

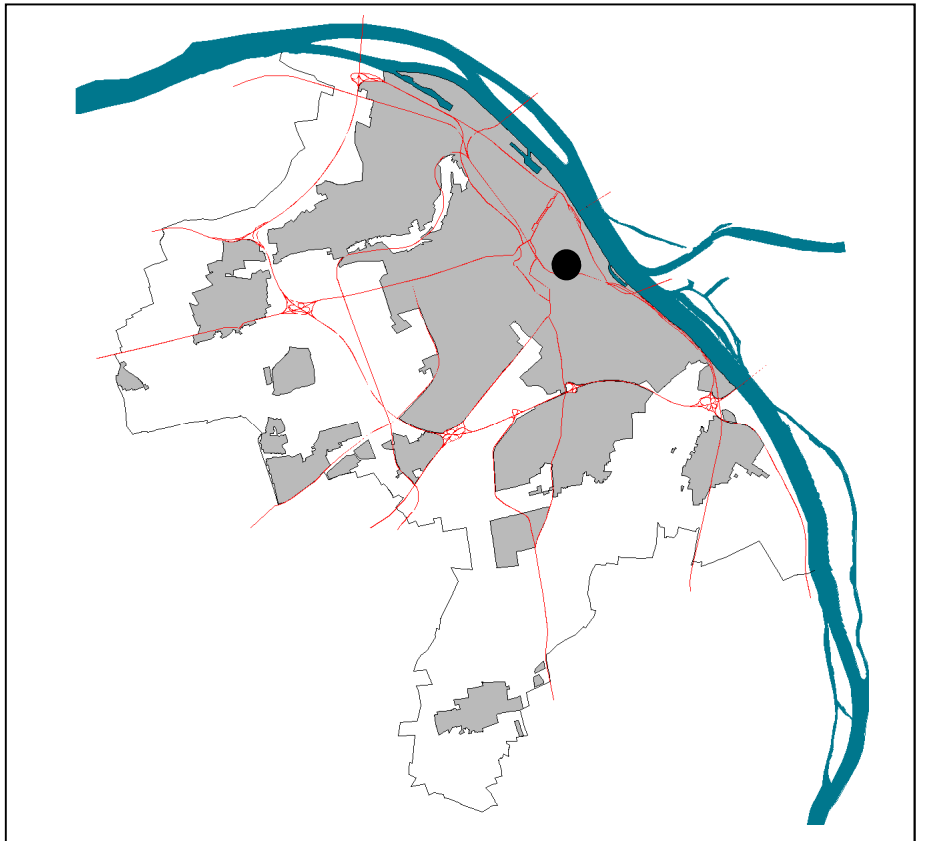
Stadt Mainz

Begründung

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

und

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



Stand: erneute Planstufe I

Begründung

zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "O 53" und zum Bebauungsplan "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)"

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Erfordernis der Planung..... | 3 |
| 2. | Bestehendes Baurecht..... | 4 |
| 3. | Räumliche Geltungsbereiche..... | 4 |
| 4. | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 5. | Planungshistorie..... | 5 |
| 5.1 | Städtebaulicher Rahmenplan..... | 5 |
| 5.2 | Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes und Wettbewerbsverfahren . | 5 |
| 5.3 | Kerninhalte des städtebaulichen Entwurfes..... | 9 |
| 6. | Familienfreundlichkeitsprüfung..... | 11 |
| 7. | Partnerschaftliche Baulandbereitstellung..... | 11 |
| 8. | Statistik..... | 12 |
| 9. | Kosten..... | 12 |

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 kontinuierlich. Damit einher gehen steigende Mieten und ein teils drastischer Anstieg der Grundstückspreise. Die Stadt Mainz als Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Main zieht als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zudem viele Studierende und junge Berufstätige an. Auch im Bereich der Forschung und Technologien erhält die Stadt Mainz derzeit weltweite Beachtung. Aus diesem Grund ist es wichtig, neben neuen Flächen für den Wohnungsbau auch Potenziale für die Entwicklung technologischer Forschungseinrichtungen zu generieren. 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 hierbei einen wichtigen Beitrag zur mittelfristigen Deckung des hohen Wohnbauflächenbedarfs und des Flächenbedarfs für Forschungs- und Technologieeinrichtungen leisten.

