



Antwort zur Anfrage Nr. 1750/2024 der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat Altstadt betreffend **Rechtsquellen für Tagescafés, Tagesbistros, u.ä. (neu) (GRÜNE)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Einleitend weist die Verwaltung darauf hin, dass derzeit ein Rahmenplanentwurf für die Altstadt in Bezug auf gastronomische Nutzungen erarbeitet wird. Dabei sollen die vielfältigen Bedürfnisse in der Altstadt berücksichtigt sowie potenzielle Nutzungskonflikte, insbesondere im Zusammenspiel von Wohnen und Gastronomie, aufgezeigt werden. In diesem Zusammenhang erfolgt zudem die Prüfung aller rechtskräftigen Bebauungspläne der Mainzer Altstadt.

- 1. In welcher rechtlichen Grundlage wird die eingeschränkte Öffnungszeit der besonderen Betriebsbestimmung "Tagescafé" festgelegt? Gibt es, abgesehen vom Bebauungsplan "A 231/1. Ä", noch weitere, höherrangige Rechtsquellen (etwa die BauNVO), bei denen die Uhrzeit 20 Uhr vorgegeben wird, und falls ja, welche?***
- 2. Falls der Bebauungsplan selbst die einzige Rechtsquelle ist, in der die Öffnungszeiten von Tagescafés geregelt wird, wie kommt die Verwaltung dazu zu behaupten, es könnten in Bebauungsplänen keine Öffnungszeiten geregelt werden?***

Die Baunutzungsverordnung [BauNVO] ist eine vom Bund erlassene Rechtsverordnung und heißt offiziell "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke". Sie dient der Regelung, nach welcher Art und Maßgabe ein Grundstück baulich genutzt werden kann. Damit konkretisiert die Rechtsverordnung die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen. Die Baunutzungsverordnung gilt grundsätzlich (*mit einer Ausnahme, die zur Beantwortung der Frage nicht relevant ist*) nur für solche Gebiete, für die ein Bebauungsplan existiert oder aufgestellt wird.

In einem Bebauungsplan kann u.a. die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Falle des "A 231/1-Ä" wurde dies mit Festsetzung eines "Besonderen Wohngebiets "WB" umgesetzt. In "Besonderen Wohngebieten (WB)" sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. In Kombination mit § 1 Abs. 9 BauNVO kann jedoch festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein (oder ausnahmsweise) zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nicht immer ist es planerisch angezeigt, alle unter eine der im Baugebietskatalog (§§ 2 bis 9 BauNVO) aufgeführten Nutzungsarten anfallenden Unterarten von Nutzungen auszuschließen bzw. für ausnahmsweise oder allgemein zulässig zu erklären. Häufiger ist es (wie in diesem Fall) zweckmäßiger und zielführender, nur einzelne oder wenige Unterarten von Nutzungen, d.h. Arten von Anlagen aus der Nutzungsart (hier: Schank- und Speisewirtschaften) herauszugreifen und besonders zu regeln. Immer müssen hierzu jedoch städtebauliche Gründe vorliegen. In diesem Fall sind dies der Schutz der Bewohner:innen vor Emissionen, die vom Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften ausgehen können und die Umsetzung der Ziele der Altstadtsanierung (Minderung von Lärm).

Aufgrund von § 1 Abs. 9 BauNVO können aus den in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen "Unterarten von Nutzungen" ausgesondert und mit den in § 1 Absätze 5 bis 8 BauNVO vorgesehenen Wirkungen festgesetzt werden. Bei den "Unterarten" muss es sich um Anlagentypen handeln, die von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgrenzbar sind. Dabei kann die Gemeinde auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen (hier: Altstadt, hoher Wohnungsbestand mit Anspruch auf Wohnruhe, Konkurrenz mit Einzelhandel und Gastronomie). Die Bebauungsplanfestsetzung und die Begründung müssen dies erkennen lassen.

Mit der Festsetzung von "Tagescafé, Tagesbistro o. ä." hat die Stadt Mainz diese Möglichkeit der Feinsteuerung wahrgenommen. Die besondere Betriebseigenschaft eines "Tagescafés" definiert sich u. a. über seine beschränkten Öffnungszeiten. Ferner sind in der Begründung weitere betriebstypische Kriterien genannt (Angebot an vorzugsweise Kaffee oder Tee mit Konditoreiwaren, einfach zubereitete kalte und warme Speisen, schneller Wechsel der Gäste etc.). Dieser in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "A 231" ("A 231/1.Ä") festgesetzte Anlagentyp "Tagescafé, Tagesbistros o. ä." wurde mit Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes vom 07.10.2002 bestätigt.

Für die Festsetzung von Öffnungszeiten in einem Bebauungsplan fehlt die Rechtsgrundlage, sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die textliche Ergänzung "bis 20 Uhr" zu der im Bebauungsplan "A 231/1.Ä" getroffenen Festsetzung ist lediglich eine Klarstellung des zulässigen Betriebstypus, keine Regulierung der Öffnungszeit.

Mit Urteil vom 12. Februar 2025 (Az. 3 K 199/24.MZ) entschied das Verwaltungsgericht Mainz, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans "A 231/ 1. Ä" eine gastronomische Nutzung, welche über die Nutzung als Tagescafé mit Öffnungszeiten bis 20:00 Uhr hinausgeht, auch im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden kann. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass die fragliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung "Tagescafé" einen Grundzug der Planung darstellt.

Auch stellte das Verwaltungsgericht mit o.g. Urteil klar, dass der Stadtratsbeschluss vom 15. Mai 2024 bezüglich der möglichen Änderung des Bebauungsplans "A 231 / 1. Ä" lediglich eine politische Absichtserklärung bzw. einen Auftrag an die Verwaltung zur Prüfung und Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans A 231/1Ä handelt, welche jedoch keine direkten Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung beantragter Vorhaben hat.

***3. Ist es vorstellbar, dass mit einer zweiten Änderung zum Bebauungsplan "A 231" die Zahl "20" im letzten Satz des 5. Absatzes der textlichen Festsetzungen durch eine andere Zahl (etwa 21 oder 22) ersetzt werden könnte? Falls nein, warum nicht?***

Die Zahl "20" (Uhr) ist in der Festsetzung nur als Klarstellung, nicht als Festsetzung, mit dem oben beschriebenen Anlagentyp "Tagescafé, Tagesbistro o. ä." verbunden. Mit einem "Tagescafé" geht gemäß der Begründung des Bebauungsplanes die Öffnungszeit bis 20 Uhr automatisch einher. Der Anlagentyp "Tagescafé" (einhergehend mit einer Öffnungszeit bis 20 Uhr) ist durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes vom 07.10.2002 bestätigt worden.

Ein Anlagentyp "Tagescafé", das um 21 oder 22 Uhr schließt, ist nicht existent und in der erforderlichen städtebaulichen Begründung nicht herzuleiten.

Ergänzend siehe Antwort zu Frage 1.

**4. Inwieweit stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 231" (ein kompletter Baublock und eben kein einzelnes Grundstück) einen städtebaulich zusammenhängenden Bereich im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes dar?**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "A 231" umfasst zwar einen kompletten Baublock. Es ist in diesem Fall jedoch essenziell, den Bebauungsplan nicht isoliert zu betrachten, da er Teil der gesamten südlichen Altstadt ist, die als städtebauliche Einheit verstanden werden muss. Die Planungen und Festsetzungen innerhalb dieses Baublocks müssen daher im Kontext der übergeordneten Struktur der südlichen Altstadt erfolgen, um eine zusammenhängende und harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan "A 231" bzw. "A 231/1. Ä." mit den städtebaulichen Anforderungen und Zielsetzungen der gesamten südlichen Altstadt in Einklang stehen. Die Festschreibung des Bestandes an Schank- und Speisewirtschaften in den Bebauungsplänen "A 231" bzw. "A 231/1.Ä." zugunsten der Wohnqualität erfolgte mit Blick auf die gesamte südliche Altstadt. Zielsetzung der Planung war es, die Wohnqualität nicht nur im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern auch darüber hinaus zu sichern.

**5. Wie viele Betriebe mit der besonderen Betriebsbestimmung Tagescafé, Tagesbistro o. ä. befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "A 231/1. Ä."? Wie viele solcher Betriebe in diesem Bereich haben den Betrieb in den letzten zwölf Monaten eingestellt oder werden voraussichtlich in den kommenden zwölf Monaten den Betrieb einstellen? Falls bekannt, was waren bzw. werden die Gründe für die Einstellung des Betriebes sein?**

Im Bebauungsplan "A 231/1. Änderung" befindet sich derzeit insgesamt ein Tagesbistro. Des Weiteren existieren drei weitere Bebauungspläne in der Mainzer Altstadt, in denen "Tagescafés" festgesetzt sind.

Kein Betrieb hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans "A 231/1. Änderung" seinen Betrieb eingestellt. Der Verwaltung ist nicht bekannt bzw. hat keine Kenntnisse darüber, ob der Betrieb in den kommenden zwölf Monaten eingestellt wird. Die Beantwortung der letzten Frage erübrigt sich somit.

Mainz, 28.03.2025

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete