

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1488/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 43/ 1.Ä	Datum 25.10.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 07.11.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	16.11.2017	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	22.11.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	29.11.2017	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "O 43/ 1.Ä" (Aufstellungsbeschluss)
Bebauungsplanentwurf "Villengebiete Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä)"
hier: - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 25.10.2017

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

1. Sachverhalt / Problemstellung

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, erstmals bekannt gemacht am 01.04.1977 und nach Heilung formaler Fehler noch einmal am 25.07.1989, 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. Demnach wäre das Vorhaben zulässig.

2. Planerfordernis, Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen

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,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen (= das vorliegende Vorhaben),
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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.

Ansonsten bestehen die bisherigen Festsetzungen des „O 43“ fort. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden, ob die noch aus dem Jahre 1975 stammenden textlichen Festsetzungen modifiziert und /oder an die aktuellen Rechtsvorschriften angepasst werden müssen.

Zum Schutz dieser Bauleitplanung wird mit separater Vorlage in gleicher Sitzungsrunde durch den Bau- und Sanierungsausschuss eine Zurückstellung des Bauvorhabens beantragt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst somit die verbleibenden Teilbereiche, die wie folgt abgegrenzt sind:

Teilbereich 1:

- Im Süden von dem Straßenzug bestehend aus der Straße An der Goldgrube, der Straße Am Stiftswingert und der Göttelmannstraße,
- Im Westen von der Friedrich-Schneider-Straße und der Neumannstraße,
- Im Norden von der Straße Drususwall, der Straße Auf der Steig, von der südwestlichen und südlichen Parzellengrenze des DRK Schmerzzentrums und der Straße Auf dem Albansberg,
- Im Osten durch die westliche Begrenzung des Volksparks, Parzelle 105, Flur 23, und die nordwestliche, die nördliche und die westliche Begrenzung der Parzelle 99/1, Flur 23, und einem Teilstück der einbezogenen Straße Am Rosengarten und weiter der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Am Rosengarten bis zur Einmündung in den Kreuzungsbereich Am Stiftswingert.

Teilbereich 2:

- Im Nordwesten von der Grünparzelle des Zitadellengrabens, Flurstück 100/11, Flur 7,
- im Südosten von der Grünparzelle der Grünanlage Drususwall, Flurstück 100/ 11, Flur 7 und Flurstück 61/3, Flur 7,
- im Osten/ Nordosten durch die Salvatorstraße, die südliche und südwestliche Begrenzung der Parzelle 59, Flur 7 und die nordöstliche Begrenzung des Flurstückes 57, Flur 7.

Teilbereich 3:

- Im Nordwesten und Nordosten von der Straßenparzelle der Straße An der Favorite,
- im Südosten von der Straße Am Michelsberg und
- im Südwesten von der Göttelmannstraße.

Teilbereich 4:

- Im Nordosten von der südwestlichen Begrenzung der Straßenparzelle Karl-Weißer-Straße , Flurstück 168/6, Flur 23,
- im Südosten von der nordwestlichen Begrenzung des Flurstückes 121, Flur 23,
- im Südwesten von einbezogenen Straßenparzelle Unterer Michelsbergweg.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche liegt dieser Vorlage als Planverkleinerung bei.

4. Weiteres Vorgehen

Im Nachgang zu dieser Vorlage, nach der Beschlussfassung durch die zuständigen Gremien, ist der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Als weiteren Schritt wird die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf in Planstufe I entsprechend ausarbeiten und den Gremien zur Beschlussfassung vorlegen.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen. Es ist abzuwarten, ob diesbezüglich Anregungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen werden.

6. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlage: Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich „O 43/1. Ä“