Beschlussvorlage

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1516/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 O 73	Datum 08.10.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 27.10.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	10.11.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.11.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.11.2026	Ö

Betreff:
Bauleitplanverfahren "O 73" (erneute Planstufe II)

Entwurf des Bebauungsplanes "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- erneute Vorlage in Planstufe II
- erneute eingeschränkte Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.10.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Mainz, 03.11.2026

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:
Der **Stadtvorstand,** der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt,** der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Internetveröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2. die erneute Vorlage in Planstufe II,

3. die erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet sowie die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes und fast vollständig bebautes Wohnquartier im Stadtteil Mainz-Oberstadt mit städtebaulich und freiraumplanerisch hochwertigen Strukturen, die wesentlich zu der heute vorherrschenden hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen. Aufgrund der besonderen Bautypologien mit teils repräsentativen Vorgärten, großzügigen privaten Gärten sowie Grünflächen zwischen der straßenbegleitenden Bebauung ist das Quartier durch einen hohen gebietsprägenden und ökologisch wertvollen Freiraumanteil geprägt.

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, wird das Bebauungsplanverfahren "O 73" durchgeführt.

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 Entwicklungsziele folgend, werden im Bebauungsplanentwurf "O 73" als Art der baulichen Nutzung zum Schutz der Wohnfunktion "Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzt. Zudem werden neben städtebaulichen Parametern zum Maß der baulichen Nutzung auch gestalterische Planungsvorgaben planungsrechtlich festgesetzt, um die bestehenden Strukturen zu sichern und in einem gebietsverträglichen Umfang weiterentwickeln zu können.

2. Bisheriges Bauleitplanverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss/erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren "Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)" wurde vom Stadtrat am 30.11.2022 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.

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 Ortsbeirats Mainz-Oberstadt.

Aufgrund der im Anhörverfahren vorgetragenen Anregungen wurden redaktionelle Anpassungen in den Festsetzungen und Hinweisen vorgenommen. Zudem wurden im Allgemeinen Wohngebiet "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.

2.5 Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Veröffentlichung des Bauleitplanentwurfs im Internet erfolgte in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich 16.06.2026. Zeit- und inhaltsgleich erfolgte im Zuge dieses Verfahrensschritts auch die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die erneute Beteiligung des Ortsbeirats Mainz-Oberstadt sowie die Einholung einer erneuten landesplanerischen Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde.

Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden im Zuge der städtebaulichen Überprüfung auf das Gesamtquartier "O 73" übertragen und erneut betrachtet. Daraus ergaben sich folgende Änderungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs "O 73":

- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 9"
- entsprechende Anpassung der zulässigen Geschossigkeiten in den Allgemeinen Wohngebieten "WA 4", "WA 5", "WA 6", "WA 7" und "WA 9"
- Im Zusammenhang mit den geänderten Planungsinhalten wurde die zum Stand "Planstufe II" in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen noch in den Bebauungsplanentwurf integrierte Erhaltungssatzung erneut betrachtet. Dabei wurde geprüft, ob die formulierten erhaltenswerten Ziele für die Bereiche "WA 4" und "WA 5" über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden können. Dies ist der Fall. Im Ergebnis kann die ursprünglich in den Bebauungsplanentwurf "O 73" integrierte Erhaltungssatzung entfallen. Hierdurch ergaben sich redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht.
- Des Weiteren wurden in der Planzeichnung die bestehenden Höhenpunkte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen redaktionell ergänzt.

Der Vermerk über die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 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 Plangebiets 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. Weiteres Verfahren

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Internetveröffentlichung soll von den städtischen Gremien beschlossen werden. Aufgrund der o.g. Änderungen soll der Bebauungsplanentwurf "O 73" einschließlich Begründung und Fachgutachten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht und erneut öffentlich ausgelegt werden. In Anwendung des § 4a Abs. 3 BauGB soll dabei bestimmt werden, dass bei dieser erneuten Veröffentlichung im Internet und erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (im Plan rot markiert) und ihren Auswirkungen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute eingeschränkte Internetveröffentlichung).

In Anwendung des § 33 BauGB ist im Falle einer – wie hier – erneuten Internetveröffentlichung/ Offenlage ein Vorhaben gemäß § 33 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig, soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs "O 73" nicht auf das Vorhaben auswirken ("Planreife").

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Fragen

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

6. Finanzierung / Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans "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" (Stand: "Erneute Planstufe II")*
- *textliche Festsetzungen (Stand: "Erneute Planstufe II")*
- *Entwurf der Begründung (Stand: "Erneute Planstufe II")*
- *Umweltbericht*
- *Umweltrelevante Informationen und Stellungnahmen (Stand: "Erneute Planstufe II")*
- *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")*
- *Vermerk über die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß*
  § 3 Abs. 2 BauGB
- *Artenschutzrechtliche Prüfung*
- *Baumerfassung*

Finanzierung