



Heilig-Kreuz-Areal in Mainz

Zweiphasiger Städtebaulicher Wettbewerb nach RPW
Auslobung

Entwurf 16. September 2014

scheuven + wachten

ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIELE	3
STADTRÄUMLICHER KONTEXT	3
Landeshauptstadt Mainz	3
Lage und Umfeld des Projektgebiets im Mainzer Süden	4
Mainz-Weisenau	4
Mainz-Hechtsheim	4
Mainz-Oberstadt	5
Grünstrukturen im Umfeld	5
Historie des Wettbewerbsgebiet – ehemaliges IBM-Areal	6
RAHMENBEDINGUNGEN	6
Rahmenplanung Heilig-Kreuz-Areal	6
Verkehrsstruktur - Erschließung	7
Gewerbliche Bestandsnutzungen	7
Lärm	7
AUFGABENSTELLUNG	7
Zielgruppen Wohnen	7
Wirtschaftlichkeit des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes	8
Nachhaltigkeit des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes	8
Städtebauliche Struktur	9
Städtebauliche Dichte - Höhenentwicklung	9
Baufeldgrößen – Baustufen	9
Nutzungen	10
Wohnen im Quartiersinneren	10
Einzelhandel und Wohnen entlang der Hechtsheimer Straße	11
Gewerbe und Dienstleistungen an der Hechtsheimer Straße	12
Knotenpunkt Hechtsheimer Straße / Heiligkreuz-Weg	12
Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen am Heiligkreuzweg	13
Einbindung Sensitec - Umfeldnutzungen	13
Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten, Grundschule	14
Spiel- und Aufenthaltsflächen im Quartier	14
Entwicklung einer wirtschaftlich tragfähigen und attraktiven Verkehrskonzeption	14
Erschließungsnetz	14
Ruhender Verkehr	15
Attraktiver ÖPNV	16
Carsharing, Rent a bike	16
Freiraumstrukturen und Verknüpfungen	16
Schaffung von Freiraumstrukturen und Verknüpfungen	16
Freiraum im Quartier	17
Erhaltenswerte Grünstrukturen	17
Umgang mit dem Regenwasser	18
Berücksichtigung angrenzender Schulstandorte	18

Anlass und Entwicklungsziele

In innenstadtnaher Lage der Landeshauptstadt Mainz liegt das Heiligkreuz-Areal, ein ehemaliges Produktions- und Gewerbeareal der IBM Deutschland. 1965 als Produktionsstandort der IBM gegründet, ist das Gelände nach Aufgabe der Produktion 2003 geschlossen worden. Nach einer wechselhaften Geschichte seit 2003, mit mehreren Vorbesitzern, wurde 2012 das alte IBM-Areal durch die Stadtwerke Mainz AG, die Firmengruppe Richter und die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH erworben. Nach weitgehender Aufgabe der gewerblichen Nutzungen soll nunmehr ein neues attraktives Stadtquartier entstehen. Das „Heilig-Kreuz-Areal“ soll ein urbanes und durchmischtes Viertel mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie einem attraktiven Wohnumfeld werden.

Mit Blick auf die sehr angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sollen auf dem Heiligkreuz-Areal Geschosswohnungen sowohl im niedrigeren als auch mittleren Preissegment, aber auch im eigentumsbildenden Bereich entstehen. Ergänzt werden sollen diese eher „klassischen“ Wohnformen durch weitere Wohnformen wie genossenschaftliches Wohnen, Wohnen in Baugruppen oder seniorenrechtliches Wohnen.

Bei der Umsetzung wird auf einen ausgewogenen Mix bzw. Durchmischung (Geringverdiener, mittleres Einkommen, freifinanzierter Wohnungsbau) des Gebietes für eine stabile Sozialstruktur gesetzt. In den Randbereichen zu den Haupterschließungsstraßen soll verträgliches Gewerbe die Nutzungsstruktur abrunden.

Bei der Entwicklung des Areals wird Wert darauf gelegt, dass – neben Freibereichen im Quartier – attraktive und gut nutzbare Grünverbindungen entstehen, die die angrenzenden Wohngebiete und nahe liegende Freibereiche wie z.B. den Volkspark miteinander verknüpfen.

Stadträumlicher Kontext

Landeshauptstadt Mainz

Mainz mit seinen rund 200.000 Einwohnern ist rheinland-pfälzische Landeshauptstadt, größte Stadt des Bundeslandes und mit rund 40.000 Studenten einer der größten Hochschulstandorte Deutschlands. Die Stadt ist Sitz der Johannes Gutenberg-Universität, des römisch-katholischen Bistums Mainz sowie mehrerer Fernseh- und Rundfunkanstalten, wie des Südwestrundfunks (SWR) und des Zweiten Deutschen Fernsehens (ZDF). Mainz ist eine bekannte Kultur- und Sportstadt, und natürlich Hochburg der rheinischen Fastnacht.

Durch die Lage am Rhein, gegenüber der Mündung des Mains, und das reizvolle Umland ist Mainz eine der attraktivsten deutschen Großstädte, die in den Städte-Rankings regelmäßig einen der vorderen Plätze belegt. Mainz liegt im Zentrum der wirtschaftlich dynamischen Metropolregion Rhein-Main, wenige Autominuten entfernt vom Frankfurter Flughafen, und punktet durch eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Attraktivität der Landeshauptstadt wird durch die Bevölkerungsentwicklung belegt. Mainz zählt zu den wenigen wachsenden Metropolen in Deutschland, mit steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen. Ende 2012 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Mainz 202.713 Personen. Im

Zeitraum von 2005-2011 ist die Mainzer Bevölkerung um 3,4% gewachsen. Dieser Trend setzt sich weiter fort. Nach der vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl allein bis 2020 auf 206.200 Personen steigen.

Dies hat schon heute zur Folge, dass Mainz, was Wohnungen betrifft, zu den teuersten Städten in Deutschland zählt. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist quer durch alle Segmente angespannt. Die Preisentwicklung spiegelt dies wieder: die Wohnungsmieten und Preise für Eigentum steigen seit Jahren – mit weiter steigender Tendenz.

Lage und Umfeld des Projektgebiets im Mainzer Süden

Das Heiligkreuz-Areal liegt im Stadtteil Mainz-Weisenau, an der Schnittstelle zu den Stadtteilen Mainz-Hechtsheim und der Mainzer Oberstadt. Der Rhein und die Mainzer Innenstadt sind fußläufig in knapp 2 km Entfernung erreichbar. Das Areal war historisch – nach landwirtschaftlicher Nutzung – immer gewerblich genutzt, grenzt aber direkt an Grünräume und beliebte Wohngebiete an. Das attraktive, historisch geprägte Ortszentrum von Weisenau liegt knapp 1,5 km entfernt vom Standort. Die Anbindung mit dem Auto ist gut, die nächste Autobahnauffahrt auf die A 60 liegt kaum mehr als 1km entfernt. Das Areal ist schon heute gut mit dem ÖPNV erschlossen, Bus-Taktverkehr verbindet innerhalb von 10 Minuten mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof oder dem S-Bahnhof Römisches Theater .

Mainz-Weisenau

Der seit 1930 zu Mainz gehörende Stadtteil Weisenau verdankt seine Beliebtheit u.a. der Nähe zur Mainzer Innenstadt und der guten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

In Weisenau, das sich vom Rhein bis auf die rheinhessische Hochebene erstreckt, lebten über Jahrhunderte hinweg neben Winzern vor allem Fischer und Fährleute. Im 19. Jahrhundert wurde die dörfliche Struktur durch erste industrielle Nutzungen ergänzt. Nach dem 2. Weltkrieg stärkte Weisenau seine Funktion als bevorzugter Wohnstandort und dehnte sein Siedlungsgebiet nach allen Seiten aus. Nach Südwesten in Richtung Hechtsheimer Landstraße und Großberg werden Wohnungen und in zunehmenden Maß Gewerbebauten errichtet. Die wichtigste Ansiedlung war das IBM-Werk, das 1966 seinen Betrieb aufnahm, und das heute das Wettbewerbsgebiet bildet.

Mainz-Hechtsheim

Hechtsheim hat trotz seiner Größe den Ortskern eines rheinhessischen Bauerndorfes bewahrt. Mit seinen gewundenen und sich gabelnden Straßen, seinen Sackgassen und heimeligen Wegen, seinen Höfen und Gebäuden aus drei Jahrhunderten hat es seine Vertrautheit und Identität nicht verloren. Neben zunehmender Gewerbeansiedlung ist der Stadtteil durch Landwirtschaft und Weinbau geprägt.

In den 60er Jahren nahm der wirtschaftliche Aufschwung Hechtsheims mit der Anlage eines Gewerbegebiets Konturen an: Heute ist es das größte Gewerbegebiet in Mainz. Auf über 100 Hektar finden neben diversen Medienunternehmen gerade auch Forschungs- und IT- Firmen ihren

Platz. Attraktiv ist der Standort aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung. Der Autobahnring mit Anschlussstelle bietet schnellen Zugang zu den Verkehrskanälen ins Rhein-Main-Gebiet.

Mainz-Oberstadt

Mainz-Oberstadt ist aus einer Verwaltungsreform vor rund 30 Jahren hervorgegangen. Da die Mainzer Innenstadt als Verwaltungsbezirk zu groß wurde, teilte man sie in vier Bezirke, die Oberstadt ist also kein gewachsener Stadtteil. Auf dem Gebiet der Oberstadt hat das römische Mainz seinen Ursprung: Schon 90 n. Chr. errichtete eine römische Legion auf dem Kästrich (von lat. castrum) ihr Heerlager. Ringsum siedelte sich die Zivilbevölkerung - Soldatenfamilien, Handwerker, Händler und Rheinschiffer - an. Spuren aus alter Zeit, wie zum Beispiel das römische Theater und die Römersteine, Überreste des ehemaligen Aquädukts von Mainz-Finthen in die Innenstadt, lassen sich noch heute an vielen Stellen in der Oberstadt entdecken.

Jenseits von Gau- und Römertor, Zitadelle und Volkspark ist seit dem 19. Jahrhundert ein attraktives Wohn- und Naherholungsgebiet entstanden. Gründerzeitliche Villen, große Parkanlagen, städtebaulich interessante Siedlungen aus den 1920er Jahren und die barocke Zitadelle aus dem 17. Jahrhundert prägen den Charakter und das Erscheinungsbild der Oberstadt.

Auch die Mainzer Krankenhäuser und Universitätskliniken sind hier ansässig. Und nicht zu vergessen die über 500 Jahre alte Johannes Gutenberg-Universität, deren Campus in Mainz-Oberstadt liegt und die das wissenschaftliche und kulturelle Leben in Mainz wesentlich bestimmt. Bewohnern und Besuchern bietet die Oberstadt viele Möglichkeiten der Erholung - sei es beim Gang durch die Straßen und Siedlungen oder beim Besuch der weitläufigen Grünanlagen: In Stadtpark und Rosengarten kommen Spaziergänger und Sportler, im Volkspark vor allem Eltern und Kinder auf ihre Kosten.

Grünstrukturen im Umfeld

Das Projektgelände 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. Direkt an das Plangebiet grenzt die Kleingartenanlage Weisenau und der Friedhof Weisenau an.

Der in fußläufiger Entfernung liegende Volkspark wurde nach dem ersten Weltkrieg angelegt. Er entstand auf ehemaligen Festungsanlagen der Stadt Mainz nach dem Abzug der französischen Besatzungstruppen und umfasst rund 14 Hektar Fläche. In den 1960er Jahren wurde der im Krieg stark zerstörte Park neu gestaltet und durch einen Fußgängersteg mit dem Stadtpark verbunden. Der Volkspark ist heute ein großes Freizeitgelände mit Liegewiesen, Abenteuerspielplatz, Wasserspielplatz, Basketballfeld, Pétanquebahnen, Tischtennis, Rollschuhbahn, Minigolfplatz, ein Café und Grillplätze. Besondere Attraktion für Kinder ist eine Mini-Eisenbahn.

An den Volkspark grenzt – als Bindeglied zur Innenstadt – der Stadtpark an. Die Ursprünge des heutigen Stadtparks liegen in Stifts- und Abtsgärten. Heute laden große Rasenflächen und mächtige Bäume im Stadtpark zum Verweilen und Entspannen ein. Nach Osten hin hat man eine gute Sicht auf die Mündung des Mains in den Rhein. Am Übergang zum Volkspark gibt es in historischen Volieren 200 Tiere in 20 Arten zu besichtigen.

Historie des Wettbewerbsgebiet – ehemaliges IBM-Areal

Bis nach dem 2. Weltkrieg war die Fläche landwirtschaftlich genutzt, und es wurde Wein angebaut.

Im Zuge der zunehmenden Industrialisierung Weisenaus wurde die Fläche gewerblich erschlossen, es kam zur Ansiedlung der IBM. Der Produktionsstandort wurde 1965 in Betrieb genommen. Aufgrund globaler Kooperationen stellte IBM die Produktion von Festplattenteilen am Standort Mainz Ende 2003 ein. Damit wurde der letzte Produktionsstandort von IBM in Deutschland geschlossen.

