



Antwort zur Anfrage Nr. 0543/2025 der ÖDP-Stadtratsfraktion betreffend **Beschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan A231 (ÖDP)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Warum liegt dem Ortsbeirat Altstadt, dem Bauausschuss und dem Stadtrat bisher noch kein Sachstandsbericht und/oder ein Änderungsantrag für den Bebauungsplan A231 vor?

Die Mehrheit des Stadtrates hat sich in der Sitzung am 15. Mai 2024 dafür ausgesprochen, Bebauungspläne hinsichtlich der festgesetzten "Tagescafés" zu ändern bzw. deren Öffnungszeiten auf 22:00 Uhr anzupassen.

Eine Änderung der Öffnungszeiten per pauschaler Festsetzung in einem Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich, da es hierzu keine Rechtsgrundlage gibt, weder im Baugesetzbuch (BauGB) noch in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die textliche Ergänzung "bis 20 Uhr" zu der im Bebauungsplan "A 231/1.Ä" getroffenen Festsetzung ist in der juristischen Bewertung lediglich eine Klarstellung des zulässigen Betriebstypus "Tagescafé", jedoch keine Regulierung der Öffnungszeit. Die Verwaltung hatte diese gesetzliche Einschränkung gegenüber den politischen Gremien deutlich gemacht.

Bezüglich der Gastronomie in Gebäuden, inklusive der Aspekte der Außengastronomie, besteht ein Untersuchungsbedarf in der gesamten Mainzer Altstadt. Daher wird seitens der Verwaltung ein Rahmenplan für die Altstadt erstellt. Dieser soll den vielfältigen Bedürfnissen in der Altstadt Rechnung tragen, aber auch die hieraus resultierenden potenziellen Nutzungskonflikte offenlegen. Insbesondere soll hierbei das verträgliche Nebeneinander von "Wohnen und Gastronomie" untersucht werden.

Dieser Prozess nimmt angesichts des großen Untersuchungsbereiches (Altstadt, circa 152 Hektar) und der hohen Anzahl an zu prüfenden Bebauungsplänen einiges an Zeit in Anspruch und schnelle Lösungen sind daher nicht zu erwarten. Der Ortsbeirat wurde hierüber auch bereits informiert.

2. Wann wird die Verwaltung die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses endlich vollziehen und die damit verbundenen Prüfaufträge abschließen?

Aufgrund des umfangreichen Prüfauftrags und der Auswertung der Genehmigungslage lässt sich derzeit kein konkreter Zeitplan festlegen. Selbstverständlich werden bei diesem Prozess zu gegebener Zeit auch die Bürgerschaft sowie die Gremien beteiligt.

Zudem ist bei der Betrachtung von Bebauungsplänen stets der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Es können nicht einzelne Grundstücke isoliert betrachtet werden, sondern es muss stets ein städtebaulich zusammenhängender Bereich in den Fokus genommen werden. Eine Genehmigung über den im Bebauungsplan festgesetzten Rahmen hinaus wäre daher nicht mit den planungsrechtlichen Grundsätzen vereinbar.

3. Was hat die mögliche Prüfung weiterer Bebauungspläne im Ortsbezirk Altstadt ergeben?

Hierzu siehe Antwort auf Frage 1 und 2.

4. Welche Bebauungspläne sind von der Prüfung betroffen? Bitte alle benennen.

Alle 89 rechtskräftigen Bebauungspläne der Mainzer Altstadt werden geprüft.

Darunter befinden sich:

"A 120", "A 125/III", "A 143", "A 144", "A 145", "A 146", "A 150", "A 150/1. Ä", "A 151", "A 154", "A 155", "A 157", "A 158", "A 159", "A 167", "A 171", "A 174", "A 175", "A 177", "A 182", "A 183", "A 183/1.Ä", "A 185", "A 185/1.Ä", "A 187", "A 187/1. Ä", "A 187/2.Ä", "A 188", "A 188/1.Ä", "A 189", "A 190", "A 191/III", "A 197", "A 202/I", "A 202/II 1.Ä", "A 206", "A 208", "A 208/E", "A 211", "A 213", "A 214 I", "A 214 I/ 1. Ä", "A 214 II", "A 214 III", "A 214 III/1. Ä", "A 219", "A 220", "A 220/1. Ä", "A 220/2. Ä", "A 221/I", "A 221 I/1. Ä", "A 221/II", "A 221 II/1. Ä", "A 221/III", "A 221 III /1. Ä", "A 221/IV", "A 221/V", "A 221/VI", "A 221/VII", "A 222", "A 225", "A 226", "A 227", "A 229", "A 231", "A 231/1. Ä", "A 232", "A 233", "A 233/1.Ä", "A 235", "A 235/1.Ä", "A 237", "A 238", "A 239", "A 240", "A 245", "A 247", "A 247/1. Ä", "A 247/2. Ä", "A 249", "A 259", "A 260", "A 261", "A 262", "A 265", "A 266", "A 267", "A 269" und "N 48".

Diese Liste gibt den derzeitigen Stand wieder; Änderungen sind im Zuge der Bearbeitung des Rahmenplanes noch möglich.

5. Hat die Verwaltung dem Café Zaubersalon gemäß Punkt 3 der Vorlage 0948/2024/1 eine entsprechende Ausnahmeregelung für kulturelle Veranstaltungen mit geschlossener Gesellschaft bis 22 Uhr erteilt? Wenn nein, warum nicht?

Mit Bescheid vom 22.09.2023 lehnte das Bauamt einen Bauantrag betreffend die Erweiterung der Öffnungszeiten des Tagescafés ab, da dieser über den gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "A 231 / 1. Ä" zulässigen zeitlichen Rahmen bis 20:00 Uhr hinausging. Gegen diesen negativen Bescheid erhob der Grundstückseigentümer Widerspruch. Der Widerspruch wurde vom Stadtrechtsausausschuss der Stadt Mainz als unbegründet zurückgewiesen. Im weiteren Verfahrensverlauf erhob der Grundstückseigentümer Klage vor dem Verwaltungsgericht Mainz.

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. Die Entscheidung des Bauamtes wurde also bestätigt.

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 darstellt, jedoch keine direkten Auswirkungen auf die bauplanungsrechtliche Beurteilung beantragter Vorhaben hat.

Mainz, 9.4.2025

gez.

Marianne Grosse
Beigeordnete