

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0780/2021

Amt/Aktenzeichen

61/61 26 Ob 53 / 61 20 02 Ä13

Datum

05.05.2021

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 18.05.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	17.06.2021	Ö

## Betreff:

Bauleitplanverfahren "FNP-Ä 13" und "O 53" (erneute Planstufe I)

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

hier:

- erneute Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

hier:

- erneute Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mainz, 11.05.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu den o.g. Bauleitplanverfahren:

1. die erneute Vorlage in Planstufe I,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

## 1. Planungshistorie und Sachstand

Bereits im Jahre 2002 hatte sich erstmals die Aufgabe der militärischen Nutzung in der Generalfeldzeugmeister-Kaserne" (kurz: "GFZ-Kaserne") abgezeichnet. Schon damals hatte der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" gefasst. 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 bislang nicht.

Mit der Errichtung des Forschungs- und Bürogebäudes der Firma BioNTech im Jahre 2011 auf einem vorzeitig aus der militärischen Nutzung entlassenen Teilgrundstück im nördlichen Teil des Plangebiets konnte das Unternehmen am Standort Mainz gehalten werden. Damit erfolgte ein erster wichtiger Schritt in Richtung Konversion der "GFZ-Kaserne".

Im Jahre 2016 wurde das Stadtplanungsamt vom Stadtrat beauftragt, den Rahmenplan aus dem Jahr 2003 fortzuschreiben und an die aktuellen Gegebenheiten (z. B. Erweiterungsoptionen für das Unternehmen BioNTech) anzupassen. Der Stadtrat hatte daraufhin in seiner Sitzung am 29.11.2017 den fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" beschlossen und die Verwaltung weiterbeauftragt, auf dieser Basis einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen.

Dieser Planungswettbewerb wurde dann im Jahr 2018 als städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht hat am 23.08.2018 den Wettbewerbsbeitrag der Architekten Hähnig Gemmeke mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Entwurf wurde dem Bau- und Sanierungsausschuss am 30.08.2018 vorgestellt. Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren wurde unter Beteiligung der städtischen Fachämter das städtebauliche Konzept nochmals geringfügig modifiziert. In seiner Sitzung am 17.04.2019 hatte der Stadtrat dann die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren "O 53" durchzuführen. Zudem fasst der Stadtrat in gleicher Sitzung einen erneuten Aufstellungsbeschluss und hatte den Bebauungsplanentwurf "O 53" sowie die Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes in "Planstufe I" beschlossen.

Im Zuge des gesamten Planungsprozesses war das im Plangebiet ansässige Unternehmen BioNTech stets eingebunden. Aus intensiven Abstimmungsprozessen mit dem Unternehmen im ersten Quartal 2021 resultierten weitere Änderungsbedarfe der städtebaulichen Konzeption. So wurden aufgrund von nunmehr gesteigerten Sicherheits- und Flächenansprüchen der Fa. BioNTech deren bisherige Entwicklungsflächen im Plangebiet mit dem Ziel der langfristigen Standortsicherung erweitert. Mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption wird neben der Entwicklung weiterer innerstädtischer Wohnbauflächen damit insbesondere dem Wissenschaftsstandort Mainz Rechnung getragen.

Das Verfahren zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)" sowie das Bebauungsplanverfahren "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)" sollen auf Grundlage der modifizierten städtebaulichen Konzeption jetzt fortgesetzt werden.

## **2. Bisheriges Verfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschlüsse**

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren "O 53" sowie die Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans wurde am 17.04.2002 gefasst. Darüber hinaus fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.04.2019 erneut einen Aufstellungsbeschluss.

Trotz der Modifikation der städtebaulichen Konzeption ergeben sich zu diesem Zeitpunkt keine Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches.

### **2.2 Ämterkoordinierungen**

Im Rahmen einer Ämterkoordinierung am 29.11.2018 hatten die Fachämter die Gelegenheit, Überarbeitungsbedarf zum städtebaulichen Entwurf anzumelden. Daraufhin wurden im Wesentlichen der Inhalt der Bauvoranfrage der Fa. BioNTech zur Erweiterung seines bestehenden Standortes und die Orientierung der Eingänge zum geplanten Frische- und Discountmarkt zum Quartiersplatz hin geändert. Nach der erneuten Modifikation der städtebaulichen Konzeption wurde diese am 20.04.2021 nochmals mit den tangierten städtischen Fachämtern koordiniert.

Die Vermerke über die beiden Ämterkoordinierungen liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **3. Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption**

Das Unternehmen BioNTech erhält derzeit weltweit Anerkennung. Damit einhergehend rückt auch die Stadt Mainz als Wissenschafts- und Forschungsstandort weiter in den Fokus. Mit der Zielsetzung, Mainz als Wissenschaftsstandort im Allgemeinen und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen BioNTech im Speziellen zu stärken, wurde der städtebauliche Entwurf im ersten Quartal 2021 nochmals mit der Firma BioNTech abgestimmt. Als Folge dieser Abstimmungen wurde das städtebauliche Konzept erneut modifiziert.

Die wichtigsten Änderungen in der städtebaulichen Konzeption sind:

- Die zwei nördlichen an der Straße "An der Goldgrube" liegenden Baufelder sind zukünftig für einen neuen Campus der Fa. BioNTech vorgesehen. Die Bildung eines Campus ist unter anderem aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig.
- Im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Freiligrathstraße wird zudem die Möglichkeit geschaffen, dass die Fa. BioNTech einen weiteren Campus im Plangebiet entwickeln kann.
- Die Erschließung des Quartiers erfolgt nun aufgrund der Campusbildung neben der Freiligrathstraße auch über das nördliche Drittel der Jägerstraße. Der südliche Abschnitt der Jägerstraße bleibt weiterhin dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Der Anschluss an den Campus "An der Goldgrube" dient zukünftig nur noch der Erschließung des BioNTech-Campus an der Straße "An der Goldgrube".

- Durch eine dem städtebaulichen Konzept angemessene Erhöhung der Vollgeschosse und eine Änderung der geplanten Wohngebäudetypologien kann die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten trotz einer Vergrößerung der gewerblichen Flächen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf weitestgehend erhalten bleiben. Auch die im Wettbewerb generierte städtebauliche Figur mit einzelnen Baufeldern und einer zentralen Grünachse bleibt erhalten, ebenso wie die geplanten Standorte für einen Nahversorger, für die Ortsverwaltung sowie für zwei Kindertagesstätten.

#### **4. Inhalte der Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist die Fläche des Plangebietes derzeit als Sondergebiet Bund ("SO Bund") dargestellt. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers "O 53" muss der gültige Flächennutzungsplan angepasst werden. Hierzu wird das Verfahren zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird das Plangebiet am westlichen Rand entlang der stark befahrenen Freiligrathstraße sowie im Bereich des Campus als "gewerbliche Bauflächen (G)" dargestellt. Für den zentralen Bereich soll die Darstellung in "Wohnbauflächen (W)" geändert werden. Zudem sollen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die beiden geplanten KiTa-Standorte dargestellt werden.

#### **5. Weiteres Verfahren**

Die beiden Bauleitpläne "O 53" und "FNP-Änderung Nr. 13" sollen erneut in "Planstufe I" beschlossen werden.

Auf Grundlage des jetzt in "Planstufe I" vorliegenden Bebauungsplanentwurfes "O 53" sowie der in "Planstufe I" vorliegenden Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - aufgrund der Corona-Pandemie im Ausnahmeverfahren - durchgeführt werden.

Zudem erfolgen die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren).

#### **6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen**

Einige Aspekte diesbezüglich sind bereits in die Auslobung zum Wettbewerbsverfahren eingeflossen. Es bleibt abzuwarten, welche weiteren Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte vorgetragen werden.

#### **7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Das Instrument der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung wird für die Komponente "Infrastrukturbeitrag" bei diesem Verfahren nicht greifen, da die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) als stadtnahe Gesellschaft das Plangebiet treuhänderisch entwickelt.

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 18.11.2020 zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung soll jedoch abweichend von der ursprünglichen 25%-Regelung nunmehr ein Förderanteil von rund einem Drittel der neu entstehenden Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau entstehen.

## **8. Kosten**

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG) wird die Konversion der "GFZ-Kaserne" treuhänderisch begleiten und im Rahmen des Erstverwertungsrechtes der Kommune das Grundstück als städtische Gesellschaft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erwerben.

Es bleibt abzuwarten, welche Kosten im weiteren Verfahren seitens der städtischen Fachämter vorgetragen werden. Die für das Bauleitplanverfahren "O 53" erforderlichen Fachgutachten sollen über das Programm ExWoSt gefördert werden.

### **Anlagen:**

- *Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 13, "erneute Planstufe I"*
- *Bebauungsplanentwurf, "erneute Planstufe I"*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf, "erneute Planstufe I"*
- *Vermerke zur Ämterkoordinierung*