Obwohl der Zeitpunkt der Aufgabe der militärischen Nutzung seitens des Bundes immer wieder verschoben wurde, ist davon auszugehen, dass das Areal der Generalfeldzeugmeisterkaserne (kurz: "GFZ-Kaserne") in der Mainzer Oberstadt in absehbarer Zeit unter anderem sowohl für eine Wohnbauflächenentwicklung als auch für die Generierung von Flächenpotenzialen für Forschungs- und Technologienutzungen zur Verfügung stehen wird. Das Areal der "GFZ-Kaserne" bietet gute Voraussetzungen, um weitere Entwicklungsflächen für beide im Stadtgebiet stark nachgefragte Nutzungen anbieten zu können. Zudem befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe zur Uniklinik und dem Katholischen Klinikum sowie zum Universitätscampus der Johannes-Gutenberg-Universität. Das Plangebiet mit seinen knapp 10 ha Fläche liegt städtebaulich integriert in der Mainzer Oberstadt und verfügt über Zentrumsnähe und damit über eine gute Erreichbarkeit. Auch diese Standortvorteile sprechen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf den Flächen der "GFZ-Kaserne" mit den oben definierten städtebaulichen Zielsetzungen.

Mit der Errichtung des Forschungs- und Bürogebäudes der Firma BioNTech im Jahr 2011 auf einem vorzeitig aus der militärischen Nutzung der "GFZ-Kaserne" entlassenen Teilgrundstück konnte bereits das Unternehmen am Standort Mainz gehalten werden. Somit erfolgte ein erster und wichtiger Schritt in Richtung einer Konversion der "GFZ-Kaserne". Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes im Jahr 2003 wurde der Planungsprozess für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Wissenschaft und Forschung im Plangebiet der "GFZ-Kaserne" schon früh eingeleitet. Auf der Grundlage des im Jahr 2016 fortgeschriebenen Rahmenplans wurden die fachlichen Zielvorgaben für das neue "Wohnquartier GFZ-Kaserne" nochmals definiert. 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. In seiner Sitzung am 17.04.2019 hatte der Stadtrat schließlich die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren "O 53" durchzuführen.

Zur Schaffung des für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Baurechts wird das Bebauungsplanverfahren "O 53" durchgeführt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der gültige Flächennutzungsplan nicht den geplanten städtebaulichen Entwicklungen entspricht, muss der Flächennutzungsplan für den räumlichen Geltungsbereich des neuen Stadtquartiers "O 53" geändert werden. Hierzu ist die Durchführung des FNP-Änderungsverfahrens Nr. 13 erforderlich.

2. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet wird derzeit vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Jägerstraße (O 26)" überplant. Auf dieser Grundlage besteht Baurecht für die an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlagen sowie für eine Fernsprechvermittlungsstelle. Zudem setzt der Bebauungsplan "O 26" für das Areal der "GFZ-Kaserne" ein "Sondergebiet" fest. Dieser Bebauungsplan wird zukünftig durch den neuen Bebauungsplan "Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O 53)" in Teilbereichen überlagert und ersetzt damit die vom Bebauungsplan "O 53" überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans "O 26".

3. Räumliche Geltungsbereiche

Das Plangebiet mit seinen knapp 10 ha Fläche liegt städtebaulich integriert in der Mainzer Oberstadt. Es wird begrenzt

- im Norden durch die einbezogene Straße "An der Goldgrube",
- im Westen durch die einbezogene Freiligrathstraße,
- im Süden durch den Landwehrweg,
- im Osten durch die Kleingartenanlage entlang der Jägerstraße sowie durch die östliche Begrenzung der Jägerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung Nr. 13 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "O 53".

4. Flächennutzungsplan

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. Planungshistorie

5.1 Städtebaulicher Rahmenplan

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. Schon damals hatte der Stadtrat einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Konversionsmaßnahme GFZ-Kaserne (O 53)" gefasst. Auch wenn die Konversion seinerzeit nicht angelaufen ist, so haben sich die im Jahr 2003 erarbeiteten Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes in den vergangenen Jahren nur unwesentlich geändert: Entlang der im Norden und Westen vorbeiführenden Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße sollten lärmunempfindliche Nutzungen angeordnet werden, das Innere des Plangebietes sollte der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

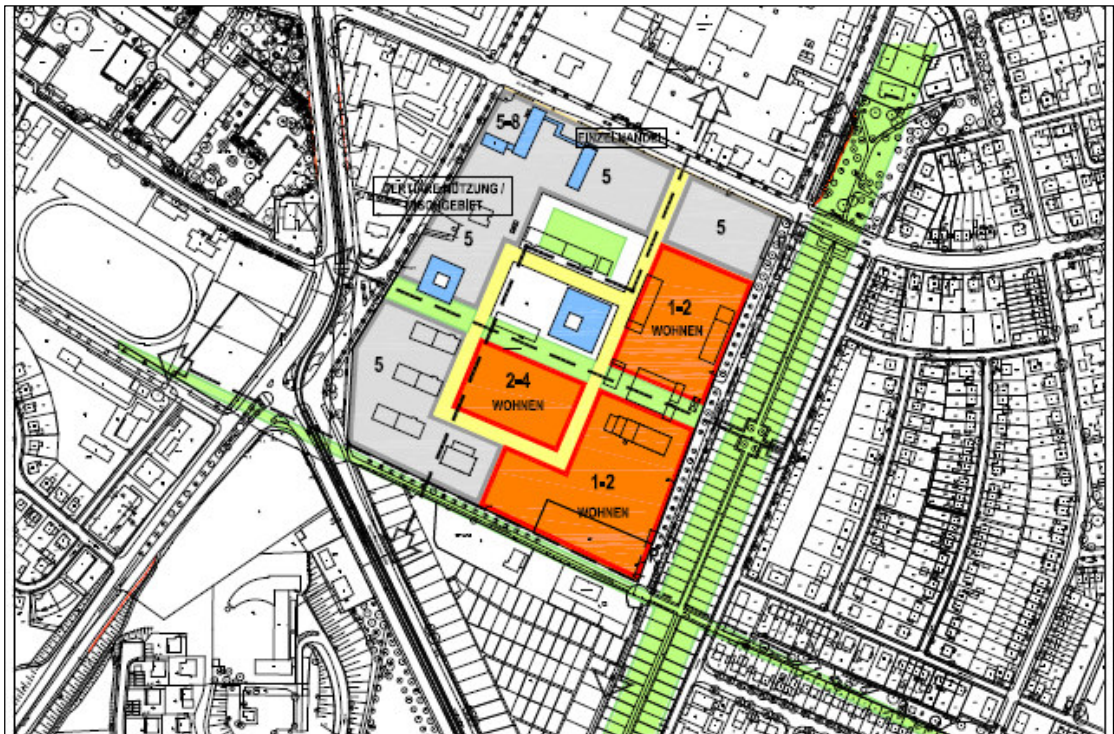


Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan 2003, Stadt Mainz.

5.2 Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes und Wettbewerbsverfahren

Im Herbst 2016 wurde der ursprüngliche Rahmenplan fortgeschrieben und an die aktuellen Anforderungen (z. B. Erweiterungsoptionen für Ganymed/ BioNTech, Erhöhung der baulichen Dichte) angepasst. Der Stadtrat hatte 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.

Der Planungswettbewerb wurde als städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht hatte 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 und es wurde empfohlen, diesen der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde zu legen.

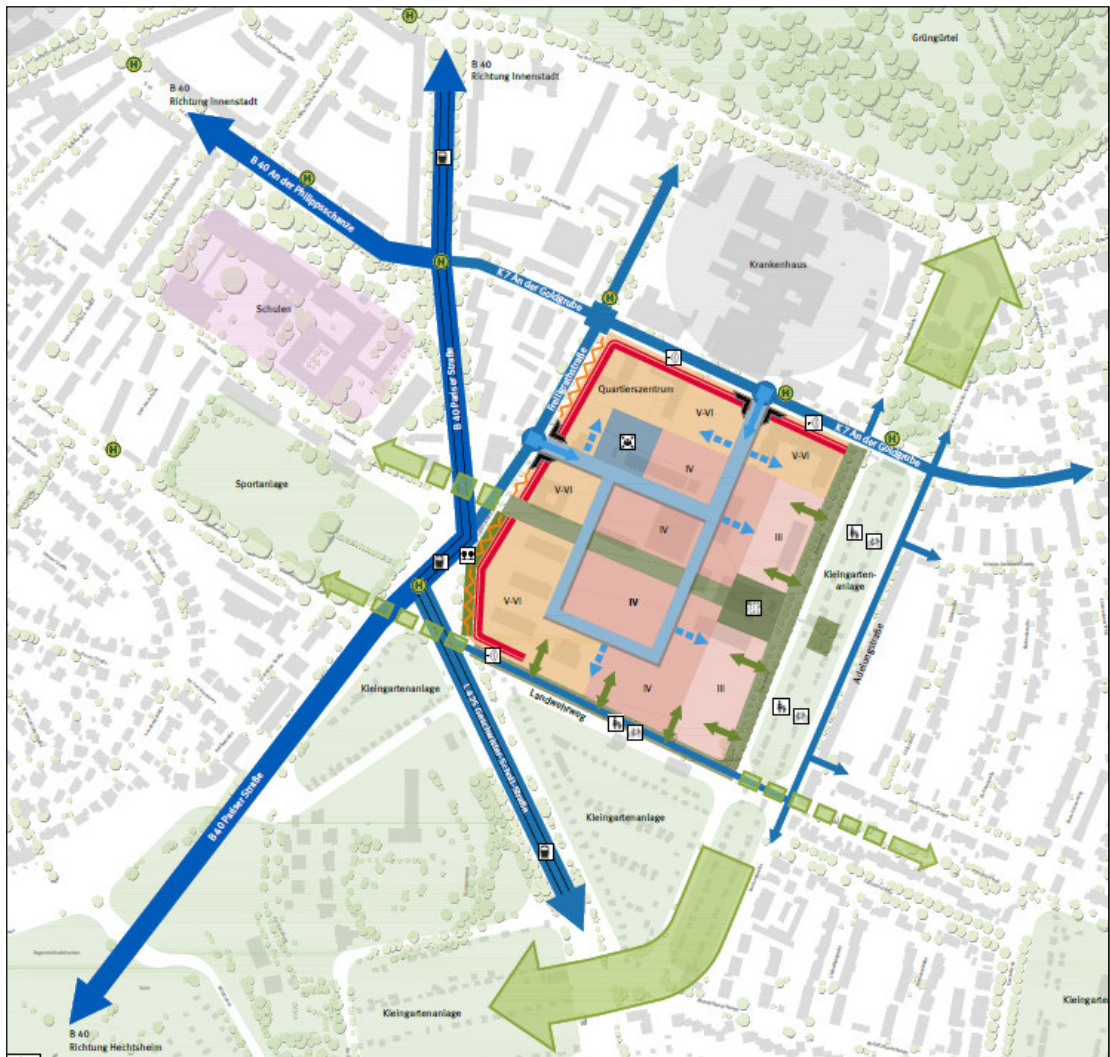


Abbildung 2: Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes, 2017, Stadt Mainz.

Die seitens des Forschungsunternehmens BioNTech eingereichte Bauvoranfrage aus dem Jahr 2018, die im Anschluss an den Wettbewerb eingegangen ist, hatte gezeigt, dass ein erhöhter Platzbedarf in der Abwicklung entlang der Straße "An der Goldgrube" als auch in der Grundstückstiefe benötigt wird. Um dem Forschungsstandort auch städtebaulich gerecht zu werden, wurde das Wettbewerbsergebnis überarbeitet. Der Quartiersplatz wurde unwesentlich gestaucht und die Wegeverbindung zur Straße "An der Goldgrube" wurde leicht nach Westen verschoben. Das Gebäude in dem die Ortsverwaltung vorgesehen ist, wurde um 90° gedreht und bildete den nördlichen Abschluss des Platzes. Ebenso musste das

Gebäude an der Kreuzung Freiligrathstraße und "An der Goldgrube" um 90° gedreht werden. Der Gebäudekomplex, indem ein Nahversorger vorgesehen ist, wurde zudem leicht vergrößert.



Abbildung 3: Mit dem 1. Preis ausgezeichneter Wettbewerbsbeitrag, Büro Hähnig-Gemmeke Architekten BDA Tübingen mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekt, Dettenhausen.

Aus intensiven Abstimmungsprozessen im ersten Quartal 2021 mit dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen BioNTech resultierten weitere Änderungsbedarfe. So wurden aufgrund von nunmehr gesteigerten Sicherheits- und Flächenansprüchen des Unternehmens 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 auch dem Wissenschaftsstandort Mainz Rechnung getragen.

Aus sicherheitstechnischen Gründen soll die Firma BioNTech einen Campus erhalten. Dies bedeutet, dass die zwei nördlichen Baufelder des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfes nun für den "Campus BioNTech" vorgesehen sind. Ebenso soll im südwestlichen Bereich (Ecke Landwehrweg / Freiligrathstraße) ein zweiter Campus für BioNTech vorgesehen werden. Die Erschließung des Quartiers erfolgt nun über die Freiligrathstraße und über ein Teilstück der Jägerstraße; der Anschluss an den Campus "An der Goldgrube" dient zukünftig nur noch der Erschließung des "Campus BioNTech". Die von Westen nach Osten verlaufende Grünachse wurde beibehalten. In dieser sind nach wie vor öffentliche Spielbereiche vorgesehen.



Abbildung 4: Weiterentwicklung städtebauliches Konzeptes, Büro Hähnig-Gemmeke Architekten BDA Tübingen mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekt, Dettenhausen.

Der ursprünglich nördlich geplante Quartiersplatz rückt um ein Baufenster nach Süden. Weiter an dem Platz, der an den Nahversorger, an den Grünzug sowie an

den Campus BioNTech angrenzt, soll nach wie vor die Ortsverwaltung untergebracht werden und als Bindeglied zwischen BioNTech-Campus und übrigen Quartieren dienen.

Der bestehende Baumbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes wurde großer Wert darauf gelegt, den Baumbestand im Quartier zu erhalten. Unter anderem deshalb soll als Quartiersübergang nach Süden zum Landwehrweg in einer grünen Verbindung umgesetzt werden.

5.3 Kerninhalte des städtebaulichen Entwurfes

Robuste Bebauung am Plangebietsrand

Angesichts der Lärmeinträge durch Verkehrslärm aber auch aus stadträumlichen Erwägungen wurde entlang der Freiligrathstraße und der Straße "An der Goldgrube" eine möglichst geschlossene fünf- bis sechsgeschossige Bebauung platziert. Das Gebäude von BioNTech gibt ausgehend vom Rahmenplan 2003 "An der Goldgrube" bereits den städtebaulichen Maßstab für den robusten Bebauungsrand vor. Die Fortführung der Labor- und Forschungsnutzungen, aber auch die Errichtung von Bürogebäuden entlang der Freiligrathstraße und der Straße "An der Goldgrube" ist rahmenplankonform. Im weiteren Verfahren ist zu gewährleisten, dass diese geplanten Nutzungen keine Konflikte mit der zukünftig im rückwärtigen Gebiet anschließenden Wohnnutzung sowie der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld begründen.

Im Entwurf sind die Anforderungen an eine robuste Gebäudekante mit einer angemessen strukturierten und dimensionierten Anordnung von Gebäudekörpern für Büro und Forschung entlang den Straßen "An der Goldgrube" und Freiligrathstraße umgesetzt worden. Eine flexible Entwicklung in sinnvollen Abschnitten ist möglich.

Standortfestlegung für ein Stadtteilzentrum und die Ortsverwaltung

Direkt im Anschluss an den zukünftigen BioNTech-Campus wird sich der Quartiersplatz befinden. In dem Gebäudeblock zur Freiligrathstraße sind zudem ein Nahversorger inklusive einer Quartiersgarage geplant. Zusammen mit diesen Nutzungen soll der Platz im Zentrum des Quartiers zusätzlich mit der Verortung der zukünftigen Ortsverwaltung Oberstadt belebt werden. 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.

