

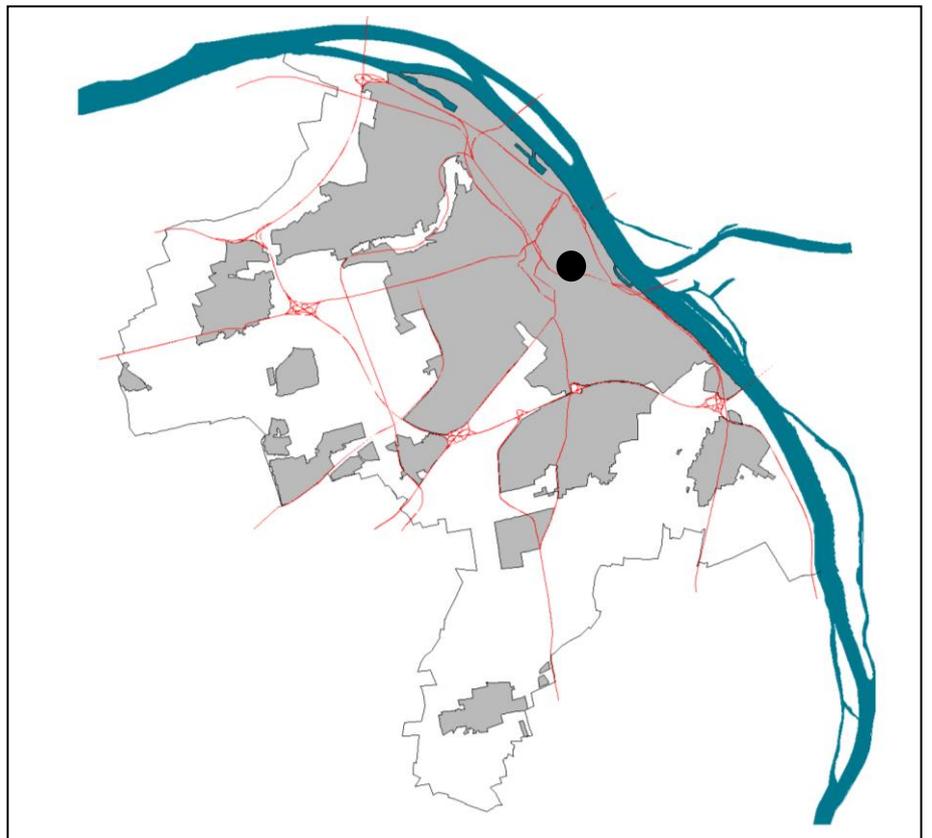
Stadt Mainz

Begründung

zur Änderung Nr. 87 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "O 53"

und

zum Bebauungsplan "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)"



Stand Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 87 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "O 53" und

zum Bebauungsplan "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)"

1.	Erfordernis der Planung.....	3
2.	Plangebiet/ Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.	Planungshistorie.....	4
3.1	Rahmenplan 2003	4
3.2	Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes.....	5
3.3	Durchführung Wettbewerb.....	6
4.0	Bestehendes Baurecht.....	7
5.0	Flächennutzungsplan.....	7
6.0	Kerninhalte des Entwurfes/ Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
6.1	Robuste Bebauung am Plangebietsrand.....	7
6.2	Standortfestlegung für ein Stadtteilzentrum.....	9
6.3	Wohnnutzung.....	9
6.4	Erschließung.....	11
6.5	Grün- und Freiraumstrukturen.....	11
6.6	Soziale Infrastruktur.....	12
7.0	Beabsichtigte Entwicklung des Areals	13
8.0	Statistik.....	13

1. Erfordernis der Planung

Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Als Schwarm- und Wissenschaftsstadt ist Mainz als Wohnstandort beliebter denn je. Die Bevölkerungszahl wächst jährlich um rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit einher gehen steigenden Mieten und 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.

Obwohl der Zeitpunkt der Aufgabe der militärischen Nutzung vom Bund immer wieder verschoben wurde, so geht die Stadt Mainz doch davon aus, dass auch das Areal der GFZ-Kaserne in der Oberstadt für eine Wohnbauflächenentwicklung in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen wird. Deshalb wurde diese sich durch eine hohe Lagegunst auszeichnende Fläche in das im Jahre 2015 veröffentlichte Stadtmodell "Die Stadt wächst: Wohnraum für Mainz" aufgenommen.



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

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan wurde 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, wurde über einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb der städtebauliche Entwurf ermittelt, für den mit dem Bebauungsplanverfahren "O 53" Baurecht geschaffen werden soll.

Solange das Kasernenareal vom Bund noch nicht endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen ist, solange ist es der Planungshoheit der Stadt Mainz noch entzogen. Ein Bebauungsplanverfahren kann zwar durchgeführt, aber nicht mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

2. Plangebiet/ Räumlicher Geltungsbereich

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 einbezogene Straße An der Goldgrube, im Westen durch die einbezogene Freiligrathstraße, im Süden durch den Landwehrweg und im Osten durch die Kleingartenanlage entlang der renaturierten Jägerstraße begrenzt.

3. Planungshistorie

3.1 Rahmenplan 2003

Bereits im Jahre 2002 zeichnete sich erstmals eine Entlassung der GFZ-Kaserne aus der militärischen Nutzung ab. 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 städtebauli-

chen 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 erforderlich, da zum einen die Wirkungsweise einer solchen Satzung ("Einfrieren des Bodenpreises") 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.

Auch wenn die Konversion seinerzeit nicht angelaufen ist, so haben sich die im Jahre 2003 vom Bauausschuss beschlossenen Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes (siehe Abb. 2) in den vergangenen Jahren nur unwesentlich geändert: Entlang der im Norden und Westen vorbeiführenden Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße sollen lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet werden, das Innere des Plangebietes sollte der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

3.2 Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2016/ 2017

Ab Herbst 2016 wurde der 2003er Rahmenplan fortgeschrieben und an die aktuellen Anforderungen (z.B. Erweiterungsoptionen für Ganymed/ BioNTEech, Erhöhung der baulichen Dichte) angepasst. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Basis einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen.



Abb. 3: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan aus 2017

3.3 Durchführung Wettbewerb 2018

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 Hähning Gemmeke mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Insgesamt wurde der Entwurf vom Preisgericht als "besonders gelungener Beitrag" gewürdigt (siehe Abb. 4). Die Empfehlung des Preisgerichtes geht dahin, diesen Entwurf der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde zu legen. Dieser Empfehlung des Preisgerichtes wird mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren nachgekommen.



Abb.4: Mit dem 1. Preis ausgezeichneter Wettbewerbsbeitrag

4. Bestehendes Baurecht

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 zum "O 26" wird dies als *Baugelände für militärische Zwecke* deklariert. Dieser Plan wird im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahren durch den "O 53" ersetzt werden.

5. Flächennutzungsplan

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 *Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel* dargestellt. Ausgehend vom Bestand und bereits geplanten Nutzungen wird entlang der Straße An der Goldgrube eine *gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Ganymed/BioNTech mit ihren Büro- und Labornutzungen wird dabei als nicht störendes Gewerbe auf dem Belästigungslevel eines Mischgebietes eingeordnet und im Bebauungsplanverfahren entsprechend festgesetzt werden. Im Inneren des Plangebiets wird die Darstellung in *Wohnbauflächen (W)* geändert. Am östlichen Plangebietsrand wird die renaturierte Jägerstraße dem Quartier als *geplante öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage* zugeschlagen. 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.

Der Räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 13 wird begrenzt:

- Im Norden durch die Straße An der Goldgrube,
- im Osten durch die benachbarte Kleingartenanlage,
- im Süden durch den Landwehrweg und
- im Westen durch die Freiligrathstraße.

6. Kerninhalte des städtebaulichen Entwurfes/ des künftigen Bebauungsplanes

6.1 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 Rahmenplan konform. 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.

Der städtebauliche Entwurf setzt diese Anforderungen mit einer angemessenen strukturierten und dimensionierten Anordnung von Gebäudestrukturen für Büro und Forschung entlang den Straßen »An der Goldgrube« und *Freiligrathstraße* um. Eine flexible Entwicklung in sinnvollen Abschnitten ist möglich.