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.

Den Kern der Umstrukturierungsflächen bildet mit rund 230.000 qm die Fläche im Besitz der Stadtwerke Mainz. Daran grenzen rund 100.000 qm Grundstücksflächen an, die der Firmengruppe Richter und der Ten Brinke Gruppe) gehören. Die genauen Grundstücksteilungen sind für den städtebaulichen Entwurf jedoch nicht relevant.

Für die insgesamt rund 32 Hektar des Heiligkreuz-Areals wurde durch die Stadt Mainz eine Rahmenplanung erstellt, die die grundlegende Erschließung, wichtige Grünverbindungen und einzelne Nutzungstypen definiert.

Die heutige Eigentümerstruktur ergibt sich aus dem Lageplan, der den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt wird. Die Flurstücksgrenzen sind nicht entwurfsrelevant, und können gegebenenfalls von Baufeldern überschritten werden.

Rahmenbedingungen

Rahmenplanung Heilig-Kreuz-Areal

Für das IBM-Gelände und die angrenzenden Verflechtungsbereiche wurde durch die Stadt Mainz eine Rahmenplanung erstellt, die die grundlegende Erschließung, wichtige Grünverbindungen und einzelne Nutzungstypen definiert. Diese Rahmenplanung wurde öffentlich diskutiert, die Anregungen der Bürger sind in eine Überarbeitung eingeflossen, die durch den Bauausschuss und den Rat der Landeshauptstadt Mainz beschlossen worden ist. Die Rahmenplanung ist daher Grundlage der weiteren Bauleitplanung und des hier ausgeschriebenen Wettbewerbs. (Bild Rahmenplanung)

Verkehrsstruktur - Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die BAB-Anschlussstelle Mainz-Weisenau, die Hechtsheimer Straße (K9) sowie den Heiligkreuzweg hervorragend an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gebiet selbst wird derzeit über zwei Anschlüsse an die Hechtsheimer Straße und zwei Anschlüsse an dem Heiligkreuzweg erschlossen. Diese werden gemäß der Rahmenplanung auch künftig die Erschließungspunkte für den ÖPNV und motorisierten Individualverkehr sein.

Schon heute gibt es eine gute Fuß- und Radwegeerschließung mit Anbindungen an die städtischen Radverkehrsachsen.

Auf der Hechtsheimer Straße sowie dem Heiligkreuzweg verlaufen mehrere Buslinien, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Stadtteile, die Innenstadt, den Hauptbahnhof und den S-Bahnhof Römisches Theater gewährleisten.

Gewerbliche Bestandsnutzungen

Ein Teil der bisherigen gewerblichen Nutzungen auf dem Gesamtareal wird auch weiterhin Bestand haben. Dabei handelt es sich um das IBM-Hochhaus mit seiner Büronutzung, das Gebäude der zentralen Polizeitechnik und Rechenzentrum sowie die Teile der heutigen Betriebsgebäude der Firma Sensitec.

Lärm

Das Gelände ist durch Straßenverkehrslärm des Heiligkreuzweges sowie der Hechtsheimer Straße belastet. Hinzu treten Lärmeinwirkungen durch den Landeanflug des Frankfurter Flughafens bei Ostbetrieb. Gewerbelärm wirkt aus den gewerblich genutzten Gebieten westlich der Hechtsheimer Straße sowie aus den Gebieten südlich des Heiligkreuzweges ein.

Aufgabenstellung

Zielgruppe Wohnen

Die Bevölkerungszahl von Mainz ist aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung als Arbeitsstandort und durch seine Anziehungskraft als Hochschulstandort in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Demzufolge ist auch die Nachfrage nach Wohnraum kräftig gestiegen. Der Zuwachs der Wohnraumnachfrage verteilt sich dabei über viele unterschiedliche Nachfragegruppen verteilt und umfasst sowohl erwerbstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch Familien, Studenten und Senioren.

Nach der aktuellen empirica-Wohnungsnachfrageprognose wird die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Mainz langfristig weiter zunehmen. Allein für den Zeitraum bis 2020 liegt die zusätzliche Neubaunachfrage demnach in einer Größenordnung von rund 6.500 Wohneinheiten.

Mit dem Wohnungsneubau auf dem Heilig-Kreuz Areal sollen künftig Wohnungsangebote für unterschiedliche Nachfragergruppen geschaffen werden. Das breit gefächerte Angebot soll außerdem dazu führen, dass ein lebendiges und zukunftsfähiges Quartier mit einer ausgewogenen Bewohnerstruktur entsteht. Mit dem Wohnungsangebot sollen sowohl junge Familien mit Kindern

wie auch Single-Haushalte aller Altersgruppen angesprochen werden. Genauso wie „Normalverdienerhaushalte“, die es heute in Mainz auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden, sollen Personen, die eine Eigentumswohnung suchen, hier fündig werden. "Bezahlbarer Wohnraum" bedeutet, dass auch Menschen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen die Möglichkeit haben, eine Wohnung in innenstadtnaher Lage zu finden. Ebenso soll Platz für Baugruppen und besondere Wohnformen sein.

Dieser Ansatz wird durch die vorliegenden Marktanalysen sowie der durchgeführten Zielgruppen-Befragung bestätigt. Ein erheblicher Teil der Nachfrager werden Ein- und Zweipersonenhaushalte im erwerbsfähigen Alter sein, da der Standort verkehrlich exzellent angebunden ist. Weisenau weist jedoch auch familiengerechte Lagequalitäten auf (mehrere Kitas, durch drei Schulstandorte (Gymnasium Mainz-Oberstadt, Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule, Theresianum) in der Nachbarschaft, Volkspark in 700 Metern Entfernung). Daher kommt ein Wohnungsangebot für Familien auch auf dem Heiligkreuz-Areal in Frage. Ebenso werden Seniorenhaushalte aus der näheren Umgebung als Zielgruppe ins Auge gefasst.

Der vorgesehene Nutzungsmix bei den Wohnungen, bei dem jeweils ein Drittel des gesamten Neubausvolumens im Plangebiet für Miet- und Eigentumswohnungen im gehobenen Segment, Wohnungen im mittleren Preissegment sowie Wohnungen im niedrigeren Preissegment (einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen) vorgesehen sind, soll die Entstehung eines lebendigen und sozial ausgewogenen Stadtquartiers sichern. Bei der geplanten Entwicklung des Heiligkreuz-Areals in mehreren Bauabschnitten sollen dabei in jedem Bauabschnitt eine Mischung aus den drei unterschiedlichen Preissegmenten realisiert werden.

Wirtschaftlichkeit des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes

Ziel der Standortentwicklung ist es, auf dem Heilig-Kreuz-Areal zu einem guten Anteil kostengünstigen Wohnraum zu realisieren. Dies bedingt, dass mit dem städtebaulichen Entwurf die Grundlagen für eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung gelegt werden. Ein effizienter Umgang z.B. mit den öffentlichen (Erschließungs-)Flächen und dem ruhenden Verkehr sind daher erforderlich.

Nachhaltigkeit des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes

Das Heilig-Kreuz-Areal soll durch die städtebauliche Struktur schon die Grundlagen für ein nachhaltiges Stadtquartier legen.

- Trotz den ENEV sind durch Kubatur und Kompaktheit der Baukörper weitere Energieeinsparungen zu erreichen.
- Die Erwärmung des Gebietes kann durch begrünte Freiflächen, Dach- und ggf. Fassadenbegrünung reduziert werden
- Das Nahversorgungszentrum im Nordwesten ist zu Fuß oder mit dem Rad leicht zu erreichen – qualitätvolle Wege müssen dies erleichtern.
- Infrastruktureinrichtungen sind richtig für das Gebiet und die umliegenden Wohngebiete eingepasst
- der ÖPNV soll als nachhaltiges Transportmittel durch das neue Quartier geführt werden
- Radstationen sollen im Gebiet verteilt sein und das bestehende Netz ergänzen
- Carsharing-Standorte sind essentieller Bestandteil des Mobilitätskonzeptes

Städtebauliche Struktur

Städtebauliche Dichte - Höhenentwicklung

Die Auslober erwarten eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen, die es ermöglicht, kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Dies bedeutet, dass bei den Wohnbauflächen eine effiziente Nutzung von Flächen und Infrastruktur gewährleistet wird und gerade bei dem Wohnungsbau im unteren Preissegment eine kostengünstige Lösung für den ruhenden Verkehr gefunden wird.

Prägend für das Quartier soll eine Bebauung mit vier Vollgeschossen sein, wobei in den westlichen Bereichen zur bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Bebauung (IBM, Hechtsheimer Straße) sowie ggf. zur Betonung und Positionierung eines möglichen Quartierszentrums („urbaner Platz“) auch eine höhere Bebauung mit fünf Vollgeschossen vorgesehen werden kann. In den Übergangsbereichen im Norden und Osten sollen die Gebäudehöhen als Reaktion zur Nachbarschaft demgegenüber abnehmen.

Ziel ist ein urbanes Stadtquartier mit hohen Lebens- und Aufenthaltsqualitäten. Auf der Basis der Festlegung der Baufelder und der Erschließung sollen dann von unterschiedlichen Akteuren entwickelte Wohnungsbau-Vorhaben für die geplanten gemischten Wohnraumkonzepte mit einer Mischung aus preisgünstigen Wohnraum und höherpreisigen Wohnformen umsetzbar sein.

Baufeldgrößen – Baustufen

Das Areal soll sich auf Grundlage der städtischen Rahmenplanung künftig in vier Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Strukturen gliedern:

- Im Kernbereich im Schwerpunkt Wohnraum im Geschosswohnungsbau.
- An den nördlichen und östlichen Ränder im Übergang zum Freiraum des Bretzenheimer Wegs und zu den Kleingärten soll durch der Lage angepasste Bebauungsstruktur auf die Nachbarschaft reagiert werden.
- Die südlichen und westlichen Konturen werden durch Mischnutzungen (MI) und nicht störende Gewerbenutzungen (GEE) gebildet.

Die Struktur und Größe der Baufelder sollte so gewählt werden, dass der Erschließungsaufwand und die notwendigen Anbindungen für die (ggf. private) Feinerschließung möglichst gering gehalten werden können. Wichtig für die künftige Umsetzung ist auch, dass die Baufelder im Wohnungsbau in der Regel so strukturiert bzw. teilbar sind, dass eine flexible und abschnittsweise Entwicklung von Geschosswohnungsbauten (Teilbaufeldgröße / Bauabschnitte von maximal 4.000 m² Geschossfläche) möglich ist.

Die Entwicklung muss aufgrund der Größe des Quartiers und der unterschiedlichen Freiräumung der Flächen in Baustufen erfolgen. Hierzu soll ein konzeptabhängiger Vorschlag erarbeitet werden. Bei der Planung der einzelnen Entwicklungsabschnitte ist darauf zu achten, dass diese auch als eigenständige, aus sich heraus städtebaulich und sozial „funktionierende“ Teilquartiere konzipiert werden, die – neben der notwendigen Vernetzung mit dem bestehenden Umfeld und den weiteren Entwicklungsabschnitten im Quartier - idealerweise auch eine eigene, aus der städtebaulichen

Struktur ablesbare Identität und Orientierung aufweisen, und die gewünschte Identifizierung der künftigen Bewohner mit dem eigenen Quartier sowie eine adäquate Adressbildung unterstützen. Entsprechend ist die Einteilung der Baufelder und Erschließung so vorzusehen, dass eine möglichst flexible (und durchaus auch modulare) Struktur entsteht.

Die Umsetzung der Planung des zentralen Wohnareals soll in zwei bis drei Entwicklungsabschnitten erfolgen. Ein Startbauabschnitt sollte das Eingangsquartier im Nord-Westen an der Hechtsheimer Straße sein. Die erste Wohnbebauung könnte dabei parallel zur Realisierung der geplanten Einzelhandels- und Wohnbebauung entlang der Hechtsheimer Straße umgesetzt werden.

Frühzeitig zu einem eigenständigen Teilquartier kann auch die heutige Ackerfläche im süd-östlichen Bereich im Übergang zum Friedhof entwickelt werden.

Für die MI und GEE-Flächen an der Hechtsheimer Straße bzw. am Heilig-Kreuz-Weg müssen keine einzelnen Baustufen entwickelt werden.

Nutzungen

Wohnen im Quartiersinneren

Der rund 18 Hektar große Kernbereich des Heilig-Kreuz-Areals soll nach dem vorliegenden Rahmenplan als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Um die Zielsetzung der Realisierung eines lebendigen, gemischten Wohnquartiers mit Schwerpunkt auf bezahlbaren Wohnangeboten umsetzen zu können, sollen in diesem Bereich insgesamt rund 200.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzungen realisiert werden. Untergeordnet, um den oder die zentralen öffentlichen Räume (z.B. „urbaner Platz“) zu qualifizieren und zu beleben, können hier auch ergänzende öffentliche und kleinteilige Versorgungsnutzungen (z.B. Kita, Café/Gastronomie) vorgesehen werden.

Die geplante Wohnbebauung an den nördlichen und östlichen Rändern im Übergang zum Freiraum des Bretzenheimer Wegs und zu den Kleingärten soll durch eine stärker aufgelockerte Bauungsstruktur geprägt werden. Hier sind u.a. auch Townhouse-Strukturen oder Punkthäuser vorstellbar. Diese Bereiche eignen sich auch für die Realisierung von hochpreisigerem Wohnraum sowohl im Mietsegment als auch im Eigentum. Zudem kommen in diesem Bereich Baugemeinschafts-Projekte in Betracht.

Insgesamt soll ein Drittel der gesamten Wohneinheiten dem Segment „preiswerter Wohnungsbau“ zugeführt werden. Darunter fällt sowohl der klassische öffentlich-geförderte Wohnungsbau, als auch preisgedeckelte freifinanzierter Miet- und ETW-Wohnungen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen soll dabei mindestens 20 % der insgesamt im Quartier entstehenden Wohneinheiten umfassen. Dieser Anteil sollte bei der vorgesehenen abschnittswisen Entwicklung nach Möglichkeit in jedem Teilabschnitt erreichbar sein.

Der Schwerpunkt der künftigen Wohnformen wird entsprechend der örtlichen Nachfrage auf Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, sowie das familiengerechte Wohnen gelegt. Zudem soll Mehrgenerationenwohnen und seniorengerechtes und betreutes Wohnen im Gebiet ermöglicht werden. Alle Wohnformen sollen barrierefrei und im Sinne des Klimaschutzes energetisch optimiert geplant werden.

Gewünscht wird ein Angebot an Geschosswohnungsbauten für eine verdichtete, flächensparende, durch hohe Wohnqualität überzeugende Baustruktur für die vorgesehenen Mietwohnungs- und Eigentumsmodelle. Die Ausloberin strebt entsprechend dem Mischungsgedanken des Quartiers unterschiedliche Baustrukturen und Gebäudetypologien an, um eine entsprechende Vielfalt im Quartier erzeugen. Die Gebäudetiefen sollen im Hinblick auf Belichtung, Erschließung, Typologie und Ausrichtung Raum für attraktive, moderne Wohnkonzepte bieten.

Im Rahmen der Planung sollen Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Funktionen in das Quartier integriert werden, und für die notwendigen Verknüpfungen mit der Umgebung sorgen. Neben „grünen Verbindungen“ sollen zudem „städtische Plätze“ entstehen (sh. Kapitel Freiraumstrukturen).

Einzelhandel und Wohnen entlang der Hechtsheimer Straße

Für die gewerblich bzw. gemischt genutzten Bereiche gibt es durch die vorhandene Bebauung, die in Teilen erhalten werden wird, bereits stärkere räumliche Vorgaben. Dennoch sollen neue Akzente gesetzt werden und durch neue Nutzungen das Wohnquartier gestärkt werden.

Im Bereich der Hechtsheimer Straße Ecke Bretzenheimer Weg wird der nördliche Quartierseingang realisiert, über den das Wohnquartier erschlossen wird.

Das nördliche Eckgrundstück an der Kreuzung Hechtsheimer Straße zum Quartierseingang soll mit einem Nahversorgungszentrum mit urbaner Aufenthaltsqualität und vertikaler Nutzungsmischung bebaut werden. In den Obergeschossen können Büros, Wohnen oder Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf der Wohnungen und Büros soll in einem Parkhaus (in räumlicher Nähe zum IBM-Hochhaus) untergebracht werden, in dem auch die notwendigen Stellplätze des IBM-Hauses (rund 400 Stellplätze) abgedeckt werden.

Das Nahversorgungszentrum soll mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt sowie ergänzenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten die Grundversorgung für das neue Quartier Heiligkreuz-Areal sicherstellen.

Für Besucher des Nahversorgungszentrums, die nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, sollen vor den Einzelhandelsflächen ebenerdige Stellplätze angelegt werden. Ebenso sollen ausreichend Stellflächen für Fahrräder vorhanden sein.

Die Herausforderung der Entwicklung dieses Auftakts zum Heiligkreuz-Quartier liegt darin, einen attraktiven Eingangsbereich für das dahinter liegende Wohnquartier zu schaffen, und die unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere Wohnen und Einkaufen, in Einklang zu bringen, sowohl auf dem Grundstück selbst bzgl. der vertikalen Mischung, aber auch im Hinblick auf die benachbarten Wohnnutzungen im geplanten WA-Gebiet. Dies betrifft sowohl den Lärmschutz (Anlieferung, Parken) wie die verkehrliche Erschließung mit Anfahrt der Parkplätze für den Einzelhandel und die Anlieferung.

Die gewünschte Adressbildung soll die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzungen für Kunden vereinbaren mit der Adressbildung für das Wohnquartier, das bereits am Entrée die gewünschte Orientierung und Auffindbarkeit gewährleisten soll.

Die Anforderungen in der Übersicht:

- Nahversorgungszentrum mit
 - einem Lebensmittelmarkt (max. 1.500 qm VK, entsprechend ca. 2500 m² BGF),

- einem Drogeriemarkt (max. 500 – 600 qm VK, entsprechend 800 m² BGF) sowie ergänzenden Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten.
- weitere Nutzungen (Büro, Dienstleistungen, Wohnen) in den Obergeschossen
- ca. 150 barrierefreie und gut erreichbare, gestaltverträglich untergebrachte Stellplätze für die Einzelhandelsflächen (2,70 m x 5,0 m; Fahrgassenbreite 7 m) an der Hechtsheimer Straße
- Unterbringung der übrigen erforderlichen Stellplätze in Tiefgarage oder Parkhaus
- Sichtbarkeit der Einzelhändler zur Hechtsheimer Straße
- Besondere Berücksichtigung des Lärmschutzes, z.B. Trennung des Kunden- und Anlieferverkehrs vom Zufahrtbereich des Wohngebiets
- Besondere Berücksichtigung der Lage der Anlieferungen der Einzelhandelsbetriebe

Gewerbe und Dienstleistungen an der Hechtsheimer Straße

Im südlich an das Nahversorgungszentrum angrenzenden weiteren Bereich entlang der Hechtsheimer Straße werden gewerbliche Flächen als MI sowie GEE ausgewiesen, innerhalb derer kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Hier sollen – auch zur Abschirmung der Wohnbauflächen von Verkehrslärm - Arbeitsplätze angesiedelt werden. Hierzu zählen noch zu realisierende Nutzungen und der vorhandene Bestand, wie das IBM-Verwaltungsgebäude, die Gebäude der zentralen Polizeitechnik und Rechenzentrum. Mit der Bebauung soll die schon westlich vorhandene Struktur an der Hechtsheimer Straße fortgeführt werden.

Das IBM-Hochhaus bleibt erhalten, ebenso seine Zufahrt, die notwendigen Stellplätze sollen künftig in einem Parkhaus untergebracht werden (s.o., Einzelhandel und Wohnen). Ergänzt werden die Büro-Nutzungen durch ein Hotel (200 – 300 Zimmer). Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Hotels kann sowohl in einer Tiefgarage als auch in einem Parkhaus realisiert werden. Neu hinzu kommen – analog der „Automeile“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite – das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, die das Thema „Auto“ aufnehmen.

Die Anforderungen in der Übersicht:

- Erhalt der Bestandsnutzungen IBM-Verwaltungsgebäude, zentrale Polizeitechnik und Rechenzentrum
- Erhalt bestehendes Erschließungssystem
- Neues Gewerbe mit Autobezug geplant
- Sichtbarkeit der Nutzungen von der Hechtsheimer Straße aus erforderlich
- Für das Hotel ist ein Parkhaus / Tiefgarage möglich

Knotenpunkt Hechtsheimer Straße / Heiligkreuz-Weg

Am Kreuzungsbereich Heiligkreuzweg / Hechtsheimer Straße entlang des Heiligkreuz-Weges soll eine Tankstelle angesiedelt werden, die eine bestehende Tankstelle an der Hechtsheimer Straße ersetzen wird. Ergänzt wird diese Nutzung durch eine Einrichtung der Systemgastronomie.

Die Anforderungen in der Übersicht:

- Flächenbedarf Systemgastronomie : ca. 2500 m² Grundstücksfläche, ca. 300 m² Geschossfläche

- Flächenbedarf Tankstelle: ca. 3000 – 3500 m² Grundstücksfläche, Hauptgebäude mit 12x18 m, Waschhalle mit 55 m², 4 separate Treibstoffinseln

Von den Bearbeitern erwartet werden Vorschläge zur Positionierung der gewünschten Bebauung, die die erschließungstechnischen Ansprüche solcher Nutzungen im Hinblick auf Sichtbarkeit, kurze Zufahrten und beidseitige Anfahrbarkeit, unter Beachtung der Erschließungspunkte des Rahmenplanes, berücksichtigen.

Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen am Heiligkreuzweg

Am Heiligkreuzweg befindet sich das Bestandsgebäude der Firma Sensitec, einem Hightech-Produktionsbetrieb, der am Standort erhalten und in die künftige Bebauung integriert werden soll. Östlich an das Bestandsgebäude angrenzend ist ein Mischgebiet vorgesehen, in dem neben Büros und Dienstleistungen auch Wohnen angesiedelt werden kann. Die gewerblichen Nutzungen sollen dabei – auch zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung vom Verkehrslärm im Bereich Heiligkreuzweg / Max-Hufschmidt-Straße – entlang des Heiligkreuzwegs angeordnet werden. In diesem Bereich könnte auch eine Quartiersgarage vorgesehen werden.

Hier befindet sich auch der zweite zentrale Quartierseingang im Bereich Heiligkreuzweg, Kreuzung Max-Hufschmidt-Straße, der dementsprechend zu gestalten ist, um einen attraktiver Auftakt zum künftigen Wohnquartier mit einer entsprechender Adressbildung zu schaffen.

Einbindung Sensitec - Umfeldnutzungen

Das Bestandsgebäude der Firma Sensitec am Heiligkreuzweg besteht heute aus einem dreigeschossigen Produktionsgebäude, der sog. Extension, und der in den Luftbildern sichtbaren langgestreckten eingeschossigen Produktions-, Büro- und Lagerhalle. Die Extension bleibt in der heutigen Form erhalten; die eingeschossige Halle wird deutlich verkürzt, und zu einem eingeschossigen Bürotrakt mit Lagerflächen umgebaut. Die Bebauung soll künftig die vorhandene Flucht der benachbarten Gebäude 64 und 67 aufnehmen.

Die Erschließung des Bürogebäudes soll künftig von der Nordseite erfolgen. Ziel ist es, einen attraktiven und repräsentativen Eingangs- und Empfangsbereich für das Unternehmen zu schaffen. Eine Vorfahrt zur Nordseite des Gebäudes mit Kundenparkplätzen entsprechend der den Teilnehmern zur Verfügung gestellten Konzeptplanung, aus der die geplante Neustrukturierung zu entnehmen ist, soll vorgesehen werden. Die Erschließung der „Extension“, der vorgesehenen Mitarbeiter-Parkplätze im Süden, sowie die Andienung des Lagerbereichs erfolgt vornehmlich über die vorhandene Zufahrt vom Heiligkreuzweg aus. Eine Umfahrung des Gebäudes muss auch künftig möglich sein. Ebenfalls im Süden der „Extension“ soll ein eingeschossiger Hallenbau zur Unterbringung der Wasserversorgung errichtet werden. Dieser wird gleichfalls vom Heiligkreuzweg aus angedient.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll bis Ende 2016 abgeschlossen sein. Hinsichtlich der Nachbarschaft der Firma Sensitec mit der künftigen Wohnbebauung sind nach den vorliegenden Untersuchungen keine Emissionskonflikte zu erwarten. Der heute auf der Ostseite vorhandene Stickstoff-Tank wird auf die Südseite verlegt, so dass der Lärmschutz der Wohnbebauung gewährleistet ist. Auf der Ostseite befindet sich künftig lediglich noch ein Warenlager, das jedoch nur untergeordneten Anlieferverkehr sowie Beladevorgänge in den Tagesstunden hervorruft.

Die Wettbewerbsbeiträge sollen geeignete Vorschläge zur Nutzung und Gestaltung der Übergangsbereiche sowie der angrenzenden Flächen enthalten.

Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten, Grundschule

Innerhalb des neuen Quartiers gilt es zwei mehrgruppige Kindertagesstätten mit jeweils maximal 7 Gruppen zu entwickeln. Die Vorgaben (Nutzflächenbedarf Gebäude, Flächenbedarf Außenraum, etc.) des 1. DVO-KiTaG sind dabei zu berücksichtigen. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind zwei Standorte vorzuschlagen.

Als notwendige Nutzfläche je Kindergartengruppe werden 250 qm BGF angesetzt, dies bedeutet je Kindergarten 1.750 qm BGF. Hinzu kommen Außenbereiche von je Gruppe 150 qm (je Kindergarten 1.050 qm), die den Einrichtungen direkt zugeordnet sind. Die Einrichtungen können auch jeweils in einem Gebäude mit darüber liegenden anderen Nutzungen untergebracht werden.

