



Mitglieder des Städteausschusses  
Mainz-Wiesbaden

13.11.2024  
Telefon: 0611 31-2175  
E-Mail: magistratsbuero@wiesbaden.de

Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Sitzung  
des Städteausschusses Mainz-Wiesbaden

**Protokoll der Sitzung  
des Städteausschusses Mainz-Wiesbaden  
am 11. Oktober 2024,  
Bürgerhaus Erbenheim**

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste (Anlage 1 zum Protokoll)

Beginn der Sitzung: 15:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 16:32 Uhr

Vorsitz: Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende (Wiesbaden)

Herr Oberbürgermeister Mende und Herr Oberbürgermeister Haase begrüßen die Mitglieder des Ausschusses sowie die Teilnehmenden aus der Verwaltung und die Pressevertreter zur diesjährigen Sitzung des Städteausschusses.

**TOP 1          Vorstellung neuer AKK Beauftragter (Mainz)**

Herr Matthias Bott stellt sich als neuer AKK-Beauftragter der Stadt Mainz vor. Er hat vor 4 Monaten die Funktion des AKK-Beauftragten übernommen. Er ist in den Stadtteilen gut vernetzt, sieht sich als Vermittler für die Stadtteile bei Fragen und Anliegen und steht mit Bürgerinnen, Bürgern und Verwaltung in regem Austausch.

Herr Oberbürgermeister Mende bedankt sich bei Herrn Bott für die Vorstellung und verweist auf Herrn Schuster, der für Wiesbaden diese Funktion innehat. Herr Schuster freut sich auf die Zusammenarbeit.

**TOP 2          Wohnungspotenzial im Innenbereich und Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich der Stadt Mainz; Vorstellung der Gutachten**

Herr Oberbürgermeister Haase leitet zu dem Thema ein. Die Stadt Mainz hat zwei Gutachten zur Aktivierung von Wohnbauflächen beauftragt: ein so genanntes „Innenpotentialgutachten“ und ein „Außenpotentialgutachten“. Beim Innenpotentialgutachten wurden systematisch Potentiale im Siedlungsbestand erfasst, die für eine weitere Aktivierung von Wohnraum genutzt werden können. Folgende Potentialtypen wurden erhoben: Baulückenschließung, Gebäudeaufstockung, Nutzung bereits versiegelter Flächen und evidente

Wohngebäudeleerstände. In der Summe ergibt sich damit anhand einer überschlägigen Abschätzung ein Potential im Innenbereich zwischen ca. 700 und knapp 900 Wohneinheiten.

Beim „Außenpotentialgutachten“ geht es um die Entwicklung der Stadt in den nächsten 10-15 Jahren und darum, wo die Stadt längerfristig noch wachsen kann und welche Flächen im Außenbereich identifiziert und für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden können.

Die Präsentation des Außenpotentialgutachtens (Anlage 2 zum Protokoll), inkl. Erläuterungen zu den Definitionen der Ziele und den Methoden der Untersuchung erfolgt durch Herrn Dr. Arnold und Frau Rohrbacher.

Das Ziel ist, größere, zusammenhängende Flächen (ca. 5 ha Größe oder 250 Wohneinheiten) zu entwickeln. Es sollen keine isolierten Siedlungskörper entstehen. Die vorgestellten Folien sehen eine Entwicklung der Siedlungsstruktur nach dem 5-Finger-Prinzip vor (Folie 12). Die Stadterweiterung soll nur innerhalb des 5-Finger-Prinzips erfolgen, mit dem Ziel, so wenig Landschaft wie möglich zu beanspruchen. Entwicklungen sollen an die gewachsene Stadtstruktur angebunden werden.

Für die betrachteten Untersuchungsräume wurden verschiedene Einzelkriterien zur Einschätzung der Risiken in den Bereichen Umwelt und Ökologie und äußere Einflüsse zu Grunde gelegt und Steckbriefe erstellt. Gut geeignete Flächen wurden in Grün, eingeschränkt geeignete Flächen in Gelb und nicht geeignete Flächen in Rot dargestellt. Die Entwicklung der grün dargestellten Flächen ist grundsätzlich denkbar; bei den gelb dargestellten Flächen ist eine weitere Prüfung notwendig, hier ist die Entwicklung nicht prioritär und bei den rot gekennzeichneten Flächen wird eine Entwicklung nicht empfohlen.

Herr Oberbürgermeister Haase ergänzt, dass es nicht unmöglich ist, auch die gelb gekennzeichneten Flächen, z. B. bei sich ändernden Rahmenbedingungen, zu entwickeln. Hier ist jedoch mit einem langen zeitlichen Vorlauf zu rechnen. Das Thema stellt insgesamt eine große Herausforderung für die Stadt dar.

Auf Rückfrage von Herrn Bohrer wurde erklärt, dass einer Wohneinheit eine mittlere Belegung von ca. 2 Personen zugrunde liegt, bei einer ungefähren Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> bzw. ca. 40 m<sup>2</sup> pro Person.

Herr Oberbürgermeister Mende berichtet über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) als ein auch für die Stadt Wiesbaden neues Instrument der Stadtplanung mit der Möglichkeit, die Bodenpreise bereits vor Baurecht (Planungsrecht) einzufrieren. Dies ist politisch umstritten und aktuell sind auch 2 Normenkontrollverfahren vor dem VGH Kassel anhängig. Die Kommunikation mit betroffenen Eigentümern ist herausfordernd, es sollen keine Landwirte in die Existenzkrise geführt werden. Ziel ist, grundsätzlich Tauschflächen anzubieten. Von der Entscheidung des VGH ist abhängig, wie das weitere Vorgehen der Stadt sein wird.

Herr Oberbürgermeister Mende gibt einen Ausblick auf das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans in Wiesbaden. Parallel zum FNP wird auch ein neuer Entwurf des Regionalplans diskutiert, hier sind jedoch noch nicht alle städtischen Flächen enthalten. Für die konkrete Entwicklungsplanung sind vorgesehen: Hellinghöfe, Clemens Areal, Kastel Housing, Ostfeld.

Es soll ein weiterer und regelmäßiger Austausch auf Arbeitsebene zwischen den Städten erfolgen.

**Verantwortlich:**

Landeshauptstadt Mainz  
Amt 12 - Amt für Stadtforschung  
und nachhaltige Stadtentwicklung  
Amt 61 - Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Wiesbaden  
Amt 61 Stadtplanungsamt

## Städteausschuss Mainz-Wiesbaden

Sitzung vom 11.10.2024

**hier: Ergänzung des Protokolls vom 13.11.2024, siehe blaue Schrift**

### TOP 3 Kommunale Wärmeplanung

Frau Steinkrüger (Beigeordnete Stadt Mainz) leitet zu dem Thema ein und weist auf die Gemeinsamkeiten von Mainz und Wiesbaden hin (gemeinsamer Wärmeerzeuger, gleiche Größe, gleiche Verpflichtungen). Daher gibt es Überlegungen, mögliche Synergien einer Zusammenarbeit zu nutzen.

Herr Grünebach, seit 1. Januar 2024 neuer Abteilungsleiter Klimaschutz und Klimaanpassung (Grün- und Umweltamt, Dezernat V), stellt die Präsentation (Anlage 3 zum Protokoll) vor.

Der Zeitplan sieht eine Vergabe der *gesetzlich geforderten strategischen Planung mit dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung* im 4. Quartal 2024 vor, der Projektstart ist Anfang Dezember 2024 vorgesehen und soll bis Ende März 2026 abgeschlossen sein. Danach soll die Veröffentlichung erfolgen und die Gremienbeschlüsse gefasst werden.

In der letzten Sitzung des Städteausschusses 2023 wurde das Thema von der Stadt Wiesbaden vorgetragen. Beide Städte stehen im Austausch miteinander.

Frau Steinkrüger betont, *dass der Wärmemasterplan 2.0 primär Eignungsgebiete für die Mainzer Fernwärmeversorgung identifiziert habe. Damit hätten die Mainzer Stadtwerken bereits eine Grundlage, ihre Wärmestrategie unter anderem zum Vorgehen beim Fernwärmeausbau zu konkretisieren. In der anstehenden kommunalen Wärmeplanung würden darüber hinaus unter anderem Abwärmepotenziale analysiert sowie Eignungsgebiete für die dezentrale Wärmeversorgung konkretisiert werden.*

Herr Oberbürgermeister Mende erläutert, dass sich Wiesbaden mitten im Prozess befindet. Zum Thema aktuell anwesend sind für Wiesbaden die Herren Dr. Friedrich und Stiehl vom Umweltamt und die Herren Höhler und Cohrs von ESWE-Versorgung. Die kommunale Wärmeplanung umfasst die 3 Bereiche Fernwärme, Hybrid und dezentrale Bereiche, in denen wahrscheinlich Wärmepumpen eingesetzt werden. All dies führt zu erheblichen finanziellen Auswirkungen für die Kommunen, das Konnexitätsprinzip wird hier nicht eingehalten. Herr Grünebach ergänzt dazu, dass es für Rheinland-Pfalz noch kein Landesausführungsgesetz gibt.

Herr Dr. Friedrich (Amtsleiter des Umweltamtes der Stadt Wiesbaden) betont den guten, schon länger andauernden Austausch mit der Stadt Mainz zu dem Thema. Er sieht ein Agieren auf ähnlichem Level und ein Zusammenwachsen zwischen Mainz und Wiesbaden.

Herr Höhler (Vorstand ESWE-Versorgung) sieht ebenfalls ein gutes Miteinander zwischen Mainz und Wiesbaden. Die Pläne sind ähnlich, das Engagement zur Erreichung des Ziels von 0 Emissionen müsste allerdings verdoppelt, wenn nicht gar verdreifacht werden. Es bedarf einer großen finanziellen Kraftanstrengung der Kommunen. Wichtig ist eine stimmige Planung. Um die Bürgerinnen und Bürger mitzunehmen, wurde bereits 1 Bürgerforum abgehalten, weitere werden folgen.

Herr Oberbürgermeister Haase weist darauf hin, dass nicht alle Gebäude für Fernwärme geeignet sind. Es bedarf einer Kraftwerkstrategie, um alle Wärmequellen einzubeziehen. Die Klärung der Finanzierungsfrage wird schwierig bleiben.

#### Verantwortlich:

Landeshauptstadt Mainz

Amt 67 - Grün- und Umweltamt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Dezernat II

Amt 36 - Umweltamt

#### TOP 4a Verschiedenes, Verkehrssituation am Hochkreisel Kastel

Herr Bohrer, Ortsvorsteher Mainz-Kastel, berichtet über die Verkehrssituation und schildert die Probleme des Nadelöhrs. Das Problem verschärft sich durch die zunehmende Bautätigkeit in Kastel. Es besteht ein hoher Parkdruck in Alt-Kastel.

