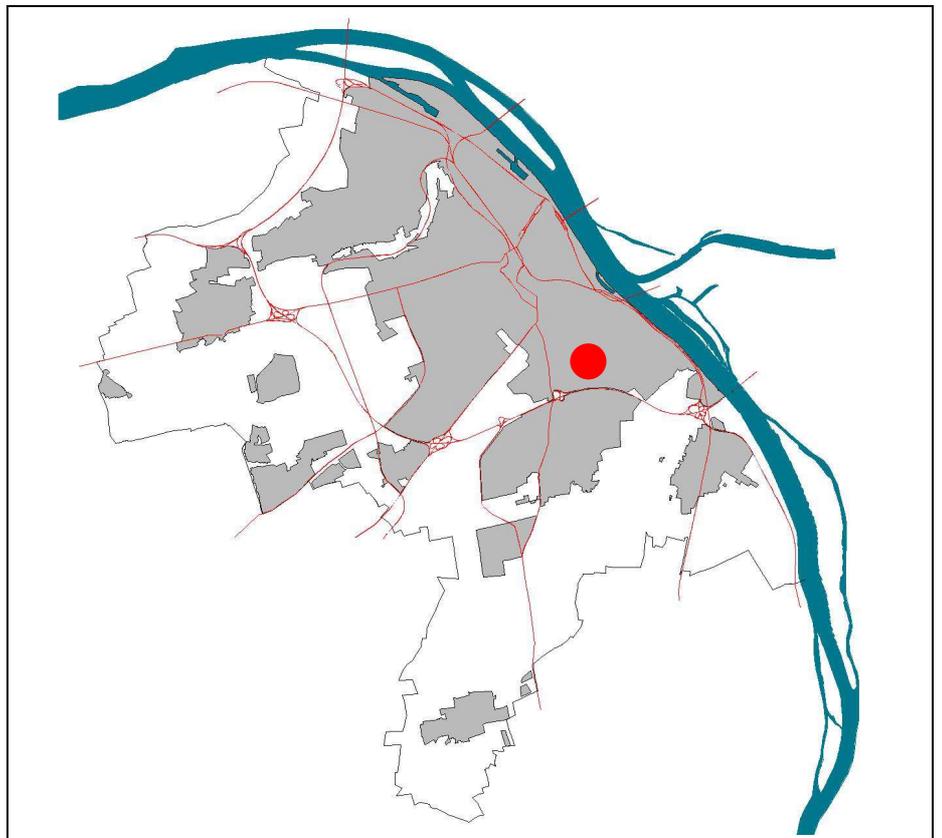


Stadt Mainz

Rahmenplan Heiligkreuz-Areal

Erläuterungsbericht



Stand Beschlussfassung

Rahmenplan Heiligkreuz-Areal

Erläuterungsbericht

Inhaltsübersicht

1. Planungsanlass und Ausgangslage
2. Mainz-Weisenau – ein Stadtteil im Strukturwandel
3. Abgrenzung Planungsbereich
4. Bestehendes Planungsrecht
5. Rahmenplan
 - 5.1 Nutzungskonzept
 - 5.2 Verkehrsstruktur und -organisation
 - 5.3 Grünstruktur
6. Weiteres Verfahren

1. Planungsanlass und Ausgangslage

Die 1965 als Produktionsstandort gegründete IBM-Niederlassung Mainz hat aufgrund globaler Kooperationen die Produktion von Festplattenteilen am Standort Mainz Ende 2003 beendet. Damit wurde der letzte Produktionsstandort von IBM in Deutschland geschlossen.

Nach einer wechselhaften Geschichte seit 2003, mit mehreren Vorbesitzern, wurde 2012 ein Großteil des alten IBM-Areals durch die Stadtwerke Mainz AG von dem insolventen Vorbesitzer erworben; weitere Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

Derzeit ist das IBM-Verwaltungsgebäude entlang der Hechtsheimer-Straße verpachtet und wird tertiär genutzt. Im ehemaligen Fertigungsgebäude ist das Technologieunternehmen Sensitec ansässig. Westlich davon befinden sich das Gebäude der zentralen Polizeitechnik sowie das Rechenzentrum. Ansonsten stehen auf dem ehemaligen IBM-Gelände viele Hallen und Fertigungsstätten sowie dazugehörige Parkplatzflächen leer.

