

Aktz.: 61 26 – HM 101

Bebauungsplanentwurf "Ludwigsburger Straße (H 101)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	14.04.2023 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkefrist:</i>	bis einschließlich 12.05.2023
<i>Aushang:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren vom 24.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023

A) Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 01.10.2021 bereits öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 22.03.2023 hat der Stadtrat der Stadt Mainz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ludwigsburger Straße (H 101)" beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren zu

dem o. a. Bebauungsplanverfahren beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 14.04.2023 bekannt gemacht.

Für den Bebauungsplan erfolgte im o. g. Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushangverfahren im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz sowie im Stadthaus Große Bleiche und in der Ortsverwaltung Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 24.04.2023 bis 12.05.2023 einschließlich auf den Internetseiten der Stadt Mainz sowie über das Geoportale des Landes Rheinland-Pfalz eingesehen werden.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen

1. Bürger:in 1

- E-Mails vom 08.03.2023 sowie 14.05.2023-

- Im Hinblick auf die Entwicklung im näheren Umfeld des Geltungsbereiches zwischen der "Jakob-Steffan-Straße" bis zur "Ludwigsburger Straße" einschließlich Grünzug ist es verwunderlich, dass der Bereich jenseits des Grünzuges bis zur Straße "Am Judensand" nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt.
- Der Bereich zwischen dem Grünzug und der Straße "Am Judensand" ist vielleicht ein noch typischeres 50/60 er Jahre städtebauliches Ensemble mit wertvollem Grünbestand.
- Es ist darüber hinaus festzuhalten, dass durch die großen Neubauten "Klostergarten und Hartenbergpark" die Verkehrssituation an der Einmündung von der Straße "am Judensand" zu "Am Fort Gonsenheim" unerträglich wird. Aufgrund der unterdimensionierten Fußwege sind die dort passierenden Fußgänger; v.a. Kita- und Schulkinder, gefährdet.

Abwägungsergebnis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein fast vollständig bebautes, stadtgestalterisch und städtebaulich bedeutsames Areal im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld. In jüngster Vergangenheit gab es vermehrt Anfragen zur Nachverdichtung mittels Geschosswohnungsbau innerhalb des Areals. Die angefragten Bauvorhaben waren dazu geeignet, städtebauliche Spannungen auszulösen. Aufgrund dessen wurde bereits eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Dadurch laufen bereits Fristen, in welchen das Planverfahren beendet werden muss, um die Ziele der Planung nicht zu gefährden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches im zuvor beschriebenen Umfang würde zu einer erheblichen Verzögerung des Bauleitplanverfahrens führen, sodass die gesetzlichen Fristen nicht mehr einzuhalten wären. Darüber hinaus besteht für den beschriebenen Erweiterungsbereich zum aktuellen Zeitpunkt kein Planerfordernis. Das Planerfordernis ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB notwendig für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sollte ein solches Planerfordernis entstehen, wird für den umschriebenen Bereich ein separates Bauleitplanverfahren initiiert werden.

Den Anregungen kann im o.g. Umfang gefolgt werden.

2. Bürger:in 2

- Schreiben vom 23.06.2023 -

- Im Bereich der Ludwigsburger Straße 2/2a ist derzeit ein Baufenster und eine Geschossigkeit geplant, welche den Bestand fixiert. Es wird eine Erweiterung des Baufensters in Richtung der Ludwigsburger Straße sowie eine partielle Aufstapckung angeregt.

Abwägungsergebnis

Ziel des Bebauungsplanes 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. Angrenzend an das o.g. Grundstück befindet sich ein stadtteilübergreifender Grünzug mit Naberholungsfunktion für die Bewohner:innen des Plangebietes und darüber hinaus. Die Sichtbeziehung in das Grün und damit auch die Wirkung des Grünzuges in das Gebiet hinein soll durch die Planung langfristig gesichert werden. Die gleichartige Baustruktur mit den Punktgebäuden sowie den dazwischen liegenden Grünbereichen bzw. Zugängen zum Grünzug sollen in der bestehenden Form gesichert werden. Der vorhandene Anbau stellt bereits einen Ausreißer innerhalb der homogenen Struktur dar, daher ist dieser lediglich in der Bestandsgröße zu sichern. Eine partielle Aufstockung des Gebäudes oder Vergrößerung des Baufensters hätte zur Folge, dass diese Wirkung geschwächt oder beeinträchtigt wird. Von einer Ausweitung des Baurechts wird vor diesem Hintergrund abgesehen. Aufgrund der Bedeutung des Grünzuges wird das derzeit noch auf der Grundstücksgrenze liegende Baufenster um 3 Meter in Richtung der "Ludwigsburger Straße" verschoben, um bei baulichen Veränderungen die vorhandene Grünsubstanz bestmöglich vor Eingriffen in den Wurzelbereich zu schützen. Dadurch wird die im Bestand vorhandene Baumasse erhalten und nur die Lage auf dem Grundstück verändert. Dies trägt ebenfalls zu dem Planungsziel, der Sicherung der stadtteilübergreifenden Grünstrukturen, bei.

Mainz, 05.09.2023

Cathrin Breitkopf

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 05.09.2023

61-Stadtplanungsamt

Stropach

☒ Z. d. lfd. A. **61 26 HM 10**
☐ Z. d. Handakten
☐ Wvl.:

**WG: Aw: Antwort: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am
04.05.23 wg. Bebauungsplanentwurf H 101**

Christoph Rosenkranz An: Ralf Groh, Michael Schuy

16.05.2023 13:03

Kopie Cathrin Breitkopf

Von: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz
An: Ralf Groh/Amt61/Mainz@Mainz, Michael Schuy/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Cathrin Breitkopf/Amt61/Mainz@Mainz

Bitte als Anregung für die Öffentlichkeitsbeteiligung behandeln

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christoph Rosenkranz



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt

Abteilung Stadtplanung
Christoph Rosenkranz
Abteilungsleiter

Postfach 38 20

55028 Mainz

Zitadelle, Bau A

Tel 0 61 31 - 12 30 44

Fax 0 61 31 - 12 26 71

<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz am 16.05.2023 13:03 -----

Von: Axel Strobach/Amt61/Mainz
An: Christoph Rosenkranz/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 16.05.2023 12:48
Betreff: WG: Aw: Antwort: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am 04.05.23 wg.
Bebauungsplanentwurf H 101

Bitte ebenfalls als Anregung aufnehmen!



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Stadtplanungsamt
Axel Strobach
Amtsleiter
Postfach 38 20

Handwritten signature

55028 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 30 30
Fax 0 61 31 - 12 26 71
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Axel Strobach/Amt61/Mainz am 16.05.2023 12:48 -----

Von: Marianne Grosse/Dez6/Mainz
An: Axel Strobach/Amt61/Mainz@Mainz
Kopie: Kristina Perne/Dez6/Mainz@Mainz, Figen Kaya/Amt61/Mainz@Mainz
Datum: 16.05.2023 11:30
Betreff: WG: Aw: Antwort: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am 04.05.23 wg.
Bebauungsplanentwurf H 101
Gesendet von: Daniela Heilmann



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Marianne Grosse
Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

55131 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 -20 25
Fax 0 61 31 - 12 -20 52
<http://www.mainz.de>

----- Weitergeleitet von Daniela Heilmann/Dez6/Mainz am 16.05.2023 11:29 -----

Von: [REDACTED]
An: Marianne.Grosse@stadt.mainz.de
Kopie: baudezernat@stadt.mainz.de, christin.sauer@stadt.mainz.de,
janina.steinkrueger@stadt.mainz.de, oberbuergermeister@stadt.mainz.de,
umweltdezernat@stadt.mainz.de
Datum: 14.05.2023 22:13
Betreff: Aw: Antwort: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am 04.05.23 wg.
Bebauungsplanentwurf H 101

Sehr geehrte Frau Grosse, sehr geehrte Frau Steinkrüger,
herzlichen Dank für Ihre Antwort und dass meine Anregung und konkret ein
Planerfordernis geprüft werden sollen. Wie bereits in meinem Mail vom 8.März
2023 geschildert, liegt im Bereich vom Grüngürtel über Starenweg
Kuckucksschlag hin zu Am Judensand ein typisches homogenes 50/60
Jahre Städtebauliches Ensemble mit Staffelung von 3-/2-/1-Stöckigen
Mehrfamilienhäusern und dann zwei Reihenhauszeilen mit wertvollem
Grünbestand vor. Seitlich begrenzt wird das Gebiet von Am Fort
Gonsenheim/Finkenstrasse sowie Drosselweg/Am Judensand. Die
Aufstellung eines Bebauungsplans hielte ich persönlich deshalb weiterhin
für sinnvoll und bin gespannt auf das Ergebnis der Prüfung seitens der
Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen

Save a tree - please do not print this email unless you really need to.

Gesendet: Donnerstag, 04. Mai 2023 um 11:35 Uhr

Von: Marianne.Grosse@stadt.mainz.de

An: [REDACTED]

Cc: baudezernat@stadt.mainz.de, christin.sauer@stadt.mainz.de,
janina.steinkrueger@stadt.mainz.de,
oberbuergemeister@stadt.mainz.de, team@mainz-machen.de,
umweltdezernat@stadt.mainz.de

Betreff: Antwort: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am
04.05.23 wg. Bebauungsplanentwurf H 101

Sehr geehrter [REDACTED]

die Verwaltung hat Ihre Anregung erhalten und wird diese Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandeln. Wir prüfen Ihre Anregung. Dabei wird konkret ein Planerfordernis geprüft. Wenn ein Planerfordernis vorliegt, wird ein separates Verfahren initiiert, um das laufende Bebauungsplanverfahren "Ludwigsburger Straße (H 101)" im zeitlichen Ablauf nicht zu gefährden. Dabei werden dann vergleichbare Untersuchungen angestellt, wie im jetzigen Verfahren.

Da die jetzige Vorlage sich auf den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" bezieht, kann die Veränderungssperre auch nur deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplan sein.

Mit freundlichen Grüßen

Marianne Grosse



Landeshauptstadt
Mainz

Landeshauptstadt Mainz
Marianne Grosse

Dezernentin für Bauen, Denkmalpflege und Kultur

55131 Mainz
Zitadelle, Bau A
Tel 0 61 31 - 12 -20 25
Fax 0 61 31 - 12 -20 52
<http://www.mainz.de>

Von: [REDACTED]
An: Marianne.grosse@stadt.mainz.de, janina.steinkrueger@stadt.mainz.de
Kopie: umweltdezernat@stadt.mainz.de, baudezernat@stadt.mainz.de,
christin.sauer@stadt.mainz.de, team@mainz-machen.de,
oberbuergermeister@stadt.mainz.de
Datum: 01.05.2023 19:34
Betreff: Antrag zu TOP 7 der Bauausschusssitzung am 04.05.23 wg.
Bebauungsplanentwurf H 101

Sehr geehrte Frau Grosse, sehr geehrte Frau Steinkrüger,

gemäß der nun im BiMainz veröffentlichten Beschlußvorlage vom 23.03.2023 Nr 482 / 2023 scheint angesichts des Punktes 3 – Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches - die beantragte Erweiterung für das Vogelviertel nicht berücksichtigt worden zu sein. Zu meinem hier nochmals weitergeleiteten Mail vom Mittwoch, 08. März 2023 an Sie habe ich leider keinerlei Rückmeldung erhalten. Ich bitte nochmals um entsprechende Berücksichtigung des ja auch vom Ortsbeirat unterstützten Antrags.

Viele Grüße

[REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 08. März 2023 um 10:40 Uhr

Von: [REDACTED]
An: Marianne.grosse@stadt.mainz.de,
janina.steinkrueger@stadt.mainz.de
Cc: umweltdezernat@stadt.mainz.de, baudezernat@stadt.mainz.de,
christin.sauer@stadt.mainz.de, team@mainz-machen.de,
oberbuergermeister@stadt.mainz.de
Betreff: Antrag zu Ö2 - Bebauungsplanentwurf H 101 in der
Bauausschusssitzung am 09.03.23
Sehr geehrte Frau Grosse,
sehr geehrte Frau Steinkrüger,

im Zusammenhang mit der Ortsbeiratssitzung HaMü am Dienstag, 07.03.2023 bin ich auf die Beschlußvorlage 0217/2023 aufmerksam geworden und habe in der Ortsbeiratssitzung auch eine Anfrage entsprechend meinem Anliegen gestellt.

Unser Haus mit u.g. Adresse ist eines der RMH im sogenannten Vogelviertel. Wie in gesamt HaMü ist auch hier die ein oder andere Bautätigkeit zu beobachten - Gerüchte über ggf. anstehende Veränderungen machen immer mal wieder die Runde. Wir wären konkret betroffen, wenn – wie in einer in 2016 zurückgezogenen Bauvoranfrage bezüglich der Liegenschaft „Am Kuckucksschlag 1-5“ gefordert - dort eine Aufstockung um 2 weitere Vollgeschosse erfolgen würde. Dies, weil es hier potentielle Probleme im Hinblick auf eine Verschattung unserer Gärten und ggf. auch der Dächer inklusive teils vorhandener und ggf. zukünftiger Photovoltaikmodule geben würde. Ich bitte das Bauamt zur Kenntnis zu nehmen, dass ich gegen eventuelle Aufstockungspläne der v.g. Liegenschaft mit allen Mitteln Einspruch erheben werde.

Im Hinblick auf die Entwicklung unserer näheren Umgebung finde ich es erstaunlich, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf H 101 nur auf das Gebiet zwischen Jakob-Steffan-Straße und Ludwigsburger Straße inklusive des Grüngürtels abstellt. Unser Gebiet zwischen Ludwigsburger Straße jenseits des Grüngürtels und Am Judensand ist hiervon seltsamer Weise ausgenommen. Obendrein ist unsere Gebiet ein vielleicht noch typischeres 50/60-er Jahre Städtebauliches Ensemble mit wertvollem Grünbestand und (noch) halbwegs o.k. Lebensqualität.

Es ist im übrigen festzustellen, dass durch die übergroßen Neubauten "Klostergarten und Hartenbergpark" die Verkehrssituation an der Einmündung "Am Judensand" zu "Am Fort Gonsenheim" immer unerträglicher wird. Wie meinerseits immer wieder auch dem Ortsbeirat zur Kenntnis gegeben, sind die Straße und vor allem die Fußgängersteige hier unterdimensioniert und stellen auch im Hinblick auf die vielen Schüler und Kita-Kinder eine nicht unerhebliche Gefahr dar.

Deshalb beantrage ich hiermit, das der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf H 101 auf das Gebiet zwischen

- Ludwigsburger Straße inklusive des Grüngürtels,
- Am Judensand und
- Am Fort Gonsenheim

erweitert wird.

Ich habe durchaus Verständnis für notwendige Veränderungen, bitte aber um bestmögliche Berücksichtigung der o.g. Punkte und würde eine entsprechende Rückmeldung begrüßen.

Viele Grüße



Information zur Verwendung Ihrer Daten: www.mainz.de/dsgvo

- ☒ Z. d. lfd. A. 61 26 HM 101
☐ Z. d. Handakten
☐ Wvl.:

23.06.23

Stadtverwaltung Mainz
Amt 61 - Stadtplanungsamt
Herr Ralf Groh
Frau Cathrin Breitkopf
Zitadelle Bau A
55131 Mainz

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf H101

Sehr geehrter Herr Groh, sehr geehrte Frau Breitkopf,

der Bebauungsplanentwurf H101 „Ludwigsburger Straße“ sieht im Bereich der Hausnummer Ludwigsburger Straße 2/2a eine Baugrenze und Geschossigkeit entsprechend der bestehenden Bebauung vor.

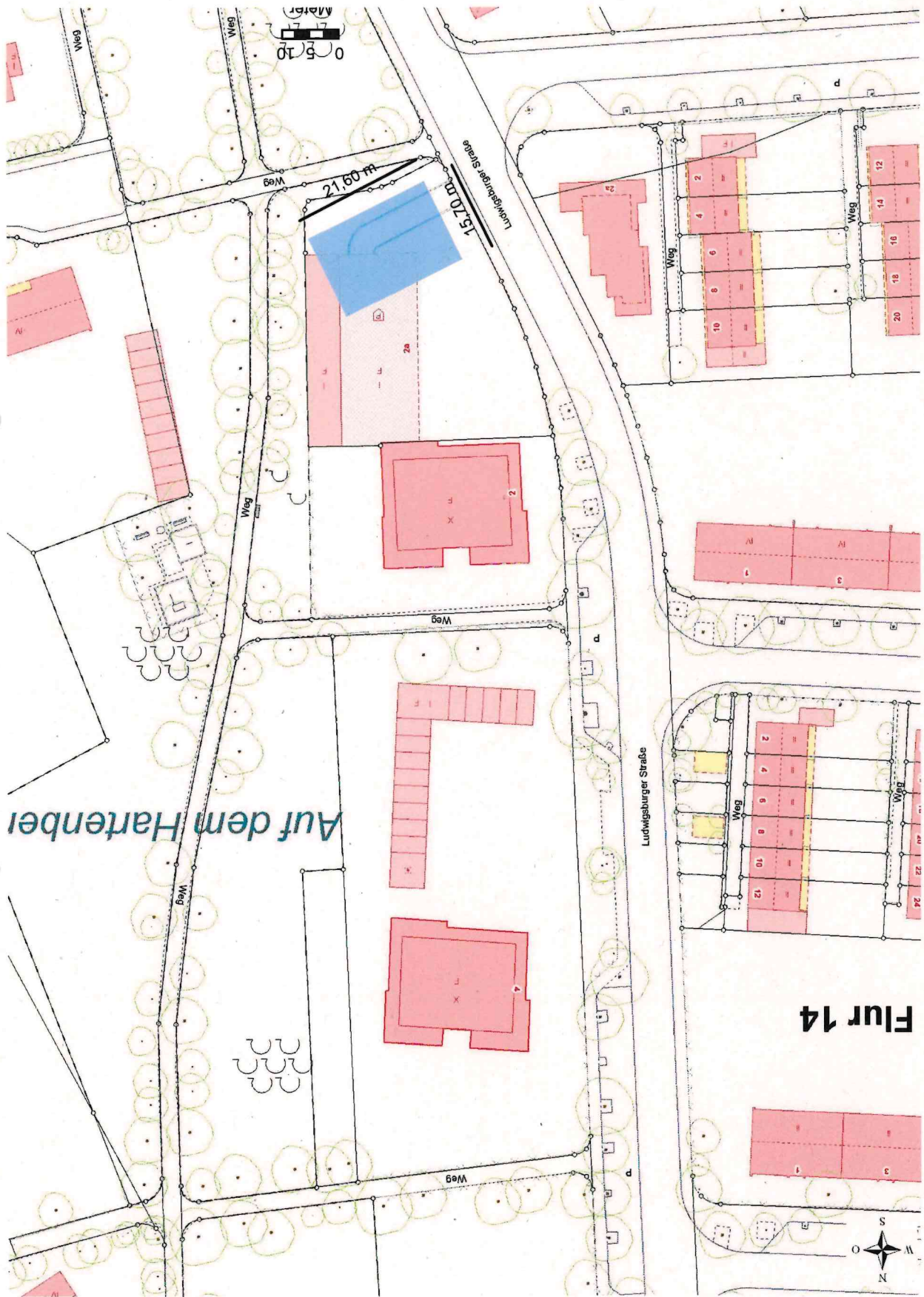
Als Eigentümer der Liegenschaft regen wir an, im Bereich des Anbaus Ludwigsburger Straße 2a eine Erweiterung und Aufstockung, wie auf den beigegeführten Zeichnungen dargestellt, planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die städtebauliche Abfolge und Klarheit der zehngeschossigen Wohnhäuser entlang der Ludwigsburger Straße wird durch eine mögliche Aufstockung oder Erweiterung nicht beeinträchtigt, zumal ein mögliches zweites Geschoss einen deutlichen Abstand vom Bestand halten würde.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

201



Flur 14





