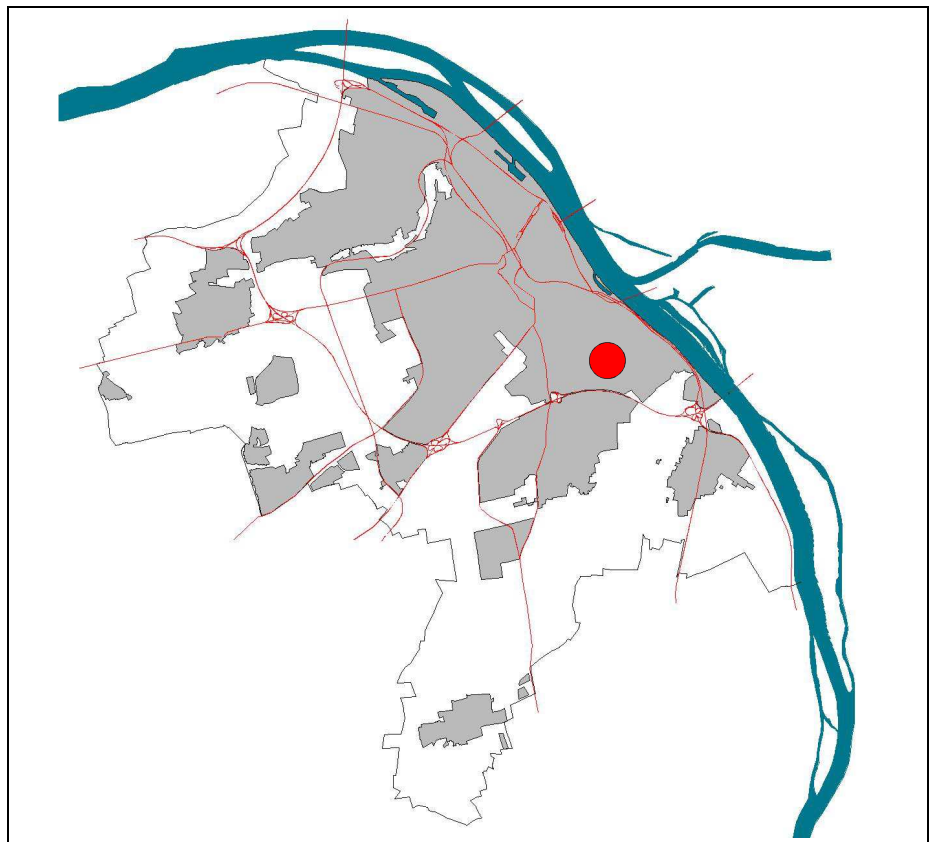


Stadt Mainz

Begründung

Änderung Nr. 44 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"



Stand erneute Planstufe I

Begründung

zur FNP-Änderung Nr. 44 im Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)"
und zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
3.	Bestehende planungsrechtliche Situation	6
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Bestehende städtebauliche Situation	7
4.2	Städtebaulicher Rahmenplan	8
4.3	Städtebaulicher Wettbewerb	11
4.4	Erschließung und ruhender Verkehr	13
4.5	Grün- und Freiflächen	15
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise	22
5.4	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	22
5.5	Öffentliche Grünflächen	22
5.6	Verkehrsflächen	23
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.8	Festsetzungen zum Lärmschutz	23
5.9	Erhalt des Baumbestandes	23
5.10	Anpflanzen von Bäumen	23
5.11	Pflanzbindungen	24
5.12	Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung	24
6.	Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)	24
6.1	Dachformen	24
6.1	Mülltonnenstandplätze	24
7.	Infrastrukturbedarf	25

8.	Bestandschutz IBM-Gebäude	26
9.	Schalltechnisches Gutachten	27
10.	Verkehrsuntersuchung.....	27
11.	Wasserwirtschaft / Versickerung	27
12.	Umweltbericht	27
13.	Boden / Altlasten.....	27
14.	Familienfreundlichkeitsprüfung	27
15.	Statistik	28
16.	Kosten	28

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 44 ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "W 104" identisch. Sie liegen in der Gemarkung Weisenau und umfassen das ehemalige IBM-Gelände sowie die östlich angrenzende Friedhofserweiterungsfläche. Sie werden begrenzt:

- im Norden durch den Bretzenheimer Weg,
- im Osten durch die Kleingartenanlage, sowie den Friedhof Weisenau,
- im Süden durch den Heiligkreuzweg,
- im Westen durch die Hechtsheimer Straße.

2. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Hintergrund

Die 1965 als Produktionsstandort gegründete IBM-Niederlassung Mainz mit ca. 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat aufgrund globaler Kooperationen die Produktion von Festplattenteilen am Standort Mainz Ende 2003 und damit den letzten Produktionsstandort in Deutschland geschlossen.

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

Das ehemalige IBM-Gelände umfasst eine Fläche von ca. 30 ha und liegt in zentraler städtischer Lage an der Schnittstelle der Stadtteile Mainz-Weisenau und Mainz-Oberstadt.

Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das frühere IBM-Verwaltungsgebäude entlang der Hechtsheimer-Straße vermietet und wird als Bürogebäude genutzt. Die großvolumigen Fertigungsgebäude sowie viele der vorhandenen Parkplatzflächen stehen überwiegend leer. Lediglich in einem untergeordneten Teilbereich im Süden des Areals ist das Technologieunternehmen "Sensitec" ansässig. Westlich davon befinden sich das Gebäude der zentralen Polizeitechnik sowie ein Rechenzentrum. Darüber hinaus befinden sich noch technische Anlagen zur Versorgung der vorhandenen Betriebe mit Wärme, Wasser etc. auf dem Gelände in Betrieb und werden nach und nach verlagert bzw. aufgegeben.

Wohnungsnachfrage

Die angespannte Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt trägt zur Aktivierung innerstädtischer Brachflächen für die Entwicklung neuer Wohnquartiere bei. So besteht vor allem im Bereich des preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein dringender Wohnungsbedarf. Aber auch in anderen Wohnungsmarktsegmenten wie beispielsweise bei

seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen 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 Geschosswohnungsbau, 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. Die unmittelbar nördlich angrenzende Mainzer Oberstadt ist ein gehobener Wohnstandort mit vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, sowie direktem Bezug zu innerstädtischen Grünverbindungen, so dass sich eine Umstrukturierung des ehemals gewerblich genutzten Gebietes zu einer wohnbaulichen Nutzung sehr gut als neues Stadtquartier an diese städtische Struktur anschließen würde. Auch im östlich an das Areal angrenzenden Bereich sind bereits Umstrukturierungen hinsichtlich einer wohnbaulichen Nutzung eingeleitet worden.

Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erfordert die Schaffung eines entsprechenden Baurechts, da eine Wohnnutzung auf Grundlage der bisherigen Bebauungspläne für den Gewerbestandort ("W 38", "W 39" und "W 43") nicht möglich ist.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Mainz einen städtebaulichen Rahmenplan mit dem Ziel einer Neustrukturierung des ehemaligen IBM-Geländes entwickelt.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen IBM-Geländes geschaffen werden. Es soll ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen des Geschosswohnungsbaus, hohen Qualitäten und unterschiedlichen Preissegmenten entstehen. Die bestehende noch verbliebene gewerbliche Nutzung ist auch weiterhin zu sichern.

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 und dabei auch die wesentlichen vorhandenen Grünstrukturen erhalten.

3. Bestehende planungsrechtliche Situation

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-Areal (W 104)" mit einem Wohnquartier im Kernbereich und einer gewerblichen bzw. gemischt genutzten Fläche entlang der äußeren Erschließungsstraßen, stimmen nicht mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 überein, der für den gesamten Bereich "Gewerbliche Bauflächen" darstellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und eine Wohnbaufläche im Kernbereich des Geltungsbereiches dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird überwiegend bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Diese setzen entsprechend der ehemaligen Nutzung ein Gewerbegebiet bzw. im Südosten eine Friedhofserweiterungsfläche fest. Der südwestliche Teilbereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB als Innenbereich.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen folgende 4 rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Hechtsheimer Landstraße (W 38)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Bebauungsplan "Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Hechtsheimer Landstraße (W 39)", die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 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.
- 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.

Zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ist es erforderlich, das geltende Bauplanungsrecht anzupassen und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 104" ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne "W 38", "W 39", "W 43" und "W 94".

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bestehende städtebauliche Situation

Städtebauliches Umfeld

Das ehemalige IBM-Gelände liegt in zentraler städtischer Lage an der Schnittstelle der Stadtteile Mainz-Weisenau und Mainz-Oberstadt.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Mainzer Oberstadt ist ein gehobener Wohnstandort, der in der Nachbarschaft des Plangebietes durch eine aufgelockerte 1-2 geschossige Einfamilienhausstruktur mit großzügigen Gartenbereichen geprägt ist.

Entlang der Hechtsheimer Straße erstreckt sich gegenüber des Plangebietes die sogenannte "Automeile". Hierbei handelt es sich um mehrere Autohäuser unterschiedlicher Fahrzeughersteller, die in einer gleichbleibenden städtebaulichen Struktur nebeneinander errichtet wurden. Neben einer einheitlichen Bauflucht und der Lage auf den Grundstücken, verfügen die Baukörper über ähnliche Größen und Bauformen, so dass sich ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild entlang der Hechtsheimer Straße zusammen mit der benachbarten Schule ergibt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein bestehendes kleinteiliges Gewerbegebiet entlang des Heiligkreuzweges und begrenzt damit den Geltungsbereich des "W 104", sowohl hinsichtlich seiner städtebaulichen Gestalt als auch durch die erforderliche Nutzungsabgrenzung zur Konfliktvermeidung. Die Vielzahl an Einzelunternehmen drückt sich auch in einer sehr heterogenen baulichen Struktur dieses Gewerbegebietes aus.

Das Heiligkreuz-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, die durch weitere Einrichtungen im Quartier ergänzt werden kann. Gerade die weiterführenden Schulen, welche sich in einer fußläufigen Entfernung befinden, stellen dabei einen bedeutenden Standortvorteil dar.

Bestehende Bebauung

Die im "W 104" bestehende Bebauung wird geprägt durch die ehemaligen Verwaltungs- und Produktionsanlagen der IBM. Dominierend im Erscheinungsbild tritt das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Hechtsheimer Straße in Erscheinung, das bis zu sechs Geschosse aufweist. Die übrigen Gebäude weisen zwar vergleichsweise große Grundflächen auf, besitzen jedoch nur geringe bauliche Höhen. Hierbei handelt es sich um Produktionshallen, Lagergebäude und Technikanlagen, die aufgrund der aufgegebenen Produktion nicht mehr benötigt werden.

Mit Ausnahme des Verwaltungsgebäudes sowie dreier weiterer Gebäude im südwestlichen Geltungsbereich, sollen alle baulichen Anlagen niedergelegt werden. Bei den verbleibenden Gebäuden handelt es sich um das Technologieunternehmen "Sensitec", welches Teile der Produktionsanlagen der

IBM weaternutzt, sowie um das Gebäude der zentralen Polizeitechnik und ein benachbartes Rechenzentrum.

Die übrigen auf dem ehemaligen IBM-Gelände befindlichen Hallen und Fertigungsstätten sowie dazugehörigen Parkplatzflächen stehen leer.

Verkehrsstruktur - Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die BAB Anschlussstelle Mainz-Weisenau, die Hechtsheimer Straße (K 9) 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 den Heiligkreuzweg erschlossen. Diese werden 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 durch den nördlich gelegenen Bretzenheimer Weg.

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, sowie eine weitere ÖPNV-Anbindung des Quartiers ermöglichen.

Grünstrukturen

Das Plangebiet wird allseitig durch bestehende Grünstrukturen eingebunden. Entlang der Hechtsheimer Straße, sowie des Heiligkreuzweges bestehen durchgängige Baum- bzw. Gehölzstreifen, die eine optische Abschirmung zu den Verkehrsachsen darstellen.

Im Norden ist das Projektgelände durch den Landwehrweg/Bretzenheimer Weg eingefasst, der durch einen großzügigen Gehölzstreifen flankiert wird und eine Anbindung in kurzer Distanz an den Volkspark im Nordosten und das Wildgrabental im Westen als übergeordnete Freizeit- und Erholungsräume hervorragend darstellt. Direkt an das Plangebiet grenzt zudem im Westen die Kleingartenanlage Weisenau und der Friedhof Weisenau an.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Seitens der Stadt Mainz wurde ein Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" erarbeitet, der nach einer Partizipation mit der Öffentlichkeit durch den Stadtrat der Stadt Mainz am 01.10.2014 beschlossen wurde und als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes fungierte. In diesem Rahmenplan wurden alle wesentlichen Einflussfaktoren gesammelt und maßgebliche Zielvorstellungen bezüglich Erschließung, Nutzungstypen und wichtige Grünverbindungen für die nachgeordneten Verfahren definiert.



Abbildung: Rahmenplan

4.2.1 Planinhalte

Der Rahmenplan "Heiligkreuz-Areal" verfolgt die Zielsetzung einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich genutzten IBM-Areals zu einem neuen urbanen Stadtquartier. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Betrachtung liegt dabei auf dem Wohnungsbau und hier insbesondere beim mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Als Leitbild ist ein urbanes und durchmischtes Stadtquartier mit hoher Lebensqualität, guter Infrastrukturausstattung, energieeffizienten Gebäuden, familien- und altersgerechten Wohnungen sowie ein attraktives Wohnumfeld anzustreben. 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 war die Planung der Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Diese waren 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) waren in das städtebauliche Konzept

aufzunehmen und die erforderliche Nutzungsverträglichkeit mit der geplanten Wohnbebauung herzustellen.

4.2.2 Städtebauliches Grundkonzept

Bei den Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung wurden zunächst bestehende Restriktionen, die auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und deren Auswirkungen bewertet. 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 gewährleistet werden.

Für den daran angrenzenden östlichen Bereich (bis zur Kleingartenanlage bzw. Friedhof) einschließlich des ehemaligen Friedhoferweiterungsgeländes wird im Rahmenplan 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.

Hinsichtlich der Baustruktur und der Bebauungsdichte für den Bereich des Wohnungsbaus wurden die Bebauungsplanverfahren "W 98" und "W 102" als Orientierungsrahmen definiert. Prägend für das Quartier soll eine Bebauung mit vier Vollgeschossen sein.

Zur vollständigen Versorgung des Gebietes wurde zudem im Nordwesten des Quartiers ein Standort für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung definiert. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Nahversorgungsunternehmen und kann zukünftig eine gemeinsame Quartiersversorgung wahrnehmen.

Flächenberechnung Rahmenplan

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	8,1 ha	23%
Wohnen	18,0 ha	52%
Mischgebiet	7,1 ha	20%
Vorhandene Grünflächen	1,6 ha	5%
Verkehrsflächen	k. A.	
Gesamtfläche Baugebiet	34,8 ha	100%

4.2.3 Verkehrsstruktur und -organisation

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

Direkte Grundstückszufahrten von der Hechtsheimer Straße, sowie von dem Heiligkreuzweg sind verkehrstechnisch nicht möglich, so dass die innere Erschließung sämtliche Grundstücke umfassen muss.

Darüber hinaus wurde im Rahmenplan eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Quartier für den ÖPNV definiert, um eine ausreichende Gebietserschließung zu gewährleisten. Auch eine ausreichende Fuß- und Radwegeerschließung des Gebietes wird durch ein enges innergebietliches Fuß- und Radwegenetz sowie Anbindungen an die städtischen Radverkehrsachsen aufgezeigt.

4.2.4 Grünstruktur

Innerhalb des Heiligkreuz-Areals sollen unterschiedlich ausgeprägte öffentliche und halböffentliche Freiflächen angeboten werden, die für einzelne Teilquartiere neue Identifikationsorte bilden können. Die Grün- und Freiräume sollen die Spiel und Aufenthaltsmöglichkeiten aufnehmen und werden in einer Größenordnung von ca. 12 qm/EW definiert.

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.) und zu den bestehenden Wohnquartieren Oberstadt und Weisenau sicherstellen sollen. Hierbei soll eine Trennung dieser Grünzüge vom PKW- Verkehr angestrebt werden. Bereits bestehende Grünachsen wie der Bretzenheimer Weg sind in das Netz einzubinden.

Der innerhalb des Plangebietes vorhandene, besonders erhaltenswerte Grünbestand wurde im Zuge des Rahmenplanes durch das städtische Fachamt kartiert. Wesentliche Grünstrukturen konnten in das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes aufgenommen werden. Einzelstandorte erhaltenswerter Bäume sollten dann im Rahmen der weiteren städtebaulichen Konkretisierung geprüft werden.

4.3 Städtebaulicher Wettbewerb

Durch die Grundstückseigentümer des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der Stadt Mainz ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, der auf Basis des Rahmenplanes die zukünftige Gestalt des neuen Quartiers "Heiligkreuz-Areal" ermitteln sollte. Aus den 22 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wurde der Entwurf der Büros "Hermann & Valentiny und Partner ZT GmbH", Wien zusammen

mit dem Büro "LATZ + PARTNER Landschaftsarchitekten Stadtplaner BDLA", Freising durch eine Jury als Sieger gekürt.



Abbildung: Wettbewerbsergebnis, (Stand 26.06.2015)

Der städtebauliche Entwurf wird geprägt durch eine identitätsstiftende Makrostruktur, die sich sowohl in den Gebäuden als auch in den Freiräumen widerspiegelt. Quartiersprägend sind u.a. der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug, wie auch die beiden in den jeweiligen Quartiersmitten angeordneten Parkflächen. Die Nord-Süd-Verbindung mit Anbindung an den Bretzenheimer Weg wird über befestigte Flächen geführt.

Bei den Bautypologien des Wohnbaus überwiegen Hoftypologien und Solitäre als mäandrierende Großformen. Die Qualitäten dieser Typologien liegen in raumbildenden Kanten, welche deutlich zwischen öffentlichem und privatem Raum differenzieren. Die Solitärbebauung am Bretzenheimer Weg im Norden des Quartiers bildet einen lockeren Übergang zu dem bestehenden Grünzug.

Die vorgeschlagene Großform des Nahversorgungszentrums ermöglicht eine urbane Kantenausdehnung an der Hechtsheimer Straße. Die Quartierseingänge an der Hechtsheimer Straße / Bretzenheimer Weg wie auch am Heiligkreuzweg /

Max-Hufschmidt-Straße ermöglichen eine gute Identifikation des neuen Quartiers. Die Erschließung der unterschiedlichen Quartiersbereiche erfolgt analog der formulierten Vorgaben im Rahmenplan. Die Anschlüsse an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sind allseitig gegeben.

Die Handelsnutzungen im Erdgeschoss des geplanten Nahversorgungszentrums sind funktional angeordnet. Es sind ausreichend Parkplätze mit guter Anbindung vorgesehen. Die Obergeschosse sind mit einer Wohnungsnutzung vorgesehen.

In Bezug auf die städtebaulichen Flächenwerte weist dieser Entwurf im Vergleich zu anderen Wettbewerbsteilnehmern einen geringen Nettobauland-Wert auf. Dieses Ergebnis steht in direktem Zusammenhang mit den andererseits sehr hohen Werten für öffentliche Freiflächen und Verkehrsflächen.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr

MIV

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt für den nördlichen Teil über die Hechtsheimer Straße, für den südlichen Teilbereich über den Heiligkreuzweg. Direkte Zufahrten zu diesen beiden umliegenden Hauptverkehrsachsen sind wegen der hohen Verkehrsbelastung in Verbindung mit der Abfolge von mehreren Knotenpunkten nicht möglich und würden zu einer Störung des Verkehrsablaufes und damit zu einer Leistungsminderung der beiden Verkehrsachsen führen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot entlang der äußeren Erschließungsstraßen festgesetzt.

Wohngebiet

Das geplante Wohngebiet ist durch zwei unabhängig voneinander funktionierende Erschließungssysteme erschlossen. Hierbei handelt es sich um zwei einfache Ringstraßen, die jeweils an nur einem Punkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden sind. Damit sind eine einfache Orientierung und eine geringe Störanfälligkeit im gesamten Quartier gegeben.

Abzweigende Seitenstraßen sind nur im südöstlichen Geltungsbereich erforderlich. Im Übrigen sind alle geplanten Baufelder von diesen Ringstraßen verkehrlich erschlossen.

Durch die klare Aufteilung in zwei unabhängige Erschließungssysteme wird eine Belastung mit auftretendem Durchgangsverkehr unterbunden. Eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Geltungsbereich erfolgt lediglich für Fußgänger und den ÖPNV, nicht jedoch für Pkw.

Eine zusätzliche Anbindung der Hauseingänge und eine Durchlässigkeit im Quartier erfolgt durch ein ergänzendes Fußwegenetz, welches die Erschließungsringe ergänzt. Hierdurch werden großzügige, autofreie Kernzonen gebildet, die eine deutliche Aufwertung der Wohnumfeldqualität erzeugen.

Im Umfeld der beiden großen Quartiersplätze werden die Erschließungsflächen als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Damit wird verdeutlicht, dass hier die Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt stehen soll und die Ringstraßen über einen Platz geführt werden. Die Vernetzung der Platz- und Fußgängerbereiche soll hierbei jedoch im Vordergrund stehen.

Im südöstlichen Geltungsbereich ist neben der Ringerschließung eine ergänzende Verkehrserschließung für die angrenzenden Baufelder erforderlich. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieser Straßen werden diese als Mischverkehrsflächen festgesetzt. In Ihrem Charakter und Erscheinungsbild entsprechen sie den übrigen Fußgängerpromenaden. Sie nehmen darüber hinaus lediglich die Erschließung einzelner Baugrundstücke wahr.

Gewerbenutzung

Die innere Erschließung ist so angelegt, dass der gewerbliche Verkehr vom Verkehr des Wohnquartiers überwiegend getrennt wird. Der gewerblich genutzte Teil ist im Südwesten an den Heiligkreuzweg sowie über eine separate Zufahrt an die Hechtsheimer Straße angebunden. Auch im gewerblich genutzten Teilbereich ist ein Durchgangsverkehr vom Heiligkreuzweg zur Hechtsheimer Straße nicht möglich. Damit wird das Quartier von möglichem Schleichverkehr freigehalten und es wird sichergestellt, dass nur der tatsächliche Ziel- und Quellverkehr in das Gebiet geführt wird.

Die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum erfolgt über die nordwestliche Gebietszufahrt. Durch die Lage unmittelbar am Quartierseingang wird der Kundenverkehr jedoch noch vor dem beginnenden Wohnquartier auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums gelenkt.

Ruhender Verkehr

Im festgesetzten Wohngebiet ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken unzulässig. Ziel dabei ist es die verbleibenden Freibereiche in einer hohen Qualität zu erhalten und damit das Wohnumfeld zu verbessern. Die erforderlichen Stellplätze sind daher in Tiefgaragen bzw. Parkdecks unterzubringen. Das städtebauliche Konzept sieht auch die Errichtung einer Quartiersgarage unmittelbar am Heiligkreuzweg vor, in der die notwendigen Stellplätze angrenzender Wohnbauflächen untergebracht werden können.

Im gewerblich genutzten Teil, sowie im Sondergebiet und im Mischgebiet werden keine Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gemacht. Damit sind sowohl oberirdische Stellplätze als auch Tiefgaragen und Parkdecks möglich. Das städtebauliche Konzept sieht hier die Anlage großflächiger Baumüberstellter Parkieranlagen zwischen der Hechtsheimer Straße und den geplanten Gebäudekörpern vor. Stellplätze sind darüber hinaus aber auch überall sonst im Gewerbegebiet zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden im gesamten Wohnquartier zusätzlich öffentliche Besucherstellplätze angeordnet. Die Anzahl dieser Stellplätze orientiert sich an der Zahl der angestrebten Wohneinheiten und beträgt ca. 10% der auf privaten Flächen notwendigen Stellplätze.

ÖPNV

Eine Anbindung an das bestehende ÖPNV-Netz für das neue Wohnquartier besteht grundsätzlich durch eine mögliche Verlagerung bestehender Buslinien durch das Quartier.

Eine Durchfahrung des Quartiers kann durch einen verkehrlichen Kurzschluss zwischen den beiden Erschließungsringen im östlichen Geltungsbereich

sichergestellt werden, der jedoch nicht für den normalen Pkw-Verkehr nutzbar ist. Eine Verortung der Haltestellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der späteren Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fußgänger/Radfahrer

Das Quartier "Heiligkreuz-Areal" grenzt unmittelbar an den Bretzenheimer Weg, der einen Bestandteil des übergeordneten stadtweiten Fußwegenetzes darstellt. Durch mehrere Wegeverbindungen aus dem Quartier kann eine optimale Anbindung an dieses Wegenetz hergestellt werden.

Darüber hinaus wird der östlich ankommende Bettelpfad durch die neu geplante Fußwegeachse inmitten des Wohnquartiers weitergeführt und somit eine Verbindung zum westlich gelegenen Schulstandort und in der Weiterführung bis ins Wildgrabental hergestellt.

Zur inneren Erschließung des Wohnquartiers ist ein Raster von Fußgängerwegen angelegt, die unabhängig von der Pkw-Erschließung eine Durchwegung des gesamten Quartiers ermöglichen und zudem noch öffentliche Aufenthaltsbereiche darstellen. Die Entkoppelung vom Pkw-Verkehr bietet eine qualitativ hochwertige Fußgängererschließung, die zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität beiträgt.

4.5 Grün- und Freiflächen

Das Grün- und Freiflächenkonzept ist durch 4 wesentliche Elemente geprägt, die im Zusammenwirken zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen sollen.

Grünzug Bretzenheimer Weg

Die bestehende Grünverbindung am Bretzenheimer Weg bleibt als prägender Grünbestand und als Rahmen für das neue Quartier erhalten. Dieser Grünzug erstreckt sich an einer stadtweit bedeutsamen Wegeverbindung, die das neue Wohnquartier an den Volkspark und den Rhein anbindet, sowie eine Anknüpfung an den Stadtteil Mainz-Oberstadt bietet.

Die hier bereits bestehende Gehölzstruktur weist eine hohe ökologische Funktion auf und soll daher weitestgehend erhalten werden. Zur Verknüpfung des neuen Wohnquartiers mit dem nördlich angrenzenden Wohnquartier werden neue Wegeverbindungen innerhalb dieses Grünzuges angeboten. Darüber hinaus sollen hier punktuell Spielmöglichkeiten für Kinder errichtet werden, ohne die bestehende Gehölzstruktur gänzlich zu zerstören.

Zentrale Grünachse

Ein weiteres zentrales Element der Grünkonzeption stellt die zentrale Ost-West-Achse dar, die eine Anbindung zur Gustav Stresemann Wirtschaftsschule und dem Gymnasium Mainz Oberstadt im Westen und den beiden Kita-Standorten ermöglicht. Darüber hinaus bindet sie im Osten an den Bettelpfad an und bildet somit einen Baustein in einem gesamtstädtischen Fußwegesystem, das zukünftig von Weisenau bis ins Wildgrabental führen soll.

Diese zentrale Grünachse gliedert durch ihre Lage das Quartier in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Sie ist vollkommen Autofrei und wird zudem innerhalb des Quartiers nicht durch Pkw-Verkehr gekreuzt. Sie bildet mit ihren großzügigen Wiesenflächen und den Orten zum Spielen und Verweilen ein Rückgrat für das Wohnumfeld.

Grüne Plätze

In jedem der beiden Teile des Quartiers wurde ein zentraler grüner Quartiersplatz vorgesehen, der sowohl als Freibereich als auch als Identifikationspunkt für die Nachbarschaft fungiert. Die beiden Plätze sind aufgrund ihrer Lage und der angrenzenden Nutzungen unterschiedlich besetzt.

Während im Norden eine kommerzielle Funktion aufgrund des unmittelbar angrenzenden Nahversorgungszentrums im Mittelpunkt steht, soll für den südlichen Quartiersplatz eher eine soziale bzw. kulturelle Funktion im Mittelpunkt stehen. Hier könnten Nutzungen wie ein Versammlungsraum o.ä. angestrebt werden.

Beide Quartiersparks bieten großzügige Wiesenflächen für Spiel und Sport und Platzflächen für kleinere Veranstaltungen, sowie Freisitze für eine mögliche umliegende Gastronomie. Sie bieten somit Raum für eine belebte Nachbarschaft und ersetzen damit private Freibereiche, die aufgrund der angestrebten baulichen Dichte nur in geringerem Umfang möglich sind.

Fußgängerpromenaden

Als ergänzendes Freiraumelement werden großzügig angelegte Fußgängerpromenaden vorgesehen, die als verbindendes Element durch das Quartier führen. Sie sind mit locker angeordneten Baumgruppen überstanden, in Teilen durch private Grünflächen flankiert und bestimmen das besondere Flair des neuen Wohnareals. Sie dienen nicht nur der fußläufigen Erschließung der Wohnbebauung, sondern verknüpfen darüber hinaus neue und existierende Infrastruktureinrichtungen und sorgen somit zur Belebung des Quartiers und für dessen Anbindung an die Nachbarschaft. Durch die klare Trennung von Pkw- und Fußgängerverkehr wird eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität dieser Räume erreicht.

Südlicher Quartierseingang

Ergänzt wird das Grün- und Freiflächenkonzept durch die Ausbildung von Grünstrukturen an den Quartiersrändern am Heiligkreuzweg und der Hechtsheimer Straße. Diese Strukturen erfüllen zwar keine Funktion für die Aufenthaltsqualität, sollen aber für das Quartier einen ansprechenden äußeren Charakter entlang der Hauptverkehrsachsen vermitteln.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und soll entsprechend dem städtebaulichen Planungsziel im Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" planungsrechtlich gesichert und ausgebaut werden. Daher wird als Art der

baulichen Nutzung im Quartiersinneren ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Die Quartiersränder zu den beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sind durch die Immissionsbelastung aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm in der Nachbarschaft vorbelastet und werden daher mit einer weniger empfindlichen Nutzung belegt, die zugleich als Puffer zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes fungiert. Am südwestlichen Quartiersrand handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), welches in seinem Umgriff vor allem durch die Bestandsnutzungen (Fa. Sensitec, IBM, Polizei, Rechenzentrum) begrenzt wird und darüber hinaus die Flächen bis an die äußeren Erschließungsstraßen (Heiligkreuzweg und Hechtsheimer Straße) umfasst.

Der südöstliche Bereich entlang des Heiligkreuzweges wird zur Abstufung gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung südlich des Geltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt.

Im nordwestlichen Quartier soll ein neuer Einzelhandelsstandort als Nahversorgungszentrum für das neue Wohnquartier, aber auch für die angrenzenden Teile der Mainzer Oberstadt entstehen. Neben den geplanten Einzelhandelsnutzungen sollen hier noch weitere Nutzungen in Form von Wohnen, Gastronomie, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sowie eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

Eine solche Nutzungsmischung ist mit den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietskategorien jedoch nicht abgedeckt, weshalb hier die Ausweisung eines "Sondergebietes – Geschäfts- und Nahversorgungszentrum (SO)" erfolgt.

Im Gegensatz zu einem Mischgebiet soll zur Deckung des täglichen Bedarfes der Bevölkerung auch ein großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden. Ein Kerngebiet würde diese Möglichkeit zwar eröffnen, ließe aber im Gegenzug auch zahlreiche weitere Einzelhandelsnutzungen in unbegrenztem Umfang zu. Damit wäre der Charakter eines Nahversorgungszentrums nicht mehr gewährleistet, weil die mögliche Verkaufsfläche und Anziehungswirkung großer Einzelhandelsbetriebe das Maß der Grundversorgung deutlich übersteigen könnte. Zur Steuerung des Einzelhandelsaufkommens für die Bedürfnisse des Nahversorgungszentrums erfolgt daher die Definition eines Sondergebietes.

Einzelhandel

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan einerseits maximal zulässige Höhen für bauliche und sonstige Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse, andererseits eine zulässige Grundfläche (GR) bzw. eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung basiert aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes. Innerhalb des Geltungsbereiches sind dabei

Teilquartiere abgegrenzt, die je nach angestrebtem Charakter unterschiedliche Werte in der Ausnutzung erreichen. Die Wohnbereiche unmittelbar entlang der zentralen Grünachse weisen dabei die höchsten städtebaulichen Dichtewerte auf. Die Randbereiche nach Nordosten hingegen sind durch eine Auflockerung in der städtebaulichen Struktur mit einer deutlich geringeren Dichte belegt.

Im Bereich des nördlichen Quartiersplatzes ist zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden Raumkante und zur Betonung des Nahversorgungszentrums als zentraler Kristallisationspunkt des Alltagsgeschehens eine Erhöhung der zulässigen Bebauung ermöglicht. Ebenso soll der südliche Quartierseingang zum Heiligkreuzweg mit einer Art 'Torsituation' durch die Errichtung zweier Auftaktgebäude betont werden, die eine größere Höhe erreichen dürfen als die angrenzenden Gebäude.

Zur Betonung der äußeren Quartierskanten wird für die Bebauung entlang der Hechtsheimer Straße und des Heiligkreuzweges eine bauliche Mindesthöhe definiert. Damit wird ein klarer Rahmen zur Abgrenzung der geplanten Bebauung gegenüber den umlaufenden Erschließungsachsen betont. Darüber hinaus wird hierdurch der sehr großzügige Straßenraum der vorhandenen Haupteerschließungsstraßen baulich gefasst.

Bei dem neuen Quartier wird eine hohe bauliche Dichte zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau angestrebt.

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage des Plangebiets, der bereits vorher vorhandenen hohen Versiegelung durch die gewerbliche Nutzung und der Zielsetzung, durch eine Innenbereichsentwicklung Flächen im Außenbereich zu schonen, ist die Festsetzung einer höheren baulichen Dichte gerechtfertigt.

5.2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Für die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baufelder ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem städtebaulichen Entwurf. Die festgesetzte Grundflächenzahl umschreibt das Verhältnis von zulässigen Wohngebäuden und den das Wohngebäude umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Das jeweilige zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die angestrebte hohe bauliche Dichte auf den privaten Bauflächen spiegelt sich auch in der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten Grundfläche wieder.

Am höchsten ist dieser Wert in den Baufeldern entlang des zentralen Grünzuges. Der Wert der BauNVO von 0,4 wird hier mit einer GRZ von 0,7 deutlich überschritten. Auch die übrigen Blockstrukturen weisen eine Grundflächenzahl auf, die über dem Wert der BauNVO zum Liegen kommt.

Dies resultiert nicht zuletzt daraus, dass die umliegenden Freibereiche, sowohl in den Fußgängerpromenaden, als auch die zentralen Grünelemente (Quartiersplätze und Grünachse) vollständig als Grünflächen bzw. als öffentliche Freiräume festgesetzt werden und damit nicht in die Ermittlung der Grundflächenzahl einfließen. In ihrer Wirkung tragen diese jedoch zu einer erheblichen Auflockerung und einer Durchgrünung des Wohnquartiers bei. Bei einer theoretischen Verteilung der angestrebten Baumasse auf die gesamte

Quartiersfläche würde der Wert der BauNVO eingehalten werden. Auch die Verteilung dieser Freiräume im Quartier gewährleistet, dass von jedem Baufeld aus eine unmittelbare Erreichbarkeit bzw. ein Einblick in diese Freiräume möglich ist.

Die im nordöstlichen Randbereich gelegenen Einzelbaukörper (Baufeld 1-4) weisen eine deutlich lockerere Struktur auf und liegen in der baulichen Dichte unterhalb der Obergrenzen der BauNVO. Aufgrund der stark unterschiedlichen Grundstücksflächen würde hier die Festsetzung einer einheitlichen GRZ ggf. zu stark unterschiedlichen Gebäudekubaturen führen. Um die Struktur dieses Randbereiches zu vereinheitlichen wird daher eine einheitliche Gebäudegrundfläche festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass der nordöstliche Quartiersrand durch Baukörper gleicher Größenordnung definiert wird.

Auch das im Südosten festgesetzte Mischgebiet überschreitet die Obergrenzen der BauNVO und weist eine Grundflächenzahl von 0,7 auf. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Abgrenzung der vorgelagerten Grünstrukturen entlang des Heiligkreuzweges, die nicht mehr auf die Grundstücksfläche angerechnet werden. Unter Einbeziehung dieser Freiflächen würde das Maß der BauNVO jedoch eingehalten werden. Die Wirkung für die Qualität des Wohnumfeldes ist indessen gegeben.

Für die gewerblich geprägten Bereiche wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die den Obergrenzen der BauNVO entspricht. Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten für eine Grundstücksnutzung in einem Gewerbegebiet soll hier ein möglichst großzügiger Rahmen angeboten werden, um die späteren Nutzer möglichst wenig einzuschränken.

Im Sondergebiet Geschäfts- und Nahversorgungszentrum werden großflächige Gebäudeformen vorgesehen, um die Flächenbedarfe der angestrebten Einzelhandelsnutzung decken zu können. Hieraus resultiert ebenfalls eine Grundflächenzahl, vergleichbar einem Gewerbegebiet. Aufgrund der ebenfalls notwendigen Stellplatzanlagen bleibt jedoch ein wesentlicher Teil der Grundstücke von Hochbauten freigestellt. Aus diesem Grund liegt hier die Ausnutzung der Gebäudegrundfläche unter dem Wert einer gewerblichen Nutzung.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen

Das gesamte Baugebiet ist durch eine hohe bauliche Dichte auf den privaten Grundstücken geprägt. Den verbleibenden nicht überbauten Grundstücksteilen kommt daher eine besondere Bedeutung für die Sicherung der Wohnqualität zu. Um die Qualität dieser Flächen zu steigern ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies bedeutet, dass alle diese Funktionen innerhalb der Gebäude bzw. in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Um dies zu ermöglichen ist es jedoch erforderlich ausreichend Tiefgaragenflächen anzubieten. Die privaten Grundstücke sind in ihrem Flächenzuschnitt aufgrund der angestrebten städtebaulichen Gestalt stark begrenzt. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die verbleibenden Grundstücke bis zu 100 % von Tiefgaragen bzw. Kellergeschossen unterbaut werden müssen, um ausreichend Flächen für die

nötigen Einrichtungen unterzubringen. Damit wird die gegenüber der Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die o. g. Anlagen (50 %) erhöht. Als Ausgleich zu dem damit verursachten Mehreingriff in Natur und Landschaft werden erhöhte Anforderungen an die Begrünung der Tiefgaragen gestellt. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Bodenfunktion geleistet und zugleich das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden.

Die Zulässigkeit dieser Überschreitung dient der Erleichterung bei der Herstellung von Tiefgaragen und damit vornehmlich der Aufwertung der oberirdischen Freibereiche.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund der stringenten Vorgaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Geschossigkeit ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich.

Für den gewerblich genutzten Bereich basiert die Geschossflächenzahl auf den vorgegebenen Obergrenzen der BauNVO und ermöglicht damit einen großzügigen Spielraum bei der Umsetzung der späteren Bauvorhaben.

Gemeinsam mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten Grundflächenzahl wird damit das geplante städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die städtebauliche Zielsetzung ausreichend gesichert und der Zulässigkeitsmaßstab der baulichen und sonstigen Anlagen durch die gewählten Festsetzungsparameter umfassend bestimmt.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf dem städtebaulichen Konzept, welches im Rahmen des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes als Siegerentwurf gekürt wurde.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.2.4 Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Aus der definierten Zielsetzung innerhalb des Quartiers Heiligkreuzareal ein Angebot aus unterschiedlichen Segmenten des Geschosswohnungsbaus zu schaffen, ergibt sich eine zulässige Höhe der Gebäude von durchschnittlich 4 Vollgeschossen. Dabei wurden die Geschossigkeiten der in der östlichen Nachbarschaft bereits realisierten Wohnquartiere mit Geschosswohnungsbau als Orientierungsrahmen herangezogen. Gleichwohl soll in dem Quartier keine monotone Baustruktur entstehen, sondern eine Auflockerung durch eine abwechslungsreiche Bebauung, als auch durch die großzügigen öffentlichen Freibereiche erreicht werden.

Die Geschossigkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes spiegelt die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes wieder. Zur Auflockerung der strikten Blockstruktur erfolgt eine Höhenstaffelung von 4- und 5-geschossigen Gebäudekörpern. Zur Minimierung von Gebäudeecksituationen sind die Blöcke

in den Nordostecken aufgebrochen und mit 1- bis 2-geschossigen Baukörpern verbunden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Oberkanten für bauliche und sonstige Anlagen sind für die Umsetzung des aus dem Wettbewerb resultierenden städtebaulichen Konzeptes erforderlich und orientieren sich an dessen Höhenentwicklung. Zugrunde gelegt wurden für eine Wohnnutzung Geschosshöhen von ca. 3 m, für gewerbliche Nutzung Geschosshöhen von 4–5 m. Damit können die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen erfüllt werden.

Aufgrund der Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern ist nur ein geringer Dachaufbau erforderlich, so dass die zulässigen Gebäudehöhen nahezu vollständig für die Unterbringung von nutzbaren Geschossen ausgeschöpft werden können.

Die Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen erfolgt dabei so, dass die Errichtung von Staffelgeschossen auf den geplanten Gebäuden nicht mehr möglich ist. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit der definierten Geschossigkeit ohne zusätzliche Staffelgeschosse vor. Diese Gebäudekubatur wird auch im Bebauungsplan umgesetzt. Eine Auflockerung der strikten gebäudeoberkante erfolgt durch die definierten unterschiedlichen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Baufelder.

Bei einer reinen Festsetzung der Geschossigkeit ohne Begrenzung der Gebäudehöhen wäre die Errichtung von Staffelgeschossen auf dem obersten Vollgeschoss möglich. Dies würde zur Schaffung weiterer Nutzflächen und damit einer zunehmenden Verdichtung im Quartier führen. Aufgrund der bereits definierten hohen Ausnutzungsdichte (GRZ / Geschossigkeit) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird jedoch auf die Möglichkeit zur Schaffung von darüber hinausgehenden Nutzflächen verzichtet.

Entlang der Hechtsheimer Straße und im Bereich des südöstlichen Quartierseingangs am Heiligkreuzweg wird die angestrebte Gebäudekante durch die Festsetzung von Mindesthöhen vorgegeben. Damit wird erreicht, dass eine ausreichende Raumwirkung entsteht, die zur Begrenzung des breiten Straßenraumes sowie zur Betonung der Quartierszufahrten erforderlich ist. Zur Erleichterung der Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet erfolgt diese Mindestoberkante nur am äußeren Rand und nicht im Inneren des eingeschränkten Gewerbegebietes.

Anlagen und Einrichtungen für den Mobilfunkbetrieb sowie sonstige technische Dachaufbauten dienen der infrastrukturellen Versorgung des Gebiets bzw. der Gebäude. Die Regelungen zu Dachaufbauten stellen das angemessene gestalterische Einfügen von Vorhaben in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld sicher. Festsetzungen hierzu sind erforderlich, weil die Obergeschosse der Gebäude durch die großzügig dimensionierten Straßenräume gut einsehbar sind.

Um die notwendigen technischen Einrichtungen im Bereich "Haustechnik" umsetzen zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal

zulässigen Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden dürfen. Dadurch werden ggf. technische Schwierigkeiten bei der Realisierung der einzelnen Gebäude verhindert. Zur besseren gestalterischen Einbindung sind diese Dachaufbauten jedoch komplett einzuhausen und müssen zur Verhinderung der direkten Einsichtnahme mindestens 3,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten.

5.3 Bauweise

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Aufgrund der hohen baulichen Dichte innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes haben die verbleibenden Grundstücksfreiflächen eine gesteigerte Bedeutung für die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld im Quartier. Eine Inanspruchnahme dieser Freiflächen durch die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen und damit ein Verlust begrünter Freiräume sind daher zu vermeiden. Aus diesem Grund ist im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Darüber hinaus würden oberirdische Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen führen, weil von Ihnen Störungen z.B. in Form von Schallemissionen ausgehen. Aus diesem Grund ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

In den übrigen festgesetzten Gebietskategorien ist ein entsprechender Ausschluss nicht erforderlich, da die Wohnnutzung dort nicht im Vordergrund steht. Darüber hinaus ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen sowohl im Gewerbegebiet, als auch für den geplanten Nahversorgungsstandort eine wichtige Voraussetzung für einen funktionalen Betrieb. Die Errichtung von Stellplätzen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleibt daher in den übrigen Gebietskategorien zulässig.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche soll durch die Allgemeinheit genutzt werden. Es ist vorgesehen unterschiedliche Spiel- und Freizeitangebote innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen unterzubringen.

Die Verortung der geplanten Spielflächen erfolgt erst im weiteren Verfahren, nachdem die Planungen der Freiräume erstellt wurden.

Einen wesentlichen Bestandteil der öffentlichen Grünflächen bildet die bereits bestehende Gehölzstruktur entlang des Bretzenheimer Weges. Diese erfüllt eine enorme Wohlfahrtsfunktion für den Bretzenheimer Weg, der einer der bedeutendsten Fußwege für die umliegenden Wohnquartiere darstellt. Er stellt die direkte Verbindung zum Mainzer Volkspark im Osten, aber auch eine

attraktive Anbindung an das Wildgrabental und im weiteren Verlauf an die Stadtteile Bretzenheim und Hartenberg/Münchfeld dar.

Darüber hinaus besitzt diese Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches eine hohe ökologische Funktion aufgrund ihrer bisher ungestörten Entwicklungsmöglichkeit. Am Rand des ehemaligen IBM-Areals. Der heute bereits existierende Gehölzbestand wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung auch zukünftig gesichert. Lediglich an einzelnen Stellen wird dieser zur Errichtung von Durchgängen geöffnet.

Als Ergänzung der bisherigen im Plangebiet befindlichen Freiflächenfunktionen ist im Zuge der Quartiersentwicklung die Neuanlage zweier zentraler Quartiersplätze als öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen stellen die Kristallisationspunkte des Lebens im Quartier dar. Jeweils einer dieser Plätze befindet sich im nördlichen bzw. im südlichen Teilquartier.

Die beiden Teilquartiere werden zudem durch den zentralen Grünzug in Ost-West-Richtung voneinander getrennt, der eine Verlängerung des östlich gelegenen Bettelpfades darstellt und eine Verbindung zwischen dem Siedlungskörper von Mainz-Weisenau und dem Gymnasium Mainz-Oberstadt und im weiteren Verlauf bis zum Wildgrabental schafft.

5.6 Verkehrsflächen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.8 Festsetzungen zum Lärmschutz

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 aus den Gebieten südlich des Heiligkreuzweges sowie von den gewerblichen Nutzungen im Gebiet selbst ein.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.9 Erhalt des Baumbestandes

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.10 Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen erfolgt insbesondere innerhalb der öffentlichen Freiräume und entlang der Verkehrsachsen. Diese öffentlichen Räume haben aufgrund der hohen baulichen Dichte im Quartier eine besondere

Bedeutung für die Qualität des Wohnumfeldes. Ein hoher Anteil an Grün im öffentlichen Raum ist daher angestrebtes Ziel des "W 104".

Um diese gestalterische Aufwertung auch in den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußgängerpromenaden zu erreichen, ist es erforderlich, dass eine Anpflanzung auf den angrenzenden privaten Grundstücken im Bereich zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden erfolgt.

Im Zuge der Umsetzung können die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für die Baumpflanzung geringfügig den jeweiligen Bedingungen vor Ort angepasst werden. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische mittel- und großkronige Laubbäume zu verwenden.

5.11 Pflanzbindungen

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung des Heiligkreuz-Areals als Gewerbestandort mit großflächigen Produktionshallen befinden sich nur wenige erhaltenswerte Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich entlang der äußeren Erschließung am Heiligkreuzweg, der Hechtsheimer Straße und dem Bretzenheimer Weg konnten sich zusammenhängende Gehölzflächen entwickeln. Die Gehölzfläche am Bretzenheimer Weg wurde durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie ergänzend durch eine Pflanzbindung gesichert. Der Grünbestand entlang des Heiligkreuzweges befindet sich hingegen auf privaten Grundstücksflächen. Um eine Inanspruchnahme dieser Flächen zu minimieren und die bestehenden Gehölzstrukturen zu sichern, werden diese Flächen mit einer Pflanzbindung belegt. Die vorhandenen Gehölze sind demnach zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.12 Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 88 LBauO)

6.1 Dachformen

Im Plangebiet befinden sich im Bestand ausschließlich Gebäude mit Flachdach ohne Staffelgeschoss. Diese Dachform soll als Gestaltungsmittel auch für zukünftige Bauvorhaben einheitlich gelten und wird daher im Bebauungsplan als zulässige Dachform festgesetzt. Ergänzend wird eine zulässige Dachneigung bis max. 10° festgesetzt, um auch flach geneigte Dächer zu ermöglichen, die in ihrer Erscheinung einem Flachdach angenähert sind.

Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung neben den gestalterischen Anforderungen auch die Voraussetzungen zur Begrünung der Dachflächen geschaffen werden

6.1 Mülltonnenstandplätze

Die Gestaltung der in der Regel vielfältigen Nebenanlagen und Einfriedungen bestimmt wesentlich das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebietes. Die

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen sichern ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit, erzeugen damit einen eigenen Quartierscharakter und tragen zur qualitätvollen Gestaltung des Quartiers und des Ortsbildes bei. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Gesamterscheinungsbildes wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Müllsammelanlagen, Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerungen der Sicht zu entziehen sind. Darüber hinaus sind diese intensiv mit hochwachsenden Gehölzen oder mit rankenden Pflanzen einzugrünen.

7. **Infrastrukturbedarf**

Entscheidende Determinanten zur Abschätzung bzw. Bestimmung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist neben der geplanten Nutzungsart der Wohnungsmix sowie der Realisierungszeitraum. Aus den zu Grunde gelegten Annahmen im Zuge der einzelnen Planungsschritte beginnend mit dem Rahmenplan ergab sich ein Potenzial von ca. 1.950 Wohneinheiten für das Plangebiet. Hieraus ergab sich ein Bedarf von zwei zusätzlichen Standorten für Kindertagesstätten mit jeweils ca. 6 Gruppen. Die Verortung dieser Einrichtungen war Gegenstand des städtebaulichen Wettbewerbs.

Grundschule

Der Mehrbedarf an Grundschulplätzen resultierend aus dem geplanten Wohnquartier kann durch eine Erweiterung der bestehenden Grundschulstandorte im Stadtteil Weisenau (Schillerschule und Friedrich-Ebert-Schule) gedeckt werden. Zusätzliche Schulstandorte innerhalb des Quartiers waren damit nicht erforderlich.

Kindertagesstätten

Aufgrund der zu erwartenden neuen Bevölkerungszahlen ergibt sich ein Bedarf an der Errichtungen zweier zusätzlicher Kindertagesstätten mit jeweils ca. 6 Gruppen.

Die beiden im Quartier verorteten Kita-Standorte wurden im städtebaulichen Konzept in das Erdgeschoss zweier Gebäude im Osten und im Westen der zentralen Grünachse angeordnet. Sie sind damit für alle Bewohner des neuen Wohnquartiers, aber auch für Bewohner des östlich der Kleingartenanlage und des Friedhofs gelegenen Wohnquartiers, über das geplante Fußwegesystem optimal fußläufig erreichbar.

Da die beiden Kindertagesstätten innerhalb von Gebäuden untergebracht werden sollen, die auch noch anderweitig genutzt werden, erfolgt keine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen. Die Kita-Nutzung ist in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Anlage für soziale Zwecke und dem festgesetzten Sondergebiet (SO) allgemein zulässig. Die Sicherung der beiden Standorte in den definierten Gebäuden (Baufeld 22 und 35) erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)".

Jugendzentrum

Im Zuge der Planungen für die Bebauung des Heiligkreuz-Areals wird seitens der Stadt Mainz erwogen, das Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum Weisenau vom jetzigen Standort in der Mönchstraße in das künftige Wohngebiet "Heiligkreuzareal" zu verlagern.

Dies könnte in einem räumlichen Verbund mit einer der beiden geplanten Kitas errichtet werden. Hierfür wären zusätzlich ca. 200 qm für das eigentliche Gebäude und 600 bis 1.000 qm für einen ausschließlich durch das JUZ für Freizeitaktivitäten genutzten Außenbereich erforderlich. Eine entsprechende Verortung ist auf Basis des Bebauungsplanes möglich und wäre im Rahmen der Umsetzung zu verwirklichen.

8. Bestandschutz IBM-Gebäude

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich ein bestehendes Bürogebäude aus der vorangegangenen Nutzung. Dieses weist im Bestand bereits eine überbaute Grundfläche, sowie eine Geschossigkeit auf, welche die städtebauliche Konzeption und auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes übersteigen.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Quartiers soll diese Struktur langfristig an die nördlich und südlich geplante Bebauung angepasst werden. Das bestehende Gebäude genießt jedoch weiterhin Bestandschutz und kann im Rahmen des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes weiter genutzt werden.

Lediglich der östliche Teil des bestehenden Gebäudes ist durch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Hiernach wäre eine gewerbliche Umnutzung nur sehr eingeschränkt möglich.

Zur Sicherung der bereits getätigten umfangreichen Investitionen, die langfristige Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollten, würde ein Einfrieren auf den Bestand eine unverhältnismäßig starke Einschränkung darstellen. Aus diesem Grund wird der heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung ein erweiterter Bestandschutz eingeräumt, der auch Änderungen und Erweiterungen ermöglichen soll. Dem privaten Interesse einer weiteren Ausübung der derzeitigen Nutzung wird damit Rechnung getragen. Gleichzeitig wird jedoch erreicht, dass langfristig die Entwicklung des angestrebten Wohnquartiers ermöglicht und eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes vermieden wird.

Mit dieser Regelung soll ein Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielen und den wirtschaftlichen und existentiellen Interessen der Grundstückseigentümer gefunden werden.

Mit dem erweiterten Bestandschutz sind bauliche Änderungen wie beispielsweise Grundrissänderungen, Änderungen an Fassaden usw. sowie Erweiterungen der bestehenden Betriebe aber auch Nutzungsänderungen zulässig. Eine Erweiterung darf jedoch maximal 30 % der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandenen Grundfläche betragen.

9. Schalltechnisches Gutachten

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

10. Verkehrsuntersuchung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

11. Wasserwirtschaft / Versickerung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

12. Umweltbericht

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

13. Boden / Altlasten

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

14. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein bedeutender Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Plangebiet "Heiligkeruz-Areal" handelt es sich um ein sehr familienfreundliches Wohngebiet. Gekennzeichnet ist diese Familienfreundlichkeit u. a. durch die im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorhandenen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktureinrichtungen (KiTa, Schulen usw.), durch die großzügigen zusammenhängenden öffentlichen Freiflächen, die wohnortnahe Lebensmittelversorgung und nicht zuletzt durch die im Plangebiet angestrebte preisgünstige Wohnungsstruktur. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes viele Freiräume (Kleingärten, Nähe zum Volkspark) vorzufinden.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs ist ebenfalls als gut zu bezeichnen. Mit der geplanten Durchwegung des Quartiers durch Buslinien wird ein ÖPNV Angebot für den gesamten Geltungsbereich geschaffen, das von allen Grundstücken aus in wenigen Gehminuten zu erreichen ist.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls sehr gut sowohl an den Stadtteil Mainz-Weisenau über den ankommenden Bettelpfad, als auch an die Mainzer Oberstadt über den angrenzenden Bretzenheimer Weg angebunden.

Im Ergebnis verfügt das Plangebiet daher über gute bis sehr gute Wohn(umfeld)bedingungen.

Durch die Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze innerhalb der öffentlichen Freiflächen wird im Plangebiet ein Angebot für Kinder und Jugendliche neu

geschaffen. Hinzu kommen die im Zuge der Neubauvorhaben noch zu schaffenden zusätzlichen privaten Freiflächen.

Durch die im Rahmen der Umsetzung angestrebte Durchmischung verschiedener Wohnformen und Preiskategorien der Wohnungen wird eine zusätzliche soziale Durchmischung des Plangebiets erfolgen. Durch die im Plangebiet angebotenen Wohnungstypen bestehen Möglichkeiten, Wohnraumförderungsmittel des Landes Rheinland-Pfalz zu erhalten.

Von Seiten der tangierten Fachämter sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens keine negativen Prüfungsergebnisse hinsichtlich der Familienfreundlichkeit vorgebracht worden.

15. Statistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	11,0 ha	(29,6 %)
Mischgebiet (MI)	1,1 ha	(3,0 %)
Sondergebiet (SO)	2,1 ha	(5,6 %)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	8,4 ha	(22,4 %)
öffentliche Verkehrsfläche	6,1 ha	(16,3 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2,8 ha	(7,6 %)
öffentliche Grünfläche	4,6 ha	(12,3 %)
private Grünfläche	1,2 ha	(3,2 %)
-----	-----	-----
Räumlicher Geltungsbereich	37,3 ha	100 %

Anzahl der geplanten Wohneinheiten	ca. 1.950 WE
Einwohnerzahl	ca. 4.500 EW
(Belegungsdichte 2,3 Einwohner je Wohneinheit)	

16. Kosten

Die anfallenden Kosten für die Planung und Erschließung des "Heiligkreuz-Areals" werden nicht alleine von der Stadt Mainz getragen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgte durch die Grundstückseigentümer des ehemaligen IBM-Areals. Ebenso werden die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens notwendigen Gutachten durch die Grundstückseigentümer beauftragt. Der Stadt Mainz entstehen hierfür keine Kosten.

Darüber hinaus haben sich die Grundstückseigentümer verpflichtet mit der Stadt Mainz einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Konditionen zur Herstellung und Eigentumsübertragung der Erschließungsflächen regelt.

Die Höhe der für diese Maßnahmen entstehenden Kosten und der Anteil der Stadt Mainz sind bislang nicht bekannt.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete