

Stadt Mainz

Begründung

Städtebaulicher Rahmenplan
"Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"

Bebauungsplan
"Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)"



Stand: Planstufe I

**Begründung zum
Städtebaulichen Rahmenplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"
und zum Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße"**

Inhalt

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.3	Veränderungssperre	7
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	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 und Umgebungsnutzung	12
4.9	Belange des Denkmalschutzes/ Kelleranlagen	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	15
5.	Städtebaulicher Rahmenplan	15
5.1	Entwurf des Rahmenplanes	15
5.2	Planungswerkstatt - Ablauf, Ergebnisse und Umsetzung	15
5.3	Ergebnisse der Planungswerkstatt.....	17
5.4	Umsetzung der Ergebnisse in den städtebaulichen Rahmenplan	18
5.5	Ziele und Inhalte des Städtebaulichen Rahmenplanes.....	18
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	23
7.	Fachgutachten	23
8.	Umweltbelange.....	24
9.	Partnerschaftliche Baulandbereitstellung.....	24
10.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	24
11.	Belange des Denkmalschutzes - Kelleranlagen.....	24
12.	Statistik	24
13.	Kosten	25

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

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 abgebrochen. Das ehemalige Betriebsgelände wird mittlerweile anderweitig genutzt. Die im Laufe der Zeit auf dem Areal errichteten Gebäude dienen heute überwiegend als Wohnraum. Erhalten sind bis heute einige Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Wormser Straße und an der Dr.-Kirchhoff-Straße mit ausgeprägten Gewölbehallen/-kellern, die teilweise als Gewerberäume genutzt werden. Die Gewölbe- und Kelleranlagen, welche sich von der Wormser Straße aus in den Hang in Richtung Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße hinein erstrecken, sind teilweise noch begehbar. Insbesondere die ansteigende Stützwand entlang der Grundstückszufahrt prägt zusammen mit dem ehemaligen Hauptgebäude der Brauerei das Erscheinungsbild des Plangebiets zur Wormser Straße hin. Das imposante Hauptgebäude der ehemaligen Brauerei, welches allseits freigestellt ist, definiert mit seinen fünf Geschossen den zentralen Bereich des Areals.

Im Zuge einer Bauvoranfrage im Jahr 2015 wurden für Teile der Gesamtanlage im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt. Zur umfassenden Beurteilung der zukünftigen baulichen Entwicklung war und ist jedoch nach Auffassung der Landeshauptstadt Mainz eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Areals erforderlich. Denn 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.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes zur "Ehemaligen Brauerei Wormser Straße" soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße vorgegeben werden und dazu beitragen, 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 Neubebauung in die bestehende Gesamtanlage getroffen. Der Planungsansatz basiert dabei vordergründig auf der Bildung von privaten "Inseln" auf unterschiedlichen topografischen Stufen, auf denen die einzelnen Baukörper entsprechend der Anordnung im Rahmenplan gruppiert werden sollen.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß § 34 BauGB. Zur Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die im Zuge der

Aufstellung des Rahmenplanes für das Plangebiet erarbeitet worden sind, soll der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" aufgestellt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" befindet sich im Stadtteil Mainz- Weisenau in der Gemarkung Weisenau, Flur 6, und wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Wormser Straße,
- im Nordwesten durch die Flurstücke 65/11, 65/14, 65/15, 176/2 (Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) und 56/40, alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südosten durch die Flurstücke 65/10, 80/28 und 175/2 (Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße), alle Flur 6, Gemarkung Weisenau,
- im Südwesten durch das Flurstück 56/40, Flur 6, Gemarkung Weisenau.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets, Quelle: Stadt Mainz.

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 Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe.

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 mindern.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße" 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.

Da der Bebauungsplan "W 105" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB ohne förmliches Verfahren angepasst werden.

