

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0449/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 53	Datum 07.03.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.03.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	10.04.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "FNP-Ä 13" und "O 53" (erneuter Aufstellungsbeschluss, Planstufe I)

"Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53),,

a) Ergebnis des städtebaulich freiraumplanerischen Wettbewerbes und weitere Vorgehensweise

b) Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)":

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss im Änderungsverfahrens Nr. 13

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

c) Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53),,

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 13.03.2019

gez. Marianne Grosse

Marianne

Beigeordnete

Mainz, 26.03.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling

Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplänen

Zu a) den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des mit dem ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurfes des Büros *Architekten Haehnig-Gemmeke mit Fromm-Landschaftsarchitekten* auszuarbeiten und ins Verfahren zu bringen

Zu b und c):

1. Erneuter Aufstellungsbeschluss im FNP- Änderungsverfahrens Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. Erneuter Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren "O53" gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
3. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
4. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## 1. Kurze Planungshistorie und Sachstand

Bereits im Jahre 2002 hatte sich erstmals die Aufgabe der militärischen Nutzung in der GFZ-Kaserne abgezeichnet. 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) jedoch neu gefasst werden. Eine Entwicklungsbereichssatzung ist nicht mehr erforderlich, da zum einen die Wirkungsweise einer solchen Satzung ohnehin nicht gegeben ist, solange die militärische Nutzung noch nicht aufgehoben ist. Zum zweiten soll die GVG als städtische Tochtergesellschaft im Rahmen des Erstverwertungsrechtes das Areal vom Bund (BlmA) erwerben und treuhänderisch für die Stadt entwickeln. Ein Erwerb im Rahmen des Erstverwertungsrechtes erfolgt immer auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens.

In einem ersten städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahre 2003 wurden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung vom Bauausschuss festgelegt. Die Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgte jedoch nicht.

Im Jahre 2016 hat der Oberbürgermeister das Stadtplanungsamt beauftragt, diesen Rahmenplan fortzuschreiben und an die aktuellen Gegebenheiten (z.B. Erweiterungsoptionen für Ganymed/ BioNTech) anzupassen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 den fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen.

## 2. Wettbewerbsverfahren

Der Planungswettbewerb wurde als städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Teilnahmeberechtigt waren Bürogemeinschaften, bestehend aus Stadtplanern/ Architekten und Landschaftsplanern/ Landschaftsarchitekten. Die Einbeziehung von Verkehrsplanern wurde dringend empfohlen.

Das Preisgericht hat am 23.08.2018 den Wettbewerbsbeitrag der Architekten Hähnig Gemmeke mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Insgesamt wurde der Entwurf vom Preisgericht als "besonders gelungener Beitrag" gewürdigt (siehe Anlage). Die Empfehlung des Preisgerichtes geht dahin, diesen Entwurf der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde zu legen. Der Empfehlung des Preisgerichtes wird mit dieser Vorlage nachgekommen.

Die bereits im Jahre 2002 verwendete Satzungsnummer für den Bebauungsplan, "O 53", wird ebenso beibehalten wie die damals vergebene Änderungsnummer für den Flächennutzungsplan, "FNP-Ä 13". Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der damit verbundenen abgelaufenen Überleitungsvorschriften, müssen die Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung erneut gefasst werden (siehe Beschlussvorschlag).

Im Bau- und Sanierungsausschuss am 30.08.2018 wurden die Wettbewerbsergebnisse anhand einer Power-Point-Präsentation bereits vorgestellt. Auch die Öffentlichkeit hatte erstmals in Mainz die Gelegenheit, schon im laufenden Wettbewerbsverfahren, noch vor der Sit-

zung des Preisgerichtes, die anonymisierten Wettbewerbsarbeiten einzusehen und grundsätzlich Anmerkungen zu machen, die dann im Preisgericht auch vorgetragen wurden.

### 3. Ämterkoordinierung als Einstieg ins Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen einer Ämterkoordinierung am 29.11.2018 hatte die Fachämter die Gelegenheit Überarbeitungsbedarf zum städtebaulichen Entwurf anzumelden. Wesentliches Ergebnis dieses Schrittes war

- die geringfügige Anpassung des Wettbewerbsentwurfes aufgrund der Inhalte der aktuellen Bauvoranfrage von BioNTech.
- Die Orientierung der Eingänge zum Frischemarkt und Discounter auf den Quartiersplatz

Der Vermerk zu dieser Veranstaltung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

### 4. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens FNP-Ä 13

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist die Fläche der GFZ-Kaserne als *Sondergebiet Bund (SO Bund)* dargestellt. Entsprechend dem beiliegenden städtebaulichen Konzept wird das Plangebiet am westlichen Rande, also entlang der stark befahrenen Freiligrathstraße als *gemischte Bauflächen (M)* und als *Sonstiges Sondergebiet (S) Einzelhandel* sowie entlang der Straße An der Goldgrube als *gewerbliche Baufläche (G)*, dargestellt werden. Ganymed/BioNTech mit ihren Büro- und Labornutzungen wird dabei als nicht störendes Gewerbe auf dem Belästigungslevel eines Mischgebietes eingeordnet. Im Inneren des Plangebiets wird die Darstellung *in Wohnbauflächen (W)* geändert. Das Quartierszentrum mit Frischemarkt, Discounter und weiteren Geschäften wird als *Sondergebiet SO- Einzelhandel* dargestellt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fügen sich diese Darstellungen in die umgebenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein, die da wären: Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Krankenhaus) und Grünanlagen (Kleingärten). Das FNP-Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt.

### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 und des Bebauungsplanes "O 53" wird begrenzt durch:

- Im Westen durch das Pariser Tor,
- Im Nordwesten durch die einbezogenen Freiligrathstraße,
- Im Nordosten durch die teilweise einbezogenen Straße An der Goldgrube,
- Im Südosten durch die einbezogenen Straßenparzelle der Jägerstraße und
- Im Südwesten durch den Landwehrweg.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf der beiliegenden Stadtgrundkarte eingetragen.

## 6. Weiteres Verfahren

Nach Beschluss in den Gremien sollen auf der Basis der bisher vorliegenden Planunterlagen die Verfahrensschritte in Planstufe I, also vorgezogene Behördenbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Nach Abschluss und Auswertung dieser Verfahrensschritte wird dann auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfes der eigentliche Rechtsplan erstellt und kann dann nach Vorliegen der notwendigen Fachgutachten zum Offenlagebeschluss vorgelegt werden.

Bestenfalls wird der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit der förmlichen Entlassung des Areals aus der militärischen Nutzung zusammenfallen. Denn erst sobald das Areal formal aus der militärischen Nutzung entlassen worden und in die Planungshoheit der Stadt übergegangen ist, kann das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

## 7. Entwicklungsmöglichkeiten für 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 so ein erster und wichtiger Schritt in Richtung Konversion der GFZ-Kaserne getan werden.

Kurzfristig wird sich das Unternehmen ausgehend von diesem Bestandsgebäude in Richtung Westen baulich erweitern. Die GVG hat mit dieser Zielrichtung weitere Flächen von der BlmA erworben. Über diese kurzfristig angedachten Erweiterungsabsichten hinausgehend, sind aber auch mittel- und langfristige weitere Entwicklungsoptionen im Quartier vorhanden und zwar jeweils entlang der beiden das Quartier tangierenden Verkehrsstraßen.

## 8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Im Rahmen der Planungswerkstatt und im bisherigen Bauleitplanverfahren wurden keine Anregungen oder Fragen zu geschlechtsspezifischen Folgen vorgebracht.

## 9. Kosten

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) wird die Konversion der GFZ-Kaserne treuhänderisch betreiben und im Rahmen des Erstverwertungsrechtes der Kommune das Grundstück als städtische Gesellschaft von der BlmA erwerben. Der Treuhandvertrag zwischen Stadt und GVG wurde im Stadtrat am 27.09.2017 beschlossen.

### **Anlagen**

- *Erster Preisträger städtebaulicher Entwurf GFZ-Kaserne*
- *Protokoll des Preisgerichtes zum ersten Preisträger*
- *Begründung Bebauungsplanentwurf "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)"*
- *Vermerk Ämterkoordinierung am 29.11.2018*
- *Räumlicher Geltungsbereich O 53/ FNP-Ä 13*
- *Flächennutzungsplanänderung Ä 13*