

Stadt Mainz

Erläuterungsbericht

Städtebaulicher Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"



Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Plangebiet	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungsplanverfahren, Veränderungssperre	7
4.	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich	8
4.1	(Bau-)Geschichte der Brauerei	8
4.2	Bebauungsstruktur	8
4.3	Nutzungsstruktur	9
4.4	Grünstruktur und halböffentlicher Raum	9
4.5	Erschließung Individualverkehr - ruhender Verkehr	10
4.6	Erschließung ÖPNV	11
4.7	Topografie	11
4.8	Umgebungsbebauung	12
4.9	Belange des Denkmalschutzes	12
4.10	Lärmimmissionen	13
4.11	Grundstücksverfügbarkeit	13
4.12	Bodenverunreinigungen/ Altlastenverdacht	13
4.13	Hydrologie/Hydrogeologie	14
4.14	Geologie	14
4.15	Bodenschutz	14

4.16	Versickerung.....	14
4.17	Artenschutz	14
5.	Planerische Vorgaben.....	15
5.1.	Übergeordnete Planungsziele.....	15
5.2	Nutzungsstruktur.....	15
5.3	Dichte und Geschossigkeit	15
5.4	Bebauungsstruktur.....	15
5.5	Infrastruktur.....	16
5.6	Grünstruktur und Grünbestand	16
5.7	Freiraumstruktur - halböffentlicher Raum	17
5.8	Erschließung.....	17
5.9	Energiekonzept.....	18
5.10	Denkmalschützende Belange	18
6.	Weiterer Planungsprozess	18

Anlagen:

- Planwerk Städtebaulicher Rahmenplan (*Entwurf*)

1. Erfordernis der Planung

Im Laufe der 1860er Jahre wurde die Rheinische Brauerei von der Mainzer Innenstadt an den neuen Standort in der Wormser Straße in Mainz-Weisenau verlagert. Das Betriebsgelände umfasste damals eine Fläche von ca. 65.000 m². Nachdem die Brauerei zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhebliche Absatzprobleme ereilten, musste der Betrieb im Jahr 1912 eingestellt werden.

Die Gebäude der ehemaligen Brauerei wurden in Teilen bereits abgebrochen und das Betriebsgelände anderweitig genutzt. Die später auf dem Areal errichteten Gebäude dienen heute überwiegend als Wohnraum. Erhalten sind bis heute einige Gebäude mit Gewölbehallen/-kellern an der Wormser Straße, die als Gewerberäume genutzt werden. Die Gewölbe- und Kellieranlagen, welche sich von der Wormser Straße aus in den Hang hinein erstrecken, sind teilweise noch begehbar. Insbesondere die ansteigende Stützwand entlang der Grundstückszufahrt prägt das Erscheinungsbild zur Wormser Straße hin. In einigem Abstand thront das noch erhaltene imposante Hauptgebäude der ehemaligen Brauerei, welches allseits freigestellt ist und mit seinen fünf Geschossen den zentralen Bereich des Areals definiert.

Im Zuge einer Bauvoranfrage in 2015 wurden für Teile der Gesamtanlage im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur Beurteilung einer baulichen Entwicklung des Gebäudeensembles ist jedoch eine Gesamtbetrachtung erforderlich. Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude in einer abweichenden Form könnten zu einem Verlust der bisherigen Identifikation als Gesamtanlage führen. Damit ginge der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren.

Der städtebauliche Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße vorgeben und dabei unterstützen, die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten zu bewahren und durch geeignete städtebauliche Vorgaben sinnvoll zu ergänzen. Angestrebt wird dabei die Entwicklung einer Wohnbebauung, um die Lagegunst unmittelbar an der Rheinfront für die Entwicklung eines neuen Wohnquartieres zu nutzen.

Im städtebaulichen Rahmenplan werden insbesondere die zu bebauenden sowie die von einer Bebauung frei zu haltenden Grundstücksbereiche bestimmt und Regelungen zur Höhenentwicklung und städtebaulichen Eingliederung einer möglichen Bebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen. Der Planungsansatz basiert dabei vordergründig auf der Bildung von verschiedenen halböffentlichen Freibereichen auf verschiedenen topografischen Ebenen, die sich durch die Festlegung von überbaubaren Bereichen automatisch ergeben oder hierdurch gebildet werden. Darüber hinaus werden Möglichkeiten zur baulichen Ergänzung des bisher nur extensiv genutzten Areals definiert, ohne den Gesamtzusammenhang der Anlage auf Dauer zu gefährden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Brauerei zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sowie ein an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße gelegenes Grundstück südlich der Hauptanlage, dem ehemaligen "Eiskeller".

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südliche Fahrbahnbegrenzung der Wormser Straße,
- im Nordwesten durch die Flurstücke 273/3, Flur 1, und 65/12, beide Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südosten durch die Flurstücke 89/16, 89/18 und 89/19, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Süden und Südwesten durch die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sowie die Flurstücke 56/58, 56/57, 56/61, 56/11, 56/12, 70/3, 71/3, 72/7 (Wegeparzelle), 79/5 und 89/8, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Überplanung des Gebiets und die spätere Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die angestrebte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms 2008 Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014.

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines "Oberzentrums" zu. Der Stadt Mainz kommt damit unter anderem die Funktion eines regional bedeutenden Wohnstandortes zu. Dem trägt diese Planung Rechnung.

