

11. Ökologische Grundlagen und Ziele

11.1 Boden, Geologie und Wasser

Der am südlichsten gelegene Stadtteil Ebersheim liegt vollständig im Bereich des flachwelligen Hochplateaus, das insgesamt nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Nördlich und östlich der Ortslage erstrecken sich flache Seitenmulden des Kesseltals, die im Bereich der Rheinhessenstraße in den Hauptzug des Kesseltals einmünden.

Die Gemarkung ist überwiegend durch die quartären Löß- und Lößlehmböden gekennzeichnet, die eine hohe Bodenfruchtbarkeit bedingen. Die Böden nehmen Niederschlagswasser gut auf und geben diese, im Sinne einer Rückhaltung, zeitlich verzögert wieder ab. Die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich der Ortslage zwischen 30 und 50 m unter Geländeoberkante.

Durch einen stellenweise starken Versiegelungs- und Überbauungsgrad (siehe Karten Versiegelungsgrad und Überbauungsgrad) ist der Boden im bebauten Bereich in seiner natürlichen Funktion erheblich beeinträchtigt. So ist davon auszugehen, daß sich insbesondere der Oberflächenabfluß von Niederschlägen durch eine zunehmende Versiegelung verstärkt hat.

Ziele Boden- und Grundwasserschutz

- Erhaltung unbefestigter Flächen und Wege
- Minimierung zusätzlicher Versiegelung im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen
- Entsiegelung von Freiflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen.

11.2 Klima und Energie

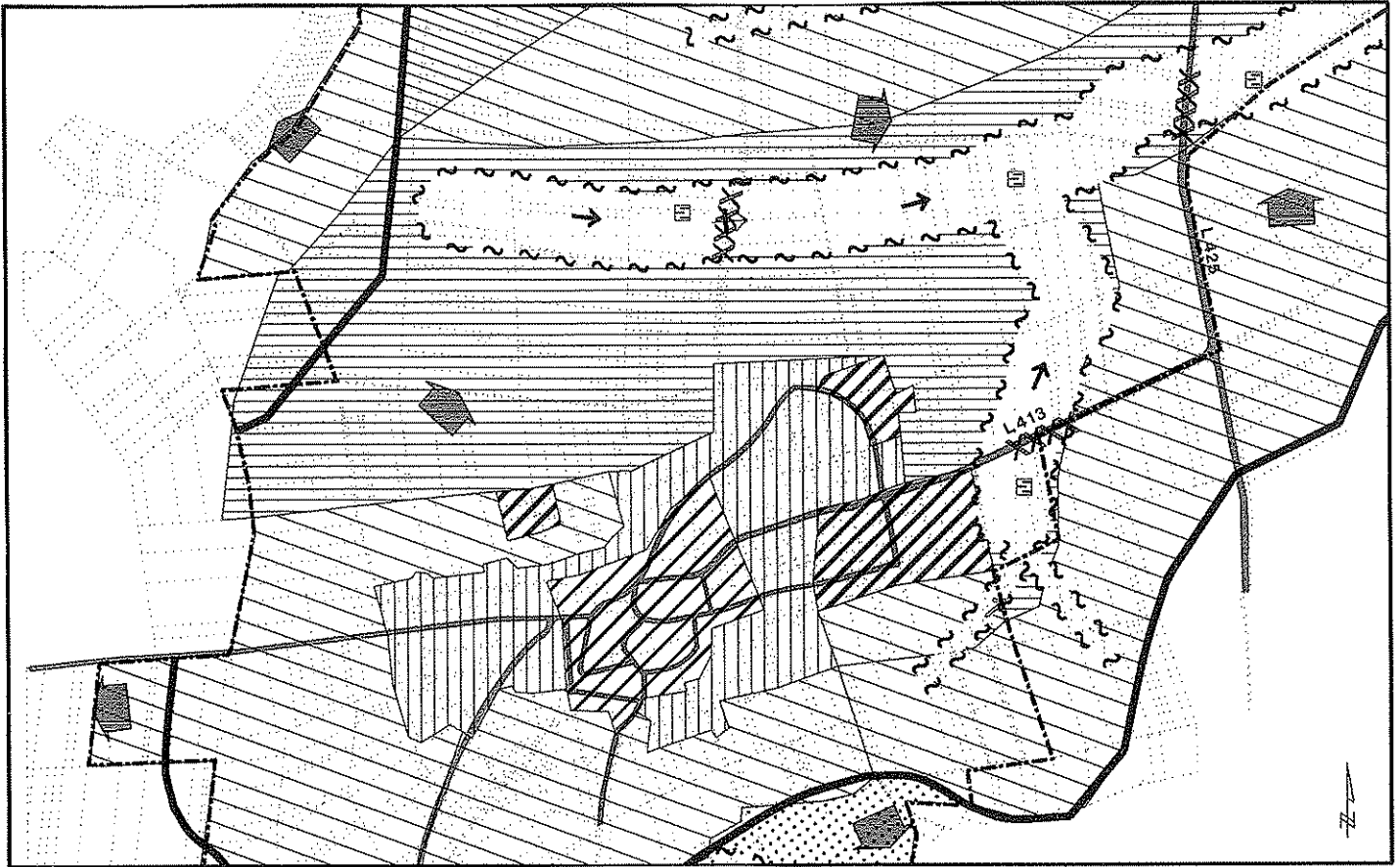
Ebersheim ist den klimatisch begünstigten Mainzer Stadtteilen zuzurechnen, die ganzjährig durch günstige Wind- und Temperaturverhältnisse gekennzeichnet sind. Die morphologisch erkennbaren Mulden nördlich und östlich der Ortslage (siehe Karte Klimafunktionen) stellen siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftabflußbahnen dar, die der Kesseltal-Hauptmulde zulaufen und bei austausch- armen Wetterlagen insbesondere Hechtsheim mit Kalt- und Frischluft versorgen.




















