

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0217/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 101	Datum 06.02.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.02.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	07.03.2023	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	09.03.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	22.03.2023	Ö

Betreff:

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"

hier: - Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Vorlage in Planstufe I

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 08.02.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 15.02.2023

gez.

Günter Beck
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanentwurf:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. die Vorlage in Planstufe I,
die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes, städtebaulich und stadtgestalterisch bedeutsames Areal im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Das Areal stellt sich als ein verdichtetes Wohnquartier, bestehend aus Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhauszeilen, dar. Im Osten befindet sich eine bedeutende Grünverbindung zwischen dem "Taubertsbergbad", dem Bruchwegareal und dem nördlich angrenzenden "Hartenbergpark". In den Freibereichen zwischen den Geschosswohnungsbauten befinden sich großzügige, prägende Grün- und Freiflächen.

Die Bebauungs- bzw. Gebäudestrukturen der bestehenden Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit im Bereich zwischen der "Ludwigsburger Straße" im Norden, der "Jakob-Steffan-Straße" im Westen, der "Ludwigsburger Straße" im Osten und der Straße "Am Fort Gonsenheim" im Süden besteht aus sich regelmäßig abwechselnden Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudestrukturen sind durch zweigeschossige Baukörper mit Satteldach im Bereich der Reihenhauszeilen und mehrgeschossige Wohngebäude charakterisiert.

Im Bereich zwischen der "Ludwigsburger-Straße" und der "Jakob-Steffan-Straße" befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einzelne gewerbliche Nutzungen. Im Bereich der "Alten Patrone" an der Straße "Am Judensand" besteht ein Kunst- und Kulturquartier.

Für das Plangebiet existiert, bis auf einen kleinen Teilbereich (rechtskräftiger Bebauungsplan "Sonderschule auf dem Hartenberg (H 46)"), kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In jüngster Zeit wurden Anfragen zur baulichen Nachverdichtung des Areals mittels Geschosswohnungsbauten gestellt. Durch die mögliche Errichtung von Neubauten im Areal besteht die Gefahr, dass Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche vom Maß der geplanten Nutzung städtebaulich problematisch sein können und zudem die großzügigen, begrünten Innen- und Freibereiche ungesteuert überbauen können.

2. Planungsziele und Planungsinhalte

Ziel des Bebauungsplanes "H101" ist es, eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die städtebauliche Struktur der Nachkriegsbebauung unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern.

Hierbei sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung folgend, werden im "H 101" als Art der baulichen Nutzung "Wohnen (WA)" und "mischgenutzte Flächen (MI)", ein "sonstiges Sondergebiet"(SO) sowie im Bereich der "Alten Patrone" eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergärten / Kindertagesstätte" festgesetzt.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mainz stellt den überwiegenden Bereich des "H 101" als vorhandene Wohnbaufläche (W) dar. Der östlich gelegene Grünzug ist als vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grün-und Parkanlagen" sowie "Dauerkleingärten" und "Spielplätze" dargestellt.

Der Bereich der "Alten Patrone" ist als vorhandene, gemischte Baufläche (M) definiert. Der Bereich der ehemaligen Schule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt, der Bereich nördlich der "Alten Patrone" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten".

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" hat der Stadtrat am 29.09.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 101" soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Dabei soll die charakteristische Struktur des Gebietes, der Wechsel von Bebauung und Freiräumen, planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bauvoranfrage gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung um 12 Monate war auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Ludwigsburger Straße (H 101)" und der sich dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich.

4.2 Veränderungssperre

Da die Zurückstellung nicht ausreichend war, wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 21.09.2022 beschlossen. Diese ist seit dem 07.10.2022 rechtskräftig und läuft bis zum 06.10.2024. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über das Inkrafttreten der Veränderungssperre erfolgten im Amtsblatt Nr. 43 der Stadt Mainz am 07.10.2022.

4.3 Ämterkoordinierung

Am 14.10.2022 fand die Koordinierung der Fachämter zum Bebauungsplan "H 101" statt. Die hierbei von den städtischen Fachämtern als erforderlich erachteten Gutachten wurden zwischenzeitlich, soweit möglich, in Auftrag gegeben und Grundlagendaten zum Planungsareal erarbeitet. Der im Nachgang zum Koordinierungstermin erarbeitete Vorentwurf wurde mit dem Amt 67 – Grün- und Umweltamt abgestimmt. Ergebnis dieses Termins war die Erweiterung des Geltungsbereiches in östlicher Richtung zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Grünzuges.

5. Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 101" soll, aufgrund der Stellungnahme des Amtes 67 – Grün- und Umweltamt, um den bestehenden Grünzug an der östlichen Grenze des Plangebietes und die Bebauung südlich des Geltungsbereiches bis zur Straße "Am Fort Gonsenheim" erweitert werden. Der funktional-räumliche Zusammenhang der Grünstrukturen soll so dauerhaft sichergestellt und gewährleistet werden. Aufgrund dieser Anpassung ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Mainz erforderlich.

Aufgrund erster Erkenntnisse zum Artenschutz wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes aufgestellt.

Auf der Grundlage der in Planstufe I beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren sowie parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" liegt in der Gemarkung Mainz-Gonsenheim, Flur 14, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die "Jakob-Steffan-Straße" bzw. der Straße "Am Judensand", bzw. die Straße "Am Judensand",
- im Osten durch den bestehenden Grünzug,
- im Süden durch die Straße "Am Fort Gonsenheim", einen Teilbereich der "Ludwigsburger Straße" sowie durch den Fuß- und Radweg,
- im Westen durch die "Jakob-Steffan-Straße".

7. 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.

8. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Bestandgebiet handelt, welches städtebaulich geordnet werden soll, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

9. Kosten

Für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten entstehen Kosten für die Stadt Mainz. Die Höhe der entstehenden Kosten ist aktuell noch nicht zu beziffern und wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- *Bebauungsplanvorentwurf "H 101"*
- *Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Hinweise*
- *Entwurf der Begründung*
- *Vermerk über die Ämterkoordinierung*

Finanzierung