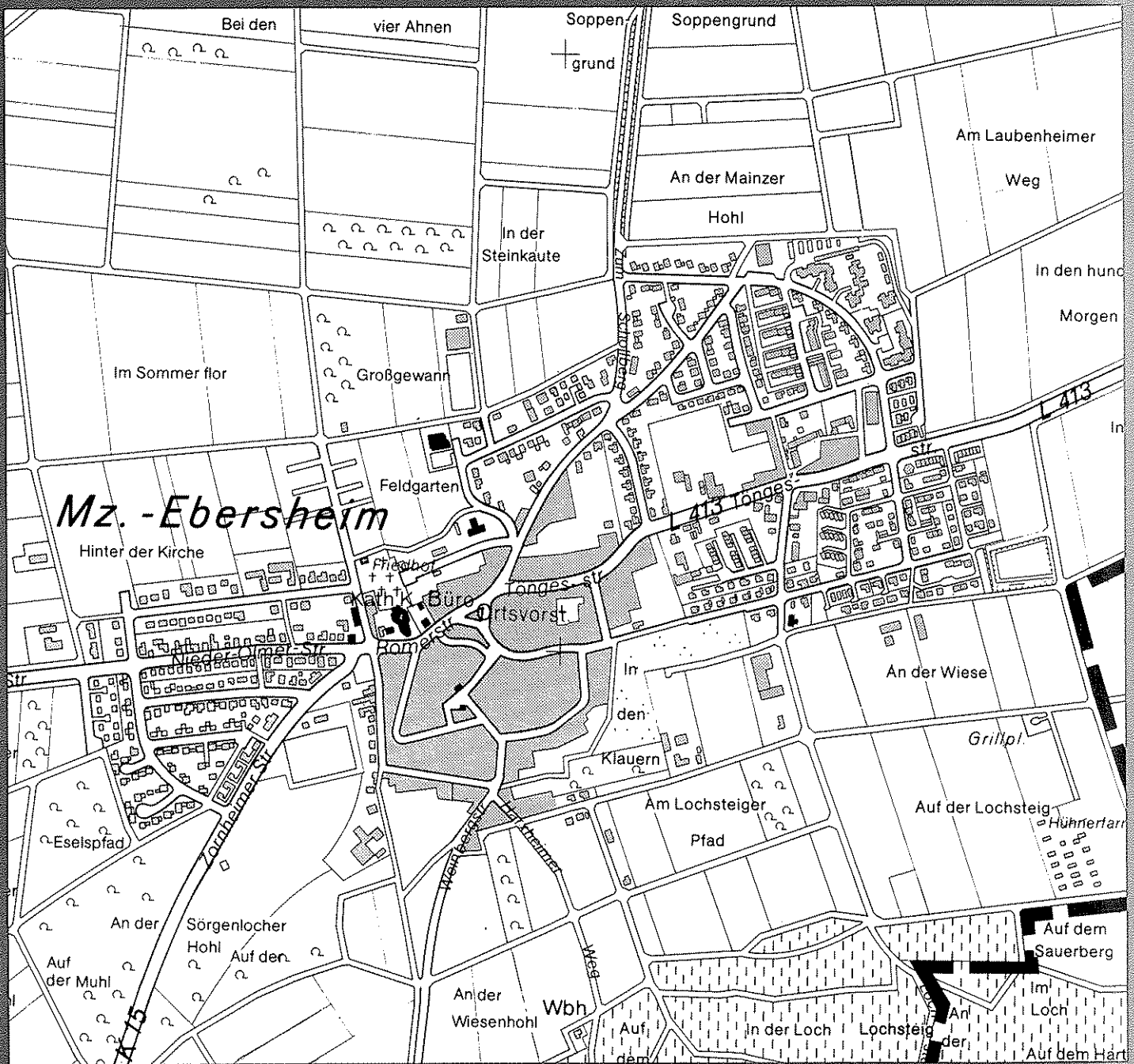


## Ebersheim Strukturkonzept und Stadtteilplan für den Ortskern

### Bestandsaufnahme, Bewertung und Planungsempfehlung



# **Stadt Mainz**

## **Ebersheim**

### **Strukturkonzept und Stadtteilplan für den Ortskern**

**Bestandsaufnahme, Bewertung  
und Planungsempfehlung**

**Eine Information des Stadtplanungsamtes**

Die Arbeiten für den Stadtteilplan Ebersheim - bestehend aus Bestandsaufnahmen, Analysen und Entwicklungsplanungen - wurden im ersten Halbjahr 1992 vom Stadtplanungsamt erstellt.

Die Ergebnisse der Arbeiten sind in Form von Plankarten, Skizzen und Texten aufbereitet. Die Untersuchungen wurden von städtischen Ämtern durchgeführt.

Amt für Stadtentwicklung und Statistik:	Frau Rohrbacher Herr Schau
Amt für Stadtsanierung und Denkmalpflege:	Herr Dr. Radacki
Sozialamt:	Frau Schmidt-Hauschild Herr Krick
Kultur- und Schulverwaltungsamt:	Herr Kreis
Jugendamt:	Herr Bördner Frau Heimlich
Sportamt:	Herr Eberz
Amt für Grünanlagen und Naherholung:	Frau Moog
Stadtplanungsamt:	Herr Lehmann Herr Grüter Frau Slekora
Umweltamt	Herr Zantopp-Goldmann

Herausgeber:	Stadt Mainz
Stadtplanungsamt:	Dipl.-Ing. H. Feßenmayr
Gesamtredaktion:	Dipl.-Ing. M. Lehmann
Graphische Bearbeitung:	M. Finkenauer, D. Ims Dipl.-Ing.(FH) M. Slekora

Mainz, Januar 1993

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ___ Historische Entwicklung .....	6
2. ___ Morphologie des Ortsgrundrisses und Baustruktur .....	8
3. ___ Ortsbildanalyse, Raumgerüst .....	12
4. ___ Denkmalwerte .....	14
4.1 __ Denkmalpflegerischer Wert des Ortskerns .....	25
4.2 __ Denkmaltopographie Mainz - Ebersheim .....	27
5. ___ Städtebauliche, räumliche und demographische Entwicklung .....	36
6. ___ Infrastrukturangebot: Handel und Dienstleistungen .....	45
7. ___ Soziale Infrastruktur .....	46
7.1 __ Ortsverwaltung .....	46
7.2 __ Kommunikationseinrichtung, Stadteiltreff .....	46
7.3 __ Kindertagesstätten .....	47
7.4 __ Schulen .....	48
7.5 __ Jugendarbeit .....	49
7.5.1 Verteilung und Altersstruktur der Jugendlichen .....	49
7.5.2 Räumliche Differenzierung .....	49
7.5.3 Aktuelle Auswirkungen auf die offene Jugendarbeit .....	50
7.5.4 Perspektiven für offene Jugendarbeit nach Erweiterung der Bebauung .....	50
7.6. __ Altenhilfe .....	50
7.6.1 Demographische Entwicklung .....	50
7.6.2 Angebote der Mainzer Altenhilfe für den Stadtteil Ebersheim .....	50
7.6.3 Notwendige Maßnahmen der Altenhilfe .....	51
7.7 __ Sport .....	52
7.8 __ Spielplätze .....	52
7.9 __ Sonstige soziale Einrichtungen .....	52
8. ___ Gewerbe und Handwerk .....	53
9. ___ Entwicklung und Perspektive der Landschaft .....	55
10. __ Grün und Freiflächen .....	55
11. __ Ökologische Ziele und Grundlagen .....	56
11.1 _ Boden, Geologie und Wasser .....	56
11.2 _ Klima und Energie .....	56
12. __ Ziele und Maßnahmen .....	63
13. __ Anhang .....	64

## Vorwort

Die Erhaltung und behutsame Entwicklung der historischen Ortskerne unserer Stadt sind wieder stärker in das Blickfeld städtebaulicher Überlegungen getreten. In allen Stadtteilen läßt sich ein fortschreitender Strukturwandel feststellen. Auswirkungen zeigen sich unter anderem im sozialen und wirtschaftlichen Gefüge, in Veränderungen bei Hofreiten und Bürgeranwesen, im Bereich des Straßenverkehrs. Die privaten und öffentlichen Dienstleistungen unterliegen wachsendem Anpassungszwang. Damit droht die Gefahr der Verödung und gestalterischen Verarmung der Ortskerne.

Das Stadtplanungsamt unternimmt deshalb alle Anstrengungen, um in der vorbereitenden Planung darauf hinzuwirken, daß die Weichen für die Zukunft richtig gestellt werden, damit der Ortskern Ebersheim Mittelpunkt für das soziale, kulturelle und wirtschaftliche Leben des Stadtteils bleibt.

Dazu wurde das Instrument "Strukturkonzept und Stadtteilplan für den Ortskern" geschaffen, ein Rahmenplan, der private und öffentliche Maßnahmen koordinieren soll und dem Stadtrat wie dem Ortsbeirat, bei klaren Vorgaben, den nötigen Entscheidungsspielraum schafft, ihren Gestaltungswillen einzubringen.

Unter Federführung des Stadtplanungsamtes wurden alle in Frage kommenden städtischen Ämter bei den Untersuchungen mit eingebunden und um ihre fachliche Stellungnahme gebeten. Dies gilt ebenso für den Ortsbeirat und Ortsvorsteher von Mainz-Ebersheim. Allen sei hier für das Engagement gedankt.