Im RROP kommt der Stadt Mainz neben ihren Ansprüchen auf Eigenentwicklung die besondere Funktion "Wohnen" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Darüber hinaus soll das Oberzentrum Mainz in Zukunft den Eigenbedarf an Wohnraum in größerem Maße abdecken, um den erheblichen Siedlungsdruck auf ihr jeweiliges Umland zu vermindern. Hinsichtlich dessen ist die Funktion der Landeshauptstadt zu sichern und weiter auszubauen.

Das Plangebiet "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" ist in der Raumnutzungskarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" bzw. der aufzustellende Bebauungsplan "W 105" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. den Zielen entspricht und der Umsetzung der auf den höheren Planungsebenen getätigten Vorgaben zuträglich ist.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz ist das Plangebiet entlang der Wormser Straße als "gewerbliche Baufläche", die Bereiche beidseits entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße hingegen als "Wohnbaufläche" dargestellt. Zusätzlich ist für den Plangebietsbereich "Eiskeller" eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt.

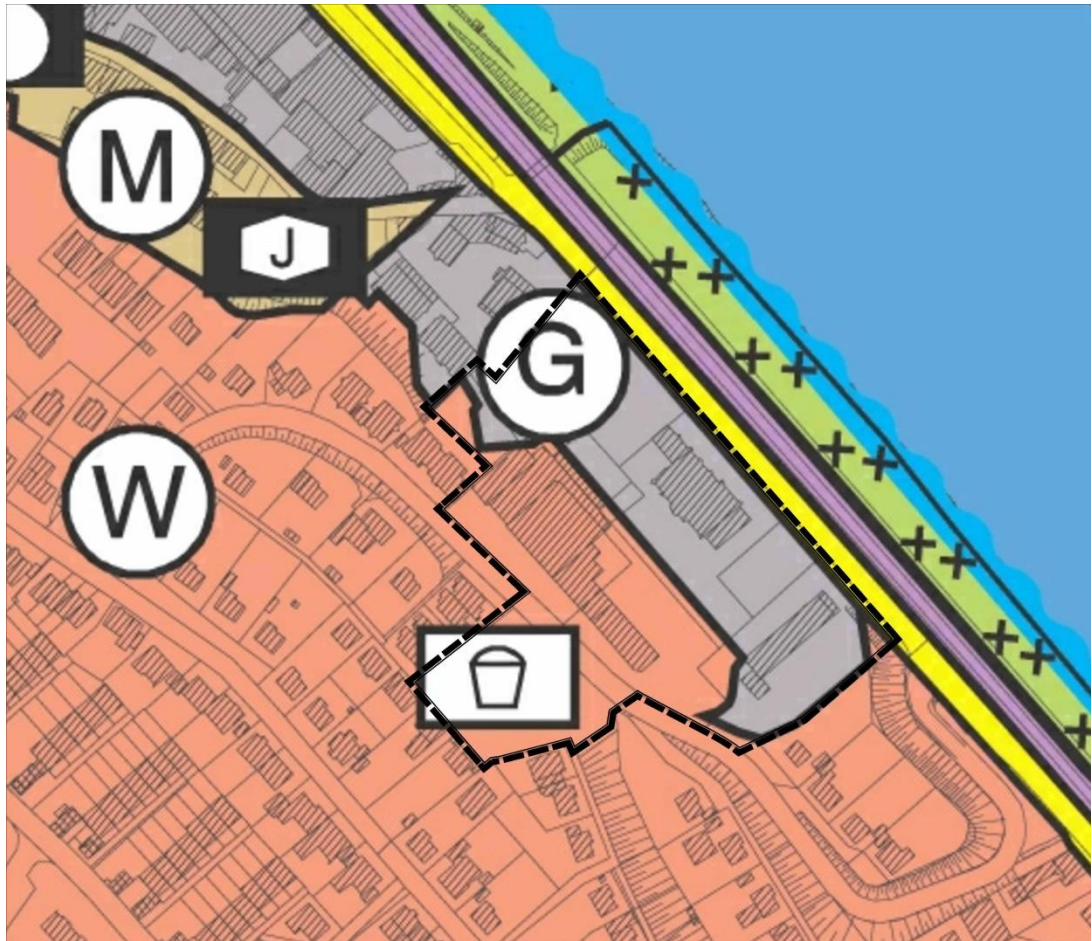


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan.

3.3 Bebauungsplanverfahren, Veränderungssperre

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß § 34 BauGB.

Zur Sicherung der städtebaulichen Besonderheit dieses Gebäudeensembles und zur Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu fasste der Stadtrat in der Sitzung am 20.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)".

Zur Sicherung der Bauleitplanung und der städtebaulichen Ziele hatte der Stadtrat am 22.05.2015 die Veränderungssperre "W 105-VS" beschlossen. Da die von der Stadt Mainz verfolgten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet weiterhin gefährdet werden könnten, hat der Stadtrat zur Sicherung der Bauleitplanung die seit 29.05.2015 und für die Dauer von zwei Jahren rechtskräftige Veränderungssperre "W 105-VS" für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "W 105" um ein Jahr verlängert und hierzu in der Sitzung am 29.03.2017 die Veränderungssperre "W 105-VS/I" beschlossen.

4. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsbereich

4.1 (Bau-)Geschichte der Brauerei

Im Jahr 1865 wurde der Produktionsstandort der ehemaligen "Rheinischen Brauerei" aus der Innenstadt an die Wormser Straße in die von Usinger & Strebel errichteten Gebäude verlagert. Im Jahr 1912 führten Absatzprobleme zur Schließung der Brauerei am jetzigen Standort. In der Folgezeit wurden einzelne Betriebsgebäude abgebrochen und das Betriebsgelände anderweitig genutzt. Auf dem ehemaligen Brauerei- Areal erfolgten danach über einen Zeitraum von etwa 50 Jahren keine wesentlichen Veränderungen.

Städtebaulich prägend ist heute noch die Naturstein-Stützwand entlang der Wormser Straße sowie das dominante 5-geschossige Brauereihauptgebäude und den bogenförmig eingelassenen Kellerzugängen.

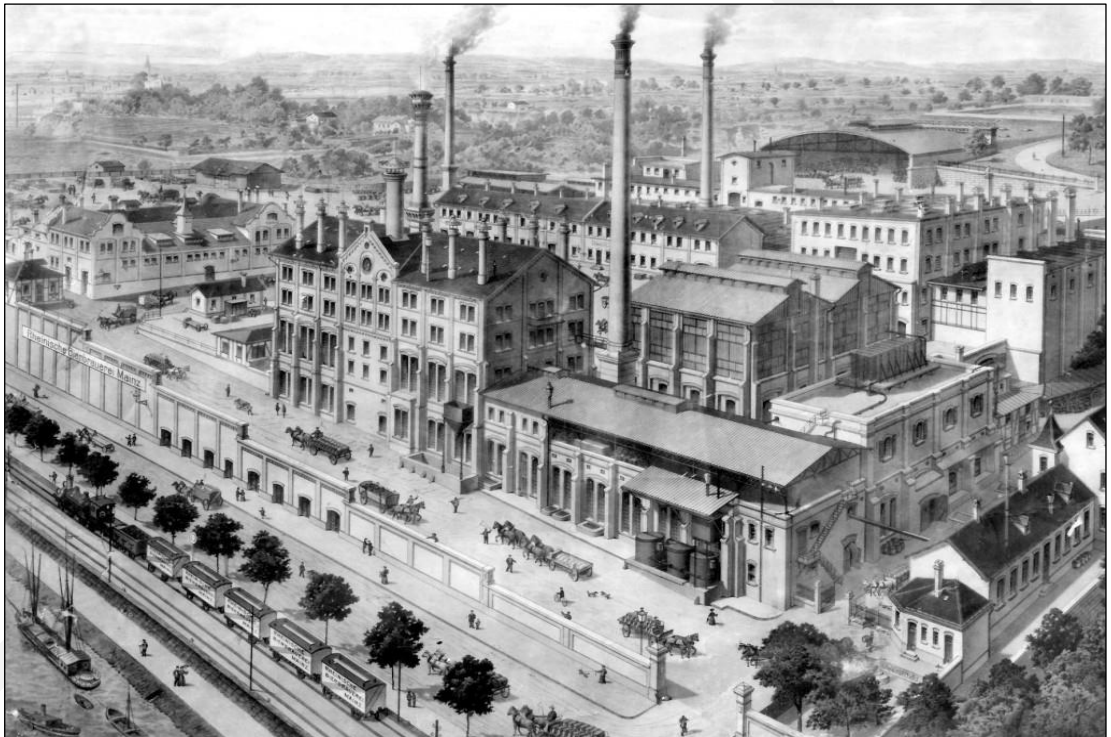


Abbildung 3: Ehemalige Rheinische Brauerei, Quelle: www.bier-in-mainz.de.

4.2 Bebauungsstruktur

Städtebaulich prägend ist das Hauptgebäude der ehemaligen Brauerei an der Wormser Straße (Wormser Straße 153). Das Gebäude verfügt über fünf Geschosse. Im Gebäude sind derzeit ca. 24 Wohneinheiten untergebracht. Aufgrund von unvollständigen Bauunterlagen aus den 1930er Jahren, die eine beantragte Umnutzung des großen an der Dr.-Kirchhof-Straße liegenden Gebäudes (Wormser Straße 159) zu Wohnungen beinhalten, ist die Umwandlung des ehemaligen Hauptgebäudes zu einem Wohngebäude in etwa in den gleichen Zeitraum zu datieren. Dies ist durch den heute noch intakten Gebäudegrundriss beider Gebäude mit einer zentralen Erschließung über einen zentralen Lichthof zu begründen.

Darüber hinaus ist noch ein eingeschossiger Anbau an der Nordseite des Brauereigebäudes vorhanden.

Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich aktuell in einem noch erhaltenen Gebäudeteil der Fliesenfachbetrieb "GEME". Das zum Innenbereich zweigeschossige Gebäude verfügt über ein Flachdach.

Markant ist das bauliche Plateau, auf dem sich sowohl das Gewerbegebäude als auch das Hauptgebäude befinden. Im Sockel- bzw. Kellerbereich befinden sich weitere Räumlichkeiten, die hauptsächlich von der parallel zur Wormser Straße verlaufenden internen Erschließungsstraße zugänglich sind. Aufgrund der von der Gebietszufahrt in südlicher Richtung ansteigenden inneren privaten Straße verringert sich der Sockelbereich südlich des Hauptgebäudes mit der Steigung der Straße.

