



Landeshauptstadt
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Dezernat VI | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Herrn
Oberbürgermeister Nino Haase

Beigeordnete
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege
und Kultur

Postfach 3820
55028 Mainz
Zitadelle | Bau A

Ansprechperson
Axel Strobach
Tel 0 61 31 - 12 30 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
axel.strobach@stadt.mainz.de
www.mainz.de

Mainz, 23.11.2023

Ihr Schreiben vom 16.10.2023

Hier: Erlass von Bebauungsplänen für von Nachverdichtung betroffenen Wohngebieten

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Haase,

der weit überwiegende Teil der bebauten Ortslage von Mainz-Gonsenheim ist entweder mit rechtsgültigen Bebauungsplänen oder mit einer Erhaltungssatzung für den Ortskern von Mainz-Gonsenheim (G 16 S) belegt. Insofern bestehen in den hier genannten Bereichen von Mainz-Gonsenheim bereits umfangreiche, die städtebaulich nachhaltige Entwicklung sichernde und verbindliche Planungsinstrumente.

Für Bereiche, in welchen die städtebauliche Entwicklung nicht über rechtskräftige Bebauungspläne geregelt ist, bestimmt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, sofern es sich nicht um Flächen im sogenannten "Außenbereich" handelt.

Regelungsmöglichkeiten, die der hier geltende § 34 BauGB bietet, sind in der Regel ausreichend um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein Vorhaben ist hierbei nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang ist ergänzend noch darauf hinzuweisen, dass im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB jedes beantragte Bauvorhaben einer städtebaulichen Prüfung des Bauplanungsrechts im Baugenehmigungsverfahren unterliegt.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen muss immer ein Planungserfordernis gegeben sein. So haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

In Mainz-Gonsenheim wurde aktuell die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zwischen Gleisbergweg und Marseillestraße mittels des Bebauungsplanes "Gleisbergweg/ Marseillestraße (G 157)" rechtsverbindlich geregelt. Wesentliche Inhalte dieses Bebauungsplanes sind die von Ihnen angesprochenen Regelungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf einen bisher noch unbeplanten Siedlungsbereich im Stadtteil Mainz-Gonsenheim und dient der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich prägenden Strukturen. Ebenfalls wird derzeit der Bereich am "Zwanzig-Morgen-Weg (G 158)" mittels eines Bauleitplanverfahrens für eine Wohnbebauung überplant.

Wir haben die städtebaulichen Entwicklungen selbstverständlich im Auge und reagieren natürlich, sobald ein Planungserfordernis entsteht, z. B. wenn der zu beachtende Einfügerahmen gem. § 34 BauGB überschritten wird.

Aufgrund der notwendigen Einzelfallbetrachtung für ein mögliches Planungserfordernis kann jedoch keine pauschale Aussage zu den nicht näher definierten Wohngebieten in Mainz-Gonsenheim erfolgen.

Dass die Anregungen und Bedenken des Ortsbeirates bezüglich einer möglichen, negativen Nachverdichtung im Stadtteil Mainz-Gonsenheim ernst genommen werden, zeigt die zuletzt im März 2023 durchgeführte städtebauliche Analyse für den Bereich des Wohnquartiers "Großer Sand".

Ausgehend von einem Antrag zur Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Gonsenheim am 02.05.2023 wurden die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Siedlergemeinschaft "Großer Sand" durch das Stadtplanungsamt eingehend betrachtet. In den letzten Jahren gab es in diesem Bereich vereinzelt Veränderungen durch Neubautätigkeiten. Negative städtebauliche Entwicklungen, die zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart der Umgebung führen, sind jedoch bislang nicht erkennbar. Aus diesem Grund ergab bzw. ergibt sich aktuell kein Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Bautätigkeiten bzw. die geplanten baulichen Entwicklungen innerhalb des Stadtteiles Mainz-Gonsenheim werden auch weiterhin intensiv beobachtet, sodass auf etwaige, negative städtebauliche Entwicklungstendenzen frühzeitig reagiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Marianne Grosse