

VERMERK

„Fortschreibung Rahmenplan GFZ-Kaserne (O 53)“

Projekt

Ämterkoordinierung Entwurf

Thema

Zitadelle, Bau A, Schönbornsaal,

26.04.2017, 14:00 Uhr

Gesprächsort

Datum

Hans Schiller/Amt12/Mainz@Mainz,
Hans Knebel/Amt50/Mainz@Mainz,
Klaus Cartus/Amt50/Mainz@Mainz,
Peter Henschel/Amt60/Mainz@Mainz
Andrea Hartmann/Amt67/Mainz@Mainz,
Manfred Nuesing/WB1/Mainz@Mainz,
Roland Elter/GVG/Mainz@Mainz,
Ingbert Stenner/Amt80/Mainz@Mainz,
Oliver Werner/Amt61/Mainz@Mainz,
Juergen Habel/Amt61/Mainz@Mainz

Entschuldigt:

Bernd Quick/Amt50/Mainz@Mainz,
Franziska Grill/Amt60/Mainz@Mainz,
Constanze Huether/Amt60/Mainz@Mainz
Ferdinand Graffe/GVG/Mainz@Mainz,
Ursula Beyer/OV/Mainz@Mainz
Annika Sigges/Amt61/Mainz@Mainz,

Gesprächsteilnehmer

TOP

Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	Anlass: Der Oberbürgermeister hat das Stadtplanungsamt beauftragt, den Rahmenplan GFZ-Kaserne aus dem Jahre 2003 zu überarbeiten, um die planerischen Überlegungen der Stadt Mainz bereits im Vorfeld der Entlassung des Areals aus der militärischen Nutzung zu präzisieren. Die förmliche Aufhebung der militärischen Nutzung wurde vom Bund jüngst für das Jahr 2019 in Aussicht gestellt. Das Gelände ist bis dahin formaljuristisch noch der Planungshoheit der Stadt Mainz entzogen. Das bedeutet aber nicht, dass die Stadt erst nach offizieller Freigabe mit einer Planung starten kann. Sie kann vielmehr bereits vorher auf der informellen Planungsebene der Rahmenplanung die Grundzüge der künftigen städtebaulichen Entwicklung festlegen. In dieser Situation war die Stadt im Jahre 2002 bereits schon einmal. Auch damals zeichnete sich die Konversion ab und bereits damals kam man mit dem Bund überein, im Vorfeld der Freigabe planerische	
-----------	---	--

	<p>Überlegungen auf der Rahmenplanebene durchführen zu dürfen. Der Unterzeichner stellt anhand einer Präsentation den Rahmenplan vor.</p> <p>Wesentliche Unterschiede zum 2003 er Rahmenplan sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlicher Verkehrsanbindung an die Freiligrathstraße, • Erhöhung der baulichen Dichte, • keine Fortnutzung von Bestandsgebäuden. • Etc. <p>Die Ämter nehmen zur fortgeschriebenen Fassung des Rahmenplanes wie folgt Stellung:</p>	
2.	<p>67-Grün- und Umweltamt – Frau Hartmann:</p> <p>Die vorgesehenen Schallschutzbauten entlang der stark belasteten Straßen sind richtig. Sofern hier auch Wohnungen vorgesehen werden, müssen diese entsprechend geschützt werden. Eine hohe Bebauung könne hier im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung zur Schluchtenbildung führen, die das Lärmproblem noch verstärken kann.</p> <p>Nachfolgende Gutachten sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutzgutachten: Das Bodenschutzkataster des Landes führe hier insgesamt 11 Verdachtsflächen, • Radongutachten, • Versickerungsgutachten. <p>Die vorgesehene Bebauung der Tennisplätze westlich des Pariser Tores wird abgelehnt.</p> <p>Der im Osten vorgesehene grüne Quartiersplatz soll ab sofort die Bezeichnung „Pocket-Park“ tragen. Der das Quartier querende Grünzug müssen im Rahmen der weiteren Planung qualifiziert werden. Das Rahmengrün entlang der Straßen insbesondere im Bereich Pariser Tor soll erhalten werden.</p> <p>Der Baumbestand soll eingemessen und integriert werden. Dabei ist ein Abstand von Kronentraufe plus 1,5 m einzuhalten. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass dieser Punkt im Auslobungstext zum nachfolgenden Wettbewerbsverfahren vertieft werden muss.</p> <p>Pro Einwohner sollen im Quartier 8-12 m² öffentlich nutzbare Grünfläche vorgehalten werden. Der Unterzeichner sieht dahingehend entsprechende Potentiale in der benachbarten schon jetzt öffentlich zugänglichen und im Eigentum der Stadt stehenden Jägerstraße, die man im Bebauungsplanverfahren dem Quartier zuschlagen und entsprechend aufwerten kann.</p> <p>Öffentlich nutzbare Grünflächen sollen sich in der Plangrafik von den privaten nicht öffentlich zugänglichen Kleingärten unterscheiden. Spätestens im Bebauungsplanverfahren ist ein Energiekonzept erforderlich.</p> <p>Der grüne Pfeil in Verlängerung Landwehrweg soll im Bereich der Kreuzung</p>	