Die Bahn plant, den Bahnübergang in 2026 zu schließen, dann ist nur noch eine direkte Zufahrt zum P + R Parkplatz aus Richtung Mainz möglich. Eine Lösung vor 2026 muss dringend entwickelt werden. Die schon im Vorjahr angesprochene Frage einer Beampelung wurde wieder aufgerufen.

Herr Sidiani, Stadt Wiesbaden, Dezernat V (Bauen und Verkehr) führt aus, dass die Stadt Wiesbaden im Austausch mit der Deutschen Bahn steht und derzeit an Alternativen gearbeitet wird. Es ist nicht Wunsch der Stadt Wiesbaden, den Bahnübergang zu schließen, sondern der der Bahn. Die Idee einer Ampel ist nicht realistisch (*siehe auch Protokoll 2023*).

Als kleine Lösung kann derzeit der Bau einer Fußgängerampel, an Stelle des bisherigen Zebrastreifens, angeboten werden. Dies ist realistisch und händelbar und würde zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Mainz wäre hier willkommen.

Herr Oberbürgermeister Haase bittet um eine Info hinsichtlich der Fußgängerzahlen. Herr Sidiani sagte zu, dies nachzuliefern.

Im Anschluss ergibt sich eine Diskussion der Sitzungsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Es besteht eine gemeinsame Interessenlage, die Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer zu verbessern. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Terrassenhauses würde es bei Schließung des Bahnübergangs ein Zufahrtsrecht an der geplanten Schranke geben, für die Gäste der Lokalität „Bastion Schönborn“ würde es schwierig werden.

Es wird darum gebeten, weiter an dem Thema zu arbeiten. Herr Oberbürgermeister Mende sagt dies zu.

#### TOP 4b Kaiserbrücke, Spindel für Radfahrende

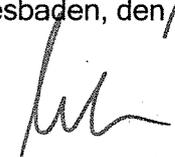
Herr Hill (Stadtverordneter Wiesbaden) bittet um Informationen, ob das Projekt auf Mainzer Seite eine Priorität hat und ob es bei den Haushaltsberatungen eine Rolle spielt.

Frau Steinkrüger führt aus, dass hierfür Bundesmittel aus dem Radinfrastrukturprogramm in Anspruch genommen werden können. Es erfolgen Absprachen zwischen Mainz und Wiesbaden. Ziel ist, zeitgleich mit Wiesbaden in den Bau zu gehen. Aktuell befindet man sich in der Planungsphase 3, ein Baubeginn könnte 2026 erfolgen.

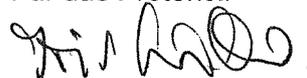
Es liegen keine weiteren Themenwünsche vor.

Herr Oberbürgermeister Mende bedankt sich für den konstruktiven Austausch und schließt die Sitzung.

Wiesbaden, den 13. November 2024

  
Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Für das Protokoll



Iris Wilhelmi  
Büro des Magistrats

Anlagen

Verteiler: 010400 z. w. V.



Anlage 1 zum Protokoll

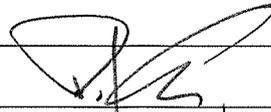
**ANWESENHEITSLISTE**

für die Sitzung des Städteausschusses Mainz Wiesbaden am 11. Oktober 2024  
Bürgerhaus Erbenheim, Am Bürgerhaus 1, 65205 Wiesbaden

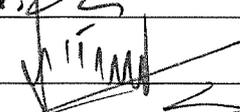
Name	Unterschrift
<b><u>Ausschussmitglieder Wiesbaden</u></b>	
Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende	
Stadtverordnete Mechthilde Coigné	
Stadtverordneter Marc Dahlen	
Stadtverordneter Dennis Friedrich	
Stadtverordneter Christian Hill (Vertretung für Herrn Rutten)	
Stadtverordneter Ronny Maritzen	
Stadtrat Rainer Schuster	
<b><u>Ausschussmitglieder Mainz</u></b>	
Oberbürgermeister Nino Haase	
Stadtratsmitglied Erik Donner	
Beigeordneter Volker Hans (Vertretung für Herrn Thomas Klann)	
Stadtratsmitglied Tim Ott	
Stadtratsmitglied Armin Schüler	
Stadtratsmitglied Dagmar Wolf-Rammensee	
Stadtratsmitglied Thomas Klann	<u>Entschuldigt</u>
<i>Vertretung für Jonas König</i>	
<b><u>Weitere Teilnehmende Wiesbaden</u></b>	
Stadtverordneter Martin Kraft	
Stadtverordnete Dorothee Rhiemeier	
Ortsvorsteher Kastel Hartmut Bohrer	
Ortsvorsteher Kostheim Stephan Lauer	
Ortsvorsteher Amöneburg Thorsten Gieß	

Beigeordnete  
Janka Schürp

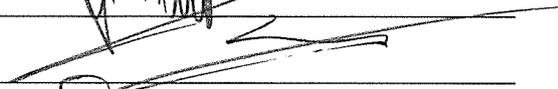
ESWE-Versorgung, Ralf Cohrs



ESWE-Versorgung, Jörg Höhler



Dez. I Sven Kötschau



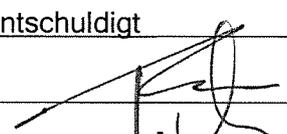
Dez. V Daniel Sidiani



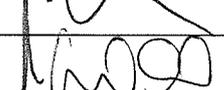
Stadtplanungsamt Isabell Götz

Entschuldigt

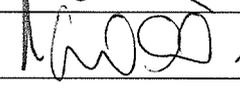
Pressereferat Ralf Munser



Büro des Magistrats Stephan Bock



Büro des Magistrats Iris Wilhelmi

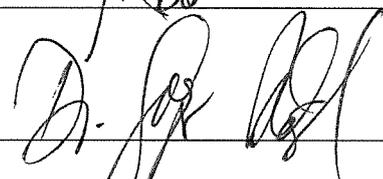


**Weitere Teilnehmende Mainz**

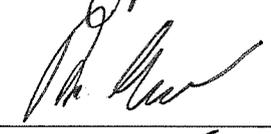
AKK Beauftragter Matthias Bott



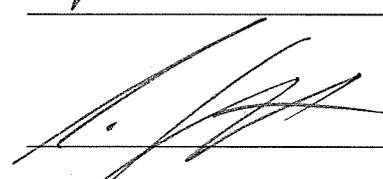
Dr. Gregor Arnold  
Amtsleitung Amt für Stadtforschung  
und nachhaltige Stadtentwicklung



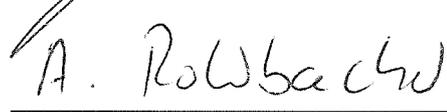
Paul Grünebach  
Abteilungsleitung Klimaschutz und  
Klimaanpassung



André Gerhardt  
Büro Oberbürgermeister



Astrid Rohrbacher  
Amt für Stadtforschung und  
Stadtentwicklung

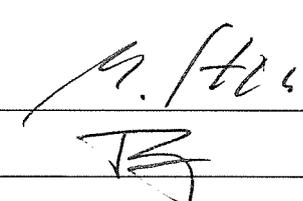


Stefanie Reisch  
Amt für Stadtforschung und  
Stadtentwicklung



**Gäste**

Stiehl  
Umweltamt Wbn.  
K. Friding 26



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

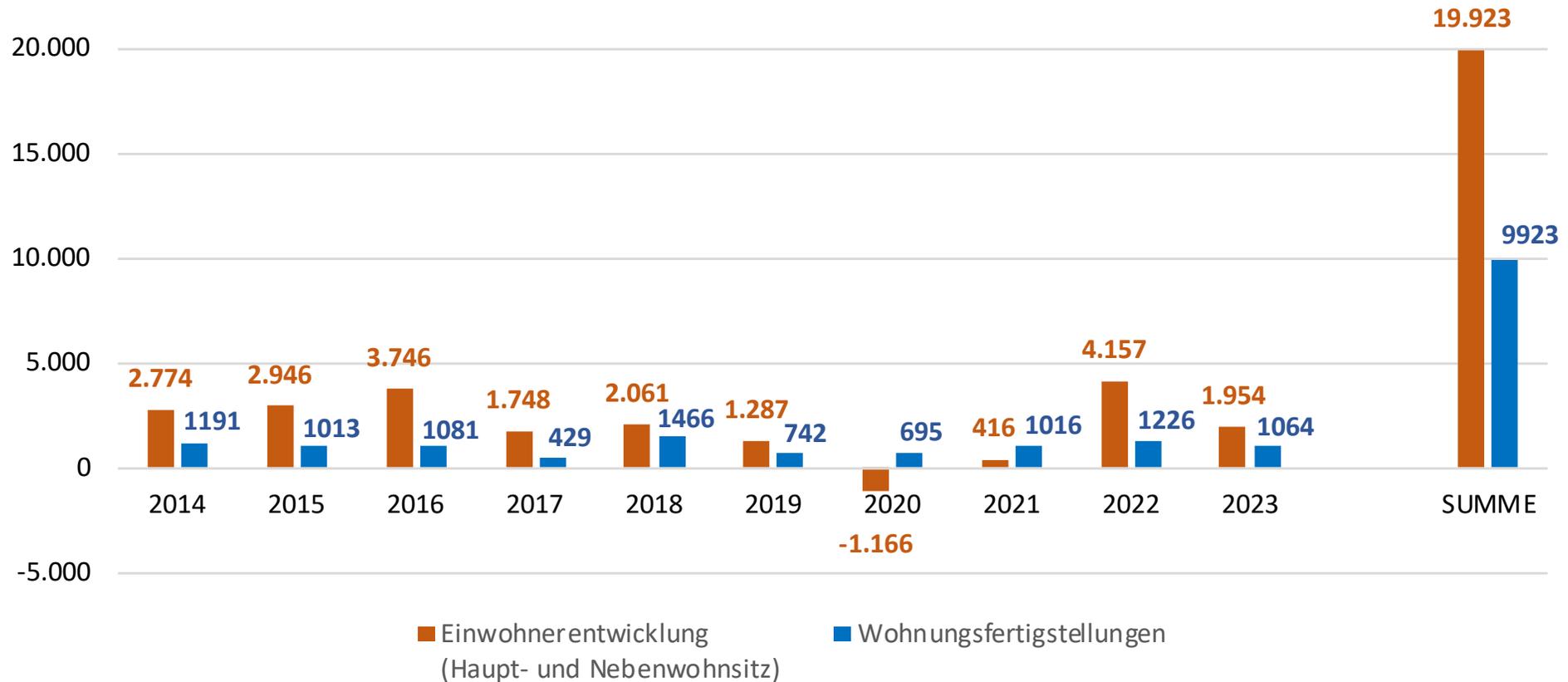


# Städteausschuss Mainz – Wiesbaden am 11. Oktober 2024



# Hintergrundinformationen

## Entwicklung der Einwohnerzahlen und Wohnungsfertigstellungen in Mainz 2014 - 2023





## Hintergrundinformationen

- Bevölkerungswachstum in Mainz  
(letzte Dekade: ca. + 20.000 EW / ca. + 2.000 EW p. a.)
  - Wohnungsmarkt angespannt, trotz Fertigstellung von rd. 10.000 neuen WE in letzter Dekade; es fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen (u. a. für Familien)
  - Kurz- / mittelfristig noch Neubaupotential in einer Größenordnung von rd. 10.000 WE
  - Bereits jetzt Überlegungen für langfristige Wohnbauflächenpotentiale nach 2030 / 2035
- ➔ Beauftragung „Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich“ (Außenpotentialgutachten)



# Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich der Stadt Mainz



## *Außenpotentialgutachten*

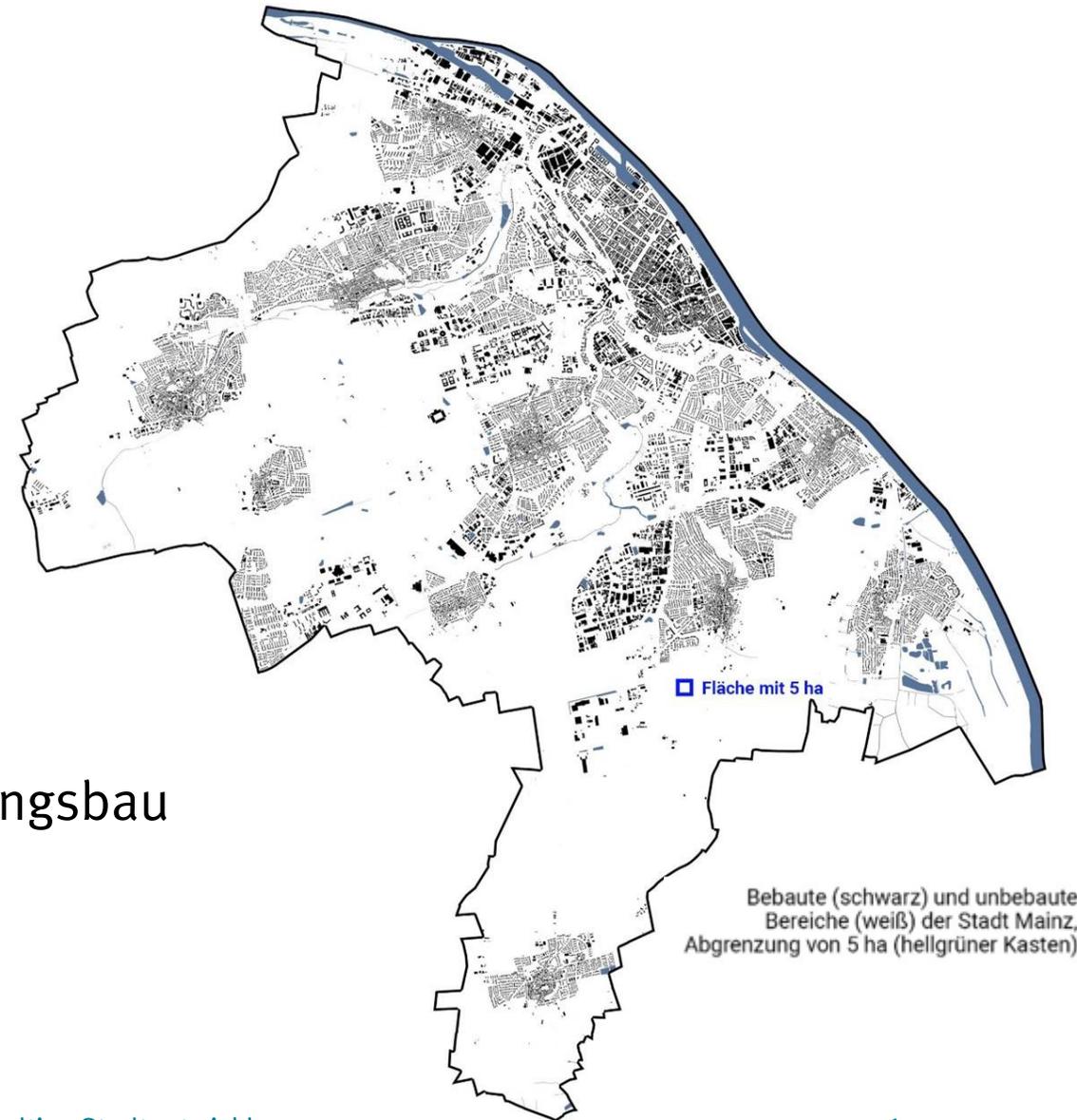
- I. Auftrag und Ziele des Gutachtens
- II. Überblick über Herangehensweise
  - Schritt 1: Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen
  - Schritt 2: Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume
  - Schritt 3: Herausarbeiten und Bewerten von Potentialflächen
  - Schritt 4: Darstellung der Ergebnisse

Zusammenfassung und Ausblick

# I. Auftrag und Ziele des Gutachtens

## Nach was wurde gesucht?

- > Flächen für Wohnungsneubau im Außenbereich
- > Größere, zusammenhängende Flächen in der Größenordnung eines **Quartiers** (Orientierungswert: ca. **5 ha** Größe oder **250 Wohneinheiten**)
- > Vorrangig Potential für urban geprägten Wohnungsbau



# II. Überblick über Herangehensweise

## Vorgehensweise in vier Schritten

### SCHRITT 1:

ANALYSE DES STADTGEBIETES UND ABGRENZUNG VON UNTERSUCHUNGSRÄUMEN



### SCHRITT 2:

BETRACHTUNG UND BEWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSRÄUME



### SCHRITT 3:

HERAUSARBEITEN UND BEWERTEN VON POTENTIALFLÄCHEN



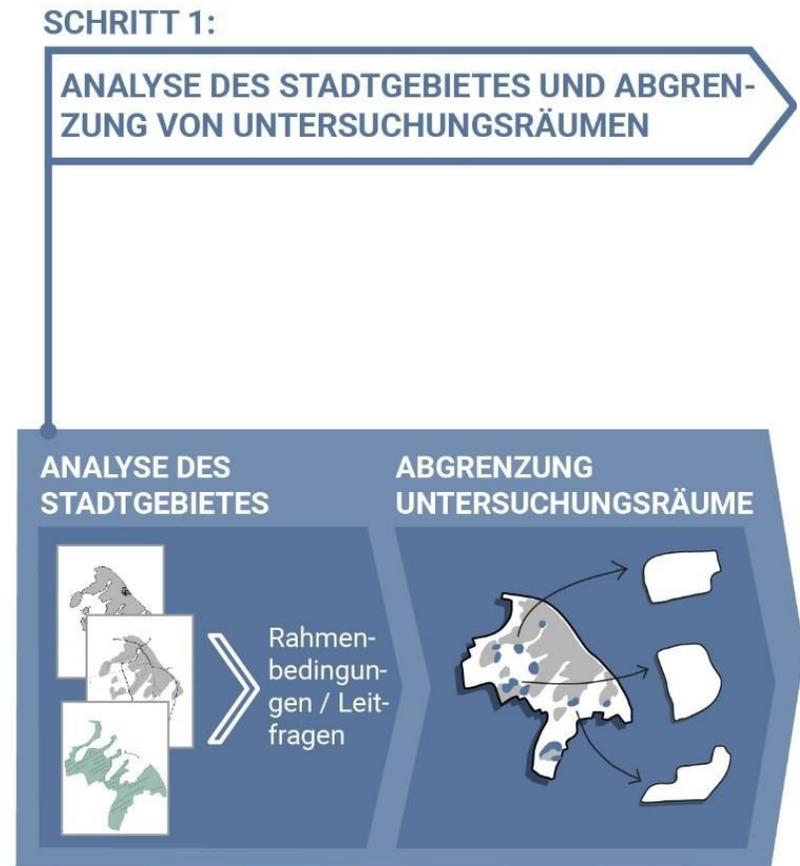
### SCHRITT 4:

DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE

# Schritt 1: Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen

**Ziel:** Die Auswahl von Potentialen in einen gesamtstädtischen Kontext setzen und eine ganzheitliche Entwicklung des Stadtgebietes mitdenken

- > Durchführen unterschiedlicher gesamtstädtischer Analysen
- > Ableitung von Rahmenbedingungen und Leitfragen
- > Abgrenzung von Untersuchungsräumen für die weitere Betrachtung



# Schritt 1: Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen

Was ist der Außenbereich der Stadt Mainz?

→ Suchraum

Derjenige Teil der Stadt, welcher weder im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört (§ 34 BauGB)