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

Wohnnutzung

Die vorab beschriebene Bebauung entlang der West- und Nordseite des Areals hat die städtebauliche Funktion, die im Inneren des Areals vorgesehene allgemeine Wohnnutzung weitestgehend vor Verkehrslärm zu schützen. Die Wohnnutzung wird anhand unterschiedlicher Wohntypologien realisiert. Durch eine dem städtebaulichen Konzept angemessene Erhöhung der Anzahl an Vollgeschossen und einer Verdichtung der Wohngebäudetypologien kann die Anzahl der Wohneinheiten trotz Erweiterung der Firma BioNTech im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf weitestgehend erhalten werden. Im damaligen Wettbewerbsentwurf wurden ca. 500 WE berechnet. Der derzeitige Entwurf geht von ca. 450 WE aus.

Erschließung

Das ca. 10 ha umfassende Areal soll über zwei Knoten an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Eine Anbindung erfolgt über die Freiligrathstraße, im Bereich der vorhandene Kasernenzufahrt. Dazu muss in der Freiligrathstraße im Bereich der Zufahrt eine zusätzliche Fahrspur angelegt werden. Die zweite ergänzende Anbindung erfolgt über die Jägerstraße. Die Dimensionierung des erforderlichen Teilstücks der Jägerstraße (ca. ein Drittel im Norden) muss anhand eines noch zu beauftragenden Verkehrsgutachten im weiteren Verfahren geprüft werden. Der bestehende Baumbestand soll bei der Ausgestaltung berücksichtigt werden und möglichst weitgehend erhalten bleiben.

An diese beiden Zufahrten wird eine gebietsinterne Ringstraße angebunden, über die - mit Ausnahme der beiden zentralen Baufelder - alle Baufelder "rückseitig" erschlossen 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 alternative Mobilitätskonzepte-Angebote (Carsharing und Elektroladestationen). Die innere Erschließung mit "versetzten Straßenräumen" unterstützt die Verkehrsberuhigung. Eine direkte Verbindung soll zur Vermeidung von Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden.

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 quartiersnahen Naherholung. Es sollen naturnahe Spielangebote und qualitätsvolle Grünflächen entstehen. Private Grünräume und Gärten in den Innenhöfen komplettieren das Konzept.

Der Quartiersplatz fungiert als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich mit Nutzungen der umliegenden Gebäude. Unter dem großen Baumdach sollen Spiel- und Treffpunkte angeboten werden. 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 im Quartiersumfeld geschaffen werden.

Soziale Infrastruktur

Da das Areal vornehmlich der Wohnnutzung dienen wird, ist die Verortung von Kindertagesstätten erforderlich. Im städtebaulichen Entwurf sind derzeit zwei Kindertagesstätten vorgesehen. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf sind diese jetzt nicht mehr als freistehende Gebäudeeinheiten geplant, sondern jeweils integriert in mehrgeschossige Wohngebäude. Die Kindertagesstätten sind an den lärmempfindlichen Quartiersrändern so platziert, dass die erforderlichen Freiflächen eine Verzahnung mit den umgebenden Grünräumen ermöglichen.

6. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Durch die Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze innerhalb der öffentlichen Freiflächen wird im Plangebiet ein Angebot für Kinder und Jugendliche neu geschaffen, die auch von der Einwohnerschaft der bestehenden und benachbarten Quartiere mitgenutzt werden können. Hinzu kommen die im Zuge der Neubauvorhaben entstehenden zusätzlichen individuellen/ privaten Freiflächen. Auch ist vorgesehen, dass im Gebiet Kindertagesstätten errichtet werden, sodass der zukünftige Bedarf dahingehend gedeckt werden kann.

Das neue Quartier ist bereits an die Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs gut angebunden. Das bestehende ÖPNV- Angebot anhand von Buslinien und Straßenbahnstrecken ist von allen Grundstücken aus in wenigen Gehminuten gut zu erreichen ist. Im Ergebnis verfügt das Plangebiet daher über gute Wohn(umfeld)bedingungen.

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

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 abweichend von der ursprünglichen 25%-Regelung nunmehr ein Förderanteil von rund einem Drittel der neu entstehenden Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau entstehen.

8. Statistik

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Größe des Geltungsbereiches: | 10,64 ha |
| Anzahl der möglichen Wohneinheiten: | ca. 450 WE |

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

9. 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 abzusehen, welche Kosten im weiteren Verfahren seitens der städtischen Fachämter vorgetragen werden.

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete