

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1163/2020
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - HM 100	Datum 23.06.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Kenntnisnahme	23.06.2020	Ö

Betreff: Berichterstattung a) Bauvorhaben am Bruchwegstadion b) Bebauungsplanentwurf "H 100", BV 0391/2020 c) Bauvorhaben Ricarda-Huch-Straße 9, BV 0818/2020
Mainz, 23. Juni 2020 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"

Seitens des Vereins 1. FSV Mainz 05 wurde Ende 2019 Kontakt mit dem Stadtplanungsamt aufgenommen, um das ruhende Bauleitplanverfahren für den Neubau der Geschäftsstelle am Bruchweg wieder aufzunehmen. Eine erste Offenlage wurde bereits im Jahr 2014 durchgeführt. Im Planungs- und Gestaltungsbeirat am 04.12.2019 wurde daraufhin ein überarbeiteter Entwurf für das Gebäude in öffentlicher Sitzung vorgestellt und erörtert. Vor der Realisierung ist zunächst das Bebauungsplanverfahren "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)" wieder aufzugreifen und abzuschließen. Die hierfür notwendigen Plangrundlagen wurden vom Vorhabenträger Mainz 05 bislang noch nicht bereitgestellt. Es ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, wann das Bauleitplanverfahren fortgeführt wird. Der Anstoß zur weiteren Bearbeitung hat vorn Vorhabenträger zu erfolgen.

b) Bebauungsplan 'Nördlich der Baentschstraße (H 100)'

Das Bebauungsplanverfahren "H 100" befindet sich noch in einem frühen Planungsstadium. Der Bebauungsplanentwurf "H 100" wurde von den städtischen Gremien am 12.03.2020 (Bau- und Sanierungsausschuss) sowie am 25.03.2020 (Stadtrat) in "Planstufe I" beschlossen. Auf der Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung wurde in der Zeit vom 11.05.2020 bis 05.06.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt. Im Anschluss daran werden im Anhörverfahren gem. § 4 Abs. BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum "H 100" beteiligt - u.a. der Ortsbeirat gem. § 75 GemO.

In der öffentlichen Diskussion stehen vor allem die geplanten Gebäudehöhen. Ziel ist es u.a. eine sinnvolle städtebauliche Verknüpfung zwischen der bestehenden Bebauung an der "Fritz-Kohl-Straße" und der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung" herzustellen. Aus der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich des "H 100" sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden die maximalen Gebäudehöhen für den "H 100" abgeleitet. Hierzu wurden die Bestandsgebäude im Geltungsbereich bezüglich der Trauf- und Firsthöhe vermessen. Der Bestand entlang der "Mombacher Straße" stellt sich derzeit als eine inhomogene Gebäudestruktur dar, welche bezüglich der absoluten Höhe stark variieren.

Im Bereich an der "Mombacher Straße" ist im Bebauungsplanentwurf zur Umsetzung einer städtebaulich prägenden und den Straßenraum fassenden Straßenrandbebauung eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von 20,0 m vorgesehen. Diese festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung des Areals, z. B. an der Traufhöhe der Baentschsiedlung (Mombacher Straße 19 und 21) sowie an der Gebäudehöhe des Gebäudes "Fritz-Kohl-Straße 3". Auch das östlich gegenüberliegende neue Quartier "M 1", dessen Entwicklung weit fortgeschritten ist, weist vergleichbare zulässige Gebäudehöhen auf. Insgesamt wird der städtebaulich bereits vorhandene Rahmen in Bezug auf die Gebäudehöhen auch im Plangebiet "H 100" fortgeführt und hierdurch für das Plangebiet selbst noch ein entsprechendes Entwicklungspotenzial generiert. Zusammen mit der Festsetzung von maximal sechs Vollgeschossen soll eine den Straßenraum fassende Gebäudestruktur entlang der "Mombacher Straße" ermöglicht werden.

Zur Berücksichtigung der denkmalgeschützten "Baentschsiedlung" soll zudem zur städtebaulichen Akzentuierung ein Höhenversatz zwischen der historischen Siedlung und der neu geplanten Gebäudestruktur im Bebauungsplangebiet "H 100" erreicht werden. In dieser städtebaulichen "Fuge" ist die maximal zulässige Gebäudehöhe gegenüber den sonstigen Teilen des Plangebiets reduziert.

Im rückwärtigen Bereich in Richtung der Bebauung an der "Wallstraße" staffelt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe gegenüber der "Mombacher Straße" ab. In diesem Bereich ist im Bebauungsplanentwurf eine maximal zulässige Oberkante von 17,00 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen in der "zweiten Reihe" des Bestandes. Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht auch für den rückwärtigen Bereich ebenfalls ein gewisses Entwicklungspotenzial, etwa in Form einer Aufstockung der Gebäude oder in Form einer Änderung der Dachform.

Als nächster Arbeitsschritt erfolgt die Auswertung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB). Im Anschluss daran wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorbereitet und durchgeführt.

c) Bauvorhaben "Ricarda-Huch-Straße 9"

Zwischen Bauamtsleitung und der Ortsvorsteherin wurde besprochen, dass eine mündliche Berichterstattung hierzu nicht erforderlich ist.