

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0899/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 65 + 61 26 0 59	Datum 30.04.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.05.2024

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

## Betreff:

FNP-Änderung Nr. 65 und Bauleitplanverfahren "O 59"

a) Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 65 im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Auf der Bastei (O 59)"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB

b) Bebauungsplanentwurf "Auf der Bastei (O 59)"

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

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.04.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 07.05.2024

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren:

zu a) den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,

zu b) den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

## Sachverhalt

### 1. Anlass und Sachverhalt

Seit dem Jahr 2009 existierten von unterschiedlichen Interessenten Bestrebungen, das an der Augustusstraße, der Straße "An der Bastei" sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Villa Musica liegende Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen. Auf Grundlage einer informellen Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks im Jahr 2009 wurden im Rahmen einer Koordinierung mit tangierten städtischen Fachämtern mehrere kritische Aspekte festgestellt, die einer Bebauung des Grundstücks entgegenstehen könnten. Daher hatte der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.04.2009 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf der Bastei (O 59)" gefasst, um durch die Verwaltung abschließend klären zu lassen, ob das Plangebiet einer Bebauung zugeführt werden kann.

Die Frage, ob an diesem Standort eine Wohnnutzung ermöglicht werden kann, wurde damals anhand von schalltechnischen Untersuchungen bewertet. Ergebnis war, dass gemäß der durchgeführten Verkehrs- und Sportlärmanalyse die Entwicklung von Wohnen im Plangebiet zu einem deutlich höheren Immissionskonflikt als die Realisierung von Büronutzung führt.

Zudem wurde anhand einer Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation sowie die Überprüfung auf Vorkommen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgenommen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Wertigkeit des Grünbestands weniger im Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegt, sondern vielmehr die dichte Randvegetation als Ergänzung des Mainzer Grünrings anzusehen ist. Den Gehölzbeständen wurde insbesondere aus den Aspekten Stadtklima und Stadtbild eine sehr hohe Wertigkeit attestiert. Positiv wurden in der Untersuchung weiterhin die Altersstruktur des Bestandes und das Vorkommen von hauptsächlich heimischen Arten hervorgehoben.

Das Bauleitplanverfahren "O 59" wurde im Anschluss nicht mehr weiterbetrieben. Eine vollumfassende und abschließende Klärung der Bebaubarkeit bzw. des Umfangs einer möglichen Bebauung erfolgte nicht.

Auch im Nachgang hierzu gab es immer wieder Interessensbekundungen zur Bebauung des Grundstücks. Aktuell ist der jetzige Grundstückseigentümer an die Verwaltung herangetreten mit dem erneuten Ziel, das derzeit als privater Kfz-Stellplatz genutzte Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Die damals identifizierten Frage- bzw. Problemstellungen wie z.B. der Erhalt des Grünbestandes, der Erschließung oder die vorherrschenden denkmalpflegerischen Belange (u.a. Villa Musica, Alexanderturm, Festungsanlage "Bastion Alexander" mit Miniergängen) sind nach wie vor unverändert und sollen daher im Zuge der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens "O 59" geklärt werden. Mit dem Bebauungsplan "O 59" sollen darauf aufbauend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit der mit dem Bebauungsplanentwurf "O 59" verfolgten Zielsetzung bzgl. der Art der baulichen Nutzung. Daher soll parallel auch das Verfahren zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

### 2. Räumliche Geltungsbereiche

#### 2.1 Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 59" liegt im Stadtteil Mainz-Oberstadt und umfasst das von der Augustusstraße und der Straße "An der Bastei" umgrenzte Flurstück Nr. 7, Flur 8, Gemarkung Mainz.

## **2.2 Bebauungsplanentwurf "Auf der Bastei (O 59)"**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "O 59" liegt in der Gemarkung Mainz, in den Stadtteilen Mainz-Oberstadt, Flur 8 und Mainz-Altstadt, Flur 5, und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Fahrbahnbegrenzung der Augustusstraße und geringe Teile der Alicenstraße, Flur 5 und Flur 8,
- im Süden und Südwesten durch die westliche Begrenzung der Straße "Auf der Bastei", Flurstück 49, Flur 8, Gemarkung Mainz, und im weiteren Verlauf in Richtung Nordwesten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstücks 7, Flur 8,
- im Westen und Nordwesten durch die westliche Fahrbahnbegrenzung der Augustusstraße, Flur 8,
- im Osten durch die östliche Fahrbahnbegrenzung der Augustusstraße, Flur 8.

## **3. Bisheriges Verfahren**

### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 29.04.2009 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Auf der Bastei (O 59)" gefasst. Zielsetzung der Planung war die Klärung, ob das Plangebiet einer Bebauung zugeführt werden kann.

## **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen des weiteren Verfahrens vorgetragen werden.

## **5. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "O 59" wurde bereits im Jahr 2009 gefasst. Daher kommt bei diesem Verfahren das Instrument der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung nicht zur Anwendung.

## **6. Kosten**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Die für die Stadt Mainz ggf. anfallenden Kosten werden im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt.

## 7. Weiteres Vorgehen

Für den Bebauungsplanentwurf "Auf der Bastei (O 59)" soll ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse sollen mit der Zielsetzung, eine Bebauung mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen zu ermöglichen, weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, ist zudem ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Daher soll zudem auch der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr.65 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Auf der Bastei (O 59)" gefasst werden.

Zudem soll mit gesonderter Beschlussvorlage die Veränderungssperre "O 59-VS" als Satzung beschlossen werden.

*Anlage:*

- *Entwurf zur Änderung Nr. 65 des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "O 59", Stand: Aufstellungsbeschluss*
- *Bebauungsplanentwurf "Auf der Bastei (O 59)", Stand: erneuter Aufstellungsbeschluss*

## Finanzierung