

Nutzungen: Bahnbetriebsgelände
Baufeld: gesamt ca. 35.600 m²

Nutzungen: Studentenwohnen, Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 7.600 m²
BGF max.: 17.400 m²
Grünflächenanteil: mind. 20%
Geschossigkeit: I - IV + Staffelgeschoss
Geschossigkeit der Raumkante: III - IV + Staffelgeschoss

Nutzungen: Studentenwohnen, Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 4.000 m²
BGF max.: 11.900 m²
Grünflächenanteil: mind. 15%
Geschossigkeit: I - IV + Staffelgeschoss
Geschossigkeit der Raumkante: III - IV + Staffelgeschoss

Nutzungen: Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 3.150 m²
BGF max.: 7.400 m²
Grünflächenanteil: mind. 10%
Geschossigkeit: I - IV + Staffelgeschoss
Geschossigkeit der Raumkante: III - IV + Staffelgeschoss

Nutzungen: Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 1.960 m²
BGF max.: 5.000 m²
Geschossigkeit: I - IV + Staffelgeschoss
Geschossigkeit der Raumkante: III - IV + Staffelgeschoss

Nutzungen: Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 960 m²
BGF max.: 2.500 m²
Geschossigkeit: I - IV + Staffelgeschoss
Geschossigkeit der Raumkante: III - IV + Staffelgeschoss

Nutzungen: Handel (nicht zentrenrelevant),
 Gewerbe, Büro, Gastronomie, Event
Baufeld: ca. 9.300 m²
BGF max.: 15.500 m²
Geschossigkeit: I - V

Nutzungen: Büro, Dienstleistungen, Parken
Baufeld: ca. 3.870 m²
BGF max.: 8.000 m²
Geschossigkeit: I - IV

Nutzungen: Beherbergung, Büro, Dienstleistung
Baufeld: ca. 3.400 m²
BGF max.: 7.700 m²
Geschossigkeit: V - VIII

Textteil

Ausgangssituation
 Ein Großteil der Flächen zwischen Mombacher Straße und dem nördlichen Gleisfeld des Mainzer Hauptbahnhofes wurden jahrzehntlang für Bahnbetrieb im weitesten Sinne genutzt. Aus diesem Grund waren und sind sie gemäß §38 BauGB der Planungshoheit der Stadt weitgehend entzogen. Im Laufe der Zeit kam es auf Teilen dieser Flächen zur ungeordneten Entwicklungen nicht bahnbetrieblicher Nutzungen.
 Im Jahr 1999 wurde eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Mainz und der Deutschen Bahn geschlossen, wonin die städtebauliche Entwicklung der kommerziell genutzten, nicht entwädmeten Teilflächen angestrebt wird. Zielstellung hierbei ist „... die geordnete Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Liegenschaften“. Eine ungesteuerte Regenerierung von Einzelvorhaben wird danach ausgeschlossen.
 Die aurelis Asset GmbH hat im Zuge eines Portfoliakaufs große Teile der Flächen des Geltungsbereiches der Kooperationsvereinbarung im Jahr 2003 von der Deutschen Bahn erworben. Der momentane Rückbau der Bahninfrastruktur und die darauf folgende Freistellung von Bahnbetriebszwecken bieten Aussicht auf eine Entwicklungsperspektive der Flächen. Im Hinblick darauf wurde in Kooperation mit der Stadt Mainz und der aurelis ein Prozess zur Erstellung dieses Rahmenplans angestoßen.
 Parallel des Entwicklungsprozesses des Rahmenplans wurde die Planung für ein Bahnbetriebswerk auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich der Goethestraße vorangetrieben. Die Fläche soll nach aktuellem Stand dauerhaft als Bahnanlage bestehen bleiben.

Städtebauliches Konzept
 Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der aktuellen Aufteilung des Grundstückes und belegt diese mit neuen städtebaulichen Körpern. Einzig das bestehende Bürogebäude an der Mombacher Straße, welches im Moment an die Bundespolizei und andere Nutzer vermietet ist, wird beibehalten. Zudem ist der Bereich der Güterhalle in seiner regelmäßigen Form weiterhin in den Städtebau integriert.
 Die Spitze des Grundstückes, welche sich aus Richtung Hauptbahnhof kommend präsentiert, eröffnet durch ein markantes Aufkatabauwerk das neu entstehende Quartier. In dessen Folge bilden die Gebäude entlang der Mombacher Straße eine geschlossene Kante, die den Straßenraum bildet. Die Kante erfährt durch aufgeweitete Zufahrten und öffentlich zugängliche Grünflächen Unterbrechungen, die das Gebiet in eine regelmäßige städtebauliche Struktur gliedern.
 Im rückwärtigen Bereich dieser Flucht wird die Ausführung der Baufelder auf verschiedene Art möglich sein. Sollten lärm sensible Nutzungen, wie das vorgesehene studentische Wohnen projektiert werden, sind die Gebäude mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu versehen. Die prinzipielle Möglichkeit lärm sensibler Nutzungen wurde umfangreich geprüft.
 Zu den Gleisen bildet die vorhandene Güterhalle oder entsprechende Neubauten eine klare Kante. Der zentrale öffentliche Raum des Quartiers wird der Straßenraum der Erschließungsstraße entlang der heutigen Güterhalle. Die städtebauliche Qualität dieses Straßenraumes wird im Gegensatz zur Mombacher Straße durch heterogene Höhenentwicklung und Kantenbildung beidseits der Erschließungsstraße definiert. Die Materialität und Gestaltung des Straßenraumes wird mit der Entwurfsplanung konkretisiert, soll sich allerdings am Charakter eines verkehrsberuhigten Kernstadtraumraumes orientieren.
 Die städtebauliche Planung stützt sich auf eine umfangreiche Analyse der Schallemission und der entstehenden Verkehrsströme. Zusätzlich sind Anregungen der verschiedenen relevanten Fachämter aktiv in die Planung eingeflossen.

Städtebauliche Gestaltungsgrundsätze
 - Geschlossene bauliche Kante zur Mombacher Straße;
 - die Bauflucht und Höhe des Bestandsgebäudes „Bundespolizei“ aufgreifend
 - Abschluss zu den Gleisen durch baulichen Riegel,
 ggf. unter Einbeziehung von Teilen der heutigen Güterhallenbebauung
 - Städtebauliche Dominanz auf der südlichen Spitze des Rahmenplangebietes als Auftakt des Quartiers
 - Räumliche Fassung des Kreuzungsbereiches Mombacher Straße / Goethestraße
 - Quartiersinnere Erschließung als zentraler öffentlicher Bereich mit entsprechender Gestaltung des Straßenraumes
 - Verwendung von Materialien in der Gestaltung des öffentlichen Raumes, die aus der Voruntersuchung stammen oder an diese erinnern
 - Städtebauliche Gliederung des Gebietes durch öffentliche Grünflächen zwischen den Baufeldern entlang der Mombacher Straße

Art und Maß der baulichen Nutzung
 Der Rahmenplan gibt bewusst eine Spanne vorstellbarer Nutzungen vor, um die Flexibilität im Bezug auf Marktnachfrage und Umsetzbarkeit sicherzustellen. Zusätzlich sind Baufeldgröße, maximale oberirdische Brutto Grundfläche, eine Geschossigkeitsspanne sowie bei einigen Baufeldern ein Mindestgrünflächenanteil festgehalten.

Erschließung
 Die Mombacher Straße ist eine stark frequentierte und hochrelevante Ausfallstraße in Richtung der Autobahn. Die Anbindung des Areals wurde durch eine umfangreiche Untersuchung geprüft. Als Ergebnis ist ein Straßentwurf für den gesamten Abschnitt entlang des Plangebietes in den Rahmenplan eingeflossen, der den angestrebten Endausbauzustand darstellt. Eine frühzeitige Entwicklung von Baufeldern ist nur auf Nachweis der verkehrlichen Abwicklungsfähigkeit auf Grundlage der erarbeiteten Ergebnisse möglich.
 Die Erschließung der südlichen Flächen erfolgt parallel der heutigen Erschließung. Das Quartiersinnere kann über zwei Zufahrten von der Mombacher Straße erreicht werden. Diese sind im rückwärtigen Bereich über eine querschnittsreiche Straße auf den Flächen der heutigen Ladestraße verbunden. Das entstehende Erschließungs-„C“ wird im Zweinichtverkehr befahrbar sein. Für die Anbindungen an die Mombacher Straße sind zwingend Lichtsignalanlagen und zusätzlich Linksablässe erforderlich.
 Das Bahnbetriebswerk im nördlichen Teil des Rahmenplans erzeugt eine untergeordnete Größe an Verkehrsbelastung. Der Anschluss der Fläche kann über die bestehende Grundstückszufahrt mit angeforderter Signalsteuerung direkt im Kreuzungsbereich geschehen. Die Zufahrt an dieser Stelle ist nur unter der Voraussetzung einer geringen Verkehrsbelastung möglich. Sollten Nutzungen in diesem Teilbereich integriert werden, deren Verkehrsaufkommen deutlich über die des reinen Bahnbetriebswerks hinausgehen, wäre dies nur über eine weitere Zufahrt im Norden der Fläche realisierbar.
 Die detaillierte Planung der Herstellung der Erschließungsstraßen ist separat abzustimmen.

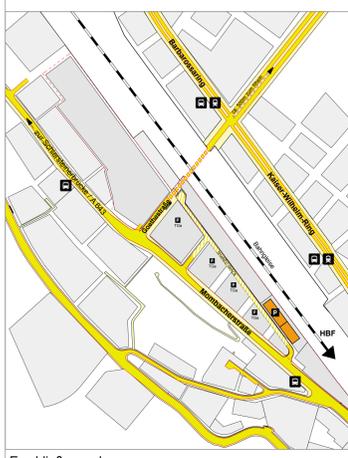
Grünstruktur
 Das Gebiet wird durch regelmäßige öffentlich zugängliche Grünflächen städtebaulich gegliedert. Die Flächen ermöglichen Blickbeziehungen zwischen jüdischem Friedhof, Mombacher Straße und dem Inneren des Quartiers. Zusätzlich zu den öffentlich zugänglichen Grünflächen sind Grünflächenanteile in einigen der Baufelder festgelegt. Der Alleinstandort der Mombacher Straße wird dauerhaft erhalten und auch bei Neugestaltung wiederhergestellt.

Stätte für das Gedenken an die Deportation der Mainzer Juden
 Ab dem Jahr 1942 fand von dem Bahngelände nördlich der Goethestraße die Deportation der Mainzer Juden statt. Ein Bereich der Rampeanlage soll als besonders markantes Zeichen dieser dunklen Zeit erhalten bleiben. Für diesen Ort des Erinnerns soll eine geeignete, öffentlich zugängliche Stelle gefunden werden. Eine Verlagerung der Rampeansituation in einen besser gelegenen Bereich des Grundstückes ist möglich und wünschenswert.

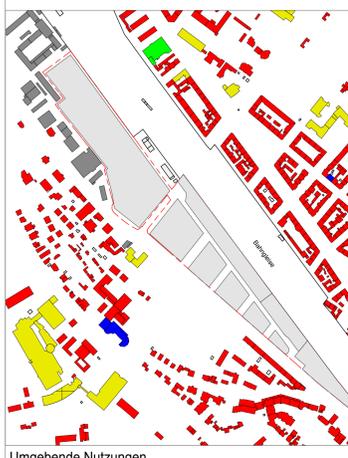
Verfahrensweise
 Der Rahmenplan gibt aurelis die Grundlage, mit Bezug auf die festgesetzten Punkte aus diesem Rahmenplan Einzelgrundstücke zu beplanen, zu vermarkten und zur Genehmigung vorzulegen. Der Rahmenplan hat hierfür die städtebauliche Zielvorgabe fest. Grundzüge zur Genehmigung von Bauvorhaben ist entweder §34 BauGB, d. h. das Bauvorhaben muss sich nach den in § 34 Abs.1 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und es muss dabei den Vorgaben des Rahmenplans entsprechen oder § 30 BauGB nach weiterführender Schaffung von Baurecht auf Grundlage des Rahmenplans. Mit dem Inkrafttreten des Rahmenplans tritt die Kooperationsvereinbarung aus dem Jahr 1999 für den Geltungsbereich des Rahmenplans außer Kraft.
 Zwischennutzungen sind insoweit zulässig, als das Sie den Zielen des Rahmenplans nicht widersprechen und in den vorhandenen Strukturen integriert bzw. die zu erstellenden Bauten jederzeit rückbaubar sind. Zusätzlich muss insbesondere die verkehrliche Verträglichkeit der Zwischennutzungen nachgewiesen werden.
 Der Fachplanvorbehalt gemäß §38 BauGB bleibt bis zur förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch den Rahmenplan unberührt. Bei bahnräumlichen Bauvorhaben entsprechend des Rahmenplans ist das Einvernehmen mit dem Eisenbahnbundesamt herzustellen.



Entwurfskonzept

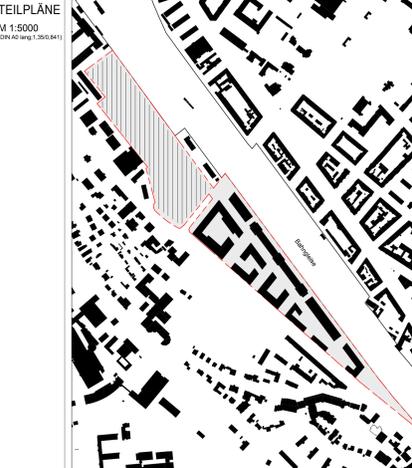
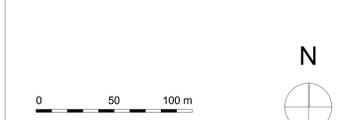


Erschließungsplan



- Umgebende Nutzungen**
- Wohnen
 - Nahversorgung
 - Dienstleistungen, Büros, Gewerbe
 - Hotel
 - Kommunalbetriebe, öffentl. Einrichtungen

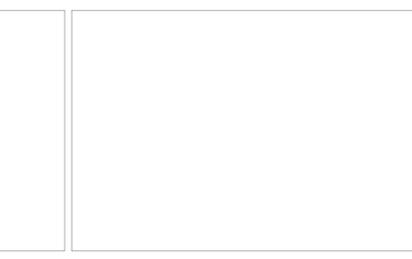
- LEGENDE**
- vorgesehene Raumkante
 - Beaufeldgrenzen
 - Bahnbetriebsgelände
 - Öffentlich zugängliche Grünfläche
 - Shared Space



Baustruktur



Grünflächenplan



PROJEKT		Städtebaulicher Rahmenplan "Bahnflächen Mombacher Straße (H80)"	
BAUHERR		Aurelis Real Estate Region Mitte Mergenthalerallee 15-21 65760 Eschborn	
UNTERSCHRIFTEN	BAUHERR	ARCHITEKT	
ARCHITEKT	E+H FAERBER BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND INNENARCHITEKTUR		MARTINSSTR. 17 · 54116 MAINZ TEL. 0931-6969-0 · FAX 0931-6969-30 @FAERBERARCHITECTEN.DE
PLANNHALT	GEZEICHNET SM / SW	MASSTAB	1:1500 (DN A6 lang: 1.350,841)
	DATUM 20.09.2012		
Plan 2	Rahmenplan	Nutzungskonzept	