H.-H. Weyel  
Oberbürgermeister

H. Heidel  
Bürgermeister

Mainz, Januar 1993

## Einleitung

In der 1985 veröffentlichten Schrift des Landes Rheinland-Pfalz zur 'Dorferneuerung' (2. Auflage) wird festgestellt, daß es Ziel und Aufgaben ist:

"...mit 'Blick für das Ganze' den eigenständigen Charakter des Dorfes zu bewahren, das dörfliche Gemeinschaftsleben zu unterstützen, die besondere dörfliche Wohn- und Wohnumfeldqualität zu pflegen, aber dennoch den gewandelten Bedürfnissen der Menschen und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung des Dorfes Raum zu geben. Rat und Bürgerschaft müssen die Dorferneuerung zu ihrer eigenen Sache machen und gemeinsam lösen."

In Bezug auf die Stadt Mainz mit ihren eingemeindeten "Dörfern" ist die Dorferneuerung mit ihren Zielen gleichzusetzen mit der Stadtteilplanung, denn so wie auf den Dörfern läßt sich in den letzten Jahrzehnten in allen Stadtteilen ein Strukturwandel feststellen. Auswirkungen zeigen sich u. a. im sozialen und wirtschaftlichen Gefüge, in Veränderungen bei Hofreiten und Bürgeranwesen, im Bereich des Straßenverkehrs. Damit droht die Gefahr der Verödung und gestalterischen Verarmung der Ortskerne. Die privaten und öffentlichen Dienstleistungen unterliegen wachsendem Anpassungszwang. Die heutigen Ansprüche an die vorhandenen Einrichtungen sind vielfach höher, als bei der Errichtung vorausgesehen wurde. Auf dem "Dorf" zu leben war früher aus der Sicht der Städter gleichgesetzt mit Armut

und Unwissenheit. Die Stadt war Vorbild. Städtisch zu wirken blieb bis heute das Ideal. Wie früher verlassen auch noch heute viele Menschen die Ortskerne, ohne bei dieser Entscheidung zu berücksichtigen, daß das Leben in diesen Gebieten von einer ganz besonderen Qualität ist. Als Folge gehen für die Ortskerne viele private Dienstleistungen und Angebote verloren. Der schleichende Bedeutungsverlust für die Ortskerne hat sich u. a. auch in einer starken Vernachlässigung des Ortsbildes ausgedrückt. Die Vielzahl der individuellen Lösungen (Umbauten, Aufstockungen, Durchbrüche usw.) ohne gegenseitige städtebauliche Abstimmung und ohne Rücksicht auf die traditionell prägenden Gestaltelemente haben einen Verlust an dörflicher Wohn- und Wohnumfeldqualität entstehen lassen.

Eine Planung für den Ortskern muß davon ausgehen, daß insbesondere im Einzugsbereich von Oberzentren und Ballungsräumen sich der Wandel weiterhin vollzieht und die ehemals deutlichen Funktionszuweisungen und Unterschiede zwischen Stadt und Dorf verwischen. Der Stadtteilplan für den Ortskern Mainz-Ebersheim ist, planungsrechtlich gesehen, kein eigenes Rechtsinstrument, sondern das Bindeglied zwischen dem Gesamtstädtischen Flächennutzungsplan und den verbindlichen, kleinteiligen Bebauungsplänen. Aus beiden Bauleitplanebenen bezieht er entsprechende Planungselemente. Aus Strukturkonzept und Stadtteilplan für den Ortskern lassen sich für den Bürger

zunächst keine unmittelbaren Rechte und Pflichten ableiten. Dennoch sollte von den getroffenen Aussagen nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Als beschlossene Entwicklungsplanung wird der Stadtteilplan für Gemeinde und Genehmigungsbehörden zur Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Vorhaben.

Nach den entsprechenden Beschlüssen des Stadtrates wird der Stadtteilplan städtebauliche Leitlinie sein und Einflüsse auf die weitere Entwicklung des Ortskerns nehmen. Die Pläne beschränken sich dabei auf die in den Bauleitplanverfahren üblichen Darstellungen. Aussagen zur baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Gebäude und Begrünung der Freiflächen helfen, die Einzelentscheidungen in dem notwendigen städtebaulichen Zusammenhang zu sehen.

Die Stadtteilplanung will einen langfristigen Prozeß anstoßen und bedarf daher einer kontinuierlicher Weiterbearbeitung und stetigen Bewußtseinsbildung. Im Anschluß an diese Planung werden daher folgende Schritte für dringend erforderlich gehalten:

1. Fachliche Beratung bei privaten und öffentlichen (Bau-) Vorhaben auf der Grundlage der vorliegenden Rahmenkonzeption und
2. Initiierung zusammenhängender städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen.