

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0116/2014
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Go 1 121	Datum 20.01.2014	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim	Kenntnisnahme	04.02.2014	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1560/2013 (FDP, CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, ödp), Ortsbeirat Mainz-Gonsenheim

hier: Anpassung Bebauungspläne "G 121/I" und "G 121/II", Waldvillengebiet Mainz-Gonsenheim, und ggf. Veränderungssperre

Mainz, 24. Januar 2014
In Vertretung

Gez.

Katrin Eder
Beigeordnete

Die rechtskräftigen Bebauungspläne "G 121/I" und "G 121/II" treffen für die zulässige bauliche Dichte insbesondere Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie zur zulässigen GRZ. Darüber hinaus sind Festsetzungen enthalten, wonach pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dem bisherigen Bestand an Villen in diesem Quartier Rechnung und entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten. Durch die Errichtung kleinerer Gebäude ist es jedoch möglich, bei gleicher

Grundstücksausnutzung zwei Einzelgebäude auf einem Grundstück zu errichten.

Die vom Ortsbeirat explizit gewünschte Festsetzung, wonach nur ein Gebäude je Baugrundstück zulässig sein soll, ist aufgrund des abschließenden Festsetzungskataloges nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) jedoch **nicht** möglich und entbehrt somit der erforderlichen Rechtsgrundlage. Eine solche Festsetzung wäre daher juristisch nicht haltbar und wäre mit Erfolg angreifbar.

Eine Reduktion der baulichen Dichte insgesamt würde eine solche Entwicklung zwar erschweren; dies würde allerdings auch zu einer deutlichen Wertminderung der Grundstücke führen. Die Errichtung einer größeren Villa, so wie sie im Umfeld bisher vorhanden und für das Waldvillengebiet prägend sind, wäre dann nicht mehr

möglich. Dies ist jedoch weder gewünscht noch städtebaulich sinnvoll. Die Struktur des Bestandes soll auch weiterhin gesichert bleiben. Aus städtebaulich-fachlicher Sicht ist eine derartige Festsetzung deshalb nicht zu befürworten.

Aus der Sicht der Bauverwaltung wird somit keine Möglichkeit gesehen, dieser Entwicklung zu begegnen. Derzeit ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar, die rechtskräftigen Bebauungspläne zu ändern.