

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0019/2019
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/61 26 HM 100	Datum 04.01.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 22.01.2019			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	22.01.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	31.01.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.02.2019	Ö

Betreff: Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 14.01.2019 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 23.01.2019 gez. M. Ebling Michael Ebling Oberbürgermeister

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 bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Nahbereich des Mainzer Hauptbahnhofes. Das Gelände zwischen der "Mombacher Straße" im Norden und der "Wallstraße" im Süden ist durch eine bewegte Topografie gekennzeichnet. Die "Mombacher Straße" stellt eine wichtige Hauptverkehrsader der Stadt Mainz dar und ist, bedingt durch die Ausbildung als "Hochstraße", im Bereich des Geltungsbereiches zweigeteilt und die Fahrbahnen in der Höhe zueinander versetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanes "H 100" befindet sich, südlich des Geltungsbereiches, die "Baentschsiedlung". Diese markante Hausgruppe wurde 1905 als baugenossenschaftlicher Wohnkomplex errichtet und ist seit dem Jahr 1993 als Denkmalzone "Baentschstraße" unter Schutz gestellt worden. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine durchgängige, mehrgeschossige Bebauung entlang der "Fritz-Kohl-Straße".

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Areal mit einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur dar. So sind hier neben Wohngebäuden ein Gastronomiebetrieb und unterschiedliche Gewerbebetriebe (KFZ-Betriebe, Rolladenbau- und Verkauf) vorhanden. Die vorhandenen Baustrukturen bewegen sich zwischen eingeschossigen Baukörpern (Gewerbebauten) und zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau). Die Baukörper sind sowohl direkt an der Mombacher Straße als auch in den hinteren Grundstücksflächen (in zweiter Reihe) angeordnet.

Für das Plangebiet existiert aktuell 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. Aktuell liegt für eine Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 100" eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei Gewerbeeinheiten und 27 Wohneinheiten sowie eines Wohngebäudes mit 20 Wohneinheiten vor. Bei dem geplanten Vorhaben soll der derzeitige Gebäudebestand "Mombacher Straße 23, 25 und 31" zu großen Teilen abgerissen und in größerem Umfang neu errichtet werden.

Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich langfristig nicht mehr für eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Aufwertung zur Verfügung steht und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der Nutzung her städtebaulich problematisch sein können (Thema der "Nachverdichtung").

Aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Struktur (stark differierende Gebäudehöhen, Gebäudegrundflächen und Gebäudestellungen) bedarf es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals. Hierbei spielen insbesondere die bestehende Topographie, der Umgang mit dem Denkmalschutz der angrenzenden "Baentschsiedlung" sowie die Rücksichtnahme auf Bestandsgebäude (z.B. die rückwärtigen Bereiche der Bebauung an der Wallstraße) eine wichtige Rolle.

2. Ziele und Planungsinhalt

Die zukünftigen, als auch die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" sollen planungsrechtlich aufeinander abgestimmt werden um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhe und die Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandgebäude und der bestehenden Topographie städtebaulich sinnvoll geregelt werden.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist zudem die Planung einer sinnvollen städtebaulichen Verknüpfung zwischen der Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und der "Baentschsiedlung". Auch die Fassung des Straßenraumes "Mombacher Straße" im Bereich des "H 100" durch planerisch sinnvolle Gebäudestellungen und gebietsverträgliche Gebäudehöhen stellen weitere Ziele der geplanten Bauleitplanung dar.

3. Lösung

Vor dem Hintergrund der aufgeführten, geänderten Rahmenbedingungen für das Areal an der "Mombacher Straße" 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 "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" gefasst werden.

In einer parallelen Beschlussvorlage soll für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 100" zusätzlich eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung als Satzung erlassen werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den betreffenden Bereich als bestehende, gemischte Baufläche (M) dar.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Baentschstraße (H 100)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 16, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mombacher Straße (K 17) mit der Flurstücksnummer 113/11,
- im Osten durch die nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 29,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 28/3, 26/1, 24, 27/1, 22/5, 17,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 17.

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.