

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1262/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 30 02 002 18	Datum 03.08.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.08.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	10.09.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	15.09.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	23.09.2020	Ö

## Betreff:

Zweite Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Villengebiete Oberstadt - 1. Änderung (O43/1.Ä)"; Satzung "O43/1.Ä - VS/II" hier: Beschluss der Veränderungssperre "O 43/ 1.Ä - VS/II als Satzung gem. §§ 16 und 17 BauGB i.V.m. § 14 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.08.2020

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 12.08.2020

gez.  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand/** der **Ortsbeirat Mainz-Oberstadt/** der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt

gemäß §§ 16 und 17 i. V. m. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Villengebiete Oberstadt – 1. Änderung (O 43/1. Ä)" die zweite Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 43/1. Ä – VS/II.

## 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 rechtskräftigen 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“.

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.

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.

### 2. Lösung/ Beschluss einer Veränderungssperre

Es war 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 wurde deshalb zur Sicherung der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 12.09.2018 die Veränderungssperre "O 43/1.Ä-VS" gemäß § 16 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt am **28.09.2018** erlangte die Veränderungssperre Rechtskraft.

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

Die Rechtskraft einer Veränderungssperre dauert grundsätzlich zunächst 2 Jahre. Auf diese 2-Jahres-Frist der ersten Veränderungssperre ist der seit der Zurückstellung des planauslösenden Baugesuches abgelaufene Zeitraum anzurechnen (§ 17 BauGB). Im vorliegenden Falle bedeutet dies, dass für das am **13.12.2017** zurückgestellte Vorhaben die individuelle Veränderungssperre bereits am **12.12.2019** ablief.

### **3. Erste Verlängerung der Veränderungssperre**

Es war abzusehen, dass das Bauleitplanverfahren "O 43/1.Ä" nicht vor dem 12.12.2019 mit Rechtskraft abgeschlossen werden konnte. Insofern war es erforderlich die Geltungsdauer der Veränderungssperre durch den Beschluss der ersten Verlängerung um ein weiteres Jahr zu verlängern; zumal zum planauslösenden Vorhaben noch ein Widerspruchsverfahren beim Stadtrechtsausschuss anhängig ist.

Weiterhin war zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen könnten. Zur Sicherung der Bauleitplanung "O 43/1.Ä" war daher der Erlass einer ersten Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 43/1.Ä - VS/I" notwendig.

Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 20.11.2019 beschlossen und trat am 29.11.2019 in Kraft. Die individuelle Veränderungssperre für das planauslösende Vorhaben tritt mit Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre, d. h. am 28.11.2020 außer Kraft.

### **4. Zweite Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Offenlage zum O 43/1. Ä läuft bis zum 28.08.2020. Frühestmöglicher Termin für einen Satzungsbeschluss ist im Stadtrat am 18.11.2020. Vor Rechtskraft muss die Ausfertigung durch den Oberbürgermeister und die Bekanntmachung erfolgen. Das heißt, die Rechtskraft des O 43/1.Ä kann nicht vor Ablauf der individuellen Veränderungssperre am 28.11.2020 erfolgen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, dass in Folge von Anregungen während der Offenlage eine erneute Offenlage stattfinden muss und sich der Termin für den avisierten Satzungsbeschluss und die Rechtskraft des O 43/1-Ä verschiebt.

Es ist weiterhin zu befürchten, dass weitere Vorhaben beantragt werden, die den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen können.

Das Widerspruchsverfahren beim Stadtrechtsausschuss zum planauslösenden Vorhaben ist weiterhin anhängig.

Zur Sicherung der Bauleitplanung "O 43/ 1.Ä" ist daher der Erlass einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung "O 43/1. Ä – VS/II" notwendig.

Besondere Umstände im Sinne von § 17 Abs. 2 BauGB für eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre:

- Ein zentrales Ziel des "O 43/1. Ä" ist die Erhaltung des Gebietscharakters. Bei der Analyse der wesentlich prägenden Parameter ist der weit überdurchschnittliche und große Grünanteil im Plangebiet auffällig - sowohl auf dem privaten Grundstücken, als auch in den öffentlichen Straßenräumen. Hierauf aufbauend sind zahlreiche und besonders dezierte Grünfestsetzungen im "O 43/1.Ä" enthalten.

- Ebenfalls prägend für den Gebietscharakter ist eine außergewöhnliche hohe Anzahl und Dichte von baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen – sowohl oberirdisch als auch unterirdisch (Denkmalzonen, bauliche Gesamtanlagen, Einzeldenkmäler und unterirdische Festungsanlagen). Es war, auch unter Hinzuziehung des Rechtaamtes, zu prüfen, inwieweit die denkmalpflegerischen Unterschutzstellungen auch städtebaulich motiviert waren und inwieweit sie sich mit der städtebaulichen Intention der Erhaltung des Gebietscharakters decken oder widersprechen, welche städtebaulich erforderlichen Festsetzungen in Kombination mit dem Denkmalschutz im "O 43/ 1.Ä" erfolgen können.

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre trifft 1 Jahr nach Rechtskraft oder automatisch mit Rechtskraft des O 43/ 1.Ä außer Kraft. Eine nochmalige Verlängerung ist nicht möglich.

## 5. Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planerisches Oberziel ist die Erhaltung des Charakters des Villengebietes Oberstadt, d.h. freistehende Wohnhäuser in offener Bauweise auf stark eingegrüntem Grundstücken. Ein entscheidender Faktor ist dabei die Beibehaltung der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude. Dazu ist es erforderlich dieser Festsetzung zunächst einmal die korrekte rechtliche Basis zu geben, was mit der alten Festsetzung nicht der Fall war. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soll deshalb als Baugebiet im Sinne des BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude ist deshalb geboten, weil mit jeder zusätzlichen Wohneinheit die Flächenansprüche auf dem Grundstück für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten steigen. Dies zieht in der Regel den Verlust der städtebaulich prägenden Grünschubstanz nach sich.

Die in einem WA im Regelfall gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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. Auch soll die Zulässigkeit von freiberuflichen Nutzungen geregelt werden.

Der Bebauungsplan „O 43/1.Ä“ wird nach derzeitigem Stand Festsetzungen treffen, die den Charakter des Waldvillengebietes erhalten, rechtliche Unsicherheiten ausräumen und - wenn auch im eher bescheidenen Ausmaß - behutsame Möglichkeiten der Nachverdichtung gewährleisten.

## 6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens "O 43/1.Ä" und umfasst somit die folgenden räumlich voneinander getrennten 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 die 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 der einbezogenen Straßenparzelle Unterer Michelsbergweg.

Das "Schlesische Viertel, ehemals ein Teilbereich des O 43, wurde inzwischen durch den Bebauungsplan "Schlesisches Viertel (O 53)" – Rechtskraft: 14.06.2007 – überplant und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung O 43/1.Ä und somit auch nicht Bestandteil der Veränderungssperre.

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

## **7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

## 8. Kosten

Durch die Veränderungssperre entstehen der Stadt Mainz keine Kosten.

*Anlagen: Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre "O 43/ 1.Ä – VS/II"*