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

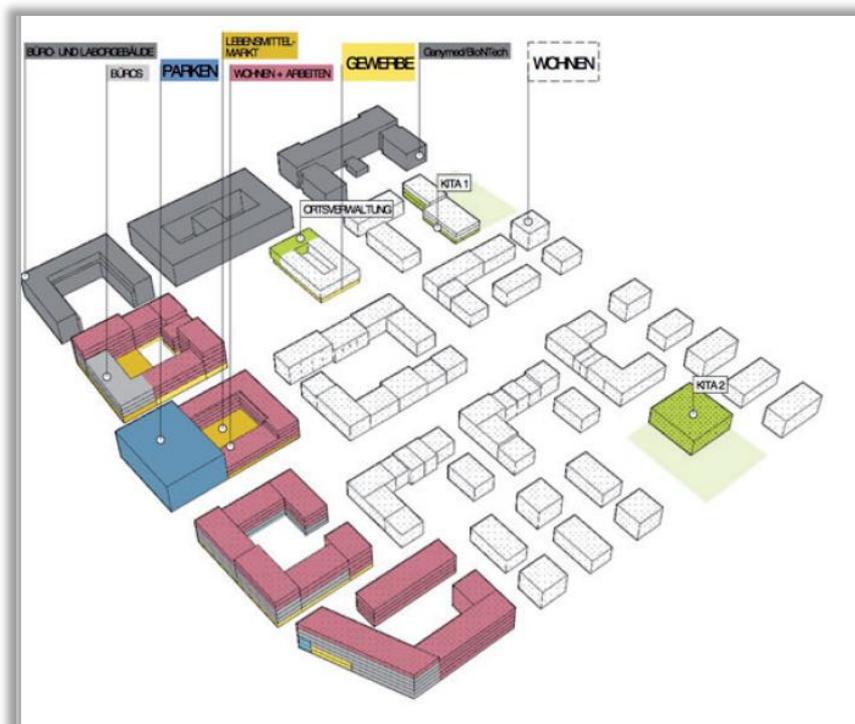


Abb. 5: Nutzungsverteilung im Quartier

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.

Kurzfristig wird sich das Unternehmen ausgehend von diesem Bestandsgebäude in Richtung Westen baulich erweitern. Die GVG hat mit dieser Zielrichtung weitere Teilflächen von der BlmA erworben. Über diese kurzfristig angedachten Erweiterungsabsichten hinausge-

hend, 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.

6.2 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 präsentiert sich in "zweiter Reihe" der Quartiersplatz mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, sprich Frischemarkt und Discounter. Flächen für weitere kleine Geschäftseinheiten sind vorhanden. In räumlicher Nähe des Nahversorgers schräg gegenüber am Quartiersplatz sieht der Entwurf den Sitz der Ortsverwaltung Oberstadt vor. Einzelhandel und Ortsverwaltung haben somit einen direkten Bezug zum Quartiersplatz, was diesen als Identifikationspunkt im neuen Quartier und als neues Zentrum auch für die restliche Oberstadt stärkt.



Abb. 6: Quartiersplatz mit Einzelhandel und Ortsverwaltung

Die Größenordnung der notwendigen Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt plus Discounter) beträgt ca. 2.000 m² Verkaufsfläche. Die notwendigen Kundenparkplätze werden quartiersverträglich überwiegend in der direkt benachbarten Quartiersgarage mit Zu- und Ausfahrt von der Freiligrathstraße untergebracht werden

6.3 Wohnnutzung

Die unter Pkt. 6.1 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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets 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, sollen hier bis zu 500 neue Wohneinheiten entstehen. Der preisgekrönte Entwurf schlägt sogar über 700 Wohneinheiten vor. Wie viele Wohnungen letztlich tatsächlich geschaffen werden können, hängt auch von den Flächenansprüchen anderer Nutzungen ab. Insofern gilt es die Ergebnisse der einzelnen Bebauungsplanschritte abzuwarten.

Die vorgeschlagene Struktur der Wohngebäude löst sich ausgehend von größeren Baukörpern in der Quartiersmitte zum östlichen und südlichen Quartiersrand hin in kleinteilige Gebäude auf. Hierdurch entsteht ein abwechslungsreiches Wohnquartier mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, in dem eine hohe Zahl von Bewohnern an den umgebenden Grünräumen partizipiert.



Abb. 7: Unterschiedliche Wohnungsbaustrukturen

Im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist ein Anteil von 25% gefördertem Wohnungsbau 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, stehe 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 verpflichtet und so der Stadtratsbeschluss vom Dezember 2014 zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung und Errichtung geförderten Wohnungsbau umgesetzt wird.

6.4 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 Anbindung an die *Freiligrathstraße*, im Bereich der vorhandene Kasernenzufahrt, soll dann als lichtsignalgesteuerter Vollknoten, d.h. mit der Bedienung aller Fahrbeziehungen, ausgebildet werden. Dazu 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.

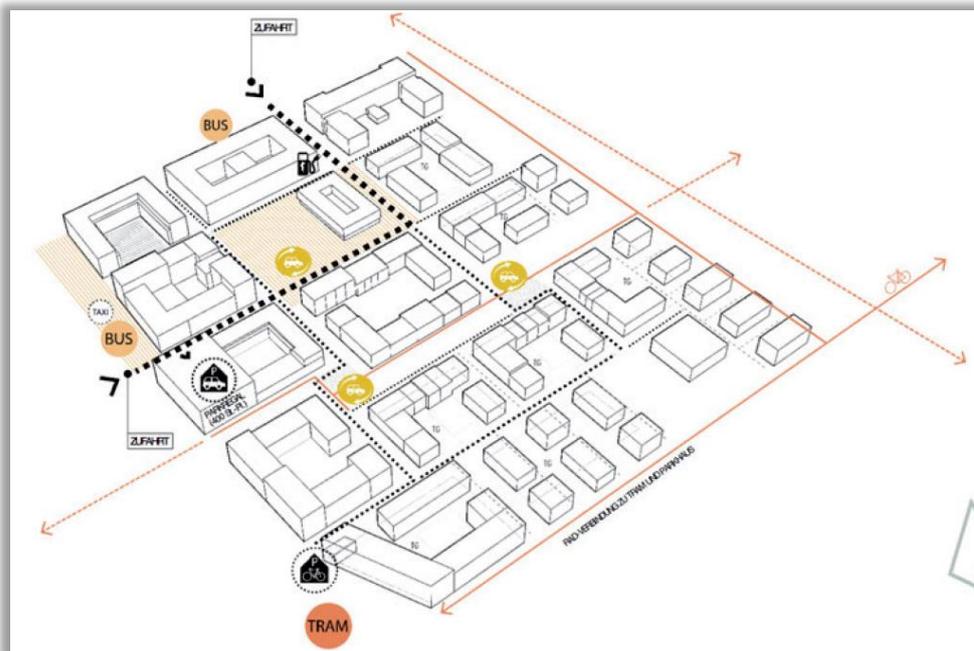


Abb. 8: Verkehrskonzept

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.

Die Quartiersgarage an der westlichen Quartierszufahrt von der Freiligrathstraße greift das Verkehrsaufkommen der Supermärkte gleich am Quartiersrand ab, ist somit richtig positioniert und liefert einen Standort für für alternative Mobilitätskonzepte-Angebote (Carsharing und Elektroladestationen). Die innere Erschließung mit versetzten Straßenräumen unterstützt eine Verkehrsberuhigung.

6.5 Grün- und Freiraumstrukturen

Das Plangebiet wird im Osten und im Süden derzeit von Kleingartenanlagen „eingerahmt“. Von der östlich angrenzenden Kleingartenanlage quert eine großzügige Grünverbindung das Quartier mit Angeboten zum Spielen und zur Naherholung. Das Wegenetz und Straßennetz treffen aufeinander und bilden kleinere Nachbarschaftsplätze. Retentionsmulden

und Bestandsbäume können dabei in die Spielflächen für Kinder einbezogen werden. Es entsteht naturnahes Spiel und qualitätsvolles Grün. Private Grünräume und Gärten in den Innenhöfen komplettieren das Konzept.

Der im Nordosten vorgesehene Quartiersplatz fungiert als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich mit Nutzungen der umliegenden Gebäude. Unter dem großen Baumdach gibt es Spiel, Sport und Treffpunkte gibt.

Die renaturierte Jägerstraße wird in ihrer hohen Qualität erhalten, für Aufenthaltsmöglichkeiten werden Sitzgelegenheiten und Spiel ergänzt.

Durch die klare Trennung von Quartiersplatz und Grünraum entstehen sehr unterschiedliche Qualitäten in den verschiedenen Bereichen des Quartiers.

Durch geschickte sich zur Kleingartenanlagen hin öffnende Anordnung der neuen Wohnquartiere kann ein Verknüpfung zum schon vorhanden Grün geschaffen werden.

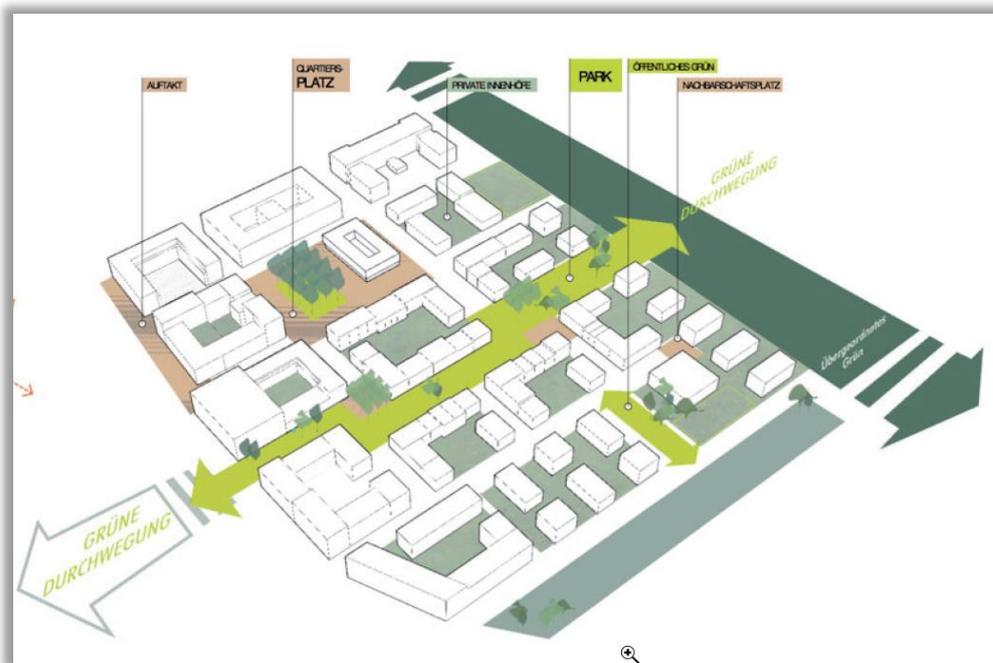


Abb. 9: Freiraumkonzept

6.6 Soziale Infrastruktur

Ausgehend von der ursprünglich formulierten Zielvorgabe von 500 Wohneinheiten sind zwei 7-gruppige Kindertagesstätten erforderlich. Jede KITA schlägt mit 2.800 m² Flächenbedarf zu Buche, wobei 1.050 m² auf die Außenanlage und 1.750 m² BGF für die Einrichtung selbst vorzuhalten sind.

Die Kindertagesstätten sind an den Quartiersrändern so platziert, dass die erforderlichen Freiflächen eine Verzahnung mit den umgebenden Grünräumen bilden.

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.

7. Beabsichtigte Entwicklung des Areals

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (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. Diese Konstellation hatte bisher schon den Vorteil, dass die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens unmittelbar nach Abschluss des Rahmenplanverfahrens erfolgen konnte und nicht erst die formale Freigabe des Areals und die anschließende Vergabe durch die BImA an einen neuen bisher noch unbekanntem Eigentümer abgewartet werden musste.

Auch der Start des Bebauungsplanverfahrens muss die formale und endgültige Entlassung aus der militärischen Nutzung nicht abwarten. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Satzungsbeschluss ist allerdings erst dann möglich, sobald die militärischen Nutzung aufgehoben und das Gelände somit komplett in die Planungshoheit der Stadt übergegangen ist.

8. Statistik

Größe des Plangebiets (incl. Jägerstraße):	10,64 ha
Nettobauland:	6,52 ha
• davon für Forschung/Büro/Gewerbe:	2,02 ha
• davon für Wohnen:	4,00 ha
• davon für sonstige Nutzungen:	0,49 ha
Verkehrsflächen:	1,76 ha
Öffentliche Grün- und Freiflächen:	1,66 ha
Anzahl der möglichen Wohneinheiten:	min. 500 WE

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete