

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0621/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 73	Datum 03.04.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	30.04.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

Betreff:

Bebauungsplanverfahren "O 73" (erneuter Aufstellungsbeschluss)

Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"
hier:

- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.04.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, 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,
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

Sachverhalt

1. Sachverhalt und Planungsziel

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 das Zusammenspiel aus Gebäuden, Freiräumen und einer harmonischen Proportionierung der Straßenräume mit einer Vielzahl an grünen Vorgartenzonen.

Die Bebauungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich ist durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhaus- und Kettenhauszeilen sowie 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, zu den übrigen Plangebietsrändern grenzen fast ausschließlich Kleingartenanlagen an.

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 vorherrschende städtebauliche Gesamtbild aufzuweichen, soll das Bebauungsplanverfahren "O 73" durchgeführt werden.

2. Bisheriges Bauleitplanverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" wurde am 30.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Mainz mit dem Ziel gefasst, für das Quartier zwischen "Göttelmannstraße", "Oberer Laubenheimer Weg" und "Windthorststraße" eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern und hierbei die gewachsene städtebauliche Struktur unter Beachtung des Wechsels von Bebauung und Freiräumen zu sichern.

2.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 73" wurde zudem am 30.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Mainz die Veränderungssperre "O 73-VS" gemäß § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Auf jener Grundlage wird erreicht, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen der Planung entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sofern das Bauleitplanverfahren "O 73" bis dahin noch nicht abgeschlossen werden kann, besteht die Möglichkeit zur Fristverlängerung.

2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde zunächst die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 sowie in Form eines Koordinierungstermins am 09.05.2023 durchgeführt. Der Vermerk ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Bebauungsplanentwurf zur "Planstufe I" entsprechend eingearbeitet.

3. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Da der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2022 im Nordwesten um das Flurstück 149, Flur 22 erweitert wurde, soll für den Bebauungsplan "O 73" ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Die Veränderungssperre wird durch den erneuten Aufstellungsbeschluss nicht tangiert.

Das o.g. Flurstück dient auf Grundlage der eingetragenen Baulast der privaten Erschließung für die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" und steht folglich im funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes "O 73". Daher wurde der Geltungsbereich entsprechend angepasst.

4. Räumlicher Geltungsbereich

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 "Oberer 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).

5. 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.

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. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Plangebiet handelt, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung nicht zum Tragen.

8. Klimatologische Auswirkungen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Dabei sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu prüfen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein unter dem Leitgedanken der Gartenstadt entstandenes Wohnquartier handelt, konnte sich im Laufe der Zeit insbesondere der Baumbestand auf den großzügig dimensionierten Flächen zwischen der Bebauung frei entwickeln. Die Bewertung des Baumbestandes sowie die daraus resultierenden Festsetzungen zum weiteren Umgang sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu ergänzen.

9. 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.

10. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der in "Planstufe I" beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden. Darauf aufbauend soll dann die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)", Stand: Planstufe I*
- *Begründung zum Bebauungsplan "O 73"*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Finanzierung