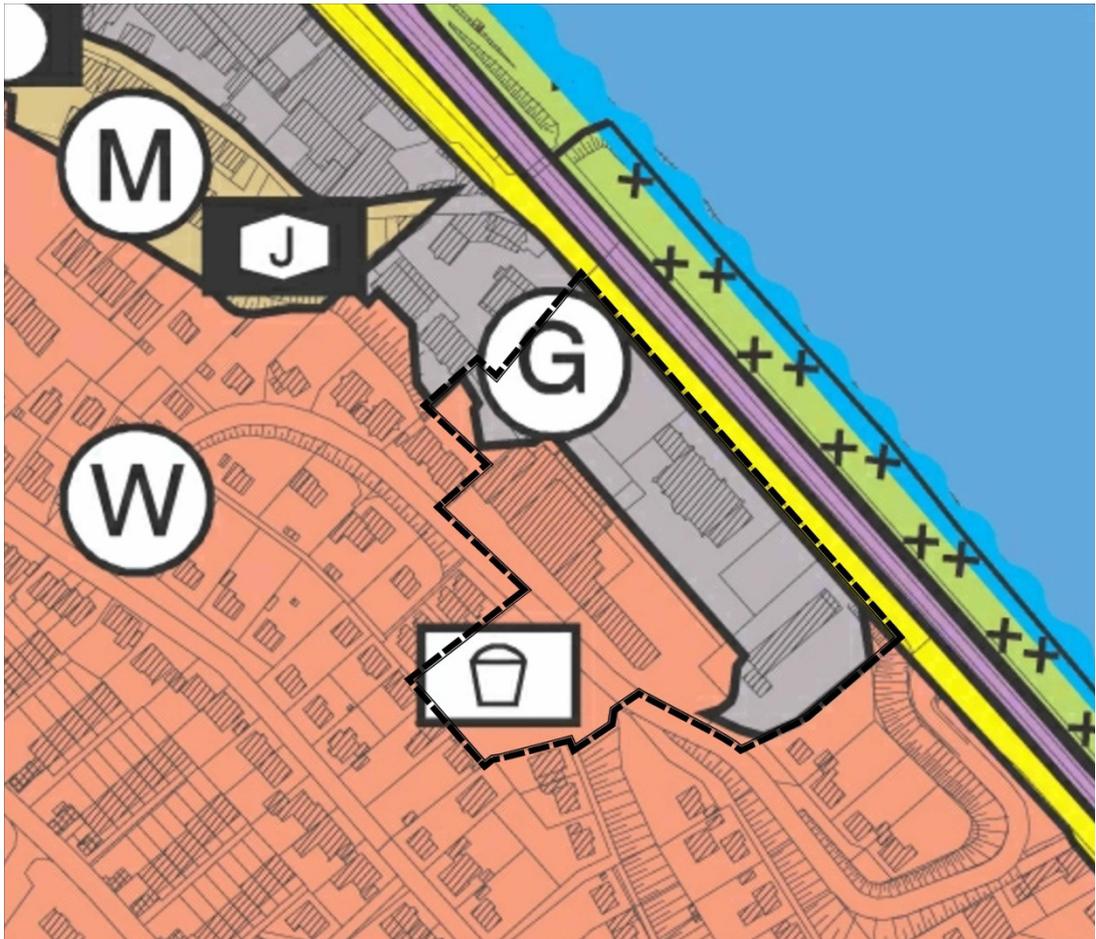


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Mainz.

3.3 Veränderungssperre

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 können, 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" mit Beschluss der Veränderungssperre "W 105-VS/I" um ein Jahr verlängert.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zukünftig festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Be-

einträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Bauleitplanverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren untersucht und werden in dieser Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

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.

4.2 Bebauungsstruktur

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

Das Hauptgebäude 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 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 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 aufgereihete 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 aber auch für den Straßenraum der Wormser Straße 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 Antikmöbelhändler 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 Walnussbaum. 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 geringer Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Im Bereich des südlichen Teilbereiches des Plangebiets (sog. "Eiskeller") ist ebenfalls ein erhaltenswerter und markanter Baum- und Gehölzbestand vorzufinden. Unter anderem besteht im zentralen Bereich eine große Platane.

Die südöstlichen, außerhalb des mauerumstandenen Innenbereichs des "Eiskeller"- Grundstücks liegenden Grundstücksflächen können nicht für eine Bebauung herangezogen werden. Der dortige Grünbestand ist zwingend zu erhalten.

Durch die vorhandene innere Erschließung und den privaten Stellplätzen ist der Anteil an versiegelten Flächen relativ hoch. Es ist daher im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob eine Entsiegelung von Teilflächen - beispielsweise durch Verlagerung von notwendigen Stellplätzen in den Untergrund oder in die gut erschlossenen Randlagen möglich ist.

Der halböffentliche Charakter des Innenbereichs im größeren nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist zu erhalten. Die vorhandenen Blickbeziehungen aus dem halböffentlichen Raum / Innenbereich auf den Rhein bilden eine Standortqualität. Diese ist zu sichern bzw. durch die Anordnung neuer Gebäude und durch die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen.

4.5 Erschließung Individualverkehr - ruhender Verkehr

Der größere Teilbereich des Plangebiets 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 etwa 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.

Die kleinere Teilfläche des Eiskeller- Grundstücks ist über die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße erschlossen.

Der im Plangebiet bestehende ruhende Verkehr ist willkürlich angelegt und unorganisiert. Die gesamten versiegelten Flächen werden derzeit zum "wildem" Parken genutzt. Der zentrale Innenbereich des nördlichen Brauereigeländes dient als Zufahrt und Kundenparkplatz des einzigen Gewerbebetriebes (GEME Fliesen). Zudem wird dieser Bereich von den Bewohnern als Parkierungsfläche 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 private/ halböffentliche/ öffentliche fußläufige Verknüpfungen zwischen den beiden Plangebietsteilen und zwischen den einzelnen Ebenen realisierbar

sind. Zu beachten ist in diesem Kontext die im Gebiet vorhandene Topografie. Barrierefreie Verbindungen zwischen den einzelnen Ebenen sind, 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.

4.7 Topografie

Der größere nördliche Teilbereich des Plangebiets 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.

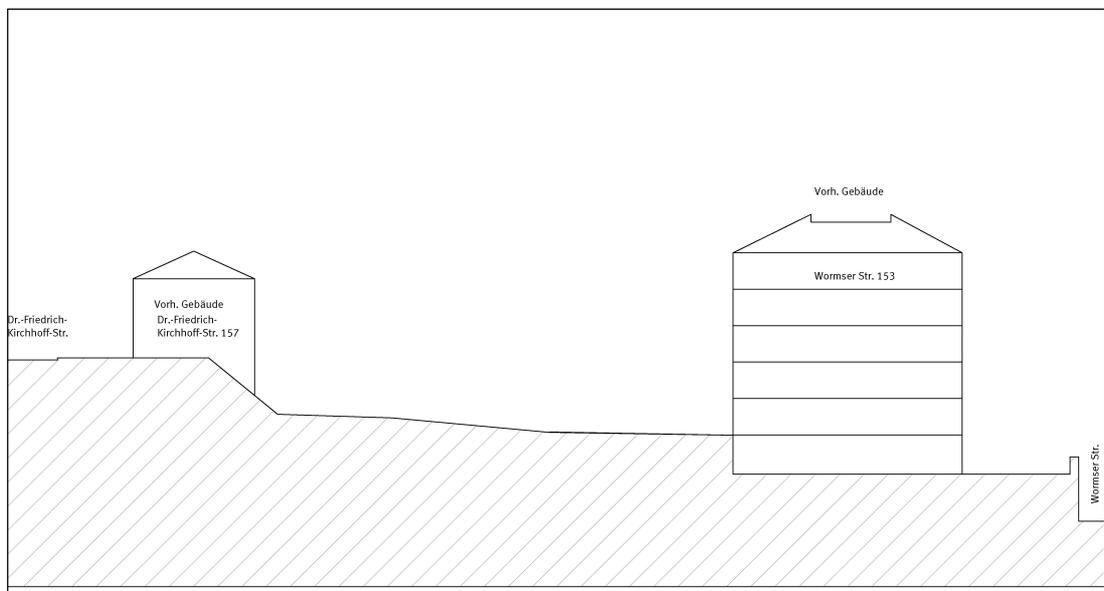


Abbildung 3: Teil- Querschnitt durch das Plangebiet, Quelle: Stadt Mainz.

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.

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 und Umgebungsnutzung

Die Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist hauptsächlich von Wohnen geprägt. Für die Gebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die Bebauungsstruktur in der Umgebung ist - mit Ausnahme der Bebauung nördlich des Plangebiets entlang 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/ Kelleranlagen

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.

Zwischenzeitlich hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesdenkmalpflege, die Kartierung des zukünftigen Kulturdenkmal als bauliche Gesamtanlage "Kelleranlagen der Rheinischen Brauerei" in Mainz, Ortsteil Weisenau, Wormser Straße 153-155 (Beschluss der Denkmalkommission vom 14.11.2017) nahezu abgeschlossen. Die Definition des räumlichen Schutzzumfangs erfolgte aufgrund der Erkenntnisse, die im Zuge von Ortsbegehungen gewonnen werden konnten.

Zur zukünftigen baulichen Gesamtanlage gehören im Wesentlichen - zum Teil auf unterschiedlichen Ebenen gelegen - die folgenden denkmalbegründenden Bestandteile:

- die großteils obertägige Säulenhalle an der Auffahrtsrampe im Norden samt der Reihe vorgelagerter kleiner Raumeinheiten,

- die mehrteilige Reihe der Gär- und Lagerkeller (bis auf den ersten von Nordwesten) mit ihrer zentralen, von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Erschließungsachse einschließlich der gegenwärtig nicht zugänglichen und noch nicht vermessenen Kellerräume, die im südlichen Bereich zu erwarten sind,
- die vierteilige Kellerzeile an der Wormser Straße mit den zugehörigen Rückbereichen, einschließlich Erschließungshof und Zisterne im Osten
- die Kelleranlage des Hauses Wormser Straße 153 (zurzeit gewerblich genutzt),
- der bis zur Kelleranlage des Anwesens Mönchstraße 17 reichende gewölbte Gang,
- alle jeweils zugehörigen Außenmauern samt bauzeitlichen Gliederungen, Stützmauern wie auch Kellertreppen und historischen technischen Einrichtungen.

Sobald seitens der GDKE eine ausführliche Stellungnahme mit der Denkmalbegründung erarbeitet wurde, wird das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet.

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 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 einzigen Investors.

Der südliche Teil des Plangebiets ("Eiskellergrundstück") 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 sind 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 des 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 bestehenden 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. Städtebaulicher Rahmenplan

5.1 Entwurf des Rahmenplanes

Planerische Grundlage zu Beginn des Verfahrens bildete der vom Stadtplanungsamt erarbeitete und mit den städtischen Fachämtern koordinierte Rahmenplanentwurf, der vom Bau- und Sanierungsausschuss in der Sitzung am 14.06.2017 zur Kenntnis genommen wurde.

5.2 Planungswerkstatt - Ablauf, Ergebnisse und Umsetzung

Auf Einladung des Investors arbeiteten insgesamt vier Planungsbüros an der Fortentwicklung des ersten Rahmenplanentwurfes. Folgende Planungsbüros waren an der Planungswerkstatt beteiligt:

- GMP Architekten und Stadtplaner, Hamburg
- Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf
- Faerber Architekten, Mainz
- YES Architecture, München

Im Rahmen der insgesamt drei von Frau Prof. Molter (Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz) moderierten Werkstatttermine mit Vertretern von Politik, Investor, Fachämtern und dem Planungs- und Gestaltungsbeirat wurden die von den teilnehmenden Büros vorgelegten vier städtebaulichen Konzepte diskutiert, untereinander abgewogen und jedes der vier Konzepte von Werkstatttermin zu Werkstatttermin fortentwickelt sowie auf Basis der in den Werkstätten entwickelten planerischen Eckpunkte detaillierter ausgearbeitet.

Im Rahmen der ersten Planungswerkstatt (23.06.2017) wurden folgende Eckpunkte formuliert und fixiert:

- Hinsichtlich des Umgangs mit dem Bestandsgebäude seien zwei Planungsansätze vorstellbar:
 - symmetrische Gebäudeanordnung mit Hervorhebung des Bestandsgebäudes,
 - asymmetrische Gebäudeanordnung zur Auflösung der Präsenz des Bestandsgebäudes

- Die seitens eines Büros vorgeschlagene bauliche Ergänzung des ursprünglich noch größeren Bestandsgebäudes wurde verworfen. Es solle keine bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes umgesetzt werden. Ergänzende, den Schallschutz fördernde untergeordnete Gebäudeteile/ -anbauten seien aber denkbar.
- Hinsichtlich des Umgangs mit der baulichen Kante wurden zunächst keine verbindlichen Vorgaben ("Rückspringen" zur Herausstellung des Bestandgebäudes / "Aufnahme" der durch das Bestandsgebäude vorgegebenen Bauflucht) vereinbart.
- Die Dichte des Rahmenplanentwurfs solle eingehalten werden – eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 [Baunutzungsverordnung "Allgemeine Wohngebiete (WA)".]
- Im Plangebiet sei kein baulicher Hochpunkt / keine "Landmarke" zulässig (Verweis auf den Rahmenplanentwurf).
- Das Gelände sei kein Standort für Einzelhandel, aber z. B. eine "Bäckerei mit dazugehörigem Cafe" sei denkbar. Das Wohnen ergänzende Nutzungen seien im Rahmen der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungsspanne möglich (z. B. Antiquitätenhandel/ Büroräume/ ggf. Vereinsräume für den Modellbauverein). Der räumliche Schwerpunkt der Ergänzungsnutzungen liege auf dem Bereich "Säulenhalle"/ Terrassen/ Kelleranlagen. Eine öffentliche Einrichtung (z. B. Ortsverwaltung/ Bibliothek) sei nicht erwünscht.
- Die Erschließungsmöglichkeiten seien als gegeben hinzunehmen. Ein Ausbau der Abbiegespur auf der Wormser Straße in die Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sei erforderlich.
- Hinsichtlich des Umgangs mit der Topografie müsse ein Abfangen der Topografie möglichst über Freiflächennutzung/ -gestaltung erzielt werden. Im Umkehrschluss bedeute dies eine "Kaschierung" möglicher sichtbarer Garagen-geschosse zum halböffentlichen/ privaten Raum hin.
- Eine Durchwegung des Quartiers für die Öffentlichkeit sei vorzusehen.
- Als Ideenansatz für den Umgang mit dem Eiskeller wurde das Projekt "Mountain" von "BIG" in Kopenhagen genannt. Der Eiskeller könne das Parken für das Quartier aufnehmen, nach Hinten zur Mauer hin könnte die Bebauung ansteigen. Nicht weiterverfolgt werden soll die Idee, auf dem Eiskellergrundstück ausschließlich Parkierungsebenen und darauf aufgesattelt den Spielplatz vorzusehen (Barrierefreiheit/ Erschließung).
- Eine fußläufige Anbindung des Gebiets an den Rhein anhand einer Brücke über die Wormser Straße/ Bahngleise werde als sinnvoll erachtet - die Finanzierung der Maßnahme muss aber durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine Treppenanlage mit Zielebene "Wormser Straße" solle dagegen nicht weiterverfolgt werden.

Im Rahmen der zweiten Planungswerkstatt (28.07.2017) wurden die bisher definierten Eckpunkte weiterdiskutiert und weitere folgende konkretisierende Eckpunkte fixiert:

- Der gebauten Kante entlang der Wormser Straße mit dem Bestandsgebäude solle planerisch Respekt gezollt werden.
- Durch Lage und Typologie der geplanten Bebauung sei der Lärmschutz für das Quartier zu gewährleisten.

- Entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße müsse eine kleinteilige Bebauung geplant werden - der bauliche Übergang zur benachbarten Bestandsbebauung sollte beachtet werden.
- Das Eiskeller-Grundstück müsse mit einer kleinteiligen Bebauung überplant werden.
- Für das Quartier müsse eine öffentliche Durchwegung ermöglicht werden. Zudem müsse der öffentliche und private Raum deutlich gefasst werden.
- Es sei ein Anteil von 25 % förderfähigen Geschosswohnungsbau anzubieten.
- Auf dem Hauptgelände des Plangebiets sei Ersatz für den Wegfall des Eiskeller-Spielplatzes zu schaffen.
- Es sei eine barrierefreie bzw. barrierearme Erschließung anzustreben.
- Der Parkierung bzw. dem ruhenden Verkehr müsse ein besonderes Augenmerk zukommen.
- Die denkmalpflegerischen Belange (Keller) bzw. die Überbaubarkeit der Kelleranlagen seien verbindlich zu klären.

Im Rahmen der dritten Planungswerkstatt (25.08.2017) wurden folgende Eckpunkte formuliert und fixiert:

- Die Dichte im Plangebiet sollte mit Bezug auf den Maßstab der umliegenden Bebauung entwickelt werden.
- Die im städtischen Rahmenplanentwurf bereits vorgesehenen Wegebeziehungen seien sinnvoll und deshalb vom Grundsatz her im Rahmenplan zu belassen.
- Die Schaffung von mindestens zwei Quartiersplätzen werde als städtebaulich sinnvoll erachtet: ein Ankunftsplatz am Ende der Erschließungsrampe sowie ein zentraler Platz als Quartiersplatz.
- Die Nutzung des bestehenden Tiefhofes sei als Zugang zum Quartiersinneren (Säulenhallen) zwar vorstellbar, aber für die städtebauliche Qualität nicht zwingend erforderlich.
- Eine für das Quartier städtebaulich angemessene und attraktive Lösung können nur erzielt werden, wenn die Bruttogeschossfläche (BGF) unter dem vom Auslober als Zielgröße von 20.000 m² BGF ausgegebenen Wert bleibe - übergeordnetes Ziel sei Qualität vor Quantität.

5.3 Ergebnisse der Planungswerkstatt

Als Ergebnis der Planungswerkstatt lagen vier ausgearbeitete städtebauliche Konzepte vor, die zum Abschluss der Planungswerkstatt von den teilnehmenden Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirates beurteilt wurden. Zudem wurde seitens der Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates eine Empfehlung ausgesprochen, welches bzw. welche Konzeptanteile im weiteren Planungsprozess für die Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes und die Schaffung von Baurecht herangezogen werden sollen.

Gemäß den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates ist als planerischer Rahmen für das Hauptareal des ehemaligen Brauereigeländes das städ-

tebauliche Konzept des Büros "Thomas Schüler Architekten" zu Grunde zu legen. Die wichtigsten Punkte des Entwurfes sind:

- der adressbildende Ankunftsplatz am Ende der Rampe als Auftakt zum Quartier,
- die vorgeschlagene Baumasse unter Bewahrung der Kleinteiligkeit entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, und
- die Schaffung eines einfachen, effektiven Erschließungssystems.

Für den Bereich des "Eiskeller"- Grundstücks soll die Konzeption des Büros "GMP Architekten + Stadtplaner" die Grundlage bilden. Wesentliche Eckpunkte dieser Konzeption waren:

- die sich hochstapelnde kleinteilige Bebauung in Hofbauweise,
- die Schaffung weiterer sich vom Geschosswohnungsbau unterscheidender Wohnformen und
- die Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Eiskellergrundstück.

Darüber hinaus wurde zum Abschluss der Planungswerkstatt explizit die hohe Bedeutung für den planerischen Umgang mit der vorhandenen und zu planenden Topografie und der Parkierung nochmals herausgestellt.

5.4 Umsetzung der Ergebnisse in den städtebaulichen Rahmenplan

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde in Anlehnung an die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates modifiziert. Für den Hauptteil des ehemaligen Brauereigeländes wurde die städtebauliche Konzeption des Büros "Thomas Schüler Architekten" herangezogen. Darüber hinaus wurden die seitens des Büro "Faerber Architekten" erarbeiteten Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in den Rahmenplanentwurf eingepflegt. Diese Parkierungslösungen berücksichtigen die im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen, die Standorte der Tiefgaragen sind darüber hinaus räumlich günstig im Plangebiet verteilt. Zudem wurde im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Brauereigeländes ein weiteres Baufeld eingefügt.

Für das Areal des ehemaligen Eiskellergrundstücks wurde als planerische Grundlage die Konzeption des Büros "GMP" herangezogen. Aufgrund der seitens des Büros nicht vollständig berücksichtigten Grenzen der noch bestehenden südlichen bzw. östlichen Eiskellermauer musste diese städtebauliche Konzeption aber entsprechend in die zur Verfügung stehende Fläche eingepasst werden. Die Anzahl der Bauzeilen wurde gegenüber der Konzeption von "GMP" von vier auf drei Bauzeilen reduziert, um entlang der Dr.-Kirchhoff-Straße ausreichend Fläche zur Sicherung bzw. zum Neuaufbau einer alleeartigen Bepflanzung zu erhalten.

5.5 Ziele und Inhalte des Städtebaulichen Rahmenplanes

Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Wohnangebote mit neuen und innovativen Wohnformen sind er-

wünscht. 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. Der ruhende Verkehr (notwendige Stellplätze) ist möglichst nicht störend in Tiefgaragen oder in den peripheren Lagen unterzubringen.

Nutzungsstruktur

Entsprechend der oben formulierten städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich soll vorwiegend eine Wohnnutzung entstehen bzw. die bestehende Wohnnutzung ausgeweitet werden.

Geplant ist für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau. Eine ergänzende Gastronomie- und/ oder Kulturnutzung sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe sind im Bereich der vorhandenen Kellergewölbe im Nordteil der Anlage als Nutzungsergänzung denkbar. Als zulässiger Nutzungsrahmen soll die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" aufgezählte Nutzungsspanne dienen.

Im südlichen Planbereich soll ein eher kleinteiliger Städtebau umgesetzt werden.

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

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 (mit Staffelgeschoss), im zentralen und im peripheren Bereich entlang der Wormser Straße bzw. des südlichen Plangebietsrandes vier Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss) geplant.

Die Staffelgeschosse entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße sind von der Straßenseite baulich zurückzusetzen.

Innerhalb des Baufeldes "7" ("Eiskellergrundstück") soll eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden.

Bebauungsstruktur

Als Bebauungsstruktur ist eine Komposition aus gering gegliederten, einfachen Baukörpern vorgesehen. Die Bebauungsstruktur lehnt sich an die gewünschte Wohnform "mehrgeschossiger Wohnungsbau" an und berücksichtigt entlang der Wormser Straße die standortbedingten Schallimmissionen (Baufelder "1a", "2a" und "5").

Im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird die den Straßenraum charakterisierende Kleinteiligkeit durch die im Rahmenplan dargestellte Gebäudestellung bewahrt ("Baufelder "4c" und "4d" sowie Baufelder "3a", "3b" und "3c").

Zur Erhöhung der Angebotspalette an Wohnformen soll für die Fläche des ehemaligen Eiskellers (Baufeld "7") eine kleinteilige Bebauung realisiert werden. In Anlehnung an die Ergebnisse der Planungswerkstatt sind hier Einzel- bzw. Doppelhausstrukturen angedacht, die als gestaffelte Hangbebauung über einer eingeschobenen Quartiersgarage angelegt werden sollen.

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.

Die in der Planzeichnung des Rahmenplanes dargestellten Baukanten sind zwingend umzusetzen, um das Bestandsgebäude freizustellen und städtebaulich entsprechend zu würdigen. Gleichzeitig soll durch das Zurücksetzen der baulichen Kante die aus der Wormser Straße wahrnehmbare Wucht der baulichen Kante reduziert werden.

Freiraumstruktur - halböffentlicher Raum

Die im Rahmenplan dargestellten Baufelder mit dazugehörigem Grünraum strukturieren als private Bau- und Grünbereiche im Zusammenspiel mit der im Rahmenplan definierten Höhenentwicklung das Plangebiet und bilden private "Inseln", die sich wahrnehmbar vom halböffentlichen und öffentlichen Raum abgrenzen.

Als zentrale Freiraumelemente sind zwei Quartiersplätze geplant, die unterschiedliche Funktionen erfüllen sollen. Der östliche Platzbereich soll die Funktion als adressbildender Ankunftsplatz, der auch öffentlich zugängliche Nutzungen aufnehmen soll, erfüllen. Der westliche Platzbereich nimmt die Funktion als eher introvertierter, abgeschirmter und den Menschen des Quartiers dienenden halböffentlicher Platz ein.

Auf beiden Plätzen sollen qualitativ hochwertige Nutzungen für Aufenthalt (westlicher Quartiersplatz) und Spiel (östlicher Quartiersplatz) entwickelt werden. Die Qualität soll auch durch eine entsprechende Ausstattung mit Grünflächen erreicht werden.

Durch die im Rahmenplan gewählte Positionierung der beiden Plätze werden die wichtigen Blickbeziehungen zum Rhein langfristig gesichert.

Grünbestand

Als grünordnerische Kernelemente wurden in den städtebaulichen Rahmenplan die bestehenden Grünflächen und Grünstrukturen - insbesondere an den Plan-gebietsrändern - aufgenommen.

Entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ist beidseits der Baumbestand an den jeweiligen Grundstücksgrenzen möglichst dauerhaft zu erhalten bzw. nachzupflanzen bzw. im Bereich des Baufeldes "7" durch Pflanzungen als "Alleepflanzung" neu anzulegen. Der Grünbestand im südöstlichen Teil des "Eiskeller-Grundstücks (öffentliche Grünfläche außerhalb des Mauerbereiches) ist zwingend zu erhalten.

Im Bereich der Baufelder "4c" und "4d" ist im Rahmen der Umsetzung ein Baumerhalt anzustreben. Dies gilt auch für den Bereich der Baufelder "1a" bis "1c.

Auch die beiden 4er- und 3er- Birkengruppen südlich des Brauerei- Bestandsgebäude innerhalb des geplanten östlichen Quartiersplatzes sollen erhalten und in die Umgestaltung des Platzes eingebunden werden.

Der sich im zentralen Innenbereich des Brauereigeländes befindende Walnussbaum kann aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung nicht erhalten werden. Eine Kompensation innerhalb des neu gestalteten Quartiers ist vorzunehmen.

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

Die innerhalb des geplanten zentralen halböffentlichen Innenraums bestehenden Gehölzstrukturen können entfernt werden. Sofern in diesen Bereich Grünflächen geplant werden, sind die bestehenden Gehölzstrukturen wenn möglich in die Planung zu integrieren.

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

Infrastruktur

Die Freiräume und Grünanlagen sollen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, ältere Bewohner etc.) versehen werden.

Innerhalb des östlich geplanten Quartiersplatzes 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.

Erschließung

Die Zweiteilung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs (Wormser Straße / Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) ist 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 Erschließung des Baufeldes "7" ("Eiskeller"- Grundstück) 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 im Zuge der Umsetzung ergänzende verkehrsordnende Maßnahmen (entsprechende Beschilderung, Einbau Poller etc.) umgesetzt werden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind an den im Rahmenplan ausgewiesenen peripheren Lagen und/ oder in Tiefgarage(n) nachzuweisen. Innerhalb des Baufeldes "7" sollen ebenfalls notwendige Stellplätze in Tiefgaragen realisiert werden.

Neue, auch für die Öffentlichkeit nutzbare Fußwegebeziehungen sollen 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. Hierbei ist eine möglichst barrierearme Erschließung anzustreben - die nördliche der beiden Fußwegeachsen ist über Treppen zu erschließen, die südliche soll als Rampe ausgebildet werden und dient gleichzeitig der Kfz- Quartierserschließung.

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.

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 zu prüfen, inwieweit aus energetischer Sicht ein trag- und zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept auf Quartiersebene umgesetzt werden kann.

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 zu berücksichtigen.

Artenschutzbelange

Die Gewölbekeller bieten grundsätzlich Lebensraum für Fledermäuse. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Möglichkeiten zu deren Erhalt sowie deren Optimierung gesucht.



Abbildung 4: Rahmenplan, Quelle: Stadt Mainz.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. Fachgutachten

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind Fachgutachten zu erarbeiten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8. Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung gemäß § 2a Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sind deshalb nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind jedoch bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten, abwägend zu berücksichtigen und werden in dieser Begründung nach entsprechendem Planungsfortschritt dargestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Grundsatzbeschluss zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist im weiteren Verfahren anzuwenden. Eine entsprechende Vereinbarung wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Darin enthalten ist die Verpflichtung, einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten zu erbringen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Familienfreundlichkeitsprüfung

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. Belange des Denkmalschutzes - Kelleranlagen

Sobald seitens der GDKE die ausführliche Stellungnahme mit der Denkmalbegründung erarbeitet wurde, wird das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

12. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: ca. 19.915 m²

13. Kosten

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten trägt der Vorhabenträger.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete