

1. Aktualisierte Leitlinien zum Rahmenplan "Neues Stadtquartier Zoll- und Binnenhafen Mainz" – Stand 05.12.2007

Der Beschlussfassung zum Rahmenplan im Oktober 2005 waren konsentierende Aspekte in Form von Eckpunkten und Leitlinien zugrunde gelegt. Diese Leitlinien wurden gemeinsam von der Stadtwerke Mainz AG und dem Stadtplanungsamt aktualisiert und haben nun folgenden Wortlaut:

1.1. Verkehrserschließung:

1.1.1 Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Anbindungspunkte "Am Zollhafen", "Nahestraße" und "Kaiser-Karl-Ring / Gassnerallee".

1.1.2 Die innere Erschließung des Quartiers zwischen der Straße "Am Zollhafen" und "Nahestraße" erfolgt über eine parallel zur Rheinallee geführte Erschließungsachse.

1.1.3 Die innere Erschließung des Quartiers zwischen dem "Kaiser-Karl-Ring" und der "Nahestraße" erfolgt durch eine rückwärtige, parallel zum "Loop" (= Hafenrundweg) geführte Erschließungsachse.

1.1.4 Die Erschließung der Nordmole erfolgt mittig über einen Anschluss an den verlängerten "Kaiser-Karl-Ring".

1.1.5 Die bisherige Trasse für eine zusätzliche Rheinbrücke wird aufgegeben. Bei Bedarf wird zu gegebener Zeit ein Ersatzstandort untersucht werden müssen.

2.1.6 Das zukünftige Güterverkehrszentrum wird nicht über die Gassnerallee erschlossen.

1.2 Öffentlicher Raum, Freiflächen, Grün:

1.2.1 Die ursprüngliche Hafenkantur wird als Alleinstellungsmerkmal wieder hergestellt.

1.2.2 Der um das Hafenbecken geführte Loop beschreibt die historische Kante des Hafens, dient der Öffentlichkeit als großzügige Promenade und sichert die Erlebbarkeit der Wasserfläche.

1.2.3 Der Loop verbindet in seinem Verlauf charakteristische Plätze an markanten Punkten und an den Eingängen zum Quartier.

1.2.4 Für den öffentlichen Raum zwischen Kunsthalle und Rhein wird als städtebauliches Ordnungsgerüst eine Platzfolge mit Öffnungen/ Blickbeziehungen zum Hafenbecken vorgegeben.

- 1.2.5 Nord- und Südmole verbindet eine neue bewegliche Brücke.
- 1.2.6 Die Option einer weiteren Fußwegeverbindung über das nördliche Hafenbecken bleibt erhalten.
- 1.2.7 Plätze und Räume nehmen wichtige Bezugsachsen zur Neustadt auf - Raumkanten sichern die Integration des Quartiers in das Stadtgefüge.
- 1.2.8 Unter Einbeziehung der Platzsituation im Bereich der Kaponniere wird das Rheinufer als "steinernes Ufer" bis zur Molenspitze der Südmole fortgeführt.
- 1.2.9 Im Anschluss wird auf der Nordmole eine landschaftsbezogene Ufergestaltung in terrassierter Form ausgeführt.
- 1.2.10 Im Abschnitt Rheinallee-Süd und Rheinallee-Nord sind die aus der gegenüberliegenden Neustadt ankommenden Achsen / Straßenräume aufzunehmen und zumindest als Sichtachsen weiterzuführen. Darüber hinaus sind zusätzliche Zäsuren in der Straßen begleitenden Bebauung vorzusehen.
- 1.2.11 Historische Spuren der gewerblichen Vornutzung, wie Gleise, Krananlagen, Oberflächenmaterialien, sind zu sichern und in die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu integrieren.

1.3 Baufelder, Nutzung:

- 1.3.1 Mit der Ausbildung von Grachten werden fünf "Hafeninseln" und ein Baufeld mit Bezug zur öffentlichen Marina geschaffen, die zusammen mit dem Loop die Einzigartigkeit des neuen Quartiers hervorheben.
- 1.3.2 Entsprechend der Sonderstellung der neuen "Hafeninseln" soll hier eine spezielle Gebäudetypologie für Wohnnutzung Platz greifen.
- 1.3.3 Eine Überkragung des Loops mit Gebäudeteilen ist in einzelnen Quartieren möglich.
- 1.3.4 Die im Rahmenplan dargestellten Geschosshöhen beschreiben die insgesamt zulässige Zahl der Geschosse incl. zurückgesetzter Staffelgeschosse (Penthouse) sowie Sockelgeschosse zur Unterbringung von Stellplätzen (hochwasserangepasstes Bauen). Bei der Errechnung der Gebäudehöhe werden Geschosse mit Wohnnutzung mit 3,0 m Geschosshöhe; gewerblich und öffentlich genutzte Geschosse mit 3,50 m Geschosshöhe angesetzt.
- 1.3.5 Zur Rheinallee werden größere geschlossene, gemischt genutzte Baufelder angeordnet.

- 1.3.6 Im Bereich der Kunsthalle ist eine Mischnutzung möglich (z. B. tertiäre und nicht störende gewerbliche Nutzungen in den unteren, Wohnnutzung in den oberen Geschossen).
- 1.3.7 Historische und erhaltenswerte Bausubstanz wird in den Rahmenplan maßstabbildend integriert.
- 1.3.8 Der Standort für private Bootsanleger befindet sich am Hafenufer der Nordmole.
- 1.3.9 Am nordwestlichen Hafenbecken ist als Übergangsbereich zum vorhandenen Gewerbegebiet ein Mischgebiet vorgesehen.
- 1.3.10 Das nordwestlich angrenzende, bestehende Gewerbegebiet wird in seiner Nutzungsart gesichert; die Vorgaben des Zentrenkonzeptes sind zu beachten.
- 1.3.11 Im Norden des Plangebietes wird ein Standort für eine Mehrzweckhalle vorgehalten.

1.4 Umsetzung:

- 1.4.1 Das Hafenable wird in folgende charakteristische Bereiche gegliedert: öffentlicher Raum zwischen Kunsthalle und Rhein, Südmole, Nordmole, Hafeninseln, Rheinallee und Übergang zum Gewerbegebiet.
- 1.4.2 Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sind von der Eigentümerin Qualifizierungsverfahren (z. B. Wettbewerbe) in den einzelnen Quartieren durchzuführen.
- 1.4.3 Unter der Maßgabe, dass die Eigentümerin im weiteren Planungsprozess Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung der Stadt durchführt, kann das Baurecht offen und somit flexibel gehalten werden.