

**Stellungnahme**

zum städtebaulichen Rahmenplan „Spargelacker (Le 3)“  
im Rahmen der Information der Bürgerschaft  
-Landeshauptstadt Mainz Aktenzeichen: 61 26 Le 3-

von

**Andreas Michalewicz**

Mitglied des Ortsbeirats Mainz-Lerchenberg  
Vorsitzender des CDU-Ortsbezirks Mainz-Lerchenberg

Mainz, den 18.03.2021

Grundsätzlich unterstützt die CDU-Lerchenberg den Gedanken des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Mainz. Jedoch ist die hohe Dichte der geplanten äußeren Umbauung nicht nur dem äußeren Erscheinungsbild des Stadtteils Lerchenberg abträglich, sondern bildet ein in sich geschlossenes, vom Stadtteil Lerchenberg abgekoppeltes Quartier. Eine Weiterentwicklung des Stadtteils Lerchenberg muss sich an der vorhandenen Struktur und Bebauung des Stadtteils orientieren, nicht an einer abstrakten Zahl zur Ausnutzung von Grund und Boden.

Die Sozialraumanalyse der Stadt Mainz weist für den Lerchenberg einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Sozialwohnungen aus. In Lerchenberg zeigt dies insbesondere im Stadtbezirk Lerchenberg-Mitte/ZDF (533), dort existieren bereits 593 geförderte Wohnungen, dies entspricht etwa 198 geförderten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (der Durchschnitt innerhalb der Stadt Mainz liegt bei 26,3). Lerchenberg-Mitte ist Teil der Gebietskulisse Soziale Stadt. Das neue Wohngebiet ist diesem Stadtbezirk zuzurechnen. Gemäß Sozialraumanalyse bedarf es hier eines stärker präventiven Ansatzes, um eine Abwärtsentwicklung des Stadtbezirks zu vermeiden. Der Lebenslagenindex erreicht überwiegend Werte zwischen -3 und 0. Es zeichnet sich in diesem Gebiet der Beginn einer sich verstetigenden problematischen sozialen Entwicklung ab. Hier gilt es, durch ein frühzeitiges Handeln eine „Abwärtsspirale“ in den Gebieten aufzuhalten.

Dies vorausgeschickt bestehen gegen die o. a. Planung folgende Bedenken:

- Es ist nicht zielführend durch den Neubau von ca. 30 % Mietwohnungen eine Abwärtsentwicklung zu erzwingen. Die bisher umgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ werden sehr begrüßt und müssen fortgesetzt werden, jedoch waren sie bisher nicht geeignet, eine Entwicklung hin zum Positiven zu bewirken. Bei einer Steigerung der Sozialwohnungen in diesem Bereich kann das Programm auch nicht einfach erweitert werden, da die Wirkung hinsichtlich der sozialen Entwicklung bisher nahezu ausgeblieben ist. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass kein Zwang besteht, in jedem neuen Wohngebiet geförderte Wohnungen zu errichten. Andere neue Wohngebiete, z. B. am Zollhafen, wurden von der Stadt Mainz auch ohne eine solche Auflage errichtet, weitere neue Wohngebiete in Mainz weisen eine wesentlich niedrigere Quote an Sozialwohnungen auf.

- Durch die Reduzierung des Mietwohnungsanteils, der Erweiterung um Eigentumswohnungen und der Ergänzung des Geschosswohnungsbaus um Häuser in Reihen- und Doppelhausbauweise kann eine Durchmischung der sozialen Milieus erreicht werden. Zur Vermeidung der Abwärtsentwicklung im Stadtbezirk Lerchenberg-Mitte/ZDF (533) ist dies zwingend erforderlich und angezeigt. Im städtebaulichen Rahmenplan soll der vorgesehene Geschosswohnungsbau um Wohnraum für junge Familien in Bauweise als Reihen- und Doppelhäuser ergänzt werden. Mindestens 30 % der vorgesehenen Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Die verbleibenden Mietwohnungen sollen möglichst nicht gefördert werden, der geförderte Anteil der Mietwohnungen darf allenfalls 10 % nicht übersteigen. Die geplanten Mietwohnungen sollen alters- und behindertengerecht ausgeführt werden.
- Die vorgesehene Bebauungsart ist mit dem ‚System Lerchenberg‘ nicht verträglich, da die Verdichtung viel zu hoch ist. Es sind dringend ausreichend Grün- und Freiflächen einzuplanen. Zusätzlich wird das Erscheinungsbild bei der Einfahrt zum Lerchenberg mit 4- bis 7-geschossiger Bebauung deutlich verschlechtert.
- Der Mangel an Kindergartenplätzen auf dem Lerchenberg ist allgemein bekannt. Die im Kita-Bedarfsplan ausgewiesene Überdeckung in Lerchenberg entsteht lediglich durch die Berücksichtigung von nicht für Lerchenberger Kinder verfügbare Plätze und der politisch vorgegebenen Quote von unter 100 % Deckung. Im neuen Wohngebiet werden auch viele Kinder im Kindergartenalter wohnen, die einen Kita-Platz benötigen. Die bisher fehlenden Kita-Plätze auf dem Lerchenberg und die zusätzlichen Plätze für die Kinder im neuen Wohngebiet müssen durch den Neubau einer Kindertagesstätte im neuen Wohngebiet zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Stadt Mainz diese Plätze an anderen Stellen im Stadtgebiet in den nächsten Jahren zur Verfügung stellen kann. Gleichzeitig muss die damit einhergehende Erweiterung der Grundschule Lerchenberg bereits jetzt geplant werden, da absehbar ist, dass die sich gerade im Bau befindliche Erweiterung der Grundschule den Bedarf aus dem neuen Wohngebiet nicht decken kann.
- Die Annahme in der Vorlage, dass die Bewohner im neuen Wohngebiet sich überwiegend zu Fuß oder mit dem öffentlichen Nahverkehr bewegen, erscheint wenig realitätsnah und mehr ideologisch getrieben. Wir erwarten hier auch

einen erheblichen Kraftfahrzeugverkehr durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Zusätzlich wird sich ein Besucherverkehr ergeben. Die Bevölkerung des Lerchenbergs wird sich durch das neue Wohngebiet um ca. 1/6 bis 1/5 erhöhen. Die Verkehrsanbindung nur über die Hindemithstraße erzeugt ein hohes Verkehrsaufkommen, welches nicht akzeptabel sein wird und die Verkehrsführung nicht verkraften kann, zudem der geplante Kreislauf mit Straßenbahnquerung ein noch größeres Verkehrsaufkommen kaum zulässt und dadurch ein großes Gefahrenpotential entsteht. Eine Anbindung über die Essenheimer Landstraße muss deshalb zwingende Voraussetzung sein und entsprechend in der Vorlage aufgenommen werden.

- Auswirkungen hat die obige Einschätzung auch auf den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Nicht nur aus dem Neubaugebiet Nino-Erne-Straße ist die Parkplatzsituation bekannt. Dieser Fehler darf im geplanten Wohngebiet nicht erneut gemacht werden, und es müssen ausreichend öffentliche Parkflächen mit geplant werden.