	zung Pariser Tor ebenfalls unterbrochen dargestellt werden.	
3.	<p>Amt für Wirtschaft und Liegenschaften – Herr Stenner:</p> <p>Aus liegenschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	
4.	<p>Wirtschaftsbetrieb, AÖR – Herr Nuesing:</p> <p>Eine Regenwasserbewirtschaftung ist notwendig, da die Kanäle in der Umgebung aufgrund ihrer Kapazitäten Regenwasser nicht in unbegrenzter Menge aufnehmen können. Soviel wie möglich Regenwasser muss auf dem Grundstück verbleiben. Eine Einleitungsbegrenzung wird spätestens im Bebauungsplanverfahren benannt.</p>	
5.	<p>Ortsvorsteherin Oberstadt – Frau Beyer:</p> <p>Frau Ortsvorsteherin Beyer fehlt entschuldigt und schickt am 11.04.2017 vorab eine Stellungnahme per Email: Zitat: „...mit großem Interesse habe ich den Erläuterungsbericht in der Email vom 07.04.2017 gelesen. Die Fortschreibung des Rahmenplans GFZ-Kaserne-2017 ist für mich nachvollziehbar und sinnvoll. Bei weiterhin ansteigendem Wohnungsbedarf halte ich die Erhöhung der baulichen Dichte für erforderlich. Dies bedingt auch mehr Verkehr im Innenbereich. Damit ist auch die zusätzliche Verkehrsanbindung an die Freiligrath Straße sinnvoll.</p> <p>Die Ortsverwaltung muss an den ausgewählten Ort, weil sie dort in zentraler Lage gut erreichbar ist. Zu einer Ortsverwaltung gehört außer den notwendigen Büros, unbedingt ein Sitzungs-/Versammlungsraum. Das möchte ich bitte so festgehalten haben. Die Oberstadt hat keinen Ortsmittelpunkt und jetzt ist die einmalige Chance diesen zu bekommen“. Zitat Ende</p>	
6.	<p>Abteilung 61.1 Verkehrsplanung – Herr Werner, Herr Harz:</p> <p>In Abstimmung mit Herrn Harz ist schon recht früh ein Verkehrsgutachten zum neuen Knotenpunkt Freiligrathstraße erforderlich, das auch den Interimzustand einer vorgezogenen Erweiterung von Ganymed/BioNtech beleuchten soll. Ebenfalls Gegenstand des Gutachtens müsse die Bewältigung des durch die vorgesehenen Einkaufseinrichtungen verursachten Verkehrs sein. Möglicherweise reicht dann ein provisorischer Anschluss nördlich der aktuellen Kasernenzufahrt Freiligrathstraße nicht mehr aus. Dem Bund gegenüber ist bereits der Flächenbedarf zur Verbreiterung der Freiligrathstraße geltend gemacht worden. Es muss geprüft werden, ob die Freiligrathstraße abschnittsweise, d.h. schon beginnend in der Ganymed-Erweiterungsphase, ausgebaut werden kann.</p> <p>An Abteilung 61.1 ergeht die Bitte, eine Aufgabenstellung für das angesprochene Verkehrsgutachten zu formulieren. Dabei ist auch die Bewältigung der durch das Quartierszentrum verursachten Verkehre zu prüfen, ebenso die Notwendigkeit eines frühzeitigen Ausbaus der Freiligrathstraße.</p>	<p>61.1, Gutachter</p> <p>61.1</p>

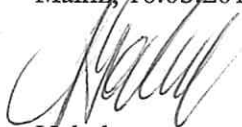
	<p>Die beiden vorgesehenen KITA-Standorte müssen durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in ihrem Umfeld geschützt werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollten die beiden Standorte deshalb räumlich relativ dicht beisammen liegen.</p> <p>Die gebietsinterne Ringerschließung mit den beiden Anschlüssen an die vorhandenen Straßen müssen so ausgestaltet werden, dass kein Schleichverkehr, der den Knoten Goldgrube/ Freiligrathstraße umgehen will, das Quartier störe.</p> <p>Zum ruhenden Verkehr ist die Stellplatzsatzung zu beachten. 30% ÖV-Bonus können angerechnet werden. 10% Besucherstellplätze werden benötigt.</p>	<p>61.1</p> <p>61.1</p>
7.	<p>Abteilung 60.4 Denkmalschutz:</p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind zum jetzigen Stand keine Belange betroffen.</p> <p>Die Landesarchäologie habe folgende Stellungnahme abgegeben: <i>"Was die GFZ-Kaserne betrifft, so habe ich unsere Plangrundlagen durchgesehen und kann Ihnen dazu folgendes mitteilen: Miniergänge wird es auf dem Gelände aller Wahrscheinlichkeit nicht geben, da sie feindwärts gerichtet sind. Allerdings ist mit Mauerwerksresten zu rechnen. Da beim Bau des Analysegebäudes gegenüber dem Krankenhauses bereits Teile des Forts Elisabeth angetroffen wurden, dürfte auf dem jetzigen Bau-feld die Situation nicht wesentlich anders sein. Das heißt, große Mauerwerksreste müssten sich nur knapp unter der heutigen Oberfläche erhalten haben. Bei der Entfestigung wurde nur bodengleich abgerissen."</i></p> <p>Die Abteilung 60.4 Denkmalpflege skizziert unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten folgende Vorgehensweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist also im Untergrund mit Resten der historischen Festungsanlagen zu rechnen, die bisher verborgene Kulturdenkmäler darstellen könnten und als solche ggf. in situ zu erhalten wären. • Bei Freilegung solcher Festungsreste im Zuge von Baumaßnahmen oder archäologischen Erkundungen müsste jedenfalls von der Denkmalfachbehörde geprüft werden, ob es sich dabei um Teile des bereits in der Denkmalliste verzeichneten Kulturdenkmals "Festungsanlagen" handelt, von denen bisher nicht bekannt ist, ob und wenn ja, in welchem Zustand und Umfang sie noch erhalten sind. • Da das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Grabungsschutzgebietes liegt, ist keine Grabungsgenehmigung nach § 22 Abs. 3 DSchG dafür notwendig. Aber es greift der § 21 Abs. 2 DSchG, nach welchem Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen sind. • Demgemäß ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Große Langgasse 29, 55116 Mainz (Tel.: 06131/20 16 - 300, Fax: 06131/20 16 - 333, E-Mail: archaeologie-mainz@t-online.de), der Beginn der Erdarbeiten mindestens 10 Werktage vorher schriftlich (Post oder Fax) mitzuteilen, damit Vertreter des genannten Amtes am Tage des Aushubes zugegen sein und die Arbeiten beobachtend begleiten können. 	60.4.

	<ul style="list-style-type: none"> • Sollte es während des Bauaushubes zur Aufdeckung von Funden und Befunden kommen, muss in gegenseitiger Absprache eine fachgerechte landesarchäologische Bearbeitungszeit eingeräumt werden. <p>Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist dazu anzumerken, dass aufgrund der räumlich vollkommen ungewissen Lage möglicher unterirdischer Festungsreste keine planerischen Vorgaben für den Rahmenplan und auch nicht für den Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Bebauungsplan wird die o.a. Vorschläge zur Vorgehensweise später in seinen Textteil als Hinweis aufnehmen.</p>	61.2
8.	<p>Partnerschaftliche Baulandbereitstellung – Herr Henschel:</p> <p>Für das Gebiet wird in jedem Fall zur Herbeiführung der neuen Grundstückssituation eine Neuaufteilung erforderlich. Hierfür bietet sich eine Umlegung an, die die Grundstücksneuordnung "in einem Guss" inklusive Regelungen, wie z. B. Dienstbarkeiten, Baulasten etc., bewerkstelligen kann.</p> <p>Das Instrumentarium der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung (PBb) dürfte auch greifen, da der damalige Bebauungsplanaufstellungsbeschluss, wie in 3.1 des aktuellen Erläuterungsberichts dargelegt, neu gefasst werden muss.</p> <p>Der Unterzeichner erläutert in diesem Zusammenhang, dass die im Jahre 2003 gefassten Beschlüsse aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Novellierungen des Baugesetzbuches keinen Bestand mehr hätten und neu gefasst werden müssen.</p>	60.3 61.2
9.	<p>Wohnraumförderung – Herr Knebel:</p> <p>Im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist ein Anteil von 25% geförderten Wohnungsbaus herzustellen. Die diesbezügliche Verpflichtungserklärung bezieht sich im Regelfall auf die Eigentümer vor Bebauungsplanaufstellung. Sofern das Bebauungsplanverfahren noch vor Entlassung der Kaserne aus der militärischen Nutzung startet, stehe formalrechtlich der heranzuziehende Eigentümer noch gar nicht fest. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die GVG als stadtnahe Gesellschaft sich zur Einhaltung dieser Förderquote verpflichten wird.</p>	GVG/Stadt
10.	<p>Sozialplanung - Herr Cartus/ Amt50/Mainz@Mainz,</p> <p>Bedarf an KITA und Schulen bei 500 Wohneinheiten:</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die nach LBauO notwendigen Kleinkinderspielflächen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden. Öffentliche Nachbarschaftsspielflächen sind nach dem Schlüssel 2,25 m² je Einwohner vorzuhalten. Der Unterzeichner merkt an, dass die beiden vorgesehenen Plätze diesen Part übernehmen könnten bzw. darauf anzurechnen werden müssen.</p> <p>Ausgehend von den angepeilten 500 WE sind zwei 7-gruppige KITAS erforderlich. Jede KITA schlägt mit 2.800 m² Flächenbedarf zu Buche, wobei</p>	

	<p>1.050 m² auf die Außenanlage und 1.750 m² BGF für die Einrichtung selbst vorzuhalten sind. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die KITAS jeweils in eine mehrgeschossige Bebauung integriert werden müssen.</p> <p>Herr Cartus vertritt auch die Belange des 40-Schulamtes: Der Schulentwicklungsplan hat für den Bereich GFZ-Kaserne bereits einen Wohnungsbesatz von 325 Wohneinheiten berücksichtigt; es müsse somit nur das verbleibende Delta von 175 WE aufgefangen werden. Bis 2021 wird von einer Steigerungsrate von 9% in der Altersgruppe der 0 bis 6-jährigen Kinder ausgegangen. Die zuständige Grundschule ist die direkt gegenüberliegende Ludwig-Schwamb-Schule. Hier werden aktuell zusätzliche Kapazitäten ausgebaut. Im Plangebiet selbst ist bisher kein Schulbau vorgesehen. Der Unterzeichner bejaht diese Feststellung mit dem Hinweis, dass es Ziel der Stadt ist, hier möglichst viele Wohneinheiten bereitzustellen. Sobald hier ein Schulstandort gesehen wird, müssten die Zielzahlen für Wohnen deutlich nach unten korrigiert werden.</p>	
<p>11.</p>	<p>Amt für Stadtentwicklung – Herr Schiller:</p> <p>Die angestrebte Einzelhandelsversorgung im neuen Quartierzentrum sollte nach neuesten Überlegungen aus folgenden Bausteinen bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche, • Discounter mit max. 900 m² Verkaufsfläche (ist ein ausgesprochener Wunsch der Oberstadtbevölkerung), • Zusätzliche kleinere Läden werden begrüßt, sind aber nicht unbedingt notwendig, • Drogeriemarktbetreiber sehen auf Anfrage die GFZ-Kaserne nicht als Standort. <p>Im Verkehrsgutachten ist zu untersuchen, ob das dadurch verursachten Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann.</p>	
<p>12.</p>	<p>Grundstücksverwaltungsgesellschaft , GVG – Herr Elter:</p> <p>Herr Elter bestätigt die in der Planungsgruppe beim OB getroffene Festlegung, wonach sich die GVG treuhänderisch bei der Konversion der GFZ-Kaserne und die Wohnbau Mainz bei der Konversion der Kommissbrotbäckerei zu engagieren habe. Schon jetzt sei die GVG im Zuge der Erweiterungsabsichten von Ganymed/BioNtech diesbezüglich aktiv. Die Erweiterungsfläche Ganymed (jetziger Parkplatz) sei vertraglich schon mit der BImA geregelt. Auf die Fläche der beiden Hochhäuser K1 und K2 habe man bereits eine Option. Im Prinzip seien ca. 19.000 m² von 96.000 m² schon bei der GVG.</p> <p>Der Unterzeichner spricht in diesem Zusammenhang an, dass nach Abschluss des Rahmenplanverfahrens ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden solle, zu diesem Zeitpunkt aber der neue Eigentümer noch nicht feststehe. Da die Wettbewerbsergebnisse dann Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sind, würde sich der gesamte Planungsprozess deutlich verzögern, wenn man erst auf die formale Freigabe und dann noch auf den neuen Eigentümer warten müsste.</p>	

	Herr Elter wird gebeten, zu prüfen, ob eine Kostenübernahme seitens der GVG für die Durchführung eines städtebaulichen freiraumplanerischen Wettbewerbes im Jahre 2018 und ggf. auch für die Beauftragung von Gutachten erfolgen kann – analog zum Kooperationsmodell „Hechtsheimer Höhe (He 130)“.	GVG
13.	Weiteres Verfahren: <ul style="list-style-type: none"> • Der verwaltungsintern abgestimmte Rahmenplan soll dem Stadtrat am 28.06.2017 als Entwurf vorgelegt. • Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach der Sommerpause. • Abschließender Beschluss zum Rahmenplan letzte Sitzungsrunde 2017. • Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in 2018. • Danach Beginn des Bebauungsplanverfahrens. 	Amt 61

Mainz, 10.05.2017



Habel

- II. Den Teilnehmern z. K.
- III. Z. d. lfd. Akten
- IV. Z. d. Handakten

Mainz, 10.05.2017
61-Stadtplanungsamt



Ingenthron