Beschlussvorlage für Ausschüsse

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0015/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 73	Datum 01.04.2026	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 13.01.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	21.04.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	23.04.2026	Ö

Betreff:
Bauleitplanverfahren "O 73" (Planstufe II)

Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windhorststraße (O 73)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mainz, 14.04.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:
Die **Verwaltungsbesprechung,** der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Vorlage in Planstufe II,

2. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

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 mit Wohnraum und zugleich auch mit Licht, Luft und Sonne zu versorgen. Zudem konnten die zwischen der Bebauung liegenden Freiflächen zum Gartenanbau genutzt werden und damit zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen. Mit der Gartenstadtidee entstand folglich in der "Ketteler-Siedlung" eine Bautypologie, die heute noch geprägt ist durch Offenheit und Lichtdurchlässigkeit sowie durch das Zusammenspiel aus Gebäuden, Freiräumen und einer harmonischen Proportionierung der Straßenräume mit einer Vielzahl an grünen Vorgartenzonen. Auf den vormals als Gartenbauflächen angelegten Freiflächen entwickelte sich im Laufe der Zeit ein hoher und dichter Baumbestand mit parkähnlichem Charakter. Heute dienen jene Bereiche als gemeinschaftliche Außenwohnbereiche für die Bewohnerschaft und wirken darüber hinaus gebietsprägend.

Aufgrund der Zunahme des Siedlungsdrucks durch vereinzelte Nachverdichtungsüberlegungen, der steigenden Motorisierung in den letzten Jahrzehnten und aktuell dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf sowie Tendenzen, die grünen Vorgartenbereiche dauerhaft zu versiegeln und damit im Ergebnis das derzeit noch vorherrschende städtebauliche Gesamtbild aufzuweichen, soll das Bebauungsplanverfahren "O 73" durchgeführt werden.

Ziel der Planung ist die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der oben genannten und festgestellten Nachverdichtungstendenzen. Hierbei sollen insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und Gebäudestellungen unter Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie der bestehenden Grün- und Freibereiche städtebaulich sinnvoll geregelt und planerische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers vorgegeben werden. Der Nutzungsart der bestehenden Bebauung und der zukünftigen Entwicklungsziele folgend, sollen im Bebauungsplan "O 73" als Art der baulichen Nutzung "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt werden. Zudem sollen mit dem Bebauungsplanverfahren "O 73" neben städtebaulichen auch stadtgestalterische Planungsvorgaben für eine gebietsverträgliche Nutzung umgesetzt werden.

2. Bisheriges Bauleitplanverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss/erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" wurde am 30.11.2022 vom Stadtrat der Stadt Mainz mit dem o.g. Ziel gefasst.

Da der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2022 im Nordwesten um das Flurstück 149, Flur 22 erweitert wurde, fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 15.05.2024 einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

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) und das zu Erschließungszwecken für die Liegenschaften "Göttelmannstraße 43, 43a und 43b" erforderliche Flurstück 149.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 durchgeführt.

Der Vermerk zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschritts insgesamt sieben Stellungnahmen bzw. Anregungen ein.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ("Anhörverfahren") sowie Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.09.2025 bis einschließlich 29.10.2025. Zeit- und inhaltsgleich erfolgte im Zuge dieses Verfahrensschritts auch die Beteiligung des Ortsbeirates Mainz-Oberstadt gemäß § 75 der Gemeindeordnung.

Aufgrund der im Anhörverfahren vorgetragenen Anregungen wurden redaktionelle Anpassungen in den Festsetzungen und Hinweisen vorgenommen. Zudem wurden auf Empfehlung des zuständigen Fachamtes im "WA 3" "nicht-zentrenrelevante Sortimente" ausgeschlossen. Des Weiteren wurde die Planzeichnung hinsichtlich der als "zu erhalten" festgesetzten Bäume gemäß den Vorgaben des Baumgutachtens entsprechend fortgeschrieben.

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

3. Plansicherungsinstrumente

3.1 Zurückstellung des Baugesuches

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 30.11.2022 die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens "Heinrich-von-Gagern-Straße 26" gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Die Zurückstellung um 12 Monate war aufgrund der beabsichtigten Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "O 73" im Zusammenhang mit der Veränderungssperre "O 73-VS" und der dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich.

Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

3.2 Erlass der Veränderungssperre und Verlängerungen der Veränderungssperre

Da der Zeitraum der Zurückstellung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nicht ausreichend war, wurde zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Die Veränderungssperre "O 73-VS" wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 30.11.2022 beschlossen und ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 03.03.2023 in Kraft getreten.

Da das Bauleitplanverfahren bis zum Zeitpunkt der zweijährigen Geltungsdauer der Veränderungssperre "O 73-VS" nicht abgeschlossen werden konnte, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 05.02.2025 die erste Verlängerung der Veränderungssperre "O 73-VS/I" gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 16 BauGB beschlossen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Dauer der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr nochmals verlängert werden, wenn besondere Umstände es erfordern. Besondere Umstände lagen für das Bauleitplanverfahren "O 73" insofern vor, als dass die vorherrschenden Rahmenbedingungen innerhalb des nahezu vollständig bebauten Plangebietes zu einem komplexen fachlichen Abstimmungsbedarf und damit zu einer zeitlichen Verzögerung innerhalb des Verfahrens geführt haben. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.11.2025 die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre "O 73-VS" gemäß § 17 BauGB in Verbindung mit § 14 und § 16 BauGB als Satzung "O 73-VS/II" beschlossen.

Die Veränderungssperre "O 73-VS/II" tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit das Bauleitplanverfahren "Stadtquartier Görresstraße /Windthorststraße (O 73)" rechtsverbindlich abgeschlossen wird.

4. Erhaltungssatzung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes enthält der Bebauungsplan "O 73" eine integrierte Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung die straßenbegleitende Bebauung der sogenannten "Ketteler-Siedlung" entlang der "Heinrich-von-Gagern-Straße", "Görresstraße" sowie "Windthorststraße" und ist durch zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "O 73" festgelegt. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Struktur der sogenannten "Ketteler-Siedlung" und den damit verbundenen ortsbildprägenden Charakter zu erhalten.

5. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" soll in "Planstufe II" beschlossen werden.

Zudem soll beschlossen werden, den Bauleitplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind seitens der städtischen Fachämter keine Anregung zu geschlechtsspezifischen Fragen vorgebracht worden. Es sind keine durch die Planung ausgelösten geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

7. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes "O 73" werden keine Kosten verursacht, da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig erschlossenes Wohngebiet handelt und dahingehend keine Maßnahmen erforderlich werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "O 73" mit textlichen Festsetzungen in "Planstufe II"*
- *Entwurf der Begründung in "Planstufe II"*
- *Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ("Anhörverfahren")*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung*
- *Baumerfassung*
- *Umweltbericht*