Im Schulbezirk Weisenau ist – auch ohne das Heiligkreuz-Areal – mit weiter steigenden Schülerzahlen zu rechnen. Planerisches Ziel ist es, die zusätzlichen Grundschulbedarfe an den bereits vorhandenen Standorten unterzubringen, dies ist jedoch nicht gesichert. Daher soll als Option die Fläche für eine neue fünfzügige Grundschule mit einem Flächenbedarf von 9.600 qm im Mischgebiet am Heiligkreuzweg östlich Sensitec vorgesehen werden. Dieser Standort soll so in die städtebauliche Struktur eingebunden sein, dass nach dem möglichen Wegfall der Option eine nahtlose Integration als Wohnbaufläche in das Gesamtkonzept möglich ist.

Spiel- und Aufenthaltsflächen im Quartier

Im neuen Quartier Heiligkreuz-Areal müssen für alle Alters- und Zielgruppen (Familien mit Kindern, Singles, älter bewohner etc.) ausreichend Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Neben den den Gebäuden direkt zugeordneten Kleinkinderspielplätzen sollen ausreichende Spielplatzflächen auf Quartiersebene (Nachbarschaftsspielplatz) vorgesehen werden. Angestrebt werden insgesamt 5.000 bis 6.000 qm für Nachbarschaftsspielflächen, wobei diese auch in mehreren Teilflächen nachgewiesen werden können.

Entwicklung einer wirtschaftlich tragfähigen und attraktiven Verkehrskonzeption

Für die zukünftige Entwicklung des Heilig-Kreuz-Areals muss ein integriertes Verkehrskonzept entwickelt werden. Dies beinhaltet eine funktionale und wirtschaftliche Erschließung (Straßen- und Wegenetz im Quartier, ruhender Verkehr) ebenso wie die Entwicklung einer Verkehrskonzeption, die unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept darstellt. Neben dem motorisierten Individualverkehr kommt daher dem Umweltverbund eine besondere Bedeutung zu.

Erschließungsnetz

Unter wirtschaftlichen wie funktionalen Aspekten werden Fragen der Erschließung und Anbindung eine zentrale Bedeutung beizumessen sein. Davon berührt sind vor allem die Anknüpfungspunkte an das bestehende Hauptstraßennetz, die Verknüpfung von Fuß- und Radwegen sowie eine optimale Erreichbarkeit der Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Hechtsheimer Straße im nördlichen Bereich des Areals und der Kreuzungsbereich Heiligkreuzweg/ Max-Hufschmidt-Straße sind als neue Quartierseingänge (auch für den motorisierten Verkehr) zu entwickeln. Insbesondere der Eingang Hechtsheimer Straße soll mit einer Nahversorgungseinrichtung und der dortigen Bushaltestelle zu einem attraktiven und einladenden Eingang in das neue Quartier ausgestaltet werden.

Der Kernbereich des neuen Quartiers soll künftig über zwei unabhängig voneinander funktionierende „Ringstraßen“ verkehrlich erschlossen werden. Damit soll vermieden werden, dass Durchgangsverkehr als „Über-Eck-Verkehr“ die Qualität der Wohngebiete mindert und die Leistungsfähigkeit der Knoten zu sehr belastet. Lediglich für Busse, Rettungswagen und Müllfahrzeuge bestehen Ausnahmen.

Unter diesem Gesichtspunkt muss ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass für Fußgänger und Radfahrer nicht nur ein übersichtliches, sondern auch ein durchgängiges Netz innerhalb des Quartiers geschaffen wird, das auch die schnelle Anknüpfung an wichtige Punkte außerhalb (Schulen, Grünverbindungen) sicherstellt.

Die notwendige innere Erschließung ist im Hinblick auf das Thema „preisgünstiger Wohnraum“ entsprechend wirtschaftlich zu gestalten. Im Sinne einer wirtschaftlichen Erschließung sollen anbaufreie Straßenabschnitte vermieden werden. Der erforderliche Erschließungsaufwand ist auf ein Minimum für den PKW zu reduzieren.

Im Inneren des neuen Quartiers reicht ein System aus verkehrsberuhigten Straßen (Tempo 30-Zone) und Mischflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) für die Erschließung der Bebauung aus.

Neben der reinen Erschließungsfunktion sollen die Straßenräume auch eine adressbildende Funktion übernehmen und so auch wesentlich zur Identität des Quartiers beitragen. Straßen, Wege und Plätze erfordern eine angemessene, gestalterische und funktionale Dimensionierung. Die RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist dabei als Grundlage heranzuziehen.

Die vorhandenen Straßen und versiegelten Flächen können für die Lage der inneren Erschließung genutzt werden. Inwieweit dieses Straßennetz eine angemessene Baufeldeinteilung ermöglicht, ist Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Der Erhalt und die Nutzung der vorhandenen Straßen ist nicht bindend, jedoch ist die Erreichbarkeit, Anlieferung und Andienung der Bestandsnutzungen zu jeder Zeit der Planung und Entwicklung zu gewährleisten. Die Andienung des Sensitec-Gebäudes wird künftig allein über den Heiligkreuzweg zu organisieren sein.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll verträglich in das Stadtbild integriert werden. Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz je Wohnung, für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, ist unabhängig von der Wohnfläche nur 1 Stellplatz je Wohnung erforderlich.

Aktuell wird seitens der Stadt Mainz geprüft, ob durch eine kommunale Satzung der Stellplatzbedarf in Teilbereichen des Quartiers auf ein Stellplatz je Wohneinheit generell begrenzt wird.

Im öffentlichen Raum sind zusätzlich 10% Besucherstellplätze vorzusehen.

Klassischerweise muss der Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken respektive Baufeldern nachgewiesen werden. Es ist jedoch im Rahmen des Entwurfes zu überlegen, inwieweit eine Flächen- und Kostenersparnis durch die Nutzung von Quartiersgaragen erreicht werden kann – gerade im Hinblick auf die Forderung, in einem nicht unerheblichen Umfang kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Dies kann in zentral angeordneten Quartiersgaragen (bis zu IV-Geschossen) erfolgen. Zu möglichen Standorten zählen derzeit der rückwärtige Bereich des nordwestlichen Quartierseingangs im Mischgebiet sowie der Bereich nördlich und östlich des Sensitec-Gebäudes. Bei der Konzeption sind Vorschläge dafür zu entwickeln, welche Baufelder / Einzugsbereiche über die Quartiersgarage zu bedienen sind.

In den übrigen Teilbereichen, insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Wohnareals sollen die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen abgebildet werden. In diesem Bereich kann auch ein Teilquartier als „autofreier“ Teilabschnitt entwickelt werden, in dem der individuelle PKW-Verkehr aus den öffentlichen Freiflächen herausgehalten und über randseitige Erschließungen direkt in Tiefgaragen abgeführt oder in einer Quartiersgarage konzentriert wird.

Bei den Planungen ist auch zu berücksichtigen, dass in ausreichender Anzahl Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeboten werden.

Attraktiver ÖPNV

Ein Baustein des Verkehrskonzeptes wird ein attraktiver ÖPNV sein. Eine oder mehrere Buslinien werden direkt durch das Gebiet geführt werden, dafür ist eine Durchfahrtsmöglichkeit (z.B. Busschleuse) vorzusehen. Neben der Bushaltestelle am nördlichen Quartierseingang der Hechtsheimer Straße sollen weitere Bushaltestellen eingerichtet werden.

Carsharing, Rent a bike

Um den Verzicht auf ein eigenes Auto möglichst attraktiv zu machen, wird ein breites Angebot geschaffen werden müssen. Daher sollen an mehreren Stellen Carsharing-Stationen vorgesehen werden. Ebenso sollen Mietstationen für Fahrräder leicht und schnell zu erreichen sein.

Freiraumstrukturen und Verknüpfungen

Schaffung von Freiraumstrukturen und Verknüpfungen

Das Gelände stellt sich heute als introvertierter Standort dar. Daher ist es erforderlich, bei der Entwicklung sowohl auf eine vielfältige Verknüpfung mit der Umgebung als auch auf besondere Binnenqualitäten mit eigenen Adressen zu achten.

Hierbei sollte bewusst eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW-Verkehr angestrebt werden. Bei der Ausgestaltung dieser Grünverbindungen ist auf eine ausreichende Dimensionierung (im Durchschnitt 20 m) zu achten, um eine entsprechende Aufenthalts- und Verweilqualität sowie eine angstfreie Orientierung zu ermöglichen.

Als grünordnerisches Kernelement hat der Rahmenplanentwurf 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

Verknüpfungen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, etc.), aber auch zum bestehenden Wohnquartier Oberstadt sicherstellen sollen.

Rückgrat der städtebaulichen Verknüpfung soll eine Ost-West verlaufende, grüngestaltete Verbindung von der Hechtsheimer Straße bis zur Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße sein. Auch die Bezüge zu dem nördlichen Wohnbereich rund um das Ganztagsgymnasium Theresianum Mainz und der Grünverbindung des Bretzenheimer Wegs gilt es über eine nord-süd verlaufende Verbindung zu suchen und angemessen zu gestalten.

Die Grünverbindung des Bretzenheimer Wegs soll als prägender Grünbestand erhalten werden und für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar ausgestaltet werden. Inwieweit erhaltenswerter Baumbestand im weiteren Plangebiet vorhanden ist, der in die Neubebauung integriert werden kann, ist in den weiteren Planungen zu prüfen.

Zusätzliche Grün- und Wegeverbindungen sind durch Verknüpfungen mit den umliegenden Arealen und den Quartiersbereichen untereinander zu schaffen. Dabei sollen sichere, vielfältige strukturierte und damit attraktive Verbindungen ausgebaut werden.

Freiraum im Quartier

Im Inneren der gesamten Entwicklungsfläche sind unterschiedlich ausgeprägte öffentliche Räume anzubieten, die einen Identifikationsort für das jeweilige Teilquartier bilden können. Ein „urbaner Platz“ an der Schnittstelle zwischen Ost-West- und Nord-Südverbindung kann zu einem zentralen Ort der Gesamtentwicklung werden.

Entsprechend der Rahmenplanung wird aufgrund der vorgesehenen Grünverbindungen und der Nähe zu vorhandenen großen Grünanlagen, insbesondere dem Volkspark, keine große zentrale Grünfläche im neuen Stadtquartier vorgesehen. Umso größere Bedeutung kommt der Gestaltung der Freiflächen im Quartier und auf den Baufeldern zu. Die Freiflächen sollen als hochwertige begrünte Zonen die urbane Struktur ergänzen und das Quartier auflockern, sowie Aufenthaltsqualitäten für die entsprechenden Zielgruppen bieten. Vorstellbar ist eine Mischung aus öffentlich, halböffentlichen und privaten Freiflächen im Quartier – entlang von Straßenräumen und in Blockinnenbereichen, etwa als Pocket-Parks. Bei den Erdgeschosswohnungen sollen zudem wo möglich private Gartenbereiche zugeordnet werden. Insgesamt sollen für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen rund 30.000 qm – 40.000 qm öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grün-, Frei- und Spielflächen zur Verfügung gestellt werden, wobei die vorhandenen Grünstrukturen am Bretzenheimer Weg und am Heiligkreuzweg anzurechnen sind.

Erhaltenswerte Grünstrukturen

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde durch das Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanentwurfes aufgenommen werden. Einzelstandorte weiterer erhaltenswerter Bäume sind im Rahmen der weiteren städtebaulichen Qualifizierung zu prüfen. Die Bestandskartierung wird den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt.

Umgang mit dem Regenwasser

Die abwassertechnische Erschließung des Heiligkreuz-Areals erfolgt im Trennsystem.

Das Niederschlagswasser von den Straßen-, Platz- und Parkflächen soll grds. über Rohrleitungen in öffentliche Grünbereiche zur Versickerung geleitet werden.

Berücksichtigung angrenzender Schulstandorte

Das Heilig-Kreuz-Areal verfügt bereits heute durch drei Schulstandorte (Gymnasium Mainz-Oberstadt, Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule, Theresianum) in unmittelbarer Nachbarschaft und der Schiller-Grundschule in Mainz-Weisenau eine gute Infrastrukturausstattung. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan der Stadt Mainz wurde darauf hingewiesen, dass bei der Entwicklung des Areals gerade für das Theresianum (ein Ganztagesgymnasium des Bistums Mainz mit derzeit ca. 1.000 Schülern) die Möglichkeit des Schüler-Bring- und Holverkehres berücksichtigt werden sollte. Es ist zu untersuchen, ob im Rahmen der Neubebauung eine verträgliche Lösung für eine zusätzliche Anbindung an der Südwestecke des Theresianums zum Plangebiet geschaffen werden kann, um dort für die Eltern eine Möglichkeit zu schaffen, ihre Kinder mit dem PKW zu bringen und abholen zu können. Die Auswirkungen auf die Wohnqualität im neuen Quartier ist zu prüfen, und ggf. ein Vorschlag für die Verkehrsführung zu unterbreiten.

Heilig-Kreuz-Areal Mainz

**Zweiphasiger nicht-offener städtebaulicher Wettbewerb
nach RPW 2013**

Entwurf Formalteil Auslobung

Stand 16. September 2014

[wird nach Abstimmung mit der Architektenkammer nachgereicht]