

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1470/2017 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 43/1. Ä | Datum 23.10.2017 | TOP |

| Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 07.11.2017 | | | |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Entscheidung | 16.11.2017 | Ö |
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt | Anhörung | 22.11.2017 | Ö |

| |
|---|
| Betreff: Antrag auf Zurückstellung des Bauantrags (Aktenzeichen: 63 BR-2017-1086-2) "Nutzungsänderung Bürogebäude anstelle Wohngebäude" auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 23, Flurstück 1/1 (Am Rosengarten 1) |
| Mainz, 25.10.2017 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete |

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand empfiehlt**, der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfehlen, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beantragt in Kenntnis der Vorlage:

die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauantrages (Aktenzeichen: 63 BR-2017-1086-2) zur Nutzungsänderung „Bürogebäude anstelle Wohngebäude" auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 23, Flurstück 1/1 (Am Rosengarten 1) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurück zu stellen.

1. Sachverhalt

Dem 60-Bauamt liegt seit 27.04.2017 ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mit freiberuflicher Nutzung in ein reines Bürogebäude vor. Der Antragsteller beabsichtigt hier einen repräsentativen Firmensitz einzurichten. Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Villengebiete Oberstadt (O 43)“. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 trifft die Festsetzung, dass „nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind“.

Bisher lagen die Hauptprobleme in diesem Quartier darin, dass im Rahmen von Bauanträgen oft mehr als die zulässigen zwei Wohneinheiten beantragt wurden. Gewerbliche Nutzungen wurden bisher nur im Rahmen freiberuflicher Tätigkeiten realisiert und waren auch zulässig, so z.B. eine Zahnarztpraxis zusätzlich zur Wohnung im gleichen Hause. Nun gehen die Umnutzungswünsche weiter, erstmals ist eine Umnutzung in eine rein gewerbliche Folgenutzung beantragt. Eine rechtliche Würdigung durch das Bauamt, Abteilung Bauaufsicht kam zum Ergebnis, dass aus der Festsetzung „nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig“ nicht der Schluss gezogen werden könnte, dass ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt sei. Diese Festsetzung sei auch nicht dahingehend zu verstehen, dass nur Wohngebäude und sonst keine anderen Nutzungsarten zulässig sein sollen.

Aus der Festsetzung ergebe sich somit nicht die Unzulässigkeit des beantragten Bürogebäudes. Ein Baugebiet nach BauNVO setze der Bebauungsplan nicht fest. Er ist somit als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Folglich muss die Art der baulichen Nutzung hilfsweise nach § 34 BauGB beurteilt werden. Nach dieser Vorschrift wäre das Vorhaben zulässig.

2. Lösung

Vor diesem Hintergrund könnte die Gefahr bestehen, dass bei einer Genehmigung des aktuellen Antrages weitere Anträge dieser Art folgen und das Gebiet „umzukippen“ droht. Der Planungswille der Stadt war im Jahre 1977 eindeutig der Schutz der Villengebiete und somit auch der Schutz der Wohnnutzung. Bürogebäude führen aufgrund eines höheren Publikumsverkehrs auch zu gebietsfremden Belästigungen im Wohnquartier. Der Bebauungsplan „O 43“ kann vor diesem Hintergrund keinen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung leisten.

Somit besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das geltende Bauplanungsrecht soll deshalb im Rahmen der Bebauungsplanänderung „O 43/1. Ä“ dahingehend erweitert werden, dass als Baugebiet im Sinne des BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Die in einem WA im Regelfall gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, darunter auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (= das vorliegende Vorhaben), sollen von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgeschlossen werden, da sie in Konkurrenz zu der zu schützenden Wohnfunktion stehen und zudem keine geeigneten Standortbedingungen vorfinden. Die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen zwei Wohneinheiten je Gebäude wird beibehalten.

Zur Sicherung dieser Bauleitplanung soll die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit Bauantrages zur Nutzungsänderung „Bürogebäude anstelle Wohngebäude“ auf dem Grundstück Gemarkung Mainz, Flur 23, Flurstück 1/1 (Am Rosengarten 1) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Eine Zulassung des Bauvorhabens würde die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes unterlaufen. Auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanänderungsverfahrens „O 43/1. Ä“ und der sich dadurch ergebenden Zeitabläufe ist daher die Zurückstellung – auch angesichts der Tatsache, dass der Antrag bereits am 27.04.2017 bei der Stadt eingegangen ist - um vorerst 12 Monate angemessen und erforderlich. Im Anschluss an die Zurückstellung wird wahrscheinlich der Beschluss einer Veränderungssperre notwendig sein.

Anlagen: Lageplan des Vorhabens