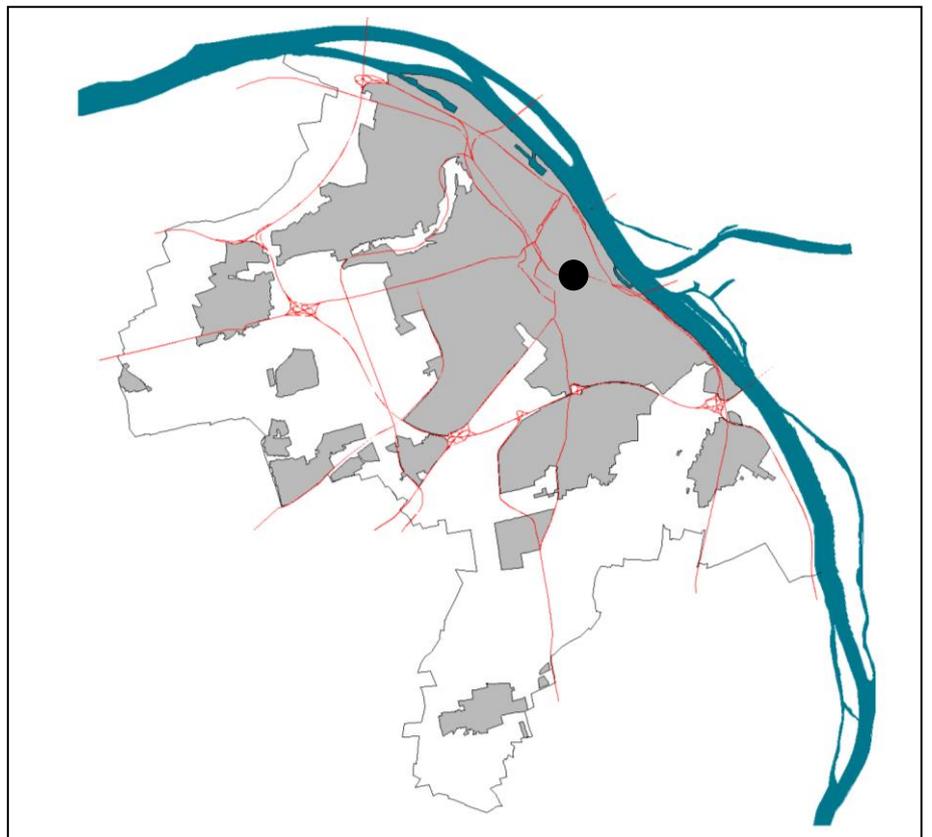


# Stadt Mainz

## Erläuterungsbericht

Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan  
„Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)“



Stand Fortschreibung Entwurf

## Erläuterungsbericht „Städtebaulicher Rahmenplan Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne“

1	Erfordernis der Planung.....	3
2	Plangebiet.....	4
3	Planungshistorie.....	4
3.1	Erste planerische Aktivitäten in 2003.....	4
3.2	Ansiedlung und weitere Entwicklung Forschungsinstitut Ganymed/BioNTech .....	5
3.3	Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes.....	6
4.0	Kerninhalte des Rahmenplanes.....	6
4.1	Robuste Bebauung am Plangebietsrand.....	6
4.2	Standortfestlegung für ein Stadtteilzentrum.....	7
4.3	Wohnnutzung.....	7
4.4	Erschließung.....	7
4.5	Grün- und Freiraumstrukturen.....	8
4.6	Soziale Infrastruktur.....	9
5.0	Weiteres Verfahren.....	9
10.0	Statistik.....	10

## 1. Erfordernis der Planung

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen auf 212.348 (2015) erhöht. Laut des empirica-Wohnraumgutachtens für Rheinland-Pfalz 2015 sind aber auch die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. Damit einher geht ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise. Die Stadt Mainz als Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Main zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort viele Studierende und junge Berufstätige an. Wichtiger noch als Instrumente wie die Mietpreisbremse ist deshalb ein deutlicher Schub im Wohnungsbau. Vor allem beim sogenannten bezahlbaren Wohnraum besteht ein hoher Bedarf, denn neben jungen Leuten sind insbesondere auch viele Familien mit Kindern auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Die im Mainzer Stadtgebiet noch vorhandenen Potenziale zur Nachverdichtung im Bestand und zur Aktivierung von Gebäudeleerständen sowie die Umnutzung von nicht mehr genutzten Militär- oder Brachflächen im Stadtgebiet können einen wichtigen Beitrag zur mittelfristigen Deckung des hohen Wohnungsbedarfes leisten.

