

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1398/2022
Amt/Aktenzeichen 61/ 61 26 O 73-VS	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: Veränderungssperre "O 73-VS"

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Stadtquartier Görresstraße/
Windthorststraße (O 73)"; Satzung O 73-VS

hier: - Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 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 gemäß § 16 in Verbindung mit § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" die Veränderungssperre "O 73-VS" als Satzung.

1. Ausgangslage / Sachverhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtegestalterisch 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, Reihenhäuser 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.

Die Stadt Mainz beabsichtigt für das Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt südwestlich des Volksparks, das überwiegend als sogenannte "Ketteler-Siedlung" bezeichnet wird, den Bebauungsplan "O 73" aufzustellen, um die gewachsene und prägende städtebauliche Struktur zu sichern und eine qualitätsvolle und maßvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen. Hierzu liegt dem Stadtrat für seine Sitzung am 30.11.2022 eine Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes "O 73" vor.

2. Lösung

Die von der Stadt mit dem Bebauungsplanverfahren "O 73" verfolgten städtebaulichen Planungsziele für das Plangebiet sind durch mögliche Bauantragsverfahren grundsätzlich gefährdet. Ebenfalls ist auf Grund der erforderlichen umfangreichen Bestandsaufnahme derzeit noch nicht abzusehen, bis wann das Bauleitplanverfahren "O 73" abgeschlossen sein wird. Zur Sicherung der Bauleitplanung soll deshalb für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 73" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB als Satzung erlassen werden. Auf Grundlage dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

Eine Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sofern das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit, die Frist zu verlängern.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre "O 73-VS" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "O 73". Er liegt in der Gemarkung Mainz, Flur 22 und wird 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).

4. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen keine Kosten.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Der o. g. Beschluss hat keine geschlechtsspezifischen Folgen.

Anlagen:

- *Satzung "O 73-VS"*