

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

|  |                     |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich                             |                     | Drucksache Nr.<br>1180/2018 |
| Amt/Aktenzeichen<br>61/61 30 02 002 18 | Datum<br>16.07.2018 | TOP                         |

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 31.07.2018

| Beratungsfolge Gremium       | Zuständigkeit | Datum      | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt   | Anhörung      | 05.09.2018 | Ö      |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung   | 30.08.2018 | Ö      |
| Stadtrat                     | Entscheidung  | 12.09.2018 | Ö      |

## Betreff:

Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Villengebiete Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä)"; Satzung "O 43/1. Ä -VS"  
hier: Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gem. § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 18.07.2018  
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 gem. § 16 BauGB i.V.m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Villengebiete Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä)" die Veränderungssperre als Satzung "O 43/1. Ä -VS"

## Problembeschreibung / Begründung:

### 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, 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 könne, 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.

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.

Der Stadtrat hat vor diesem Hintergrund am 29.11.2017 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „O 43/1. Ä“ beschlossen. Das planauslösende Vorhaben wurde für die Dauer von 12 Monaten zurück gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll als Baugebiet im Sinne des BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. 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.

## 2. Lösung

Derzeit ist jedoch noch nicht abzusehen, wann mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens "O 43/1.Ä" gerechnet werden kann. Zudem ist zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen könnten. Der Plan auslösende Antrag im „O 43“ wurde vom Bauamt per Bescheid vom 13.12.2017 für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt. Vor Ablauf der Frist am 12.12.2018 ist es daher zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich, für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes eine Veränderungssperre "O 43/1.Ä-VS" gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB als Satzung zu erlassen.

Aufgrund dieser Veränderungssperre wird erreicht, dass Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden, nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Villengebiete Oberstadt (O 43/1.Ä)“ identisch und wird wie folgt begrenzt:

Die nachfolgenden Teilbereiche stehen für die einzelnen räumlich voneinander getrennten Geltungsbereich des „O 43/1.Ä“, 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. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

**5. Kosten**

Durch die Veränderungssperre entstehen der Stadt Mainz keine Kosten.