Die bebaute Ortslage Ebersheim ist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und des hohen Versiegelungsgrades stellenweise durch ungünstige bioklimatisch-hygienische Kennwerte (siehe Karte KÖH-Wert) gekennzeichnet.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation der Stadt Mainz im Inversionsgefährdeten Oberrheingraben und immissionsschutzrechtlich festgesetzten Belastungsgebiet Mainz-Budenheim verfolgt die Stadt Mainz seit Jahren ein aufeinander aufbauendes Luftreinhaltekonzept. Ferner sind die notwendigen Maßnahmen eines Energiekonzeptes zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen umzusetzen. Hieraus leiten sich weitere wichtige Ziele für eine bauliche Entwicklung von Ebersheim ab.

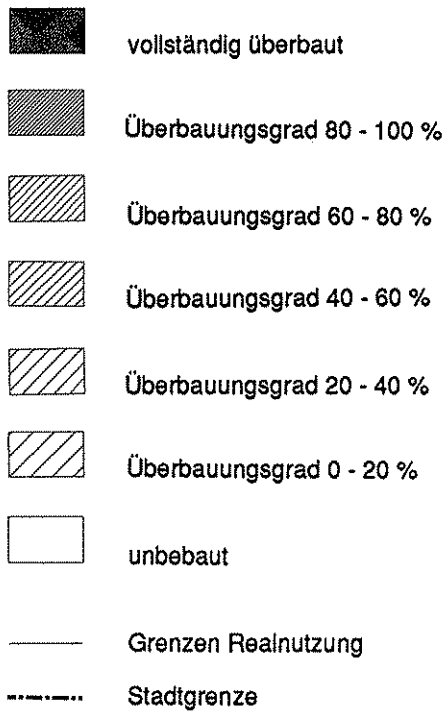
Ziele Klimaschutz und Energie

- Freihaltung der Ventilationsbahnen von Bebauung
- Erhaltung wertvoller Freiflächen im bebauten Bereich
- Umgestaltung der Gestaltungsbereiche entsprechend der Prioritätenliste (siehe Karte der klimaökologischen Planungsempfehlungen) durch
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Übergrünung von Stellplätzen und versiegelten Flächen
- Entsiegelung von Flächen
- Erhöhung der Grünmasse in Defizitbereichen
- Nutzung von Energieeinsparpotentialen und energieoptimierte Bauweisen
- Vorrang für erneuerbare oder leitungsgebundene Energien.