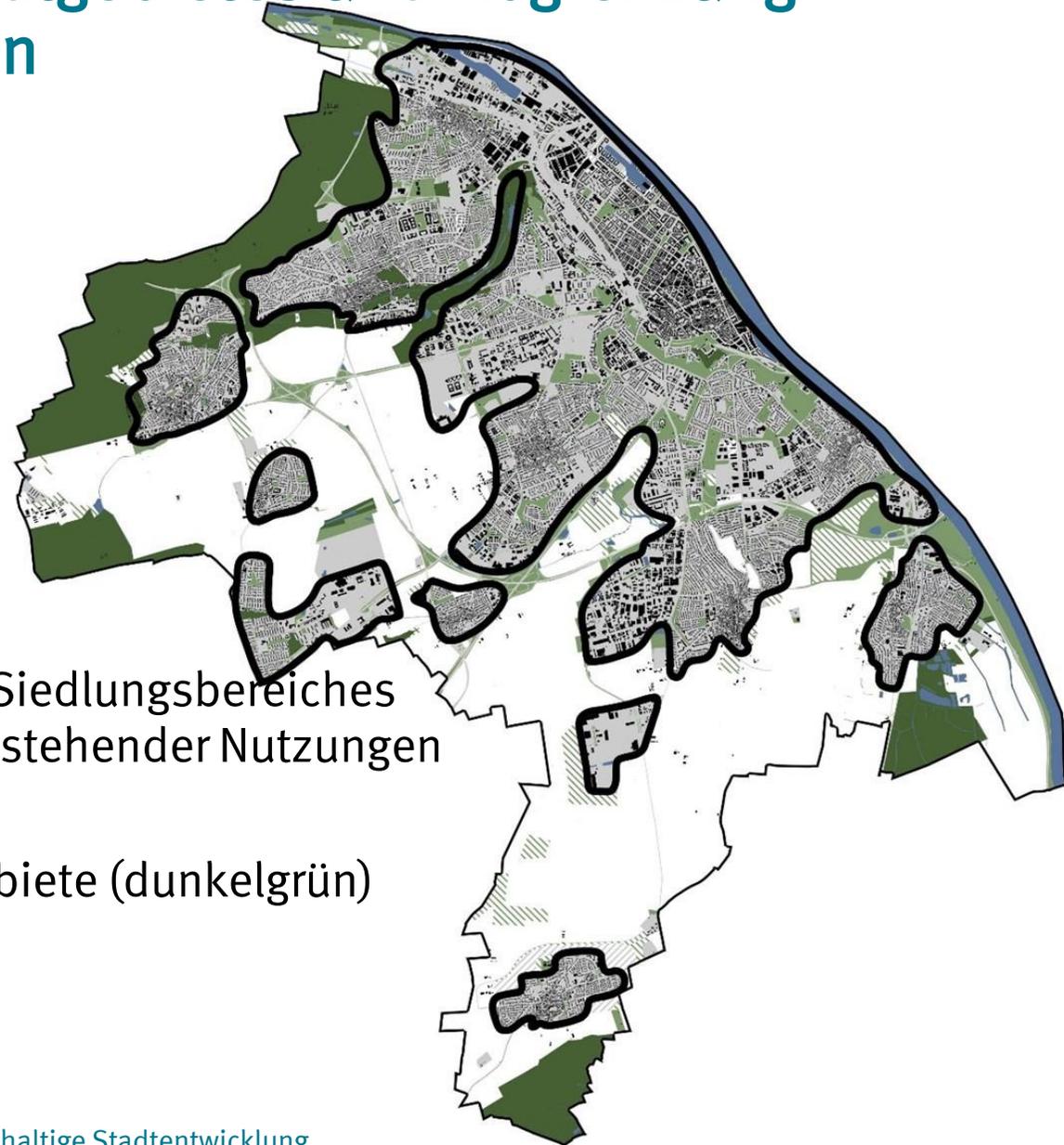
... unbebaute Flächen

... die Bereiche außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches

... die Bereiche außerhalb im FNP dargestellter und bestehender Nutzungen

... sowie Bereiche außerhalb von:

- Waldflächen oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete (dunkelgrün)
- bestehende LEF-Flächen (grün schraffiert)
- öffentliche Grünflächen (hellgrün)





# Schritt 1: Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen

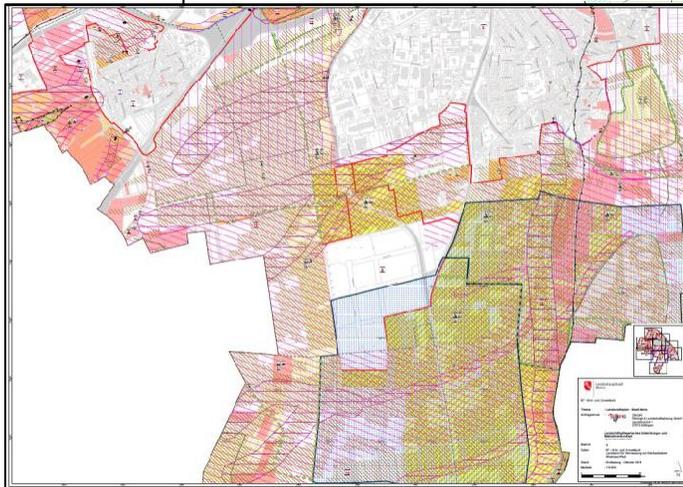
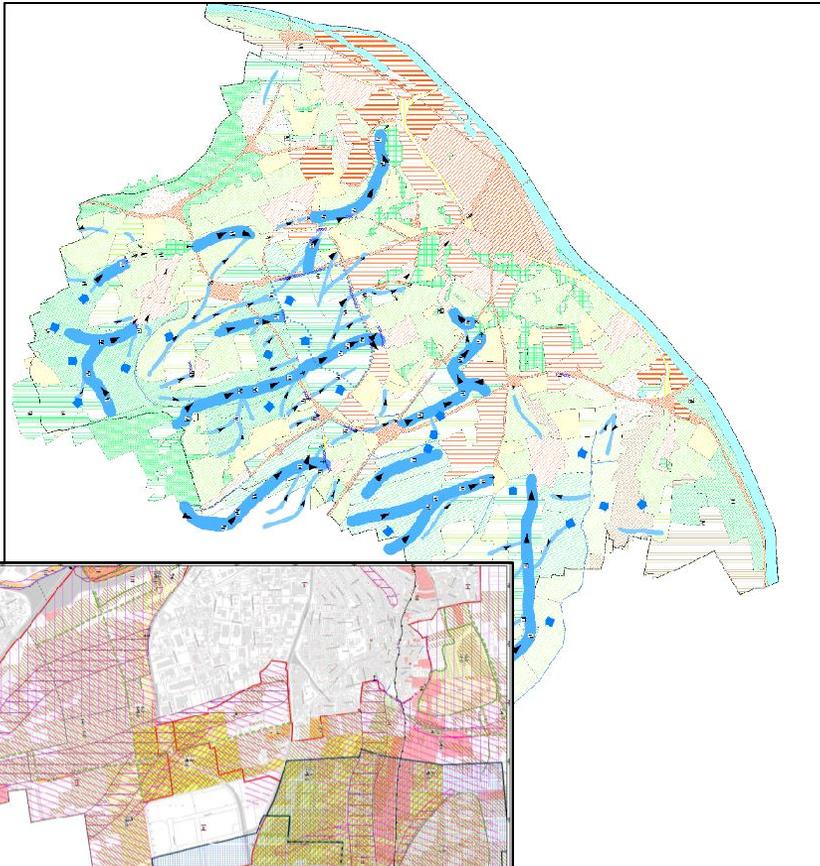
Untersucht werden:

- > **Flächen außerhalb bestimmter im FNP bereits dargestellte und bestehende Nutzungen** (Wohnbauflächen, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Sondergebiete, Flächen für Ver- und Entsorgung, Bahnanlagen, Straßen, Friedhöfe, Park and Ride Anlagen, Schießanlagen/Reitplätze, Sport- und Spielanlagen)
  - > Im FNP dargestellte **geplante**, aber noch nicht realisierte **Wohnbauflächen** in **Ebersheim** sowie die im FNP dargestellte **Sonderbaufläche ZDF-Medienpark**, die seit geraumer Zeit nicht umgesetzt wurde, sind hingegen berücksichtigt.
  - > **Flächen außerhalb von Naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Waldflächen**, die am nordwestlichen Rand, am Layenhof und südlich von Laubenheim liegen, **sowie LEF-Flächen** (zwei Ausnahmefälle: „Außenbereichsflächen im Inneren“), Inanspruchnahme von bestehenden oder geplanten Grünflächen vermeiden.
- Suchraum für Potentiale im Außenbereich der Stadt Mainz erstreckt sich über die ausgedehnten unbebauten Flächen zwischen den Ortsteilen Finthen - Drais - Marienborn - Bretzenheim - Hechtsheim - Ebersheim und Laubenheim im Westen bis Süden.



# Der Außenbereich der Stadt Mainz ist auch...

... von großer Bedeutung für das Stadtklima



... schützenswertes und wichtiges Naturgut

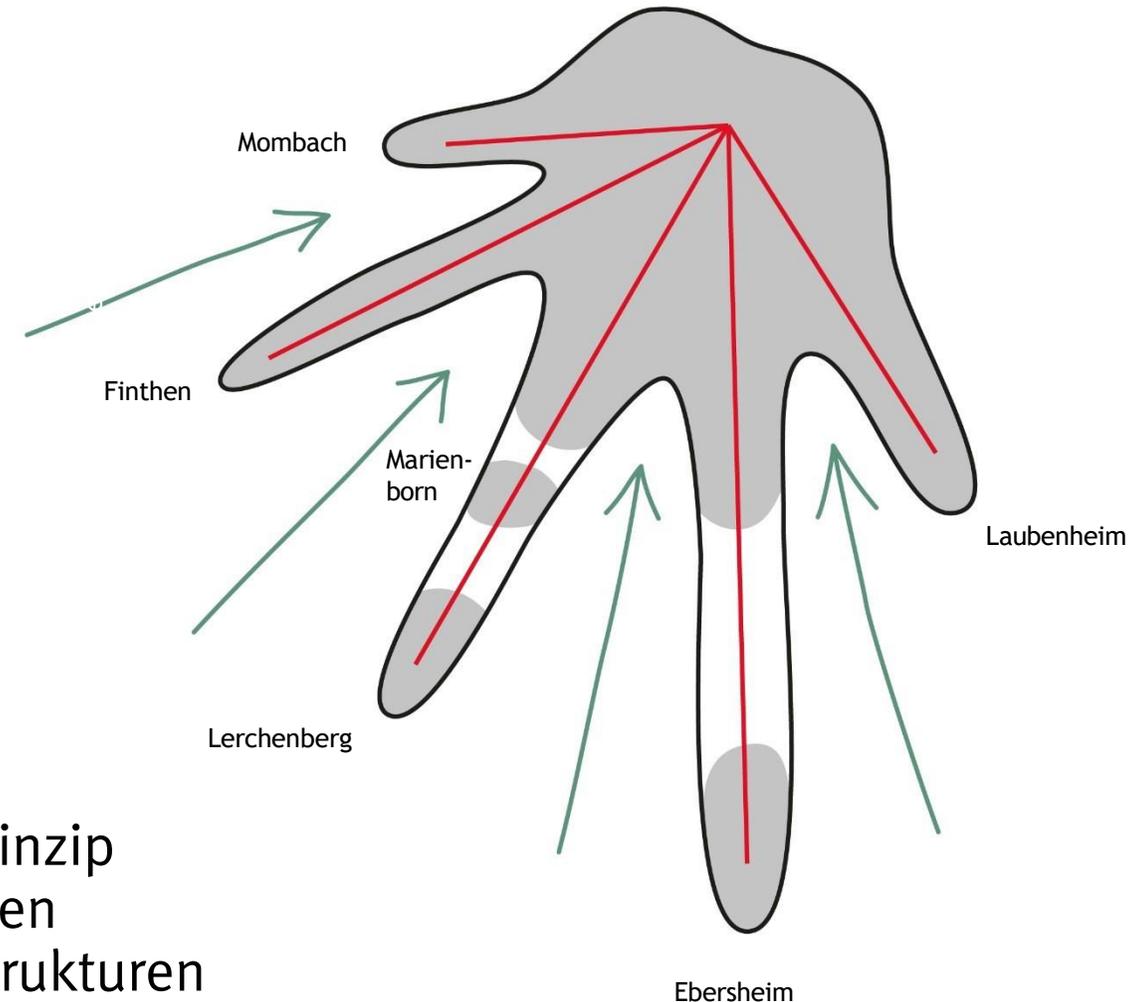
... weitere Flächeninanspruchnahme  
möglichst reduzieren



GRÜNDLICHE ABWÄGUNG NOTWENDIG

# Mainz weiterdenken - räumlich

- Siedlungsstruktur folgt einem 5-Finger-Prinzip
- zwischen den Fingern reichen Grünräume bis in die Kernstadt hinein und verbinden die Landschaft mit der inneren Stadt
- die Finger sind nicht durchgängig bebaut, aber durch die Stränge des SÖPNV verbunden
- Zukünftige Stadterweiterung sollte 5-Finger-Prinzip berücksichtigen und bestehende Finger ergänzen  
➔ organisches Wachstum *mit* bestehenden Strukturen





## Mainz weiterdenken - Rahmenbedingungen

- › potentielle Stadterweiterung nur innerhalb des 5-Finger-Prinzips, mit dem Ziel so wenig Landschaft wie möglich zu beanspruchen und die vorhandenen Grün- und Landschaftsstrukturen und das stadtklimatische System zu schützen
- › Entwicklungen an die gewachsene Stadtstruktur anbinden, keine isolierten neuen Siedlungskörper
- › Bei größeren städtebaulichen Entwicklungen ist die vorhandene oder mögliche Erschließung mit dem SÖPNV essentiell
- › Anknüpfen an bestehende Strukturen und Schaffen von Voraussetzungen für städtisches Leben

Ziel: Wenn größere Entwicklungen im Außenbereich, dann schreiben sie die Mainzer Stadtstruktur sinnvoll fort und ergänzen sie nachhaltig



# Mainz weiterdenken – Leitfragen für die empirische Erhebung

## ... von der Bestandsbebauung:

Wo werden bereits erschlossene Randflächen unzureichend ausgenutzt?

Wo kann an die bestehende Erschließung angeknüpft werden?

Wo könnte eine Erweiterung bestehende Siedlungen aufwerten und ergänzen?

## ...vom ÖPNV:

Wo wird die Anbindung an den SÖPNV nicht ausgeschöpft?

Wo kann an den bestehenden SÖPNV angeknüpft bzw. der bestehende SÖPNV innerhalb der bestehenden Stränge erweitert werden?

## ...vom Außen im Innen:

Wo gibt es möglicherweise „Außenbereichsinseln“ im bereits bebauten und geplanten Innenbereich?

## ...von untergenutzten Flächen:

Wo fallen vorhandene Nutzungen weg, liegen Flächen brach oder werden bereits dargestellte Nutzungen im FNP nicht ausgenutzt?



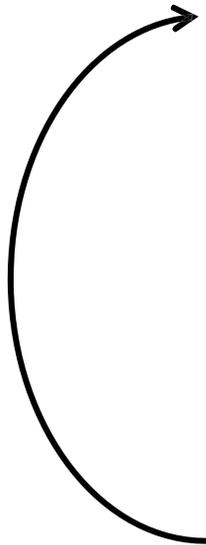
Untersuchung  
unterschiedlicher  
Leitfragen



# Mainz weiterdenken – Suchansatz aus zwei Richtungen

Bereiche mit **guten Rahmenbedingungen und Chancen** für eine nachhaltige Stadtentwicklung (z.B. Stärkung vorhandener Quartiere und Ortsteile, Stadtreparatur, Anschluss an bzw. Ausbau SÖPNV...)

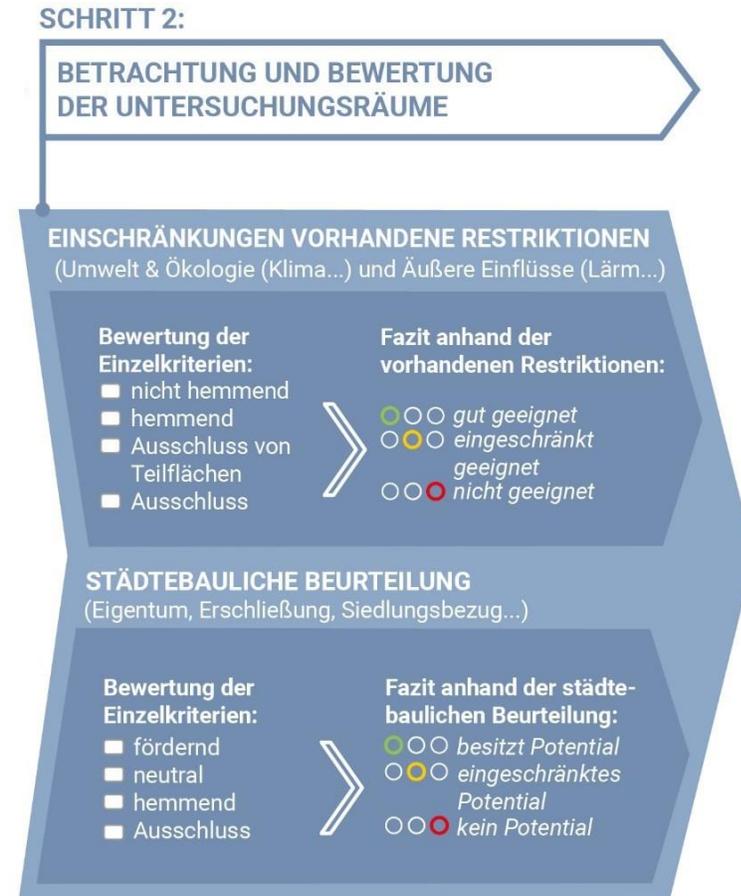
Bereiche mit möglichst **wenigen vorhandenen Restriktionen** (Aufnahme von Restriktionen in die Untersuchungen, jedoch kein Vorab-Ausschluss)



# Schritt 2: Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume

## Einschätzung der Eignung der Untersuchungsräume

- > Welche Einschränkungen gibt es?
- > Wo ist eine wohnbauliche Entwicklung möglich?
- > Welche städtebaulichen Chancen können entstehen?

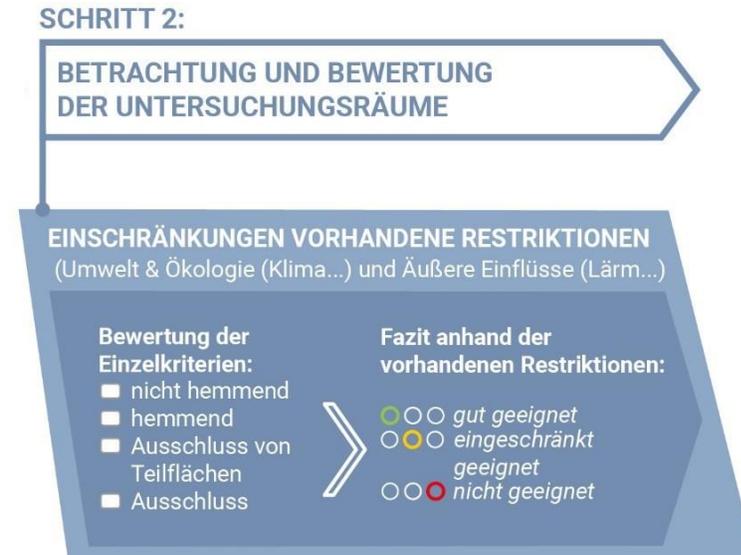


## Schritt 2: Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume

### Umwelt & Ökologie

Kriterien, die durch die Entwicklung einer Fläche negativ beeinflusst werden können:

- Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel
- Landschaftsschutz
- Bodenschutz
- Gewässerschutz / Wasserwirtschaft
- Artenschutz
- Biotopkomplex
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP)
- Landschaftsplan
- Ausgleichsflächen
- Sonstige Restriktionen (z.B. Grabungsschutz)

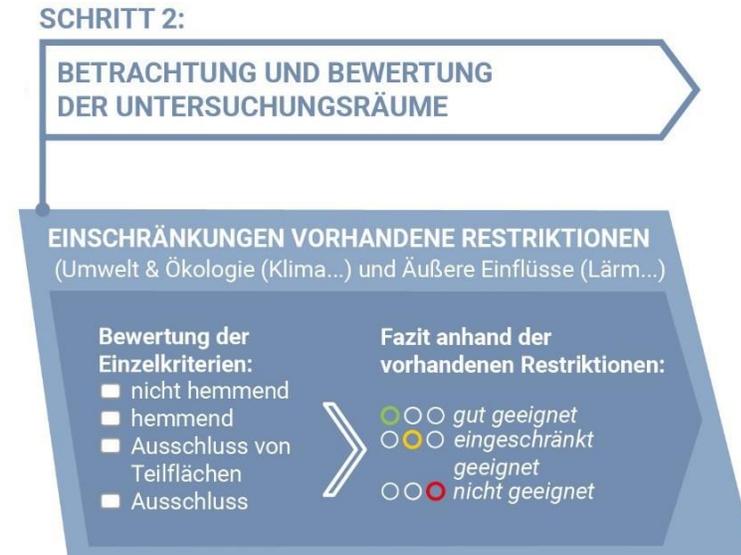


## Schritt 2: Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume

### Äußere Einflüsse

Kriterien, die sich negativ auf die Gebäude bzw. die zukünftigen Bewohner:innen auswirken:

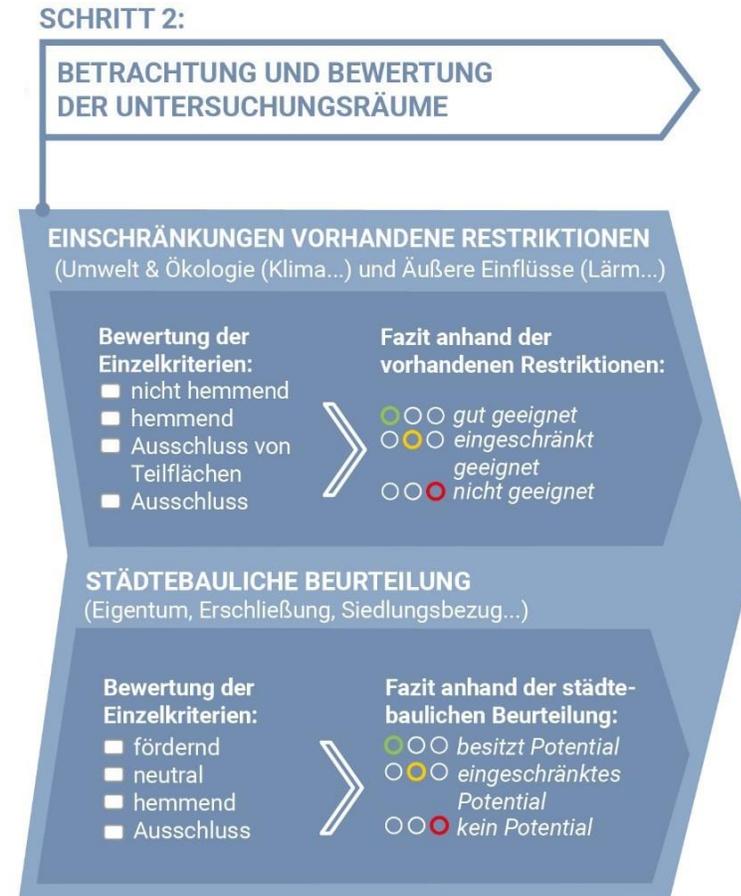
- Störfallbetriebe (z. B. BImSchG- Betriebe)
- Hochwasser / Starkregen
- Lärmschutz
- Technische Infrastruktur
- Altlasten



# Schritt 2: Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume

## Städtebauliche Beurteilung

- Eigentum (Parzellenstruktur, Verfügbarkeit städtischer Flächen)
- Erschließung SÖPNV
- Erschließung motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren
- Siedlungsbezug
- Wechselwirkungen mit der Umgebung
- Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise



# Schritt 3: Herausarbeiten und Bewerten von Potentialflächen

Untersuchungsräume



Bewertung



Weitere Differenzierung des Untersuchungsraumes



Ermittlung und Abgrenzung von Potentialflächen

- Welche Bereiche des Untersuchungsraums sind aus städtebaulicher Sicht am besten für wohnbauliche Entwicklung geeignet?
- Können aufgrund vorhandener Restriktionen geeignete Teilbereiche definiert werden, so dass sinnvolle Flächenzuschnitte verbleiben?

SCHRITT 3:

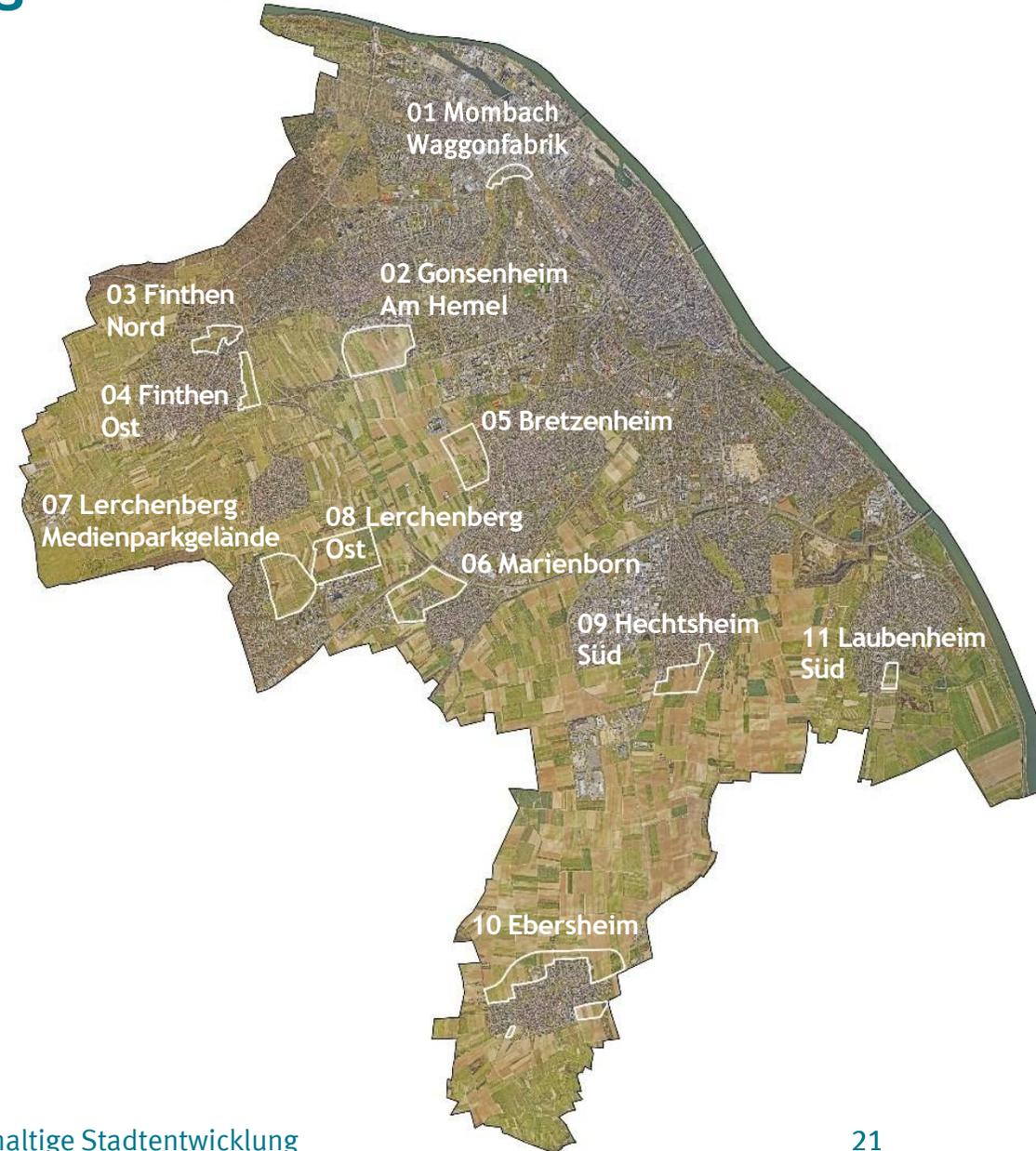
HERAUSARBEITEN UND BEWERTEN VON  
POTENTIALFLÄCHEN





# Auswahl der Untersuchungsräume

11 Untersuchungsräume, die dem  
5-Finger-Prinzip folgen





# Bewertung der Potentialflächen

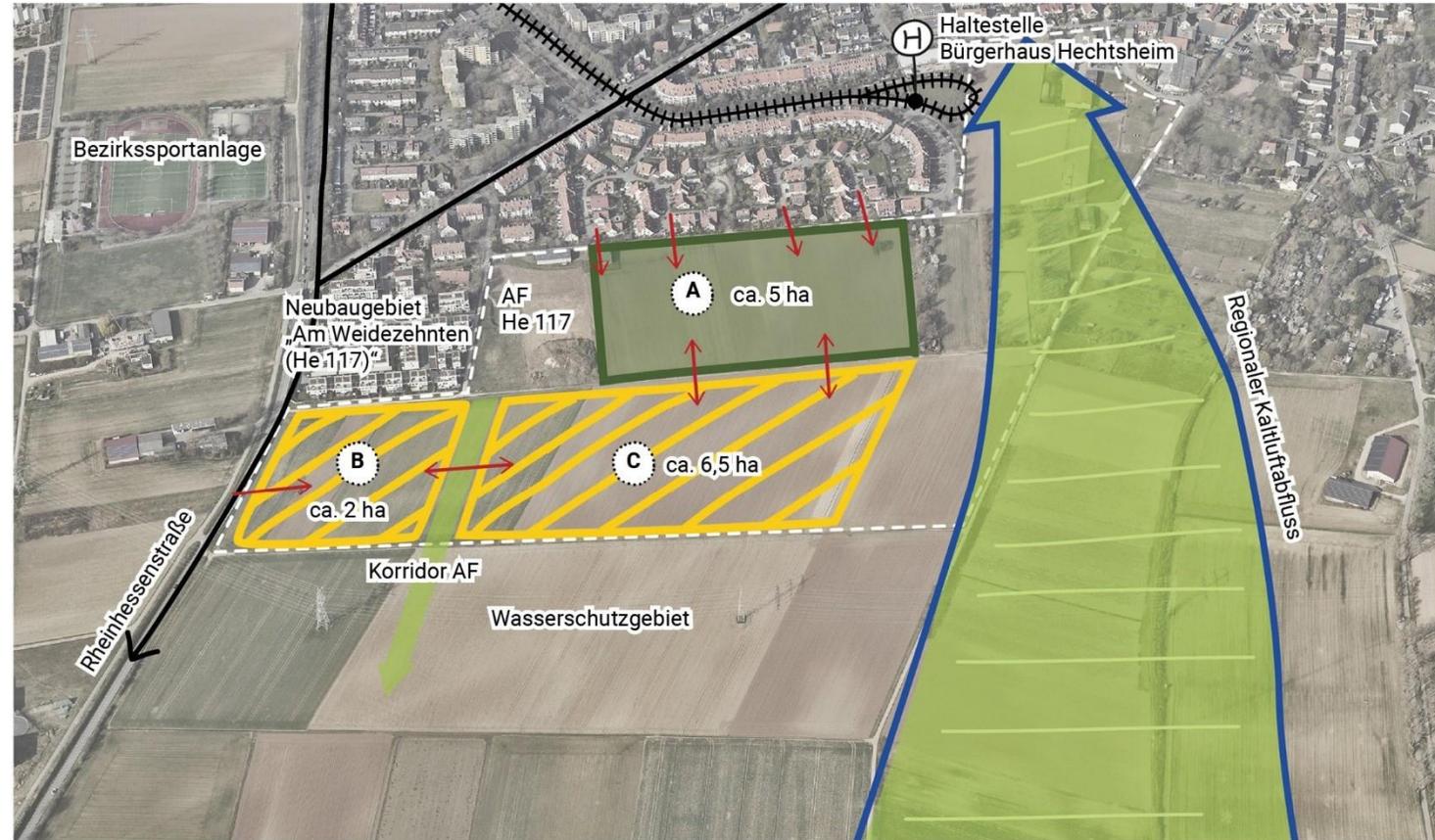
- 01 Mombach / Waggonfabrik
- 02 Gonsenheim / Am Hemel
- 03 Finthen Nord
- 04 Finten Ost
- 05 Bretzenheim
- 06 Marienborn Teilfläche A
- 06 Marienborn Teilfläche B
- 07 Lerchenberg / Medienparkgelände
- 08 Lerchenberg Nord-Ost
- 09 Hechtsheim Süd, Teilfläche A
- 09 Hechtsheim Süd, Teilfläche B
- 09 Hechtsheim Süd, Teilfläche C
- 10 Ebersheim, Teilfläche A
- 10 Ebersheim, Teilfläche B
- 10 Ebersheim, Teilfläche C
- 11 Laubenheim Süd



# 09 Hechtsheim Süd



Größe Untersuchungsraum: ca. 25 ha  
 Größe Potentialfläche: ca. 13,5 ha  
 Nutzung laut FNP: Landwirtschaft

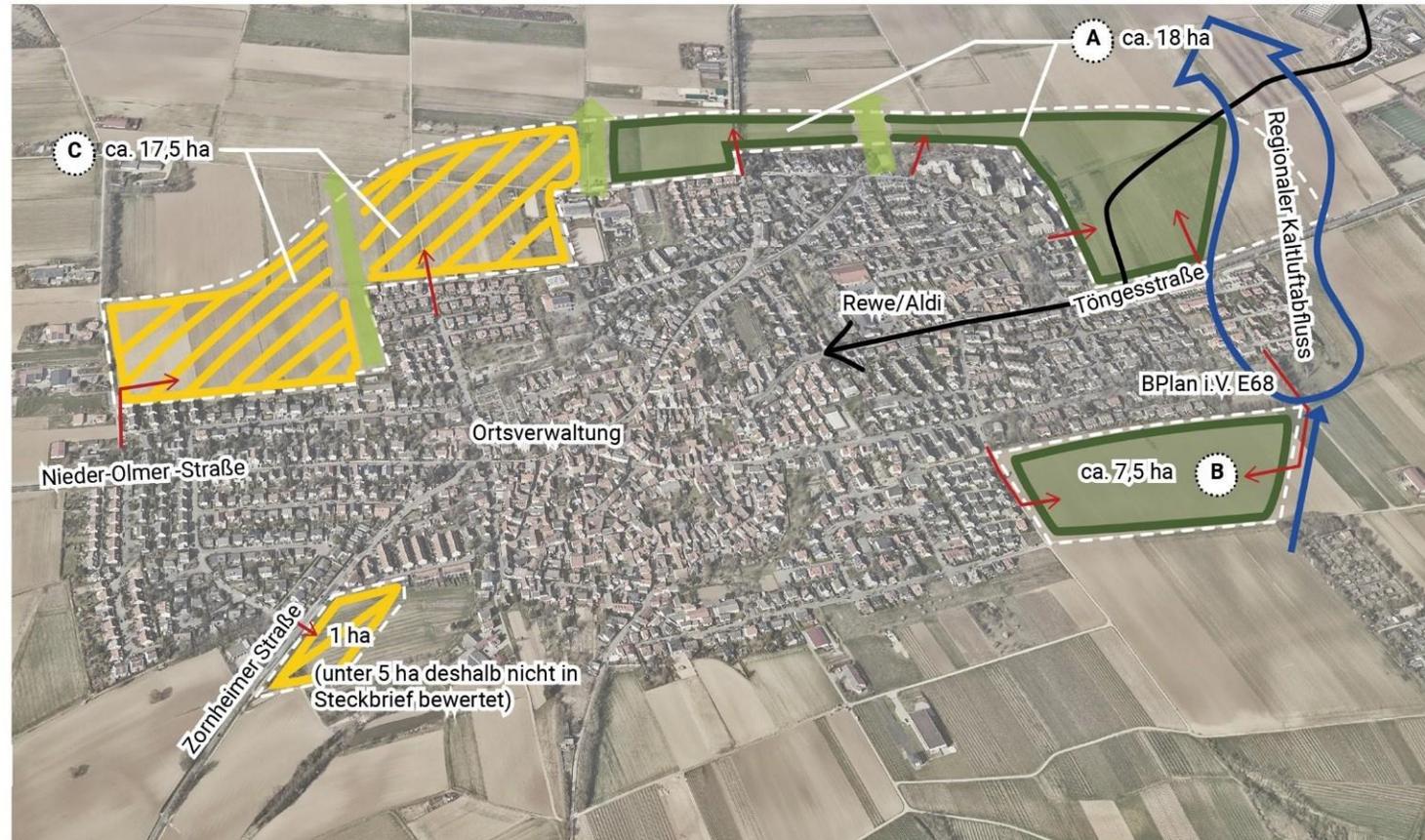


- |  |   |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---|--|---------------------------------------|
|  | Untersuchungsraum                                 |  | Regionaler Kaltluftabfluss  |  | Straßenbahn                           |
|  | Potentialfläche Entwicklung grundsätzlich denkbar |  | Regionaler Kaltluftabfluss und Grünflächen / -zäsur / -verbindungen |  | Geplante ÖPNV-Trasse FNP              |
|  | Potentialfläche Entwicklung nicht prioritär       |  | Lokaler Kaltluftabfluss   |  | Mögliche Erweiterung der Straßenbahn  |
|  | Potentialfläche Entwicklung wird nicht empfohlen  |  | S- oder Regionalbahn  |  | Mögliche Anbindung an bestehenden MIV |
|  | Grünflächen / -zäsur / -verbindungen              |  |   |  |                                       |

# 10 Ebersheim



Größe Untersuchungsraum: ca. 61 ha  
 Größe Potentialfläche: ca. 44 ha  
 Nutzung laut FNP: Wohnbaufläche (Planung)



- |  |   |  |   |  |                                       |
|--|---|--|---|--|---------------------------------------|
|  | Untersuchungsraum                                 |  | Regionaler Kaltluftabfluss  |  | Straßenbahn                           |
|  | Potentialfläche Entwicklung grundsätzlich denkbar |  | Regionaler Kaltluftabfluss und Grünflächen / -zäsur / -verbindungen |  | Geplante ÖPNV-Trasse FNP              |
|  | Potentialfläche Entwicklung nicht prioritär       |  | Lokaler Kaltluftabfluss   |  | Mögliche Erweiterung der Straßenbahn  |
|  | Potentialfläche Entwicklung wird nicht empfohlen  |  | S- oder Regionalbahn  |  | Mögliche Anbindung an bestehenden MIV |
|  | Grünflächen / -zäsur / -verbindungen              |  |   |  |                                       |



# Schritt 4: Darstellung der Ergebnisse

## Zusammenfassung in Objektsteckbriefen mit Bewertung und Bericht

<p><b>09 Hechtsheim Süd</b></p>  	<p><b>Objektsteckbrief</b></p> <p><b>Autoren/Einstufe</b></p> <p><b>Wichtige Sachverhalte</b></p> <p><b>Leitende Ziele</b></p> <p><b>Zentrale Inhalte</b></p> <p><b>Auswahl</b></p> <p><b>FAZIT ANHAND DER VERHANDENEN FESTSTELFUNGEN</b></p>	<p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p>	<p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p>	<p><b>Steckbrief mit Bewertung</b></p> <p><b>FAZIT ANHAND DER SÄUBERUNG DER BEWERTUNG</b></p> <p><b>ABSCHLIEßENDE BEWERTUNG</b></p>
---	---	---	---	---





# Zusammenfassung und Ausblick

- › Mainz reagiert mit dem Außenpotentialgutachten auf das seit einem Jahrzehnt anhaltende Bevölkerungswachstum
- › Die Stadt verfügt mit den Flächen in **Hechtsheim und Ebersheim** über Potentialflächen, auf denen eine Entwicklung urban geprägten und bezahlbaren Wohnraums im Außenbereich langfristig **grundsätzlich denkbar** ist. Sie werden arrondiert von Flächen, die **nicht prioritär**, d.h. **zeitlich** erst nach den „grünen“ Flächen entwickelt werden sollten.
  - **Hechtsheim Süd** (Teilfläche A sowie Teilflächen B / C) mit insgesamt ca. 13,5 ha und einem Potential von ca. 440 – 800 Wohneinheiten (überschlägige Abschätzung)
  - **Ebersheim** (Teilflächen A / B sowie Teilfläche C) mit insgesamt ca. 43-44 ha und einem Potential von ca. 1.400 - 2.500 Wohneinheiten (überschlägige Abschätzung)
  - Insgesamt besteht damit ein langfristiges Potential von ca. 1.850 – 3.300 Wohneinheiten.  
Eine Reduktion der möglichen Wohneinheiten und der Fläche ist aufgrund von weiteren Untersuchungen möglich.
- › Auf den **sonstigen „nicht prioritären“ Flächen** (Finthen-Ost, Marienborn Teilfläche A, Lerchenberg – Medienparkgelände) ist eine Entwicklung langfristig nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch bestehen anspruchsvolle Rahmenbedingungen und schwierigere Restriktionen (nicht von der Stadt Mainz lösbar).
- › Auf den **übrigen** in der Studie **untersuchten Flächen** ist eine städtebauliche Entwicklung für Wohnungsbau auch langfristig nicht weiter zu verfolgen.



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

[Link zum Innenpotentialgutachten](#)

[Link zum Außenpotentialgutachten](#)

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an  
**12-Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung**  
Herr Dr. Arnold  
Frau Rohrbacher



# Kommunale Wärmeplanung

Städteausschuss MZ-WI  
11. Oktober 2024

Paul Grünebach | Grün- und Umweltamt | Klimaschutz und Klimaanpassung



# Grundlage WPG zu Beteiligung von Nachbargemeinden



## Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG)

### § 7 Beteiligung der Öffentlichkeit, von Trägern öffentlicher Belange, der Netzbetreiber sowie weiterer natürlicher oder juristischer Personen

(3) Die planungsverantwortliche Stelle **kann** außerdem beteiligen:

5. an das beplante Gebiet angrenzende Gemeinden oder Gemeindeverbände,

6. andere Gemeinden, Gemeindeverbände, staatliche Hoheitsträger, Gebietskörperschaften, Einrichtungen der sozialen, kulturellen oder sonstigen Daseinsvorsorge, öffentliche oder private Unternehmen der Immobilienwirtschaft sowie die für das beplante Gebiet zuständigen Handwerkskammern,

a) die für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im beplanten Gebiet oder für den Aus- oder Umbau der hierfür notwendigen Infrastruktur nach Einschätzung der planungsverantwortlichen Stelle einen Beitrag leisten können oder hierfür von Bedeutung sind ...



## Schnittstellen KWP MZ-WI

- Gemeinsamer Betrieb der KMW AG und damit Beteiligung an Mainzer Fernwärme
- Versorgungsgebiete der Mainzer Stadtwerke auf dem Stadtgebiet von Wiesbaden
- Sonstige Schnittstellen angrenzende Stadtgebiete?

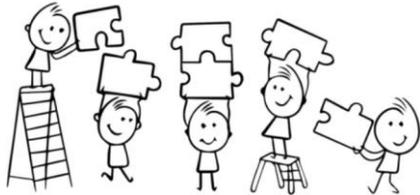


# Zeitplan KWP Stadt Mainz





# Organisation Projekt



- Kontinuierlicher Austausch mit Projektgruppe und Fachakteur\*innen
- Verantwortlich für:
  - ✓ Fachliche Projektleitung
  - ✓ Fachliche Bearbeitung aller Arbeitspakete laut LV

- Werden nach Bedarf (laut Akteursanalyse) für fachlichen Input und Austausch konsultiert



- Wird alle 4-6 Wochen über Projektstatus informiert
- Verantwortlich für:
  - ✓ Entscheidungen
  - ✓ Vorgabe strategische Richtung
- Gesamtprojektleitung und Führung
- Ausschreibung und Steuerung Dienstleister/ Berichtswesen/ Dokumentation
- Leitung der Kommunikations- und Beteiligungsprozesse
- Fachlicher Input und Bewertung zu Arbeitspaketen
- Beschlüsse, Anträge KWP/ Wärmewende
- Ortsbeiräte und Klimaschutzbeirat werden im Beteiligungskonzept einbezogen



## Mögliche Austauschformate

- Regelmäßiger Austausch mit planungsverantwortlichen Stellen (Abteilungen Klimaschutz und Klimaanpassung)
- Einbindung als Akteur\*in in KWP (falls gewünscht)?



## Kontakt Daten

### **Paul Grünebach (Abteilungsleitung)**

Grün- und Umweltamt  
Klimaschutz und Klimaanpassung

Tel.: 4390

E-Mail: [paul.gruenebach@stadt.mainz.de](mailto:paul.gruenebach@stadt.mainz.de)

### **Judith Hieb (Projektleitung KWP)**

Grün- und Umweltamt  
Klimaschutz und Klimaanpassung

Tel.: 4336

E-Mail: [judith.hieb@stadt.mainz.de](mailto:judith.hieb@stadt.mainz.de)

### **Raphael Nalepa (Techn. Projektleitung KWP)**

Grün- und Umweltamt  
Klimaschutz und Klimaanpassung

Tel.: 3313

E-Mail: [raphael.nalepa@stadt.mainz.de](mailto:raphael.nalepa@stadt.mainz.de)

Oder auch über das zentrale Postfach:  
[waermeplanung@stadt.mainz.de](mailto:waermeplanung@stadt.mainz.de)



# Fragen

Fragen oder Anregungen?



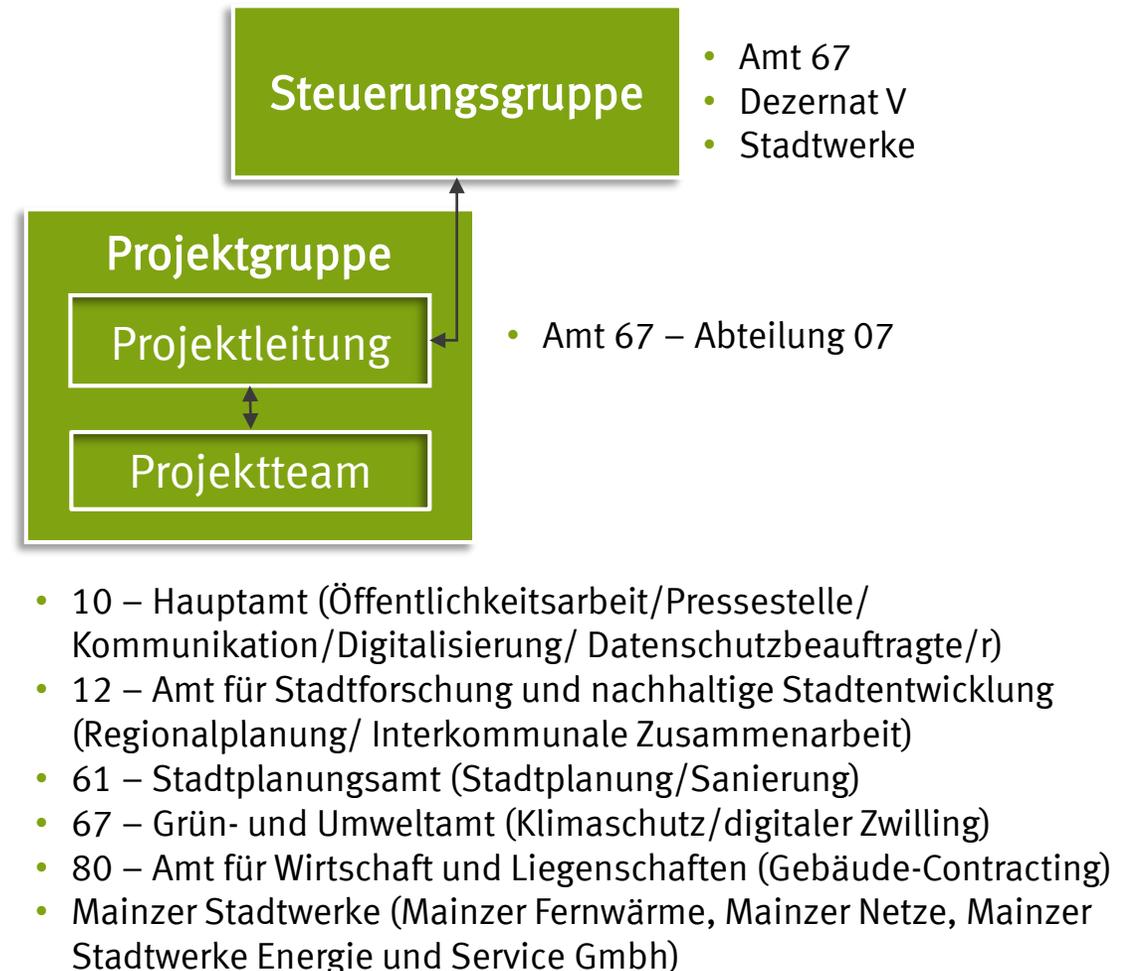


# BACKUP



# Organisation Projekt

- **Kommunale Wärmeplanung ist eine Querschnittsaufgabe**
- Einbringen der Expertise
- Regelmäßige Information der Ämter und Fachabteilungen
  - Sicherstellung des Informationsflusses in alle Ämter und Fachabteilungen
  - Direkter Austausch auf Arbeitsebene mit anderen Abteilungen
  - Stärkung der Zusammenarbeit auf Verwaltungsebene
- Treffen alle **vier** bis **sechs** Wochen (inkl. Dienstleister)
- Ablauf Treffen
  - Aktueller Projektstand
  - Bearbeitung aktueller Themen, teils nach Themenfeldern getrennt
  - Ggf. individuelle Aufgabenverteilung (z.B. Unterstützung bei der Datenerhebung, Bewertung von Ergebnissen und Maßnahmen)





# Inhalte der Kommunalen Wärmeplanung und Zeitplan

Am **1. Januar 2024** ist das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (**Wärmeplanungsgesetz, WPG**) in Kraft getreten.

Es verpflichtet die Länder sicherzustellen, dass für Gemeindegebiete mit mehr als **100.000 Einwohnern** bis zum **30. Juni 2026** Wärmepläne erstellt werden.

Die **Wärmeplanung** ist ein zentrales Instrument zur Transformation der Wärmeversorgung hin zur **Treibhausgasneutralität**. Sie ist eine strategische Planung, die den Weg zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis zu **den Zieljahren 2035 bzw. 2045** aufzeigen soll.

**Ergebnisse und Erkenntnisse** der Wärmeplanung sollen von den unterschiedlichen **betroffenen Akteuren** umgesetzt werden.

Eine effektive **Umsetzung** der Wärmepläne erfordert darüber hinaus eine **Verzahnung** der Wärmeplanung mit **bestehenden Planungsprozessen**.

Dies betrifft **Planungsprozesse** der **Betreiber der Energieversorgungs- und Wärmenetze**, die **Bauleitplanung** sowie **integrierte Entwicklungs- oder Klimaschutzkonzepte**, oder auch **individuelle Sanierungsfahrpläne** der Gebäudeeigentümer.

# Inhalte der Kommunalen Wärmeplanung und Zeitplan

Projektmanagement

Beteiligungskonzept

Öffentlichkeitsarbeit

Eignungsprüfung

Bestandsanalyse

Potenzialanalyse

Szenario  
erstellung

Umsetzungsstrategie

Umsetzung

- Ermittlung von **Teilgebieten**, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit **nicht** für die Versorgung durch ein Wärmenetz oder Wasserstoffnetz eignen
- Nach Prüfung **kann** dort eine **verkürzte** Wärmeplanung durchgeführt werden.

- Datenbeschaffung auf Gebäudeebene\* und Baublockebenen
- Erstellung, Analyse der **Energie- und THG-Bilanz**
- Visuelle Darstellung des **räumliche aufgelösten Wärmebedarfs** auf Baublockebene

- Erhebung, Analyse aller **vorhandener Potenziale** (Wärme & Strom)
- **Visuelle Darstellung** der Potenziale zur klimaneutralen Wärmeversorgung

- Entwicklung **Zielszenario** zur klimaneutralen Wärmeversorgung für die Jahre **2035** und **2045** mit Zwischenschritten
- Einbindung kommunaler **Akteure**

- Erstellung des **Wärmeplans & der Wärmewendestrategie**
- Ausweisung **Eignungsgebiete und Zonierungen** anhand der verschiedenen Wärmeversorgungen
- Erstellung eines **Maßnahmenkataloges**

- Überführung in **verbindliches Recht** auf kommunale Ebene
- **Umsetzung** der Maßnahmen in Kooperation mit den lokalen Akteuren



# Leistungsverzeichnis für die Ausschreibung

## Vergleich Wärmemasterplan 2.0

- Datengrundlage WMP 2.0 aus dem Jahr 2015 (aus WMP 1.0)
- Detailtiefe Quartierseinteilung muss erhöht werden
- Bisher keine Betrachtung von Prozesswärme
- Ergebnisse Eignungsgebiete soll als Grundlage für KWP übernommen werden

## Web-GIS / (Digitaler Zwilling)

- Web-GIS zur GIS Datenverarbeitung und Datenausgabe während der Konzeptphase
- Nutzung für die Öffentlichkeitsarbeit während der Umsetzungsphase
- Anforderungen der Daten zum Datentransfer im Austausch mit dem GIS-System der Stadt Mainz muss gewährleistet sein.

## Beteiligungskonzept

- Umfangreiche Akteursanalyse (Identifikation aller relevanten Akteure)
- Einbindung Ortsbeiräte, Klimaschutzbeirat
- Transparente kontinuierliche Information der Öffentlichkeit
- Veröffentlichung von Zwischenständen und Ergebnissen (inkl. Möglichkeit der Stellungnahme)