Aufgrund der vom Bund für 2019 angekündigten Aufgabe der militärischen Nutzung ist davon auszugehen, dass auch das Areal der GFZ-Kaserne in der Oberstadt für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung steht und wurde deshalb in das im Jahr 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen.



**Abb. 1: Ausschnitt Stadtmodell "Wohnraum für Mainz", 2015, Lage des Plangebiets.**

Auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplanes wird der Planungsprozess für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Plangebiet der GFZ-Kaserne eingeleitet. Auf dieser Grundlage aufbauend wurden die fachlichen Zielvorgaben für das neue "Wohnquartier GFZ-Kaserne" definiert. Auf der Basis des städtebaulichen Rahmenplanes, dessen Inhalte natürlich in der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, wird über ein Qualifizierungsverfahren der städtebauliche Entwurf ermittelt, für den anschließend Baurecht über ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen ist.

Das Kasernenareal wird nach Mitteilungen des Bundes erst im Jahre 2019 aus der militärischen Nutzung entlassen, solange ist es der Planungshoheit der Stadt Mainz noch entzogen. Ein Bebauungsplanverfahren könnte somit juristisch nicht zum Abschluss gebracht werden. Vor diesem Hintergrund wird zunächst der städtebauliche Rahmenplan vorgeschaltet. Probleme, die auf dieser vorgeschalteten informellen Planungsebene gelöst werden können, stellen sich im späteren Bebauungsplanverfahren nicht mehr.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet mit seinen knapp 10 ha Fläche liegt städtebaulich hervorragend integriert in der Mainzer Oberstadt. Zitat Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008 (empirica):

*„Die Generalfeldzeugmeister-Kaserne hat im Vergleich zu den anderen großen Flächenpotentialen die beste Standortqualität [...]. Dies ist vor allem auf die Zentrumsnähe und die gute Erreichbarkeit zurückzuführen, bei einem gleichzeitig hochwertigen, gemischten Umfeld (z. B. Grünflächen, attraktive Wohngebiete).“* Zitat Ende

Das Plangebiet präsentiert sich somit als optimaler Standort der Innenentwicklung und wird im Norden durch die Straße An der Goldgrube, im Westen durch die Freiligrathstraße, im Süden durch den Landwehrweg und im Osten durch die Kleingartenanlage entlang der renaturierten Jägerstraße begrenzt.

## 3. Planungshistorie

### 3.1 Erste planerische Aktivitäten in 2003

Bereits im Jahre 2002 hatte sich erstmals eine Entlassung der GFZ-Kaserne aus der militärischen Nutzung abgezeichnet. Mit dem Bund war man seinerzeit übereingekommen, planerische Überlegungen auf der informellen Planungsebene eines städtebaulichen Rahmenplanes anzustellen.



**Abb.2: Städtebaulicher Rahmenplan aus 2003**

Schon damals hat die Stadt einen Aufstellungsbeschluss 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) neu gefasst werden. Eine Entwicklungsbereichssatzung ist nicht mehr notwendig, da die GVG das Areal im Rahmen des Erstverwertungsrechtes von der BImA erwerben wird.

Auch wenn die Konversion seinerzeit nicht angelaufen ist, so haben sich die im Jahre 2003 vom Bauausschuss beschlossenen Inhalte des städtebauliche Rahmenplanes (siehe Abb. 2) 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.

Der aus dem Jahre 1968 stammende und im Jahre 1991 geheilte bestehende Bebauungsplan „Jägerstraße (O 26)“, der Baurecht für die angrenzenden Kleingartenanlagen und für eine Fernsprechvermittlungsstelle schafft, setzt für das Areal der GFZ-Kaserne ein *Sondergebiet* aber ohne konkrete Zweckbestimmung fest. In der Begründung wird dies als *Baugelände für militärische Zwecke* deklariert. Dieser Plan wird im Zuge der Konversion durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

### 3.2 Ansiedlung und weitere Entwicklung Forschungsinstitut Ganymed/BioNTech

Mit der Errichtung des Forschungs- und Bürogebäudes der Ganymed/BioNTech im Jahre 2011 auf einem vorzeitig aus der militärischen Nutzung entlassenen Teilgrundstück konnte dieses renommierte Unternehmen in Mainz gehalten werden. Zusammen mit der zeitgleich angelegten künftigen Quartierszufahrt von der Goldgrube aus konnte zudem ein erster und wichtiger Schritt in Richtung Konversion der GFZ-Kaserne getan werden.

Das Betriebsgebäude entsprach den Zielsetzungen des ersten Rahmenplanes aus dem Jahre 2003 im Sinne einer Lärm abschirmenden Bebauung zum Schutz der südlich davon vorgesehenen Wohnbebauung. Der auf Abb. 3 zu sehende Parkplatz ist lediglich eine Interimslösung und wird im Zuge einer weiteren Bebauung entfallen.



**Abb.3: Betriebsgebäude Ganymed mit neuer Quartierszufahrt An der Goldgrube**

Kurzfristig wird sich das Unternehmen ausgehend von diesem Bestandsgebäude in Richtung Westen baulich erweitern. Die GVG hat mit dieser Zielrichtung weitere Flächen von der BImA erworben. Über diese kurzfristig angedachten Erweiterungsabsichten hinausgehend, sind aber auch mittel- und langfristig weitere Entwicklungsoptionen im Quartier machbar und zwar jeweils entlang der beiden das Quartier tangierenden Verkehrsstraßen. Hier werden ohnehin großvolumige Gebäude als Schallschutz für die dahinter vorgesehene Wohnbebauung benötigt. Das Innere des Quartieres soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

### 3.3 Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes

Der Oberbürgermeister hat im Herbst 2016 die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt. Der Rahmenplan trägt in seiner nunmehr überarbeiteten Fassung der Bedeutung der GFZ-Kaserne als wichtigstem Innenentwicklungsstandort der Oberstadt Rechnung. 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 einem neuen Sitz der Ortsverwaltung hier umgesetzt werden kann.

## 4. Kerninhalte des Rahmenplanes:

### 4.1 Robuste Bebauung am Plangebietsrand

Angesichts der Lärmeinträge des Verkehrslärmes aber auch aus stadträumlichen Erwägungen ist es notwendig, entlang der *Freiligrathstraße* und der *Straße An der Goldgrube* eine möglichst geschlossene fünf- bis sechsgeschossige Bebauung zu platzieren. Das Gebäude von Ganymed/BioNTech gibt ausgehend vom Rahmenplan 2003 *An der Goldgrube* bereits den richtigen Maßstab vor. Die Fortführung der Labor- und Forschungsnutzungen, aber auch die Errichtung von Bürogebäuden ist rahmenplankonform. Wichtig ist allerdings, dass diese Nutzungen keine Konflikte mit der zukünftig im rückwärtigen Gebiet anschließenden Wohnnutzung begründen.

Entlang der *Freiligrathstraße* kann in dem dort vorgesehenen Mischgebiet ein Nebeneinander von mischgebietstypischem Gewerbe, Büros und Wohnen stattfinden. Die vom Rahmenplan vorgehaltenen Baufeldtiefe gestattet eine horizontale Nutzungsstaffelung dahingehend, dass entlang der stark befahrenen *Freiligrathstraße* lärmunempfindliche Büros und Dienstleistungsnutzungen und in der Tiefe des Grundstückes dann die Wohnnutzung untergebracht werden kann.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorausgesetzt, können aber in einer gemischt genutzten Bebauung direkt an der *Freiligrathstraße* in den Obergeschossen auch Wohnungen untergebracht werden.

## 4.2 Standortfestlegung für ein Stadtteilzentrum und die Ortsverwaltung

Auch das Eckgrundstück im Bereich der Kreuzung *Freiligrathstraße/ An der Goldgrube* wird die von Ganymed vorgegebene Gebäudehöhe aufnehmen. Hier kann sich an einem gut sichtbaren Standort das eingangs angesprochene Stadtteilzentrum mit Nahversorgungseinrichtungen für die Oberstadt präsentieren – allerdings baulich integriert im Erdgeschoss als Bestandteil einer mehrgeschossigen Bebauung.

Die Größenordnung der notwendigen Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt plus Discounter) beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die notwendigen Kundenparkplätze werden quartiersverträglich überwiegend in einer Tiefgarage oder in Teilen von Erdgeschossen untergebracht werden müssen. In räumlicher Nähe des Nahversorgers ggf. im gleichen Gebäudekomplex wäre auch ein neuer Sitz der Ortsverwaltung Oberstadt vorstellbar. Sofern im ersten Entwicklungsabschnitt bereits erforderlich, kann eine notwendige Kindertagesstätte baulich in eine mehrgeschossige Wohnbebauung integriert werden.

## 4.3 Wohnnutzung

Die unter Pkt. 4.1 beschriebene robuste Bebauung entlang der West- und Nordseite des Areals hat auch die Aufgabe, die im Inneren des Areals vorgesehene Allgemeine Wohnnutzung vor Verkehrslärm zu schützen. Der Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des GFZ-Areals soll eindeutig in der Wohnnutzung liegen. Die Zulässigkeit von „Nichtwohnnutzungen“ in den Allgemeinen Wohngebieten wird deshalb im Rahmen der Bauleitplanung deutlich einschränkt werden müssen. Einmal um gebietsfremden störenden Verkehr zu unterbinden, primär aber um so viel als möglich Flächen für verdichteten und möglichst preiswerten Wohnraum erschließen zu können. Wie im Zusammenhang mit dem Stadtmodell „Wohnraum für Mainz“ im Jahre 2015 bereits überschlägig ermittelt, können hier bis zu 500 neue Wohneinheiten entstehen. Im Unterschied zum Rahmenplan 2003, der in den für Wohnen vorgesehene Bereichen eine lediglich ein- bis zweigeschossige Bebauung vorsah, wird hier die Dichte hin zu einer Drei- und Viergeschossigkeit hochgesetzt. Nur so wird die im Zusammenhang mit dem *Stadtmodell Wohnraum für Mainz* genannte Zielzahl von 500 Wohneinheiten zu erreichen sein.

Im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist ein Anteil von 25% geförderter Wohnungsbaus herzustellen. Die diesbezügliche Verpflichtungserklärung bezieht sich im Regelfall auf die Eigentümer vor Bebauungsaufstellung. Sofern das Bebauungsverfahren noch vor Entlassung der Kaserne aus der militärischen Nutzung startet, stehen formalrechtlich der heranzuziehende Eigentümer noch gar nicht fest. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die treuhänderisch tätige GVG als stadtnahe Gesellschaft sich zur Einhaltung dieser Förderquote verpflichten und so der Stadtratsbeschluss vom Dezember 2014 zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung und Errichtung geförderter Wohnungsbaus umgesetzt wird.

## 4.4 Erschließung

Das ca. 10 ha umfassende Areal soll über 2 Knoten an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Die im Zuge der Ansiedlung von Ganymed/BioNTech hergestellte Zufahrtsstraße bindet das Plangebiet im Norden an die Straße *An der Goldgrube* an. Auch die An-

bindung an die *Freiligrathstraße*, im Bereich der vorhandene Kasernenzufahrt, kann als lichtsignalgesteuerter Vollknoten, d.h. mit der Bedienung aller Fahrbeziehungen, ausgebildet werden. Zur Funktionsfähigkeit der Straßen muss in der *Freiligrathstraße* eine zusätzliche Fahrspur angelegt werden, ein entsprechender Platzbedarf zulasten des Kasernengeländes wurde dem Bund gegenüber bereits geltend gemacht. Auch entlang der *Goldgrube* wird zulasten des Kasernenareals der Verkehrsraum um einen Streifen zur Verbreiterung des Gehweges ausgedehnt werden müssen.

An diese beiden Zufahrten wird eine gebietsinterner Ringstraße angehängt, über die alle Baufelder quasi „von hinten“ erschlossen werden, weil die Verkehrsbelastung und die Vielzahl der vorhandenen und noch erforderlichen Abbiegebeziehungen keine Grundstückszufahrten von den Hauptverkehrsstraßen verkraften werden.

#### 4.5 Grün- und Freiraumstrukturen

Das Plangebiet wird im Osten und im Süden derzeit von Kleingartenanlagen „eingerahmt“. Von der östlich angrenzenden Kleingartenanlage soll eine Grünverbindung das Gebiet queren. Ein begrünter Quartiersplatz, ein „Pocket-Park“, bildet den Übergang zur Kleingartenanlage. Im Süden des Kasernengeländes verläuft die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung des Landwehrweges. Durch geschickte sich zur Kleingartenanlagen hin öffnende Anordnung der neuen Wohnquartiere kann ein Verknüpfung zum schon vorhanden Grün geschaffen werden.

Östlich des Kasernenareals verläuft die Jägerstraße, eine ehemalige Erschließungsstraße die im Rahmen einer landespflegerischen Ausgleichsmaßnahme entsiegelt und renaturiert wurde. Diese von markantem Baumbestand gesäumte Fläche bietet wertvolles Potential zur Versorgung des neuen Wohnquartieres mit öffentlich nutzbaren Freiflächen.



**Abb.4: Freiraumpotential im Bereich Jägerstraße**

Diese im Eigentum der Stadt Mainz stehende Fläche könnte auch mit privaten Grün- und Freiflächen der neuen Wohnbebauung vernetzt werden. Es bietet sich an, diese Option im

späteren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zu vertiefen und durch die Einbeziehung der Jägerstraße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich des zukünftigen Quartierszentrums soll ein eher steinerner Stadtplatz angeordnet werden. Öffentliche Nachbarschaftsspielplätze sind nach dem Schlüssel 2,25 m<sup>2</sup> je Einwohner vorzuhalten. Hier können auch die beiden angesprochene Plätze einen Beitrag leisten.

Die großen raumwirksamen Bäume im Bereich Freiligrathstraße/Pariser Tor definieren zusammen mit der Neubebauung den Stadteingang und sollen erhalten werden.

#### **4.6 Soziale Infrastruktur**

Ausgehend von den möglichen 500 Wohneinheiten sind zwei 7-gruppige Kindertagesstätten erforderlich. Jede KITA schlägt mit 2.800 m<sup>2</sup> Flächenbedarf zu Buche, wobei 1.050 m<sup>2</sup> auf die Außenanlage und 1.750 m<sup>2</sup> BGF für die Einrichtung selbst vorzuhalten sind. Die KITAS werden in das Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude integriert werden müssen.

Der aktuelle 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. Die zuständige Grundschule ist die direkt gegenüberliegende Ludwig-Schwamb-Schule. Hier werden aktuell zusätzliche Kapazitäten ausgebaut. Im Plangebiet selbst ist bisher kein Schulbau vorgesehen. Ein Schulstandort würde hier in starker Konkurrenz zum Planungsziel stehen, hier möglichst viele Wohneinheiten verwirklichen zu wollen.

### **5. Weiteres Verfahren**

Auf der Basis des Rahmenplanes kann der nächste Schritt, die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, erfolgen.

Die Stadt wird zusammen mit der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) den Wettbewerb ausloben. Die GVG wird gemäß stadtinterner Festlegungen die Entwicklung des Kasernenareals treuhänderisch übernehmen und kann als stadtnahes Unternehmen im Rahmen der Verbilligungsrichtlinie des Bundes und des Erstverwertungsrechtes der Kommune das Gelände erwerben. Dies Konstellation hat den Vorteil, dass die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens unmittelbar nach Abschluss des Rahmenplanverfahrens erfolgen kann und nicht erst die formale Freigabe des Areals und die anschließende Vergabe durch die BImA an einen neuen bisher noch unbekanntem Eigentümer abgewartet werden muss.

Der Wettbewerb kann somit bereits im Frühjahr 2018 ausgelobt werden. Das Bebauungsplanverfahren zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse könnte direkt anschließen, noch bevor die offizielle Freigabe erfolgt ist. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Satzungsbeschluss ist allerdings erst dann möglich, sobald das Grundstück formal aus der militärischen Nutzung entlassen und in die Planungshoheit der Stadt übergegangen ist.

## 6. Statistik

Größe des Plangebiets (incl. Jägerstraße):	10,3 ha
Anzahl der Wohneinheiten:	500 WE