

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1145/2021 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 101 | Datum 09.08.2021 | TOP |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 31.08.2021

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|---------------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld | Anhörung | 21.09.2021 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 16.09.2021 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 29.09.2021 | Ö |

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 20.08.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31.08.2021

In Vertretung

gez. Günter Beck

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren

den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Das Areal stellt sich als ein verdichtetes Wohnquartier, bestehend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen dar. Im Osten befindet sich eine bedeutende Grünverbindung zwischen dem "Taubertsbergbad", dem Bruchwegareal und dem nördlich angrenzenden "Hartenbergpark". In den Freibereichen zwischen den Geschosswohnungsbauten befinden sich großzügige Grün- und Freiflächen.

Die Bebauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen, der "Ludwigsburger Straße" im Osten und der "Kerschensteinerstraße" im Süden besteht aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und 4-5-geschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbauten) charakterisiert. Die Erschließung erfolgt zentral über Stichstraßen, an welche sich die Reihenhäuser nördlich angliedern, die Geschosswohnungsbauten südlich und in den östlichen und westlichen Bereichen. Im südlichen Geltungsbereich, nördlich der "Kerschensteinerstraße", befinden sich bis auf einen zentral gelegenen Geschosswohnungsbaukörper nur Reihenhauszeilen.

Im Bereich zwischen der "Ludwigsburger-Straße" und der "Jakob-Steffan-Straße" befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Pflegedienst und eine Kinderkrippe. Im Bereich der "Alten Patrone" an der Straße "Am Judensand" besteht ein Kunst- und Kulturquartier mit Gastronomie, Kindergarten, Ateliers, Büros und Therapiepraxen. Südlich daran anschließend befindet sich das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule. Für diesen Bereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)".

Östlich der "Ludwigsburger Straße" gliedern sich drei zehngeschossige Solitärbaukörper an den vorhandenen Grünzug an. Nördlich der "Ludwigsburger Straße" befinden sich zeilenartige, 4-geschossige Geschosswohnungsbauten. Nach Norden, in Richtung des "Hartenbergparks", entwickeln sich 6-10 geschossige Wohngebäude an der Jakob-Steffan-Straße, nach Osten hin 2-geschossige Reihenhauszeilen.

Für das Plangebiet existiert, bis auf das Gelände der ehemaligen berufsbildenden Schule (rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)"), kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In jüngster Zeit wurden vermehrt Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der geplanten Nutzung her städtebaulich problematisch sein können und zudem die großzügigen, begrünten Innen- und Freibereiche überbaut werden.

Aktuell liegt für eine Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 101" eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 28 Wohneinheiten vor. Bei dem geplanten Vorhaben soll ein Mehrfamilienhaus mit 8 Vollgeschossen zwischen den

bereits existierenden Geschosswohnungsbauten an der "Ludwigsburger Straße" errichtet werden. Es besteht die Gefahr, dass hierdurch städtebauliche Strukturen entstehen, die dem Ziel einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals entgegenstehen.

2. Ziele und Planungsinhalt

Ziel des Bebauungsplanes "H101" ist es, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern.

Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung folgend, sollen im "H 101" als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)" und "mischgenutzte Flächen (MI)" festgesetzt werden.

3. Lösung

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen für das Areal wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Zur Klarstellung der Planungsziele und zur Sicherung der Bauleitplanung für das Plangebiet soll ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" gefasst werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den überwiegenden Bereich des "H 101" als vorhandene Wohnbaufläche (W) dar. Der östlich gelegene Grünzug ist als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün-und Parkanlagen" sowie "Dauerkleingärten" und "Spielplätze" dargestellt.

Der Bereich der "Alten Patrone" ist als vorhandene, gemischte Baufläche (M) definiert. Der Bereich der ehemaligen Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt, der Bereich nördlich der "Alten Patrone" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten".

5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)", rechtskräftig seit dem 6.11.1991.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" liegt in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 14, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der "Jakob-Steffan-Straße" bzw. der Straße "Am Judensand", mit der Flurstücksnummer 223/10,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen des bestehenden Fuß- und Radweges im Bereich des Grünzuges mit den Flurstücksnummern 181/7 und 201/75,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der "Kerschensteinerstraße" mit der Flurstücksnummer 232/17, einem Teilbereich der "Ludwigsburger Straße" mit der Flurstücksnummer 211/6 sowie der nördlichen Flurstücksgrenze des Fuß- und Radweges mit der Flurstücksnummer 201/80,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der "Jakob-Steffan-Straße" mit der Flurstücksnummer 223/10.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligungen vorgetragen werden.

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten für die Stadt Mainz sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

8. Weiteres Verfahren

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll auf der Grundlage der genannten Planungsziele im Hinblick auf die Planstufe I auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse des Areals ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Die sich hieraus ergebende Planung soll danach den städtischen Gremien in Planstufe I vorgelegt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"*