



Landeshauptstadt  
Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Dezernat VI | Postfach 3820 | 55028 Mainz

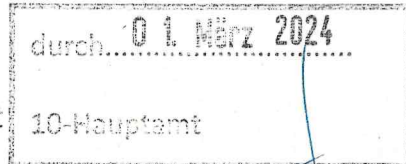
Ortsverwaltung Mainz-Gonsenheim  
Frau Ortsvorsteherin Flegel

- über 10-Hauptamt -



Landeshauptstadt  
Mainz

8.3.24 bei



Beigeordnete  
Marianne Grosse  
Dezernentin für Bauen,  
Denkmalpflege und Kultur

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Zitadelle | Gebäude A

Ansprechperson  
Herr Obermahr  
Tel 06131/12-3012  
Fax 06131/12-3056  
florian.obermahr@stadt.mainz.de

www.mainz.de

Mainz, 08.02.2024

**Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Gonsenheim am 26.09.2023**

**hier: TOP 6.2: Bebauungsplan bzw. Ensembleschutz für das Gebiet der Siedlergemeinschaft "Großer Sand" (Antrag Nr. 0046/2023 [CDU], Vorlage 1214/2023)**

Aktenzeichen: 61 26 - Go 140

Sehr geehrte Frau Ortsvorsteherin Flegel,

*Siehe Frau Flegel,*

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" bzw. für das Gebiet der Siedlergemeinschaft "Großer Sand". Ausgehend von einem Antrag zur Sitzung des Ortsbeirates Mainz-Gonsenheim am 02.05.2023 wurden hierzu die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Siedlergemeinschaft "Großer Sand" eingehend betrachtet.

Die vom Ortsbeirat in der Niederschrift vom 26.09.23 aufgeführten "Negativbeispiele" bezüglich der Umwandlung von "Siedlungshäusern" können in Teilen nicht nachvollzogen werden. So sind der Bauverwaltung Bauanträge aus der jüngeren Vergangenheit zu den genannten Adressen in den Straßen "Am Großen Sand" und "Am Bornwald" sowie in der Immelmanstraße nicht bekannt.

Da es sich bei dem Areal zwischen der Kurt-Schuhmacher-Straße im Westen, der Weserstraße im Osten, der Bebauung beidseits der Erfurter Straße im Süden sowie der Bebauung südlich der Manfred-von-Richthofen-Straße im Norden um ein Gebiet handelt, für welches kein Bebauungsplan existiert, sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die gesetzlichen 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. Im unbeplanten Innenbereich unterliegt nach § 34 BauGB jedes beantragte Bauvorhaben einer städtebaulichen Prüfung des Bauplanungsrechts im Baugenehmigungsverfahren.

Bei der Thematik von Stellplätzen in den Vorgartenbereichen handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, welche den mit einem konkreten Bauvorhaben (z. B. Neubau eines Wohnhauses) verbundenen Stellplatznachweis betrifft. Die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Mainz regelt, dass die notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen sind. Um dies zu gewährleisten, muss bei jedem Bauantrag zu einem Vorhaben ein entsprechender Stellplatznachweis (Pkw und teilweise Fahrräder) erbracht werden. Abweichungen von der Stellplatzpflicht fallen in den Zuständigkeitsbereich des Bauamtes der Stadt Mainz.

Im Areal zwischen der Straße "Am großen Sand" und der Weserstraße sind in der jüngeren Vergangenheit (2018 - 2023) neue Gebäude realisiert worden. Negative städtebauliche Entwicklungen, die zu einer Veränderung der städtebaulichen Eigenart der Umgebung führen, sind jedoch bislang nicht erkennbar. Aus diesem Grund 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, so dass auf etwaige negative städtebauliche Entwicklungstendenzen frühzeitig reagiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Marianne Grosse