

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0954/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 43/ 1. Ä	Datum 27.05.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 02.06.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	18.06.2020	Ö

Betreff: Bebaungsplanentwurf "Villengebiet Oberstadt – 1.Änderung (O 43/ 1.Ä)" - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) - Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Mainz, 27. Mai 2020 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltungsbesprechung empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanentwurf

1. die Vorlage in Planstufe II
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauGB

1. Sachverhalt / Problemstellung

Anlässlich eines Antrages auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes mit freiberuflicher Nutzung in ein reines Bürogebäude, hat der Stadtrat am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt – 1. Änderung (O43/1.Ä)" beschlossen. 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*“. Das Vorhaben wurde für 12 Monate zurückgestellt. Eine Veränderungssperre hat der Stadtrat am 12.09.2018 beschlossen und am 20.11.2019 um 1 Jahr verlängert.

In der Vergangenheit wurden in diesem Quartier im Rahmen von Bauanträgen oft mehr als die zulässigen zwei Wohneinheiten beantragt. Gewerbliche Nutzungen wurden bisher nur im Rahmen freiberuflicher Tätigkeiten realisiert und waren auch zulässig. 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. Aus der Festsetzung ergebe sich somit nicht die Unzulässigkeit des beantragten Bürogebäudes. Ein Baugebiet nach BauNVO setze der Bebauungsplan nicht fest. Demnach wäre das Vorhaben zulässig.

2. Planerfordernis, Planungsziele und beabsichtigte Festsetzungen

Vor diesem Hintergrund bestand die Gefahr, dass bei einer Genehmigung des aktuellen Antrages weitere Anträge dieser Art folgen und das Gebiet „umzukippen“ drohte. 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

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

und die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO regelmäßig zulässigen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

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. Bei vorhandenen mehr als 2 legal errichteten Wohneinheiten in einem Gelände können auch diese entsprechend dem Bestand beibehalten werden.

Die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur noch ausnahmsweise zulässig und die Zulässigkeit freiberuflicher Nutzungen im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dahingehend reglementiert, dass maximal 50 % der Wohnfläche eines Gebäudes für freiberufliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfen. Dieser Wert orientiert sich an geltender Rechtsprechung. Auch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird ausgeschlossen. Nähere Einzelheiten entnehmen Sie der beiliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Ansonsten bestehen die bisherigen Festsetzungen des „O 43“ fort insbesondere die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Alle materiell rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen genießen immer Bestandsschutz. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist ein erweiterter Bestandsschutz (d. h. auch Neuerrichtung bei Verlust des Bestandschutzes) festgesetzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das "Schlesische Viertel", ehemals ein Teil des O43, wurde inzwischen durch den Bebauungsplan "Schlesisches Viertel (O 53)" – Rechtskraft: 14.06.2017 – überplant und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung O43/1.Ä.

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 östliche und südliche Begrenzung der Parzelle 99/2, Flur 23, einem Teilstück der einbezogenen Straße An der Karlsschanze 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. Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Bebauungsplanes "Villengebiet Oberstadt (O 43)" liegen die Bebauungspläne:

- "An der Goldgrube – Neumannstraße (O 21)" – Rechtskraft: 25.10.1991,
- "Friedrich-Schneider-Straße – Änderung (O 39)" – Rechtskraft: 25.10.1991 und
- "Am Rosengarten 2 – VEP (O 51)" – Rechtskraft: 19.05.1999.

Der "O21" hatte als Ziel, einen besseren Kurvenverlauf und eine Gehwegverbreiterung an der Ecke Neumannstraße/ An der Goldgrube zu erreichen. Dieses Ziel ist inzwischen realisiert.

Der Bebauungsplan "O 39" hatte als Ziel, die Bebauung der damals noch freistehenden Grundstücke entlang der Friedrich-Schneider-Straße zu regeln. Diese Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Der "O 51" ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist die Regelung der Nutzung der bestehenden Gebäude als Wohngebäude und der großen parkähnlichen Freiflächen auf dem Grundstück Am Rosengarten 2. Die Regelungen sind relativ dezidiert und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Grundstück. Eine Überlagerung mit dem neuem "O 43/1.Ä" ist deshalb nicht erforderlich.

Der "O 43/1. Ä" überlagert die beiden Bebauungspläne "O 21" und "O 39". Künftig gelten hier die Festsetzungen des "O 43/1. Ä".

Der VEP "O 51" wurde vom Stadtrat am 20.11.2019 aus dem Geltungsbereich des "O 43/1. Ä" ausgespart. Hier gelten weiterhin die Festsetzungen des VEP "O 51".

Die nachstehende Abbildung zeigt hell hinterlegt die bestehenden Bebauungspläne. Die weiße unterbrochene Linie zeigt den räumlichen Geltungsbereich des "O 43/1. Ä".



Abb.: Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

5. Bisheriges Verfahren

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 07.01.2020 in Form einer Versammlung statt.

Die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.12.2019 bis 20.01.2020.

Es ergaben sich folgende Änderungen:

Plangrafik:

- Anpassung von Baufenstern und Baugrenzen
- Festsetzung des Weges zwischen Karthaus und An der Favorite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Fußgänger- Radfahrer.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Korrektur der Denkmalzonen "An der Favorite/ Kathaus" und "Am Rosengarten"

Textliche Festsetzungen:

- Erweiterter Bestandschutz zur Art der baulichen Nutzung
- Unzulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Festsetzungen zum Lärmschutz
- Ergänzung der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Einfriedungen
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von mehr als 2 Wohneinheiten, wenn bereits legal bestehend

Außerdem erfolgten an mehreren Stellen in der Begründung und in den Hinweisen Erläuterungen, Präzisierungen, Ergänzungen, Korrekturen, Umformulierungen etc. , insbesondere zum Denkmalschutz und zu den Umweltbelangen. Genaueres ist den Vermerken über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und dem Vermerk über die erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu entnehmen.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss des Bebauungsplanentwurfes in Planstufe II wird das Stadtplanungsamt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und parallel die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

8. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits vollentwickelten Siedlungsbereich. Zusätzliche Flächen oder Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Für die Stadt Mainz sind keine Kosten zu erwarten. Dennoch bleibt abzuwarten ob im Rahmen des weiteren Verfahrens Kosten durch die städtischen Ämter beziffert werden.

Anlage:

- *Verkleinerung räumlicher Geltungsbereich „O 43/1. Ä“*
- *Begründung zur Bebauungsplanänderung*
- *Umweltbericht, Büro Jestaedt vom 01.04.2020*
- *Schalltechnische Untersuchung, Büro Krebs + Kiefer vom 11.12.2019*
- *Vermerk über die Bürgerversammlung*
- *Vermerk für die 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*
- *Umweltrelevante Stellungnahmen*