

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1493/2012
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 - HM 80	Datum 28.09.2012	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 09.10.2012

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Anhörung	17.10.2012	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.10.2012	N
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	23.10.2012	N
Stadtrat	Entscheidung	31.10.2012	Ö

## Betreff:

Städtebauliche Rahmenplanung "Bahngelände Mombacher Straße (H 80)" - Entwurf

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 01.10.2012

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand / die Ortsbeiräte Mainz-Neustadt und Hartenberg/Münchfeld / der Bau- und Sanierungsausschuss / der Stadtrat** nehmen den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes "Bahnflächen Mombacher Straße (H 80)" zur Kenntnis. Der **Stadtvorstand / der Bau- und Sanierungsausschuss/ der Stadtrat** beauftragen die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchzuführen.

## **Problembeschreibung / Begründung:**

### **1. Sachverhalt**

#### **1.1 Kooperationsvereinbarung**

Für die planfestgestellten Bahnflächen der Deutschen Bahn AG (DB AG) zwischen der Mombacher Straße und den Gleisanlagen wurde im Jahr 1999 die Kooperationsvereinbarung zwischen der DB AG und der Stadt Mainz vom Stadtrat beschlossen. Es handelt sich um eine Abstimmungsplattform, die den Verwaltungsvollzug von Zwischennutzungen auf nicht mehr benötigtem Bahngelände vereinfacht. Mit diesem Handlungsinstrument konnten unkontrollierte Ansiedelungen von Nutzungen sowie städtebaulich unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden. Auf dieser Basis wurde in den vergangenen Jahren im nördlichen Bereich der ehemalige Lokschuppen in eine Veranstaltungshalle mit Gastronomiebetrieb umgebaut. Des Weiteren wurden auf dem Gelände in südlicher Richtung nicht mehr benötigte bahnbetriebliche Einrichtungen niedergelegt und durch Dienstleistungsbetriebe sowie neue Hallen mit Freizeiteinrichtungen für Kinder und Erwachsene ersetzt. Mit Beschluss vom 09.05.2012 wurde die Rahmenvereinbarung bis zum Jahr 2015 verlängert.

#### **1.2 Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes**

Im Jahr 2003 wurden große Teile dieser verbleibenden DB-Flächen in zentraler Lage des Stadtgefüges von der Aurelis Asset GmbH erworben. Überwiegendes städtebauliches Ziel ist es, gemeinsam mit der Stadt Mainz auf diesem Areal von ca. 8 ha auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanes Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Gewerbe-Sektor zu schaffen.

Die Lagegunst der Bahnbrache zur Neustadt, dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld, der fußläufigen Nähe zum Hauptbahnhof, dem Hartenberg-Park und die gute verkehrstechnische Anbindung an die Mombacher Straße, zeichnen diesen Standort als hervorragendes städtebauliches Entwicklungsgebiet in zentraler Lage aus. Der städtebauliche Rahmenplan soll die Grundlage für das nachfolgende Bauleitplanverfahren darstellen und die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Bestimmung einer Folgenutzung vorgeben.

### **2. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist die Aufstellung eines Bauleitplanes in einem nachfolgenden Verfahren erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanverfahren "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" soll in einer separaten Vorlage parallel zu dieser Beschlussvorlage gefasst werden.

In dem Zeitraum bis der Bebauungsplan "H 95" rechtskräftig ist, können bereits einzel-

ne Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden, sofern sie die gesetzlichen Vorgaben erfüllen und den städtebaulichen Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" entsprechen.

Für alle Zwischennutzungen/bahnfremde Vorhaben auf dem Gelände, für das noch nicht die förmliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist (Bahnhofstestiges Gelände), gilt, dass bahnfremde Nutzungen, die zwar den städtebaulichen Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" entsprechen, trotzdem nur im Einvernehmen mit dem Eisenbahnbundesamt genehmigt werden können (Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB).

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Nördlicher Teil (Gelände nördlich der Goethe-Unterführung)**

Auf dem nördlichen Teil soll eine Nutzung durch eine private Bahngesellschaft mit einem neuen Bahnbetriebswerk und einer entsprechenden Gleisinfrastruktur realisiert werden.

#### **3.2 Südlicher Teil (Gelände zwischen der Goethe-Unterführung und der Ostein-Unterführung)**

Die Fläche entlang der Mombacher Straße ist insgesamt in 6 Baufelder zониert, die durch zwei Zufahrtsbereiche und Grünstrukturen gegliedert werden.

Die Bebauung entlang der Mombacher Straße ist als 4-geschossige Struktur vorgesehen, deren Bauflucht und Gebäudehöhe sich an dem zu erhaltenden Backsteingebäude Mombacher Straße Nr. 2 (Bundespolizei) sowie an der gegenüberliegenden 4-geschossigen Wohnbebauung orientiert.

Der rückwärtige Bereich zu dem angrenzenden Bahngelände wird durch 1-geschossige riegelartige Güter-/Lagerhallen geprägt und durch zwei Bauflächen gegliedert. Diese können partiell durch punktförmige oder auch riegelartige 4-5-geschossige Gebäude ersetzt werden.

Auf der Südspitze des Areals soll als städtebauliche Dominante ein mehrgeschossiges Solitärgebäude entstehen.

#### **3.3 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet**

Das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" ist vielfältigen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Im Westen tangiert die überörtliche Erschließungsstraße "Mombacher Straße" das Plangebiet. Im Norden befindet sich die ebenfalls stark frequentierte Verbindungsstraße "Goethe-Unterführung", die die verkehrliche Anbindung der Mainzer Neustadt mit dem Stadtteil Hartenberg/Münchfeld herstellt. Im Osten ist der Bereich dem Schienenverkehr der DB AG ausgesetzt. Im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens ist daher eine umfassende Lärmuntersuchung erforderlich.

#### **3.4 Nutzungsspektrum des städtebaulichen Rahmenplanes**

Mit der Ansiedelung des Bahnbetriebswerkes im nördlichen Teil bleibt die bisherige Nutzung als Bahnfläche erhalten.

Als Nutzungsspektrum sind im südlichen Teil Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Handel, kulturelle und gastronomische Nutzungen sowie in einem untergeordneten Bereich Wohnen (Studierenden-Wohnen) und hotelartige Nutzungen vorgesehen.

#### **4. Erschließung**

Der nördliche Bereich mit dem Eisenbahnbetriebswerk der DNSW GmbH soll über die Grundstückszufahrt am Knotenpunkt Goethe-Unterführung erschlossen werden. Langfristig soll eine zusätzliche Anbindung über die bahneigene Zufahrtsstraße weiter nördlich erfolgen.

Die verkehrstechnische Anbindung des südlichen inneren Plangebietes erfolgt über zwei quartiersinterne Erschließungsstraßen an die Mombacher Straße.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen mit kulturellem und gastronomischem Angebot soll die rückwärtige Erschließung als gemischte Verkehrsfläche mit Aufenthaltsqualitäten ausgebildet werden (shared space).

#### **5. Umgestaltung Mombacher Straße**

Wegen der geplanten verkehrstechnischen Anbindungen des Areals an die Mombacher Straße mit überörtlicher Erschließungsfunktion und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen wurden in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von Aurelis ein Verkehrsgutachten sowie eine dazugehörige Straßenplanung mit folgendem Ergebnis beauftragt:

- Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet und der prognostizierten Verkehrsdichte auf der Mombacher Straße, ist diese in dem betroffenen Straßenabschnitt zwischen der Goethe-Unterführung und der Ostein-Unterführung umzugestalten.
- Im Rahmen dieser Straßenumgestaltung sind auch die Knotenpunkte Goethe-Unterführung und Fritz-Kohl-Straße an die zu erwartende Verkehrsmenge anzupassen.

Detailliertere Aussagen sind erst auf der Maßstabsebene Bauleitplanung möglich. Grundsätzlich wurde aber die Machbarkeit der erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen bescheinigt.

Die dem Bahngelände bisher vorgelagerte Ladestraße, die parallel zur Mombacher Straße verläuft, soll aufgegeben werden. Die freiwerdenden Flächen sollen zu Gunsten einer stadtgestalterisch ansprechenden begrünten Vorzone umgestaltet werden.

#### **6. Grünordnerische Maßnahmen**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchungen und der daraus resultierenden Umgestaltung der Mombacher Straße wurde vom Grünamt festgestellt, dass die vorhandenen Bäume beidseitig der Mombacher Straße teilweise abgängig sind bzw. schon durch robustere stadtresistente Neupflanzungen ersetzt wurden. Stadtgestalterisches Ziel ist es, die vorhandene Baumallee auch zukünftig zu erhalten.

## **7. Mahnmal Rampenanlage**

Ab dem Jahr 1942 erfolgten von der Verladerrampe nördlich der Goethe-Unterführung Juden-Deportationen. Ein Teil dieser Rampenanlage mit der dazugehörigen Gleisinfrastruktur soll im Rahmen eines Mahnmals erhalten und zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

## **8. Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes im Planungs- und Gestaltungsbeirat**

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Planungs- und Gestaltungsbeirat im Frühjahr 2012 sowie erneut am 06.09.2012 vorgestellt. Die vorgebrachten Anregungen wurden bereits in den vorliegenden Rahmenplan eingearbeitet.

## **9. Kosten**

Die zu erwartenden Kosten für die Umgestaltung der Mombacher Straße in dem betroffenen Straßenabschnitt und die daraus resultierenden Einzelmaßnahmen sowie deren Finanzierung können zum jetzigen Zeitpunkt auf der Ebene des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" noch nicht beziffert werden. Eine umfassende Kostenkalkulation ist erst bei der Durchführung des sich anschließenden Bauleitplanverfahrens "H 95" möglich.

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vom Investor zu übernehmen.

## **10. Weiteres Vorgehen**

Der städtische Beschluss beinhaltet, den vorliegenden Rahmenplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H 80)" zu beschließen und gleichzeitig die bisher anzuwendende Kooperationsvereinbarung für Zwischennutzungen im Einvernehmen zwischen der Aurelis als Nachfolger der DB AG und der Stadt Mainz auf dem ehemaligen Bahngelände aufzuheben. Parallel dazu soll in einer separaten Vorlage die Aufstellung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens "Bahnflächen Mombacher Straße (H 95)" auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" vom Stadtrat beschlossen werden.

## **11. Geschlechtsspezifische Auswirkungen**

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes "H 80" sind gegenwärtig keine Aussagen zu geschlechtsspezifischen Auswirkungen möglich. Erst auf der Grundlage des durchzuführenden Bauleitplanes "H 95" sind hierzu evtl. entsprechende Erkenntnisse zu gewinnen.

Anlage: Städtebaulicher Rahmenplan

### **Finanzielle Auswirkungen**

ja, Stellungnahme des Amtes 20 (Anlage 1)

nein

**Nur im Einvernehmen mit der Finanzverwaltung auszufüllen!**