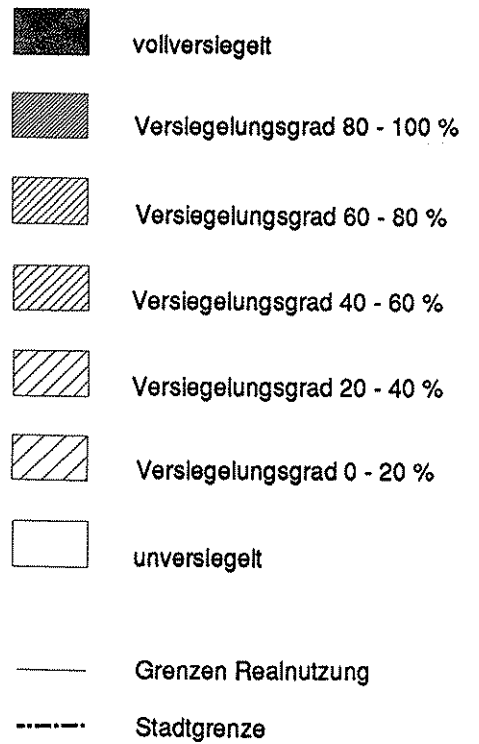


Klimafunktionsräume		Ventilation	
	Ventilationsbahn, regional		Kaltluftabfluß, regional
	Ventilationsbahn, lokal		Kaltluftabfluß, lokal
	Ebene/Hochfläche, geringe Grünmasse: sehr hohe klimaökologische Wertigkeit		Kaltluftabfluß, flächenhaft
	Hangbereich, geringe Grünmasse: hohe klimaökologische Wertigkeit		Ventilationsbahn, unterbrochen
	Weinbergsklima		Zeitweilige Luftstagnation
	Hohe Wertigkeit:		Kaltluftstau
	Stadtrand-/Ortsrandklima: geringe Baumasse, hohe Grünmasse		Abgrenzung Kaltlufteinzugsgebiete
	Geringe Wertigkeit:		Abgrenzung Ventilationsbahnen: variabel
	Stadtrand-/Ortsrandklima: hohe Baumasse, geringe Grünmasse		Kaltluftsee von herausragender Bedeutung
	Stadt-/Ortskernklima		Grenzen Realnutzung
			Stadtgrenze

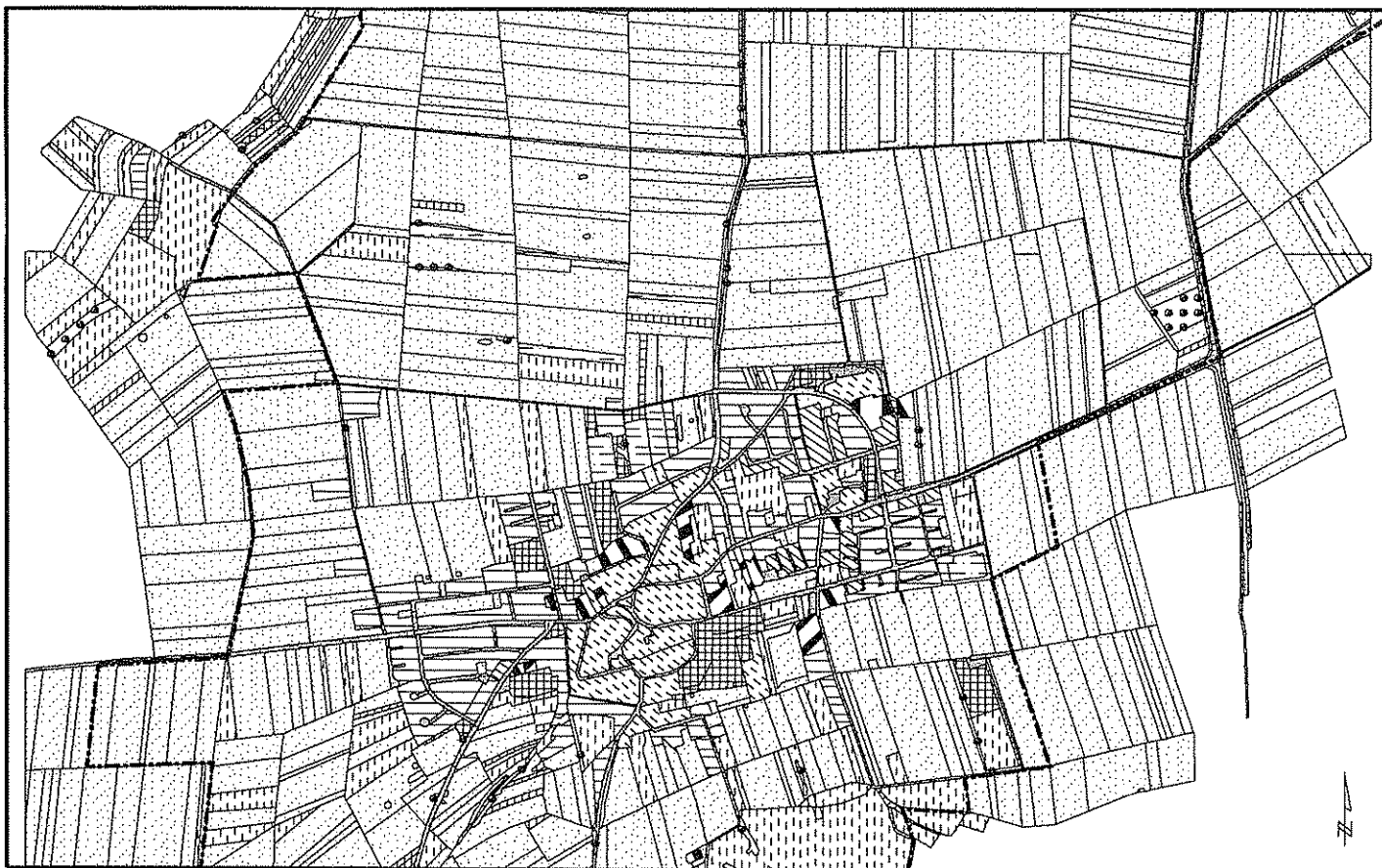
Überbauungsgrad























Versiegelungsgrad












Realnutzung



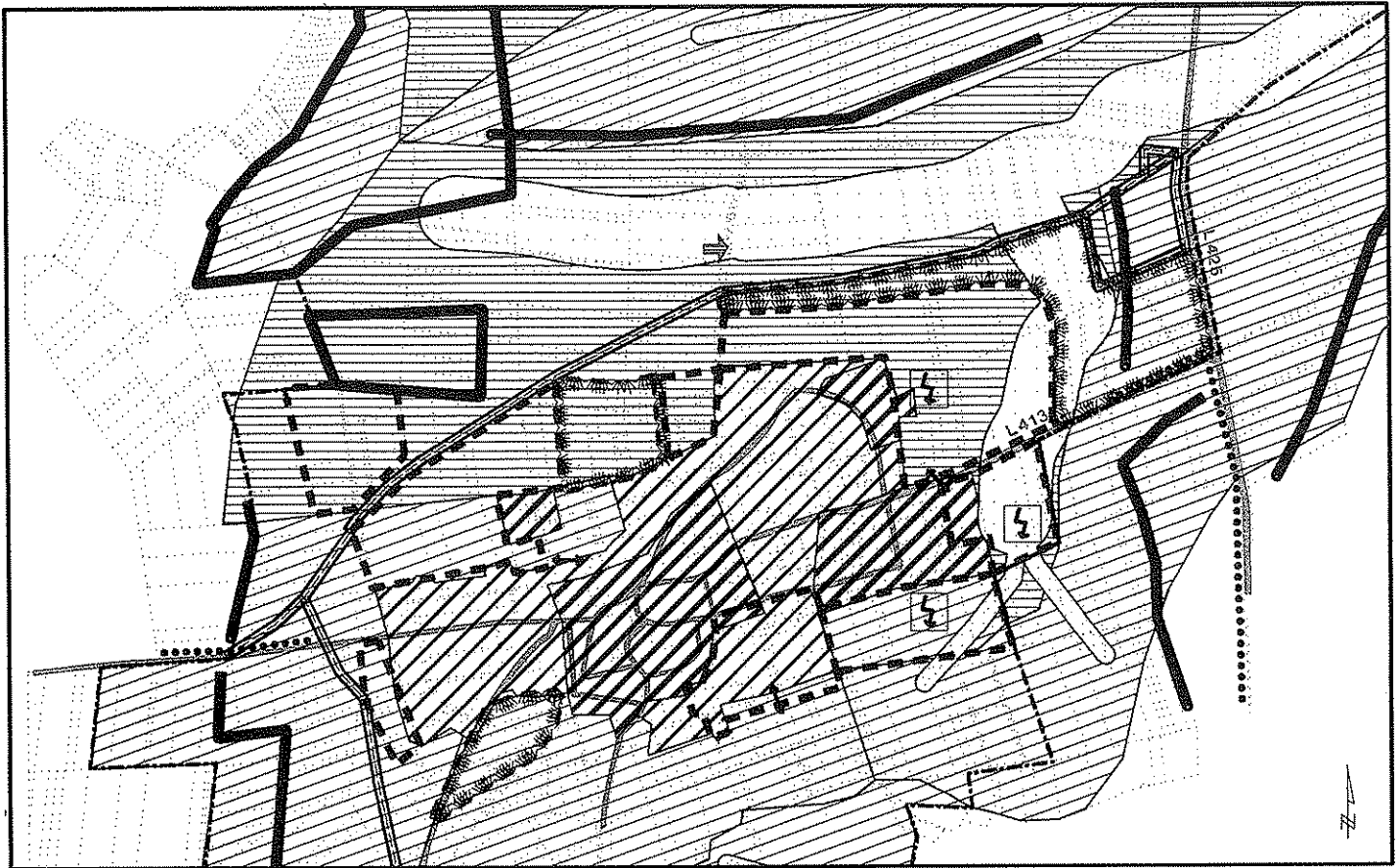
- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Offene, niedrige Bebauung |  | Versiegelte Freiflächen, Verkehrsflächen |
|  | Geschlossene, niedrige Bebauung |  | Grünflächen, Kleingärten |
|  | Offene, hohe Bebauung |  | Ackerflächen, Sandflächen, Brache |
|  | Geschlossene, hohe Bebauung |  | Wiesen-/Weideflächen |
|  | Hochhausbebauung |  | Obstanbau, Wein |
|  | Gewerbe |  | Gehölze |
|  | Industrie |  | Laubwald, Mischwald |
|  | Sonderbau |  | Nadelwald |
|  | Militär |  | Wasserflächen |
|  | Grenzen Realnutzung | | |
|  | Stadtgrenze | | |


















Klimaökologisch - Hygienischer Wert



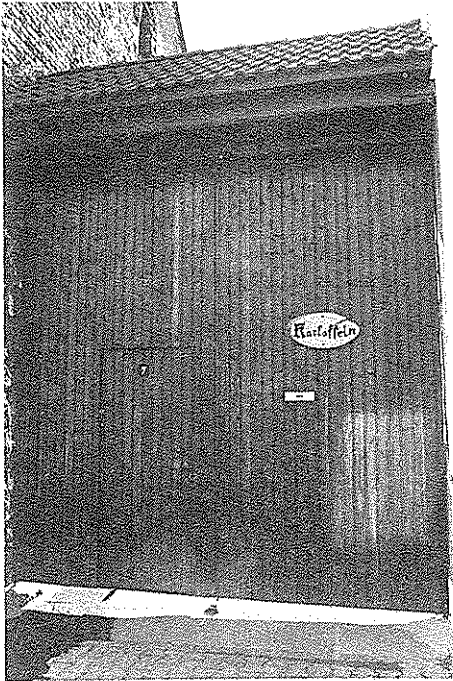
	2.57 und mehr Gunstbereich	Klasse IX
	1.73 - 2.56 Gunstbereich	Klasse VIII
	1.09 - 1.72 Gunstbereich	Klasse VII
	0.64 - 1.08 Übergangsbereich	Klasse VI
	0.33 - 0.63 Übergangsbereich	Klasse V
	0.15 - 0.32 Übergangsbereich	Klasse IV
	0.05 - 0.14 Ungunstbereich	Klasse III
	0.02 - 0.04 Ungunstbereich	Klasse II
	0.00 - 0.01 Ungunstbereich	Klasse I
	Grenzen Realnutzung	
	Stadtgrenze	

Klimaökologische Planungsempfehlungen

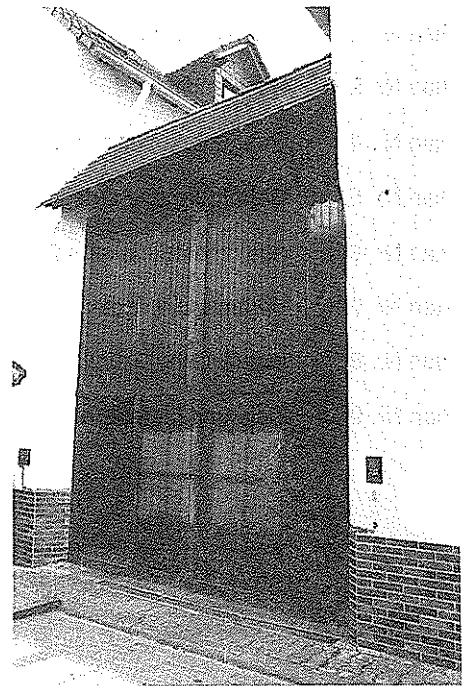


- | | | | |
|---|------------------------------------|---|---|
|  | Ventilationsbahn, regional |  | Bauflächen |
|  | Ventilationsbahn, lokal |  | Grünflächen |
|  | Freiflächen:
besonders wertvoll |  | Verkehrsflächen |
|  | Freiflächen:
wertvoll |  | Klimaschutz-
streifen/-flächen |
|  | Gestaltungsbereich
1. Priorität |  | Immissionsschutzpflanzungen |
|  | Gestaltungsbereich
2. Priorität |  | Spezielle Klimaschutzmaßnahmen
Freiflächen |
|  | Gestaltungsbereich
3. Priorität |  | Spezielle Klimaschutzmaßnahmen
Siedlungsrand |
|  | Grenzen Realnutzung |  | Konfliktbereich Bauen/Klima |
|  | Stadtgrenze | | |

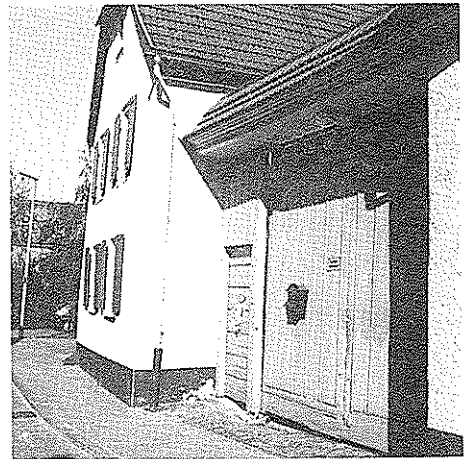
12. Ziele und Maßnahmen - abschließender Übersichtsplan (siehe Plan Nr. 9 im Anhang)



- **Verkehrsberuhigung im Ortskern**
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Reduzierung der Störung durch den Durchgangsverkehr in der Römerstraße, um die Gestaltung der innerörtlichen Freiflächen in den Griff zu bekommen. Dazu zählen der Platzbereich am Dorfbrunnen an der Gabelung Konrad-Adenauer-Straße / Töngesstraße, der Bereich an der Bushaltestelle gegenüber der Apotheke, die Freifläche vor St. Laurentius und der Ortsverwaltung, der Kreuzungsbereich von Neugasse, Enggasse und Römerstraße, der ehemalige Dorfgerichtszplatz und die Freifläche am Ende der Weedengasse, hier Weedenplatz genannt.

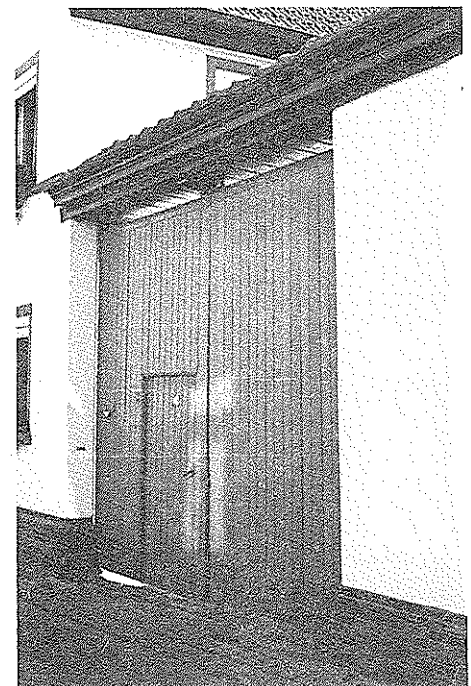


- **Erhalt und Sanierung der historisch dörflichen Bausubstanz**
Unmaßstäblich, ortskernuntypische Bauten, wie z. B. die beiden Ladengeschäfte neben der Ortsverwaltung, sollten verhindert werden. Bestehende Gebäude sollten mit den richtigen Materialien saniert werden (d. h. zum Beispiel kein Zukleben der Fassaden mit Keramikkehlen, keine Kunststoffplattenverschindelung, kein Ersetzen der alten Holzfenster durch Aluminiumfenster, Bewahrung der Fenstergliederung und Schliegläden, Türen nur als Holztüren in Anlehnung an historische Vorbilder verwenden).



- **Stärkung der Dienstleistungen**
Kleinflächige Dienstleistungsbetriebe sollten im Bereich Römerstraße, Enggasse und Neugasse in den Erdgeschossen eine Chance bekommen.

- **Förderung der Wohnfunktion**
Attraktivität des Ortskernes sollte durch qualitativvolles Wohnen erhalten bzw. gestärkt werden. Durch behutsame, dem Ortsbild angepaßte Umbauten in der alten Bausubstanz, in Verbindung mit gestalterisch gekonnten und sich dem Ortsbild einfügenden Neubauten, kann der Wohnwert gesteigert werden.



- **Verlagerung störender Gewerbebetriebe**
Störende Gewerbebetriebe sollten aus dem Ortskern verlegt und die gewonnenen Freiflächen und Gebäude dem Wohnen zugeführt werden.

- **Erhalt und Bewahrung von Grünflächen**
Vorhandene Grünflächen sollten unbedingt erhalten und vergrößert werden. Vorbild dafür sollten die ehemaligen Bauerngärten sein.

