

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1256/2022
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 73	Datum 14.10.2022	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.10.2022

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	15.11.2022	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.11.2022	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.11.2022	Ö

Betreff: Bebauungsplanverfahren "O 73"

Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.10.2022

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 27.10.2022

gez.
Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch hochwertiges Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt. Südwestlich des Volksparks gelegen, zählen die überwiegenden Bereiche des räumlichen Geltungsbereiches zur sogenannten "Ketteler-Siedlung". Die Ketteler-Siedlung entstand Anfang der 1920er Jahre und folgt den Prinzipien der Gartenstadtentwicklung. Gartenstadtmodelle des frühen 20. Jahrhunderts waren der städtebauliche Gegenentwurf zur Blockrandbebauung des späten 19. Jahrhunderts. Ziel des Gartenstadtmodells war es, die Bevölkerung einerseits mit Wohnraum zugleich aber auch mit Licht, Luft und Sonne zu versorgen. Hierdurch entstand eine Bautypologie, die heute noch geprägt ist durch Offenheit und Lichtdurchlässigkeit sowie dem Zusammenspiel aus Gebäuden, Freiräumen und einer harmonischen Proportionierung der Straßenräume durch eine Vielzahl an grünen Vorgartenzonen. Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen und vereinzelt auch durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Hierdurch entstanden Zwischenräume mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen und gestalterischen Qualitäten, die heute noch deutlich ablesbar sind. Umringt ist das Plangebiet von Grün- und Freibereichen. So schließt im Nordosten der Volkspark direkt an das Quartier an, an den übrigen Plangebietsrändern grenzen fast ausschließlich Kleingartenanlagen.

Aufgrund der Zunahme des Siedlungsdrucks durch vereinzelte Nachverdichtungsüberlegungen, der steigenden Motorisierung und dem damit einhergehenden Stellplatzbedarf sowie Tendenzen, die grünen Vorgartenbereiche dauerhaft zu versiegeln und damit das derzeit noch vorhandene städtebauliche Gesamtbild aufzuweichen soll das Bebauungsplanverfahren "O 73" durchgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Qualitäten gesichert und Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebaulich und freiraumplanerische Entwicklung festgelegt werden.

Für kleinere Teile des Plangebietes existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne ("Ketteler Siedlung – Änderung und Ergänzung (O 36)" und "Ehemaliger Schul- und Lehrgarten (O 38)"). In den restlichen Bereichen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Zudem existiert die Erhaltungssatzung "O 72-S". Gemäß einem aktuellen Urteil des Oberverwaltungsgerichtes in Koblenz zu der für diesen Bereich anzuwendenden Erhaltungssatzung "O 72-S" reichen die getroffenen Regelungen jedoch nicht aus, um die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für das gesamte Quartier nachhaltig zu sichern und für die Zukunft weiterzuentwickeln – auch nicht im Zusammenspiel mit den nur für kleinere Teilflächen geltenden beiden Bebauungsplänen "O 36" und "O 38" aus dem Jahr 1992. Mit dem angestrebten Bauleitplanverfahren "O 73" sollen daher zusätzlich auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das gesamte Quartier harmonisiert und in einem Rechtsplan zusammengefasst werden. Nur so kann eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Gesamtentwicklung für das Quartier erreicht werden.

2. Ziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "O 73" soll für das Quartier zwischen Göttelmannstraße, Oberer Laubenheimer Weg und Windhorststraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert und hierbei die gewachsene städtebauliche Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen gesichert werden. Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan "O 73" als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt werden.

3. Lösung

Um die städtebaulich gewachsene und stadtbildprägende Struktur zu sichern und eine qualitätsvolle und maßvolle Weiterentwicklung des gesamten Quartiers unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, soll das Bebauungsplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" durchgeführt werden. Hierfür soll zunächst ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den Bereich des "O 73" als vorhandene Wohnbaufläche (W) dar. Mit Blick auf die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan "O 73" damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22, und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Göttelmannstraße (teilweise),
- im Südosten durch die Grundstücke Lorenz-Diehl-Straße 2 -14 (nur gerade Hausnummern), Lorenz-Diehl-Straße 22, 32, Görresstraße 1 und Adam-Stegerwald-Straße 2-6 (nur gerade Hausnummern),
- im Südwesten durch den eingeschlossenen Oberer Laubenheimer Weg (teilweise),
- im Nordwesten durch den eingeschlossenen Fußweg, der die Heinrich-von-Gagern-Straße und den Oberen Laubenheimer Weg verbindet, die Grundstücke Windthorststraße 1-11a (nur ungerade Hausnummern), Heinrich-von-Gagern-Straße 2-8 (nur gerade Hausnummern), Heinrich-von-Gagern-Straße 29, Am Alten Schulgarten 3, Göttelmannstraße 41-43b (nur ungerade Hausnummern).

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 beschriebenen Planungsziele eine detaillierte Bestandsanalyse des Areals und darauf aufbauend ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden. Auf dieser Grundlage kann dann als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "O 73", Stand: Aufstellungsbeschluss*