Vor dem Hintergrund dieser neuen Rahmenbedingungen wurde das Stadtplanungsamt beauftragt, einen städtebaulichen Rahmenplan mit dem Ziel einer Neustrukturierung des ehemaligen IBM-Geländes zu entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt in zentraler städtischer Lage an der Schnittstelle der Stadtteile Mainz-Weisenau, Mainz-Hechtsheim und der Mainzer Oberstadt.

Der unmittelbar nördlich angrenzende Stadtteil Mainz Oberstadt ist als gehobener Wohnstandort mit vielfältigen Infrastruktureinrichtungen sowie direktem Bezug zum innerstädtischen Grüngürtel zu charakterisieren.

Auch im östlich an das Areal angrenzenden Bereich sind bereits Umstrukturierungen hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung eingeleitet worden.

Durch den überwiegenden Wegfall der bisherigen Nutzungen bietet das ehemalige IBM-Gelände beste Möglichkeiten zur Erneuerung der Stadtstruktur.

Hauptziel der Rahmenplanung ist die Umstrukturierung des ehemals gewerblich genutzten Gebietes zu einer wohnbaulichen Nutzung.

Es soll ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten entstehen. Die Ränder entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges sollen durch straßenbegleitende Gebäude gestärkt werden, um einen schützenden Immissionspuffer für die inneren Wohnnutzungen zu bilden.

Die neue Nutzungskonzeption für dieses innerstädtische Gebiet fügt sich ausgezeichnet in die vorhandene Stadtstruktur ein.

Diese Umstrukturierungsüberlegungen werden aktuell insbesondere auch durch die angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt getragen. So besteht vor allem im Bereich des preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein dringender Wohnungsbedarf. Aber auch in anderen Wohnungsmarktsegmenten wie beispielsweise bei seniorenrechtlichen, barrierefreien Wohnungen sowie Wohnheimplätzen für Studierende ist ebenfalls ein vergleichsweise dringender Bedarf festzustellen.

Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept (Mai 2012) bestätigt, dass die Wohnungsnachfrage in Mainz noch weiter wachsen wird. Mainz zählt kurz- und mittelfristig noch zu den wenigen wachsenden Wohnungsmarktregionen in Deutschland mit wachsenden Haushaltszahlen und steigenden Immobilienpreisen.

Konzentrierte sich der Wohnungsneubau in den letzten Jahren mehr auf das Segment des Ein- und Zweifamilienhausbereichs sowie des gehobenen, hochpreisigen Geschosswohnungsbaus, so ist zur Abschwächung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt eine massive Erhöhung der Neubautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment erforderlich. Zur Deckung dieser Bedarfe sind auch unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung vorrangig die bestehenden **Innenentwicklungspotentiale** zu aktivieren.

Da große, innerstädtische Flächenpotentiale wie die GFZ- und Kurmainz-Kaserne durch die nach wie vor nicht abgeschlossene Bundeswehrreform für eine wohnbauliche Entwicklung derzeit blockiert sind (Freigabe GFZ-Kaserne ggfls. 2019), bietet das Areal des ehemaligen IBM-Geländes optimale Voraussetzungen für eine Umnutzung und Neuordnung zur überwiegenden wohnbaulichen Nutzung.

2. Mainz-Weisenau - ein Stadtteil im Strukturwandel (Auszugsweise Darstellung wesentlicher Entwicklungen)

1929 beschloss der Gemeinderat der damals selbstständigen Gemeinde Weisenau mit überwältigender Mehrheit, die Selbstständigkeit aufzugeben und in die größere Kommunalgemeinschaft mit der Stadt Mainz einzutreten. Seit dem 01.01.1930 ist Weisenau Stadtteil von Mainz.

Weisenau war zu diesem Zeitpunkt eine gut ausgestattete Gemeinde. "Sie besaß ein vollausgebautes Kanal- und Straßennetz und leistete Beispielhaftes auf dem Gebiet des Mietwohnungsbaus und bei der Förderung von Eigenheimen. Sie besaß ein eigenes Gas- und Wasserwerk und lieferte deren Energie wesentlich billiger, als dies z.B. in Mainz geschah. Wasser war sogar so viel vorhanden, dass man davon nach Mainz abgeben konnte. Es bestand Lehr- und Lernmittelfreiheit und kostenfreie Bestattung - um nur einige Beispiele der Leistungskraft des selbstständigen Gemeinwesens zu nennen. Man hatte aber offenbar erkannt, dass es weniger um die Erhaltung solcher Vorteile ging, sondern vielmehr um die Wahrung der Zukunftschancen in einem sich immer deutlicher herauschälenden neuen Wirtschaftsraum." (Quelle: 1969 Mainz und Weisenau, 40 Jahre zusammen, Herausgeber Stadtverwaltung Mainz Ortsverwaltung Mainz-Weisenau)

Nach dem 1. Weltkrieg und den sich anschließenden Notjahren stieg der Wohnungsbau wieder kräftig an. Private Neubauten erweiterten das ältere Siedlungsgebiet nach Südwesten in den Bereich zwischen Heiligkreuzweg, Bleichstraße und Mainzer Weg hinein, wo ursprünglich nur Weinberge gelegen hatten.

Gleichzeitig entstanden die ersten Sozialsiedlungen. Die noch selbständige Gemeinde selbst errichtete 1924/1926 die "Siedlung Frieden" mit Wohnblocks für Arbeiter im Nordwesten (Westendstraße und ehemalige Taunusstraße). Damit sollte die Bebauung in Richtung Mainz forciert werden, um das Zusammenwachsen mit der Stadt zu fördern. Eine weitere Entwicklung Richtung Mainz war jedoch schwierig, da die Weisenauer Landwirte die guten Böden nicht gerne verkauften. Schlechtere Böden und günstigere Grundstückspreise gab es allerdings in entgegengesetzter Richtung am Großberg.

Obwohl dieses Gebiet noch keine bauliche Verbindung zum Ortskern hatte, wurde 1933/1934 von der Stadt Mainz eine Siedlung von (eingeschossigen) Klein-

häuser errichtet, die an einkommensschwache Mieter, in der Regel städtische Arbeiter, vergeben wurden. Nach dem 2. Weltkrieg konnten die Siedlungshäuser von den Mietern gekauft werden. Der spezifische städtebauliche Charakter der Großbergsiedlung ist heute noch deutlich ablesbar.

Der Stadtteil Weisenau stärkt nach dem 2. Weltkrieg seine Funktion als bevorzugter Wohnstandort und dehnt sich dementsprechend nach allen Seiten aus. Aufgrund der starken Grundstücksnachfrage wird auch bestes Ackerland zu hohen Bodenpreisen für Bauzwecke veräußert. Nach Südwesten in Richtung Hechtsheimer Landstraße und Großberg werden Wohnungen und in zunehmenden Maß Gewerbebauten errichtet.

"Am bemerkenswertesten ist die Bebauungsentwicklung in nördlicher Richtung nach Mainz zu. Fast ausschließlich Industrie- und Gewerbebauten bedecken dieses Gebiet hervorragenden Ackerbodens. Von hier aus scheint sich eine neue Wendung in der Geschichte Weisenaus anzubahnen. Schon einmal, im 19. Jahrhundert, war das alte Winzer-, Bauern- und Schifferdorf auf dem Weg, ein Industriort zu werden, aber dann hatte der Charakter als Wohnort die Oberhand gewonnen. Nun schickt sich Mainz-Weisenau wieder an, auch als Industriestandort eine größere Rolle zu spielen. Der wichtigste Posten ist dabei das Werk der IBM, das nach Abschluss eines Vertrages zwischen der Werkleitung in Sindelfingen und der Stadt Mainz am 03.06.1965 auf einem 16 Hektar großen Gelände in den folgenden Jahren errichtet und schon 1966 teilweise in Betrieb genommen wurde."

Quelle: 1969 Mainz und Weisenau, 40 Jahre zusammen, a.a.O.



Luftbild 1969

Knapp 50 Jahre nach der Inbetriebnahme des IBM-Produktionsstandortes in Mainz Weisenau wird mit der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung ein neuerlicher Strukturwandel eingeleitet. Das ehemalige IBM-Gelände soll zu einem neuen urbanen Stadtquartier umstrukturiert werden.

3. Abgrenzung Planungsbereich

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes geht über die neu zu ordnende Kernfläche des ehemaligen IBM-Geländes hinaus und integriert aktuelle städtebauliche Entwicklungen östlich des Friedhofes ("W 102", "W 98") sowie im Bereich der Berufsgenossenschaft Holz und Metall ("W 64").

Der Rahmenplan wird begrenzt:

- Im Norden durch den Bretzenheimer Weg
- Im Osten durch die Göttelmannstraße
- Im Süden durch den Heiligkreuzweg
- Im Westen durch die Hechtsheimer Straße



Luftbild mit Abgrenzung des Planungsbereiches

4. Bestehendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der betroffene Bereich als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend ist der Flächennutzungsplan der zukünftigen Entwicklung anzupassen.

Des Weiteren bestehen innerhalb des engeren Rahmenplangebietes (altes IBM-Areal) 4 rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Hechtsheimer Landstraße (W 38)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
2. Bebauungsplan "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Hechtsheimer Landstraße (W 39)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
3. Bebauungsplan "Heiligkreuzweg – Verkehr (W 43)", die Art der baulichen Nutzung ist wie im Bebauungsplan "W 39" als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan erfasst die für den Ausbau des Heiligkreuzweges erforderlichen Flächen einschließlich der Anschlüsse der einmündenden Straßen zwischen Göttelmannstr. bzw. Portlandstr. und der Gemarkungsgrenze Mainz-Weisenau und Hechtsheim.
4. Bebauungsplan "Friedhof am Heiligkreuzweg (W 94)", als Art der baulichen Nutzung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof sowie eine kleinere Gewerbegebietsfläche für speziell friedhofsgebundenes Gewerbe und ein kleinerer öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Bei der Neuordnung des Gebietes sind die vorgenannten Bauleitpläne aufzuheben, zu ändern und neues Baurecht zu schaffen.

Die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse wurden am 30.10.2013 durch den Stadtrat gefasst (Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 und Bebauungsplan "W 104").

5. Rahmenplan

Der Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Areals zu einem neuen urbanen Stadtquartier in zentraler innerstädtischer Lage. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Betrachtung liegt dabei auf dem Wohnungsneubau und hier insbesondere vor dem Hintergrund eines dringenden Bedarfes beim mehrgeschossigen Wohnungsneubau.

Als Leitbild ist ein urbanes und durchmischtes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, Familien- und altersgerechten Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld anzustreben. Hierbei sind zudem aufgrund der hohen energetischen Standards neue Lösungsansätze gefragt, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Neben höherwertigen Eigentums- und Mietwohnungen sollen vor allem auch preisgünstige Eigentums- und Mietwohnungen (freifinanziert bzw. öffentlich gefördert) realisiert werden.

Aufgrund des Schwerpunktes beim mehrgeschossigen Wohnungsbau ist die Planung der Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Diese sind mit unterschiedlichen Qualitäten und Funktionen in das neue

Stadtquartier zu integrieren und gleichzeitig über Grünverbindungen mit den bestehenden Umgebungsnutzungen zu verknüpfen.

Zu erhaltende gewerbliche Bestandsnutzungen (ehemaliges Verwaltungsgebäude IBM, Gebäude der zentralen Polizeitechnik und Rechenzentrum sowie Sensitec) sind in das städtebauliche Konzept aufzunehmen und die erforderliche Nutzungsverträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung herzustellen. Dies betrifft insbesondere den Standort der Firma Sensitec. Aus schalltechnischer Sicht ist die überwiegend nachts erfolgende Stickstoff-Anlieferung und das Umpumpen des Gases in den Lagertank der relevanteste Betriebsvorgang. Als Lösungsansatz zu einer möglichen Konfliktminimierung käme eine Verlagerung des Lagertanks sowie des An- und Abfahrweges auf die Südseite des Betriebsgebäudes in Frage. Dieser Lösungsansatz ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung durch weitere schalltechnische Untersuchungen noch eingehender zu untersuchen.

Die Umwandlung der heutigen Gewerbeflächen in ein Wohnquartier soll über folgende Planungsschritte erfolgen:

- Rahmenplan mit Bürgerbeteiligung,
- Städtebaulicher Wettbewerb,
- Bauleitplanung,
- Architektonische Qualifizierungsverfahren für den Hochbau für einzelne Baufelder.

5.1. Nutzungskonzept

Städtebauliches Grundkonzept

Bei den Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung sind zunächst bestehende Restriktionen, die auf das Plangebiet einwirken, zu ermitteln und deren Auswirkungen zu bewerten. Im vorliegenden Fall wurden insbesondere Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges festgestellt, so dass eine Abschirmung der geplanten Wohnbebauung durch eine Nutzungsabstufung in Form einer vorgelagerten eingeschränkten gewerblichen (GEE) bzw. einer gemischten Baufläche (MI) entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges erforderlich wird. Dadurch kann gleichzeitig der Erhalt von Bestandsgebäuden und Bestandsnutzungen gesichert bzw. gewährleistet werden.

Für den daran angrenzenden östlichen Bereich (bis zur Kleingartenanlage bzw. Friedhof) einschließlich des ehemaligen Friedhoferweiterungsgeländes wird die Art der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich der Schnittstelle zur Oberstadt (nördlicher Bereich) wird die geplante Wohnbaufläche zusätzlich als Übergangsbereich definiert, um eine gebietsverträgliche Verknüpfung zu bestehenden Nachbarschaften und städtebauliche Übergänge zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Stadtquartier sicherzustellen. Dieser Übergangsbereich sollte daher durch eine stärker aufgelockerte Bebauungsstruktur geprägt sein. Hier sind beispielsweise Stadthaus-Strukturen (Townhouses) oder auch Punkthäuser vorstellbar.

Hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte sollen für den übrigen (Wohnungsbau) Bereich die aktuellen Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" den Orientierungsrahmen bilden, wobei in kleineren Teilbereichen des Gebietes in Abhängigkeit der architektonischen Qualität einzelne bauliche Überhöhungen möglich sein können, unter der Voraussetzung der Schaffung eines gleichzeitig qualitätsvollen Wohnumfeldes.

Zur langfristigen Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist bei der Neubebauung auf eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung Wert zu legen.

Das neue Stadtquartier liegt an der Schnittstelle der drei Stadtteile Oberstadt, Hechtsheim und Weisenau auf Weisenauer Gemarkung. Zur vollständigen Versorgung des Gebietes fehlt ein flächendeckendes Supermarkt- und ggf. ein Drogerie-warenangebot. Im Sinne einer optimalen Quartiersversorgung sollte daher dieser Ergänzungsbedarf in Form eines Supermarktes an der nordwestlichen Ecke des Heiligkreuz-Areals gegenüber dem bestehenden Netto-Markt geplant werden. Dieser Standort könnte damit auch die Versorgung des gewachsenen Wohngebietes in Richtung Norden mit übernehmen. Optional könnte ein Drogeriefachmarkt mit 500 – 600 qm Verkaufsfläche das Lebensmittelangebot im Sinne einer modernen Quartiersversorgung ergänzen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes an den MAG-Hochhäusern (850 qm) und des Rewe-Getränkemarktes Am Stiftswingert (350 qm) als Bestand wäre ein neuer Supermarkt als Nahversorger mit bis zu 1.500qm Verkaufsfläche in Abhängigkeit der geplanten Einwohnerzahl im Heiligkreuz-Areal vorstellbar.

Städtebaulich ist der potentielle Nahversorger anstelle eines 1-geschossigen Solitars in ein mehrgeschossiges Gebäude zu integrieren, so dass die Obergeschosse sowohl für Dienstleistungen als auch ggf. für wohnliche Zwecke genutzt werden können.

Gleichzeitig ist dieser neue Quartierseingang wie auch der Kreuzungsbereich Heiligkreuzweg / Max-Hufschmidt-Straße zur Adressbildung städtebaulich zu betonen.

Infrastrukturbedarf

Entscheidende Determinanten zur Abschätzung bzw. Bestimmung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist neben der geplanten Nutzungsart der Wohnungsmix sowie der Realisierungszeitraum.

Im Nachgang zum Abstimmungsgespräch zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Heiligkreuz-Areal mit den Grundstückseigentümern am 25.06.2014 wurde eine Neuberechnung der prognostizierten Wohneinheiten für das Plangebiet durchgeführt. Folgende (Erst-)Annahmen liegen der Berechnung zugrunde:

- die nachfolgenden Annahmen beziehen sich auf den Kernbereich des Heiligkreuz-Areals mit WA-Darstellung, d.h. ohne die unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücksflächen, die sich im Besitz von zwei weiteren Grundstückseigentümern befinden. Diese Potentiale werden separat ermittelt.

- geschätzt ca. 205.000 qm Bruttogeschosßfläche (BGF)¹,
- daraus resultierend ca. 180.000 qm Nettogeschosßfläche (NGF)¹,
- Wohnungsmix: jeweils ein Drittel niedrig-, mittel- und hochpreisiger mehrgeschossiger Wohnungsbau,
- Die Annahme der Wohnungsgrößen wurde anhand durchschnittlicher Wohnungsgrößen der jeweiligen Wohnungssegmente abgeleitet:
ca. 75 qm niedrigeres Preissegment,
ca. 90 qm mittleres Preissegment,
ca. 110 qm höheres Preissegment,
- Für die Flächen der Stadtwerke resultieren hieraus:
ca. 700 Wohneinheiten im niedrigeren Preissegment,
ca. 600 Wohneinheiten im mittleren Preissegment,
ca. 500 Wohneinheiten im höheren Preissegment
Summe = **1.800 Wohneinheiten**.
- Für die im Privatbesitz befindliche geplante Mischgebietsfläche entlang der Hechtsheimer Straße zwischen dem IBM-Verwaltungsgebäude und dem geplanten Vollversorger wurde analog der Bebauungsdichten in den Bauleitplänen "W 98" und "W 102" bei einer ca. 50%igen wohnbaulichen Nutzung ca. **150 Wohneinheiten** ermittelt.
- In der Gesamtaddition ergeben sich somit ca. **1.950 Wohneinheiten** für das Plangebiet.

In Abhängigkeit der weiteren Konkretisierung der Planung sind die vorangestellten Annahmen zu verifizieren und anzupassen.

Kindertagesstätten

Durch die beabsichtigte Neustrukturierung des Heiligkreuz-Areals entsteht für den Bereich der Kindertagesstätten ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt ca. 14 Gruppen. Bei einem Flächenbedarf von ca. 400 qm/Gruppe und max. 7 Gruppen/Einrichtung bedeutet dies zwei neue Kita-Standorte mit einem Flächenbedarf von jeweils ca. 2.800 qm innerhalb des Plangebietes.

Die jeweiligen Standorte können auch in Gebäude (mehrgeschossiger Wohnungsbau) integriert werden.

Diese Einrichtungen tragen zu einer Aufwertung als zukünftiges familienfreundliches Wohngebiet mit bei.

Die beiden konkreten Standorte sind daher im nachfolgenden Qualifizierungsverfahren zu bestimmen.

Grundschule

Grundsätzlich ist aktuell im Schulbezirk Weisenau mit weiter steigenden Schülerzahlen zu rechnen.

Aus dem Heiligkreuz-Areal selbst errechnet sich ein Bedarf für eine 3-zügige Grundschule. Hinzu kommen weitere Bedarfe aus diesem Grundschulbezirk, so dass unter Berücksichtigung der aktuellen wohnbaulichen Entwicklungen in Weisenau insgesamt neben der bestehenden 3-zügigen Schillerschule zusätzlich eine 5-zügige Grundschule erforderlich wird. Der Grundstücksbedarf liegt hierfür

¹ Grundlage: städtebauliche Machbarkeitsstudie im Auftrag der Stadtwerke Mainz AG

bei **9.600 qm**. Grundsätzlich besteht bei der derzeitigen angenommenen Wohnungsbauentwicklung innerhalb des Grundschulbezirks Weisenau das Ziel, maximal zwei Grundschulstandorte in Weisenau vorzuhalten.

In einer Studie zur zukünftigen Nutzung der Schulstandorte Friedrich-Ebert-Schule und Schillerschule durch das Amt für Projektentwicklung und Bauen wurde festgestellt, dass eine Erweiterung der Schillerschule für eine 5-zügige Grundschule (derzeit 3-zügig) mit Ganztagsangebot grundsätzlich möglich ist. Hier muss allerdings gegebenenfalls mit erheblichen Restriktionen hinsichtlich des Baum- und Artenschutzes sowie denkmalpflegerischer Auflagen gerechnet werden.

Zusätzlich könnte am bestehenden Schulstandort der Friedrich-Ebert-Schule durch Ertüchtigung oder Neubau eine 3-zügige Grundschule eingerichtet werden, so dass der Gesamtbedarf innerhalb des Grundschulbezirks Weisenau mit diesen beiden Standorten abgedeckt werden könnte.

Planerisches Ziel ist es, die zusätzlichen Grundschulbedarfe an den bereits vorhandenen Standorten unterzubringen. Voraussetzung hierfür wäre allerdings die 5-zügige Erweiterungsoption der Schillerschule, die zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht gesichert ist und ein gewisses Risiko beinhaltet.

Sollte eine Erweiterung der Schillerschule nicht möglich sein, wäre eine neue fünfzügige Grundschule innerhalb des Grundschulbezirks Weisenau erforderlich. Hierfür wäre dann ein Flächenbedarf von 9.600 qm für eine neue Grundschule innerhalb des Heiligkreuz-Areals vorzuhalten.

Diese Flächenoption ist im anstehenden städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist dieser Standort in die städtebauliche Struktur so einzubinden, dass nach dem möglichen Wegfall der Option eine nahtlose Integration in das städtebauliche Konzept möglich ist.

Flächenberechnung

Die nachfolgende Flächenberechnung bezieht sich auf die Flächen (=Bruttoflächen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" (=ehem. IBM-Gelände).

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	80.735 m ²	23,23%
Wohnen	179.682 m ²	51,69%
Mischgebiet	71.402 m ²	20,54%
Vorhandene Grünflächen	15.775 m ²	4,54%
Verkehrsflächen	Zzt. noch keine Angaben möglich	
Gesamtfläche Baugebiet	347.594 m²	100,0%

5.2. Verkehrsstruktur und -organisation

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die BAB-Anschlussstelle Mainz-Weisenau, der Hechtsheimer Straße sowie den Heiligkreuzweg hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden; über die Oberstadt ist zudem auch der Bahnhof Römisches Theater gut zu erreichen.

Ein wesentliches Element ist die sektorale Erschließung des Gesamtareals. Damit sollen gebietsfremde Durchgangsverkehre verhindert werden, die das Areal zu-

sätzlich belasten. Die Erschließung erfolgt über den direkten Anschluss an vorhandene Verkehrsstrassen und Knoten des umliegenden Netzes. Darüber hinaus folgt die Trassierung der inneren Erschließung den verschiedenen Nutzungsmustern und trennt dementsprechend die unterschiedlichen Verkehre voneinander.

Die äußere Erschließung ist im weiteren Planungsverlauf hinsichtlich der notwendigen Leistungsfähigkeit zusätzlich belasteter Strecken und insbesondere der Knotenpunkte näher zu untersuchen. Dazu bedarf es in den weiteren Planungsschritten einer möglichst großen Detailtiefe der Nutzungsarten und –dichten in den einzelnen Sektoren, nach denen sich die resultierenden Verkehrsmengen ableiten lassen. Diese sind auch entscheidend für die Überlegungen zu etwaigen Kreisverkehrsplätzen entlang der Hechtsheimer Straße.

Es ist bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass es bei der weiteren Konkretisierung der Planung, spätestens auf der Bebauungsplanebene, in den Knotenpunktbereichen zu Flächensicherungen kommen wird, die über den im Rahmenplan dargestellten engen Umgriff des Areals hinausgehen können (Kreisverkehrsplätze, Spurerweiterungen bzw. Spurerweiterungen zur Sicherstellung der Knotenleistungsfähigkeit etc.). Hierzu sind qualifizierte verkehrstechnische Untersuchungen erforderlich.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Kreuzungsbereich der K 9/Hechtsheimer Straße soll ein zentraler und attraktiver Quartierseingang in Verbindung mit einem potentiellen Nahversorger zur Betonung der Eingangssituation des neuen Stadtquartiers geschaffen werden.

Der zweite zentrale und städtebaulich hervorzuhebende Eingangsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Heiligkreuzweg/Max-Hufschmidt-Straße.

Gewerbliche Bauten entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges sollen analog der "Automeile" keine direkten Zufahrten von diesen Straßen erhalten, um den Verkehrsfluss durch ab- und einbiegende Verkehre nicht stärker zu beeinträchtigen.

Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Mainz sieht in diesem Bereich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 m vor. Die heute vorhandenen Haltestellen entlang der Hechtsheimer Straße / Heiligkreuzweg sind für eine Gebietsabdeckung nicht ausreichend. Es wird daher eine neue Busbedienung über die innere Erschließung notwendig.

Der Rahmenplan sieht für den **ÖPNV**, im Gegensatz zum MIV, eine „Durchfahrt“ durch das Plangebiet zwischen Heiligkreuzweg und Hechtsheimer Straße vor.

Eine ausreichende Fuß- und Radwegeerschließung des Gebietes wird durch ein enges innergebietliches Fuß- und Radwegenetz sowie Anbindungen an die städtischen Radverkehrsachsen gewährleistet.

Um die Zielsetzung der Realisierung eines attraktiven Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt der Schaffung von bezahlbaren Wohnangeboten umsetzen zu können, sind Fragestellungen zu einer effizienten Erschließung und guten Anbindung von zentraler Bedeutung. Dementsprechend ist die erforderliche innere Erschließung insbesondere auch im Hinblick auf das Thema "preisgünstiger Wohnraum"

wirtschaftlich zu gestalten. Gleichzeitig sollen aufgrund der Lagegunst des neuen Stadtquartiers die Voraussetzungen für eine optimale Erreichbarkeit und Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen werden.

Neben der reinen Erschließungsfunktion sollen die Straßenräume auch eine adressbildende Funktion übernehmen und damit zur Identität des Quartiers mit beitragen. Straßen, Wege und Plätze erfordern dabei eine angemessene, gestalterische und funktionale Dimensionierung.

Da die Bereitstellung von Parkraum für den ruhenden Verkehr mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden ist (abhängig von der Bauweise der Stellplätze liegt der Investitionsbedarf für einen Stellplatz ebenerdig ab 5.000 €, Hochbau ab 10.000 € und Tiefgarage ab 25.000 €), ist im Rahmen der weiteren Qualifizierung detailliert zu untersuchen, inwieweit die Anzahl der notwendigen Stellplätze durch verschiedene und unterschiedliche Maßnahmen reduziert werden kann, um damit das Ziel der Schaffung von preisgünstigen Wohnungsangeboten zu unterstützen. Lösungsansätze bieten einerseits die Möglichkeiten der Änderung des Stellplatzschlüssels (gebietsbezogene Stellplatzsatzung), andererseits auch Überlegungen zur Errichtung von zentral angeordneten Quartiersgaragen. Des Weiteren sollten Überlegungen für Teilquartiere als "autofreier" Teilabschnitt entwickelt werden, in dem der Individualverkehr aus dem öffentlichen Raum herausgehalten und über randseitige Erschließungen direkt in Tiefgaragen abgeführt oder in einer Quartiersgarage konzentriert wird. Die Realisierung eines übergreifenden Verkehrskonzeptes mit Angeboten zum ÖPNV, car-sharing und Fahrradverleih-System ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

5.3. Grünstruktur

Das Areal des ehemaligen IBM-Geländes ist im Norden durch den Landwehrweg/Bretzenheimer Weg in kurzer Distanz an den Volkspark im Nordosten und dem Wildgrabental im Westen als übergeordnete Freizeit- und Erholungsräume hervorragend angebunden. Aufgrund der fußläufigen Nähe zum Volkspark erscheint daher eine zentrale große öffentliche Grünfläche innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers weniger erforderlich. Innerhalb des Heiligkreuz-Areals sollen stattdessen unterschiedlich ausgeprägte öffentliche Freiflächen angeboten werden, die für einzelne Teilquartiere neue Identifikationsorte bilden können. Landschaftsarchitektonisch und/oder künstlerisch ausgestaltete "Pocketparks" sollen öffentlich nutzbar und unterschiedlich dimensioniert die Freiraum- und Aufenthaltsqualität insgesamt erhöhen. Aufgrund ihrer Größe sollen die "Pocketparks" quartiersbezogen, und/oder auch in Blockinnenbereichen entwickelt werden.

Grundsätzlich ist bei der Entwicklung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes darauf zu achten, dass die Freiräume und Grünanlagen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, Singles, ältere Bewohner etc.) zu gestalten sind. Seitens des Fachamtes wird als Richtwert zur Grün- und Spielflächenversorgung innerhalb des Quartiers ein Wert von 12 qm/EW angegeben.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplan gitternetzartig erlebbare Grünverbindungen sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung aufgenommen, die einerseits bestehende Wegeverbindungen in das neue Stadtquartier fortführen und andererseits neue Anbindungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen

(Schulen, etc.) aber auch zu den bestehenden Wohnquartieren Oberstadt und Weisenau sicherstellen sollen.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW- Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfrei Orientierung zu ermöglichen.

Diese übergeordneten und durchgehenden Grünverbindungen sollen als eine Art Rückgrat Verknüpfungen mit der Umgebung sicherstellen und einen Orientierungsrahmen innerhalb des neuen Baugebietes gewährleisten. Bereits bestehende Grünachsen wie der Bretzenheimer Weg sind in das Netz einzubinden.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes aufgenommen werden. Einzelstandorte erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Konkretisierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird in das städtebauliche Wettbewerbsverfahren einfließen.

6. Weiteres Verfahren

Der Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" stellt eine wesentliche Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung dar.

Nach Beschlussfassung des Rahmenplanes erfolgt die weitere inhaltliche Detaillierung im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, dessen Ergebnisse anschließend in die Bauleitpläne umgesetzt werden sollen.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

Anlage:
- Rahmenplan