Im an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße gelegenen Teil des Plangebiets schließt sich ein langgestrecktes zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach an. Nördlich entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße erstreckt sich eine parallel zur Straße aufgereimte zweigeschossige Bebauung mit Satteldach. Durch die starke Topografie im nördlichen Teil des Plangebiets wirkt der rückwärtige Teil der Bebauung entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße zum zentralen Innenbereich hin wie eine viergeschossige Bebauung.

Südlich entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und gegenüber des "eigentlichen" Brauereiareals liegt der ehemals als "Eiskeller" der Brauerei genutzte südliche Plangebietsteil. Dieser ist derzeit mit einem kleinen Gebäude bebaut, in dem der Modellbauclub Weisenau beheimatet ist. Die Fläche wurde früher als Bolzplatz, dann als öffentlicher Spielplatz genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich noch Spielgeräte.

Aufgrund der beschriebenen starken Topografie bzw. der gestaffelten Bebauung vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets ist mit Blick auf die Höhenentwicklung der Gebäude sowie den sich hieraus ergebenden städtebaulichen Wirkungen für den zentralen "halböffentlichen" Innenbereich des Quartiers ein sensibler planerischer Umgang erforderlich. Darüber hinaus soll das imposante Hauptgebäude weiterhin als zentrales bauliches Element des Plangebiets wahrgenommen und deshalb erhalten werden.

4.3 Nutzungsstruktur

Die im Plangebiet noch vorhandenen Gebäude entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und das Brauereihauptgebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Ein untergeordneter Teil des Plangebiets wird gewerblich genutzt (Fliesenhandel "GEME" sowie Lagerflächen in den weitläufigen Kelleranlagen sowie ein Antikhändler im Sockelbereich des Hauptgebäudes).

4.4 Grünstruktur und halböffentlicher Raum

Beidseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße existiert ein den Straßenraum prägender und erhaltenswerter Baumbestand. Darüber hinaus befindet sich im zentralen Innenbereich des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets ein Wal-

nussbaum (Bereich "Baufeld 3"). Auf der Fläche südlich des zentralen Bestandsgebäudes im Mauerbereich sind eine alte 4er- und eine 3er- Birkengruppe vorhanden. Im rückwärtigen Bereich der südlichen Wohnzeile des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets befindet sich eine alte 3er- Birkengruppe. Im Innenbereich und im nördlichen und südlichen Saumbereich des nördlichen Brauereigeländes bestehen zusätzlich Grünstrukturen und Sträucher sowie Rasenflächen. Diese Rasen- und Freiflächen sind überwiegend nicht gestaltet und dienen als Gebäudesaum mit eher geringer Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Im Bereich des südlichen Teilbereiches des Plangebets (sog. "Eiskeller") ist ebenfalls ein erhaltenswerter und markanter Baum- und Gehölzbestand vorzufinden. Unter anderem besteht im zentralen Bereich eine große Platane. Die südlichen, außerhalb des mauerumstandenen Innenbereichs des "Eiskeller"-Grundstücks liegenden Grundstücksflächen können nicht für eine Bebauung herangezogen und müssen dauerhaft gesichert werden.

Durch die vorhandene innere Erschließung und den genannten Stellplätzen ist der Anteil an versiegelten Flächen hoch. Es ist daher im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob eine gewisse Entsiegelung von Teilflächen - beispielsweise durch Verlagerung von notwendigen Stellplätzen in den Untergrund oder in die gut erschlossenen Randlagen (z. B. auf das südlichen Teilbereich des Plangebets, "Eiskeller"- Grundstück)- möglich ist.

Der halböffentliche Charakter des Innenbereichs im nördlichen Teilbereich des Plangebets ist zu erhalten. Zudem ist zu prüfen, wie die vorhandenen Blickbeziehungen aus dem halböffentlichen Raum / Innenbereich innerhalb des Areals sowie auch auf den Rhein dauerhaft gesichert bzw. durch Schaffung von Aufenthaltsqualitäten noch ausgebaut werden können.

4.5 Erschließung Individualverkehr - ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit über jeweils eine Zufahrt an die Wormser Straße und an die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße verkehrlich angeschlossen. Beide Zufahrten befinden sich am jeweils tiefsten Geländepunkt. Beide Gebietszufahrten sind über eine gebietsinterne Privaterschließung miteinander verbunden. Eine weitere aber untergeordnete Grundstückszufahrt (zu einer Garage) befindet sich zusätzlich noch im nördlichen Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße. Zu prüfen ist im weiteren Verfahren die Leistungsfähigkeit der beiden Hauptzufahrten, insbesondere der Gebietszufahrt an der Wormser Straße.

Der zentrale Innenbereich des nördlichen Brauereigeländes dient als Zufahrt und Kundenparkplatz des einzigen Gewerbebetriebes (GEME Fliesen). Zudem wird der Bereich von den Bewohnern als Parkierungsfläche genutzt.

Der im Plangebiet bestehende ruhende Verkehr ist willkürlich angelegt und unorganisiert. Die gesamten versiegelten Flächen werden derzeit zum "wildem" Parken genutzt. Daher ist im Zuge einer möglichen Ergänzung durch Wohnraum und der Schaffung gewisser Freiraumqualitäten insbesondere der planerische Umgang mit dem ruhenden Verkehr von hoher Bedeutung.

Fußläufig ist das Plangebiet lediglich über die beiden Gebietszufahrten an die bauliche Umgebung angebunden. Eine weitere fußläufige Verknüpfung zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße - alternativ zur internen Fahrerschließung - besteht nicht. Im weiteren Verfahren ist deshalb zu prüfen, ob weitere private/ halböffentliche fußläufige Verknüpfungen zwischen den beiden Plangebietsteilen und zwischen den einzelnen Ebenen realisierbar sind. Zu beachten ist allerdings die im Gebiet vorhandene starke Topografie. Barrierefreie Verbindungen zwischen den einzelnen Ebenen sind aber, soweit möglich, anzustreben.

4.6 Erschließung ÖPNV

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Bushaltestellen an der Wormser Straße befinden sich in Richtung Weisenau im Bereich des Tanzplatzes sowie in Richtung Laubenheim im Bereich des Entsorgungsbetriebes Meinhardt. Hier verkehren die Buslinien 60, 61, 62, 63 und 92.

4.7 Topografie

Das Plangebiet ist durch eine markante Topografie gekennzeichnet. Zwischen der Zufahrt an der Wormser Straße (ca. 86 m ü. NN) und der Zufahrt an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße (ca. 101 m ü. NN) besteht ein Höhenunterschied von ca. 15 m.

Das Areal lässt sich hierbei in vier unterschiedliche Ebenen aufteilen: eine untere Eingangsebene im Bereich der Zufahrt an der Wormser Straße (Ebene "0"), eine erste mittlere Ebene, die durch die interne Rampe parallel zur Wormser Straße und den zentralen Innenbereich definiert wird (Ebene "1"), eine zweite mittlere Ebene im Bereich der südlichen Bestandsbebauung und der rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße (Ebene "3") sowie eine vierte obere Ebene im Bereich der heutigen Zufahrt an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße.

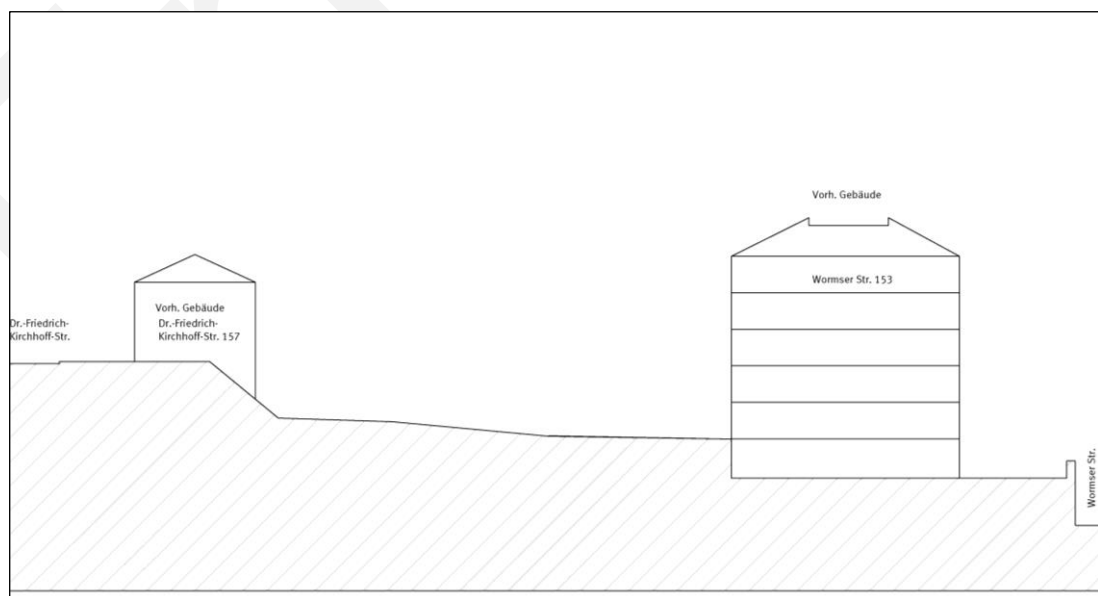


Abbildung 4: Teil- Querschnitt durch das Plangebiet.

Der Umgang mit den beschriebenen topografischen Gegebenheiten ist eine wesentliche Planungsaufgabe. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu klären, wie die einzelnen Ebenen miteinander verknüpft werden können (verkehrlich und städtebaulich), wie sich eine Neubebauung - insbesondere an der Dr. Friedrich-Kirchhoff-Straße - hinsichtlich der Gebäudehöhen und der einzelnen Wohnebenen in Richtung Innenhof entwickeln soll und wie die Topografie sinnvoll für die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs genutzt werden kann (Stichwort: Tiefgaragen).

Auch das Areal des ehemaligen "Eiskellers" bietet sich in Kombination mit einer Wohnbebauung für eine Konzentration von notwendigen Stellplätzen - ggf. auch zur "Stellplatzversorgung" für eine Neubebauung auf dem größeren nördlichen Teil des Brauereigeländes - an.

4.8 Umgebungsbebauung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist hauptsächlich von Wohnen geprägt. Für die Gebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Bauvorhaben beurteilen sich wie im Plangebiet selbst auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist - mit Ausnahme der Bebauung nördlich des Plangebiets an der Wormser Straße - als überwiegend kleinteilig zu bezeichnen. Es handelt sich weitestgehend um Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit überwiegend ein bis zwei Vollgeschossen. Als Dachform der Umgebungsbebauung ist die Satteldachform vorherrschend.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Der bestehende Gebäudekomplex der ehemaligen Rheinischen Bierbrauerei ist nicht im aktuellen nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der kreisfreien Stadt Mainz verzeichnet. In der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Stadt Mainz, wird diese nicht erwähnt. Denkmalschutzrechtliche Belange sind daher hinsichtlich des oberirdischen Gebäudebestandes nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich aber eine Vielzahl an Kellerräumen und Kellergewölben. Markant sind vor allem die historischen und raumwirksamen Gewölbekeller im Sockelgeschoss des ehemaligen Hauptgebäudes.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden insgesamt drei Bereiche begutachtet. Denkmalpflegerisch relevant sind wegen ihrer bemerkenswerten Konstruktionsweise, der imposanten Raumwirkung und dem besonderen Zeugniswert für die Mainzer Wirtschaftsgeschichte:

- Wormser Straße 153: Die Kelleranlage befindet sich unter dem erhöht gelegenen Hof des Anwesens und ist von der Wormser Straße aus über einen tonnengewölbten Durchgang und einen kleinräumigen Hof erschlossen. Es reihen sich dort drei längs gelagerte Zweistützenräume aneinander. Säulen aus Gusseisen stützen das aus Backsteinen gemauerte Kreuzgratgewölbe. Zugehörig sind verschiedene Anräume, die derzeit meist schwer zugänglich sind (u.a. wegen stehenden Wassers).

- Wormser Straße 153 (nordwestlicher Anbau an das Hauptgebäude): Die an den Hang gebaute kellerartige, ehemalige Betriebshalle ist eine dreischiffige Anlage ähnlicher Konstruktionsweise. Das Gewölbe wird getragen von sechs Gusseisensäulen und zwei gemauerten Pfeilern. Die Außenfassade an der Auffahrtsrampe zum Hof gliedern gekuppelte Stichbogenfenster zwischen Strebepfeilern.
- Die nach 1950 errichtete Kelleranlage unter dem Gebäude Nr. 159 erscheint aus denkmalpflegerischer Sicht ohne Belang. Zur abschließenden Feststellung des Schutzzumfangs ist eine Klärung erforderlich, ob sich hier noch weitere intakte Brauereikeller des 19. Jh., z. B. mit Zugang von der Wormser Straße aus, erhalten haben.

Die Prüfung der Denkmaleigenschaft ist noch nicht abgeschlossen, da einige Bereiche der Kelleranlagen momentan nicht oder nur schwer zugänglich sind und daher nicht beurteilt werden konnten. Eine abschließende Stellungnahme zur Denkmaleigenschaft der Kellergewölbe und zur räumlichen Abgrenzung des Kulturdenkmals wird erst möglich sein, wenn in diesen Bereichen ebenfalls eine Begehung stattgefunden hat.

4.10 Lärmimmissionen

Im Planungsbereich sind aus Sicht des Lärmschutzes die Wormser Straße, die Bahnlinie "Mainz-Ludwigshafen", der Fluglärm sowie die Rheinschifffahrt relevant. Bis auf den Fluglärm treten alle genannten Lärmarten räumlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen auf. Daher sind insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen Wormser Straße und Plangebiet tiefgreifende Überlegungen vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung erforderlich.

Wesentlich im Zuge des weiteren Planungsprozesses und vor dem Hintergrund der angestrebten Erweiterung der Wohnnutzung ist es, die vorhandenen Standortqualitäten (Blickbeziehungen zum Rhein, erhöhte Lage über der Wormser Straße) mit den einhergehenden Lärmimmissionen in Einklang zu bringen.

4.11 Grundstücksverfügbarkeit

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich vollständig in Privatbesitz. Die zu Beginn des Planungsprozesses eigentumsrechtlich noch dreigeteilte Anlage ist mittlerweile im Eigentum eines Investors.

Der südliche Teil des Plangebiets ("Eiskeller") ist im Eigentum der Stadt Mainz.

4.12 Bodenverunreinigungen/ Altlastenverdacht

Im Plangebiet befinden sich zwei registrierte Altlastenverdachtsflächen mit der Nr. 959 (ehemals Kfz- Reparaturwerkstatt, heute: "GEME"-Fliesen) und der Nr. 960 (ehemals Wachswarenfabrik, heute: Wohnen). Darüber hinaus gehende altlastrelevante Vornutzungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens anhand von historischen Recherchen ermittelt.

Folgende altlastrelevanten Vornutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt bekannt:

- 1865 - 1912: Rheinische Bierbrauerei (Gesamtgelände), vorläufige Einstufung: eingeschränkter Altlastenverdacht
- 1942 - 1971: Wachswarenfabrik "Kunz & Zeiträger", Wormser Straße 153
- 1946 - 1975: Kraftfahrzeugreparatur und Autohandel "Adolf Dott", Wormser Straße 151

Im Zuge eines ggf. erforderlichen Bebauungsplanverfahrens sind entsprechende gutachterliche Untersuchungen zu beauftragen.

4.13 Hydrologie/Hydrogeologie

Im Plangebiet befinden sich drei stillgelegte alte Wasserwerksbrunnen (Brunnen "I", "II" und "IIa"), Aktenzeichen 17 92 33/28.

Brunnen "I" liegt im Hof in der Nähe der Einfahrt; Baujahr vermutlich um 1870. Von 1899 bis 1928 lieferte der Brunnen Wasser für das ehemalige Wasserwerk Weisenau, die weitere Nutzung ab 1928 ist nicht bekannt.

Brunnen "II" und "IIa" liegen südöstlich des Hauptgebäudes. Der Brunnen II wurde vermutlich um 1870 errichtet, der Brunnen "IIa" wurde im Zeitraum 1940 bis 1944 als Ersatz für Brunnen "II" gebaut und diente bis 1970 der öffentlichen Wasserversorgung.

Der Grundwasserflurabstand beträgt bezogen auf die Wormser Straße bei Rheinmittelwasser ca. 4,20 m.

4.14 Geologie

Im Plangebiet sind Kalkstein, Mergel und Tonmergel vorherrschend. Daraus ergibt sich eine relativ hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

4.15 Bodenschutz

Das Gelände ist derzeit fast vollständig versiegelt. Im Zuge der Neuplanung/Neugestaltung sollte die Versiegelung verringert werden. Mögliche Konflikte mit den Kelleranlagen und eventuellen Schadstoffbelastungen sind hierbei zu beachten.

4.16 Versickerung

Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind aufgrund der Topografie und der weitreichenden unterirdischen Kelleranlagen sehr eingeschränkt. Die verbleibenden Flächen sollten allerdings auf ihre Eignung geprüft werden. Denkbar wäre eine möglichst dezentrale Versickerung von (nicht verunreinigtem) Dachflächenwasser.

4.17 Artenschutz

In den Kelleranlagen und Gewölben ist von Fledermausquartieren und von Niststätten höhlenbewohnender Vogelarten auszugehen. Aus Artenschutzsicht sind im weiteren Verfahren hierzu Untersuchungen erforderlich. Sofern derartige Quartiere festgestellt werden, sind entsprechende Kelleröffnungen zu erhalten und in die Konzeption einzubeziehen.

5. Planerische Vorgaben

5.1. Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Wohnangebote mit neuen und innovativen Wohnformen sind erwünscht. Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität und hoher Lebensqualität geschaffen werden.

Wesentliches städtebauliches Kriterium der Neubebauung ist neben der Betonung der eigenen Identität die städtebauliche und gestalterische Verzahnung mit dem prägenden baulichen Bestand des ehemaligen Brauereihauptgebäudes sowie die Schaffung einer hohen Wohnqualität unter Einbindung der topografischen Gegebenheiten und Beachtung der vorliegenden immissionsbedingten Rahmenbedingungen.

Die privaten bzw. halböffentlichen Freiräume sollen für das Wohnquartier identitätsbildend und von hoher Qualität sein.

5.2 Nutzungsstruktur

Entsprechend der oben formulierten städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich soll vorwiegend eine Wohnnutzung entstehen bzw. die bestehende Wohnnutzung ausgeweitet werden. Geplant ist die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau. Eine ergänzende Gastronomie- und/ oder Kulturnutzung sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe sind als Nutzungsergänzung denkbar. Als zulässiger Nutzungsrahmen soll die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" aufgezählte Nutzungsspanne dienen.

Im weiteren Verfahren ist zudem der Grundsatzbeschluss zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) anzuwenden.

5.3 Dichte und Geschossigkeit

Unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Mainzer Stadtgebiet soll eine Bebauung realisiert werden, die sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung für "Allgemeine Wohngebiete" orientiert.

Entsprechend der Darstellung im städtebaulichen Rahmenplan sind entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße drei Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss) bzw. im Bereich des "Baufeldes 6" ("Eiskeller") vier Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss), im Bereich der Wormser Straße vier Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss) geplant.

5.4 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur lehnt sich an die gewünschten Wohnformen an. Als zentrale Fragestellung ist der Umgang mit der Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung anzusehen mit dem Ziel, einerseits die topografischen Gegebenheiten sinnvoll zu nutzen (Themen "Höhenentwicklung der Bebauung", "ruhender Verkehr", "Ausbildung klar strukturierter halböffentliche Räume") und andererseits den vorhandenen baulichen Bestand (ehemaliges Hauptgebäude, Terrasse und

Maueranlagen an der Wormser Straße) als wesentliches identitätsstiftendes Qualitätselement herauszuarbeiten.

5.5 Infrastruktur

Bei der Entwicklung und Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes ist darauf zu achten, dass Freiräume und Grünanlagen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, ältere Bewohner etc.) versehen werden.

Innerhalb der größeren Teilfläche des Plangebiets ist zudem als Kompensation für eine Bebauung des "Eiskeller"- Grundstücks ein Spielplatz auszuweisen, der auch von Kindern aus der baulichen Umgebung mitgenutzt werden kann. Je Einwohner des Gesamtquartiers sind 2,25 qm reine Spielplatzfläche vorzusehen. Die gemäß Landesbauordnung zusätzlich zu schaffenden Kleinkinderspielplätze können funktional und gestalterisch in den neuen Spielplatz eingebunden werden.

5.6 Grünstruktur und Grünbestand

Als grünordnerische Kernelemente wurden in den städtebaulichen Rahmenplan die bestehenden Grünflächen und Grünstrukturen - insbesondere an den Plangebietsrändern - aufgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind in die städtebauliche Konzeptfindung zu integrieren.

Durch eine Einmessung des als zu erhalten dargestellten Baumbestandes ist im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass deren Bestand durch Neubauten, Baugruben, Herstellung von Wegebeziehungen nicht gefährdet wird.

Speziell entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ist beidseits der Baumbestand an den jeweiligen Grundstücksgrenzen dauerhaft zu erhalten bzw. im Bereich des "Baufeldes 6" durch Neupflanzungen als "Alleepflanzung" neu anzulegen.

Im nordwestlichen und nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets sind die vorhandenen Grünstrukturen als Grundstückseingrünung zur Nachbarschaft möglichst in dem im Rahmenplan dargestellten Maß zu erhalten.

Neben dem Baumbestand beidseits entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird im Bereich südlich des "Baufeldes 3" ein Baumstandort gesichert. Dieser ist dauerhaft zu erhalten.

Der Erhalt der innerhalb des "Baufeldes 3" vorhandenen 3er- Birkengruppe ist im Zuge der städtebaulichen Konzeptfindung anzustreben.

Der sich im zentralen Innenbereich des Brauereigeländes befindende Walnussbaum kann aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht erhalten werden. Auch die beiden 4er- und 3er- Birkengruppen südlich des Bestandsgebäude innerhalb bzw. im Randbereich des "Baufeldes 2" müssen aufgrund der städtebaulichen Zielaussagen weichen. Eine Kompensation innerhalb des neu gestalteten Quartiers ist vorzunehmen.

Die innerhalb des geplanten zentralen halböffentlichen Innenraums (Ebene 2) bestehenden Gehölzstrukturen können entfernt werden. Sofern in diesen Be-

reich Grünflächen geplant werden, sind die bestehenden Gehölzstrukturen bei der Planung zu berücksichtigen.

5.7 Freiraumstruktur - halböffentlicher Raum

Als zentrales Element der Freiraum- und Aufenthaltsstruktur ehemaligen Brauereiquartier ist der private bzw. halböffentliche zentrale Innenraum anzusehen, der als Gelenk die einzelnen bebaubaren Bereiche miteinander verbindet. Neben seiner Funktion als Verbindungselement zwischen den zukünftigen und bestehenden Hochbauten aber auch zwischen den beiden dies- und jenseits der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße liegenden Teilbereiche sollen für diesen Innenraum qualitativ hochwertige Nutzungen für Aufenthalt, Spiel und quartiersnaher Grünräume entwickelt werden.

5.8 Erschließung

MIV

Die beiden bestehenden Hauptzufahrten an der Wormser Straße und an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße können erhalten werden. Eine Zweiteilung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs (1. Wormser Straße, 2. Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) ist - wie bisher auch - aufrecht zu erhalten.

Die Gebietszufahrt an der Wormser Straße bedarf einer Umgestaltung. Zukünftig ist an dieser Stelle lediglich eine "rechts-rein"- und eine "rechts-raus"- Verkehrsregelung möglich. Es muss im Zuge des weiteren Verfahrens geprüft werden, ob zur Sicherung der Neuregelung ergänzende bauliche Maßnahmen auf der Wormser Straße erforderlich werden.

Die Zufahrtssituation im Bereich der Wormser Straße wird derzeit noch unter verkehrstechnischen Aspekten geprüft. Ein Verkehrsgutachten ist vom Vorhabenträger beauftragt.

Die Erschließung des "Eiskeller"- Grundstücks ist ausschließlich von der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße aus möglich.

Schleichverkehre zwischen den beiden Gebietszufahrten an der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und der Wormser Straße sind zwingend zu vermeiden. Es müssen daher im Zuge der Umsetzung ergänzende verkehrsordnende Maßnahmen (entsprechende Beschilderung, Einbau Poller etc.) angedacht werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind an peripheren Lagen und/ oder in Tiefgarage(n) nachzuweisen.

Fußwege/ -Verknüpfungen

Eine neue, auch für die Öffentlichkeit nutzbare Fußwegebeziehung soll zukünftig das Quartier queren und eine Anbindung des nördlichen Planungsbereiches (Brauerei) an den südlichen Teilbereich ("Eiskeller"- Grundstück) sowie an den baulichen Bestand der westlichen, östlichen und südlichen Nachbarschaft über die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße gewährleisten.

Eine fußläufige Anbindung der benachbarten Quartiere und des Brauereiquartiers an den Rhein ist zu prüfen.

ÖPNV

Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Mainz sieht in diesem Bereich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 m vor. Die heute vorhandenen Haltestellen sind für eine Gebietsabdeckung nicht ausreichend. Es ist daher zu prüfen, ob eine neue/ zusätzliche Busandienung an der Wormser Straße erforderlich wird.

5.9 Energiekonzept

Die Stadt Mainz hat sich als "Masterplankommune 100% Klimaschutz" verpflichtet die CO₂-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist daher zu prüfen, inwieweit aus energetischer Sicht ein trag- und zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept auf Quartiersebene umgesetzt werden kann.

5.10 Denkmalschützende Belange

Für die denkmalpflegerisch relevanten Kelleranlagen sind wegen ihrer bemerkenswerten Konstruktionsweise, der imposanten Raumwirkung und dem besonderen Zeugniswert für die Mainzer Wirtschaftsgeschichte Ideen für deren Umnutzung bzw. deren Einbeziehung in das Gesamtkonzept zu entwickeln. Die wirtschaftlichen Gesichtspunkte sind auch im Zuge der Auseinandersetzung mit der historischen Bausubstanz ist zu berücksichtigen. Auch hinsichtlich des Fledermausschutzes kann eine Umnutzung von Gewölbekellern erforderlich werden.

6. Weiterer Planungsprozess

Der Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" stellt die Grundlage für den weiteren Planungsprozess dar. Die weitere inhaltliche Detaillierung der Planung soll im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens erfolgen.