

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0777/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 53	Datum 22.05.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.06.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	21.06.2017	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.06.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.06.2017	Ö

<p><b>Betreff:</b> Fortschreibung Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53),,  Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes für die "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)"; hier: - Kenntnisnahme Entwurf Durchführung Bürgerbeteiligung</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 29. Mai 2017</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 06.06.2017</p> <p>gez. M. Ebling</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Stadtrat** nimmt die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" als Entwurf zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung auf dieser Basis die Bürgerbeteiligung durchzuführen.

## 1. Sachverhalt

Bereits im Jahre 2002 hatte sich erstmals die Aufgabe der militärischen Nutzung in der GFZ-Kaserne abgezeichnet. Schon damals hat die Stadt einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“ und den Einleitungsbeschluss zu einer städtebaulichen Entwicklungsbereichssatzung gefasst und auch öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluss muss aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) jedoch neu gefasst werden. Eine Entwicklungsbereichssatzung ist nicht mehr erforderlich, da die GVG im Rahmen des Erstverwertungsrechtes das Areal erwerben möchte. Mit dem Bund war man in 2002 übereingekommen, planerische Überlegungen auf der informellen Planungsebene eines städtebaulichen Rahmenplanes anzustellen.

Auch wenn die Konversion nach 2002 nicht angelaufen ist, so haben sich die im Jahre 2003 vom Bauausschuss beschlossenen Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes (siehe Anlage ) in den vergangenen Jahren nicht geändert: Entlang der im Norden und Westen vorbeiführenden Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße sollen lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet werden, das Innere des Plangebietes sollte der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

## 2. Chronologie der Ereignisse

- **2002:** Konversion zeichnet sich ab.
- **17.04.2002:** Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanentwurf „Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“.
- **17.04.2002:** Einleitungsbeschluss zur „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach § 165 BauGB.
- **29.08.2002:** Gutachten über den Verkehrswert gemäß §§ 192 bis 199 BauGB.
- **26.06.2003:** Städtebaulicher Rahmenplan, Beschluss im Bauausschuss.
- **2003 – 2009:** Freigabe bleibt aus.
- **2009:** Ganymed äußert Ansiedlungswunsch in GFZ-Kaserne.
- **2011:** Bauantrag Verwaltungs- und Laborgebäude Ganymed; Fertigstellung 2014.
- **08.10.2013:** Brief des Oberbürgermeisters an BlmA : Zügige Konversion notwendig.
- **22.01.2014:** Große Koordinierungsrunde mit Bund, BlmA, Stadtspitze im Stadtplanungsamt.
- **06.02.2014:** Antrag des Stadtplanungsamtes auf vorzeitige Freigabe weiterer Flächen entlang der Goldgrube.
- **12.12.2014:** Rückmeldung der BlmA mit Verweis auf ein Amtshilfersuchen des Oberbürgermeisters vom 13.10.2014 zum Thema "Flüchtlingsunterbringung“.
- **2015:** Prüfung den beiden Bürogebäuden K1 und K2 als Flüchtlingsunterkunft.
- **Juni 2016:** Stadtvorstand stellt fest, dass kein Bedarf an Flüchtlingsunterkunft in der GFZ-Kaserne mehr besteht.
- **Nov. 2016:** OB beauftragt das Stadtplanungsamt mit der Fortschreibung des Rahmenplanes.
- **Dezember 2016:** Ganymed/BioNTech tragen Wunsch nach Erweiterung ihres Institutes vor.
- **Januar 2017:** GVG nimmt diesbezüglich Kontakt zur BlmA auf. BlmA stellt Flächenfreigabe entlang Goldgrube in Aussicht.
- **Anfang 2017:** Bund nennt das Jahr **2019** als Datum der kompletten Entlassung aus der militärischen Nutzung. Allerdings steht Freigabe GFZ in Abhängigkeit vom Abschluss von Baumaßnahmen in der Kurmainzkaserne.
- **03.03.2017:** OB mahnt die Komplettfreigabe der Fläche zur Schaffung von Wohnraum an.
- **04.04.2017:** Frau von der Leyen teilt OB Ebling mit, dass eine Verschiebung des 2019er Termins nicht auszuschließen ist.

- **26.04.2017:** Ämterkoordinierung zur Fortschreibung des Rahmenplanes GFZ-Kaserne.
- **2002 bis 2016:** Zahlreiche Anfragen und Anträge aus dem politischen Raum.

## **2. Bisheriges Verfahren zum städtebaulichen Rahmenplan**

### **2.1. Fortschreibung des Rahmenplanes aus 2003**

Der Oberbürgermeister hat im Herbst 2016 das Stadtplanungsamt mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes GFZ-Kaserne 2003 beauftragt. Der Rahmenplan trägt in seiner nunmehr überarbeiteten Fassung der Bedeutung der GFZ-Kaserne als wichtigstem Innenentwicklungsstandort der Oberstadt Rechnung. So wurde das Areal der GFZ-Kaserne auch als ein Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen. Hier können bis zu 500 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Auch seitens der Bürgerinnen und Bürger werden hohe Erwartungen an die Entwicklung dieses Standortes gestellt. Einmal die Schaffung zusätzlichen Wohnraums betreffend, aber auch die große Hoffnung, dass das in der Oberstadt noch immer fehlende, zentral gelegene Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und eine neue Ortsverwaltung hier endlich Wirklichkeit werden.

Wesentliche Inhalte des Rahmenplanes sind:

- Robuste lärmunempfindliche Nutzungen entlang der Freiligrathstraße und der Straße An der Goldgrube,
- Standortfestlegungen für ein Quartierszentrum.
- Standortfestlegung für die Ortsverwaltung Oberstadt,
- Verkehrsanbindungen an Freiligrathstraße und An der Goldgrube,
- Verdichteter Wohnungsbau,
- Grün- und Freiraumbezüge zum Umfeld,
- Bauliche Ausgestaltung des Stadteingangs Pariser Tor.

Ausführlicher Beschreibungen der Planinhalte entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Erläuterungsbericht.

### **2.2 Koordinierungen mit den städtischen Fachämtern**

Zur Sammlung der verfügbaren planerischen Grundlagen und fachlichen Restriktionen wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes am 26.04.2017 mit den städtischen Fachämtern koordiniert. Wesentliche Beiträge im Rahmen der Ämterkoordinierung waren:

- Die Notwendigkeit diverser Gutachten wurde, auch mit Blick auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren begründet (Altlastengutachten, Radongutachten, Versickerungsgutachten, Verkehrsgutachten).
- Der Bedarf an öffentlich nutzbarer Grün- und Freifläche wurde quantifiziert.
- Das neue Wohnquartier benötigt zwei Kindertagesstätten.
- Der Grundschulbedarf ist im Schulentwicklungsplan schon größtenteils berücksichtigt.
- Im Quartierszentrum wird neben dem neuen Standort für die Ortsverwaltung auch ein Lebensmittelsupermarkt plus Discounter vorgesehen.

- Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) wird treuhänderisch für die Stadt tätig und wird die Liegenschaft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erwerben.

Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Vermerk zur Ämterkoordinierung, der dieser Vorlage als Anlage beiliegt.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes soll zunächst als Entwurf zur Kenntnis genommen werden und dient sodann als Grundlage der Bürgerbeteiligung, die nach der Sommerpause stattfinden wird. Nach Einarbeitung der Beiträge der Bürgerinnen und Bürgern wird der Rahmenplan dann dem Stadtrat zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt. Damit läge dann die Basis für den weiteren Planungsprozess vor.

Aufbauend auf den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes soll dann einen städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt werden. Mit diesem Wettbewerb wird das städtebauliche Grundgerüst für das neue Wohnquartier ermittelt werden, das anschließend im Zuge des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens "O 53" in Baurecht umzusetzen ist.

### **4. Zeitplan/ Abhängigkeiten**

Bei der weiteren Entwicklung/Konversion der GFZ-Kaserne besteht eine Reihe von Abhängigkeiten, die den Zeitablauf der städtebaulichen Planungen/ der Bauleitplanung bestimmen.

1. In der Kurmainzkaserne müssen bauliche Maßnahmen vorgeschaltet werden, damit die komplette militärische Nutzung aus der GFZ-Kaserne dorthin verlagert werden kann (bis 2019).
2. Die Bundesverteidigungsministerin teilt dem Oberbürgermeister am 04.04.2017 mit, dass aufgrund von Personalmangel in der Bauverwaltung des Bundes die notwendigen Planungen und Bauanträge schon jetzt verzögert sind.
3. Erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Kurmainzkaserne kann das Militär die GFZ-Kaserne räumen; der bisher dafür genannte Termin liegt in 2019.
4. Mit der förmlichen Entlassung aus der militärischen Nutzung geht das Areal einmal in die Planungshoheit der Stadt Mainz über (frühestens 2019) und fällt gleichzeitig in die Zuständigkeit der BImA – Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten, die für die Vergabe entscheidet.
5. Stadtintern ist festgelegt, dass sich die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) bei der Konversion der GFZ-Kaserne treuhänderisch engagieren und im Rahmen der Verbilligungsrichtlinie des Bundes das Grundstück von der BImA erwerben wird. Die GVG hat im Nachgang zur Ämterkoordinierung zugesagt, die Kosten für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb vorzufinanzieren. Somit kann dieser schon im direkten Anschluss an das Rahmenplanverfahren, also Anfang 2018, ausgelobt werden. Das Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse könnte direkt anschließen, noch bevor die offizielle Freigabe erfolgt ist. Sobald das Grundstück in die Planungshoheit der Stadt übergegangen ist, könnte das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Die unter Punkt 5. beschriebene Vorgehensweise hat den Vorteil, dass auch weitere Verzögerungen bei der Freigabe (wie von der Bundesverteidigungsministerin schon vorsichtig angekündigt) den eigentlichen Planungsprozess (Rahmenplan – Wettbewerb - Bebauungsplanverfahren) nicht verzögern kann.

## **5. Geschlechtsspezifische Folgen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses vorgetragen werden.

## **6. Kosten**

Durch den städtebaulichen Rahmenplan entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

*Anlagen zu dieser Beschlussvorlage:*

- *Städtebaulicher Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53", Beschlusslage 2003),*
- *Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan " Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)",*
- *Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes "" Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)",*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung zur Fortschreibung des Rahmenplanentwurfes*