

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0781/2020
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - Neu All	Datum 27.04.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	27.05.2020	Ö

Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1912/2019 (CDU), Ortsbeirat Mainz-Neustadt <u>hier:</u> Keine Umwidmung mehr von Laden- und Büroflächen zu Wohnraum
Mainz, 29.04.2020 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

Die im Antrag dargelegte Einschätzung, die Verwaltung zeige sich sehr großzügig, wenn es um die Umwidmung von Ladenlokalen in Wohnraum gehe, kann die Bauverwaltung nicht bestätigen.

Die Verwaltung stimmt der Auffassung zu, dass gerade die Mischung aus unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen das Flair und das Leben in der Neustadt - zumindest in Teilbereichen - so interessant macht. In den bestehenden Versorgungsschwerpunkten wäre die befürchtete Entwicklung sicherlich unter Umständen bedenklich. Sie tritt dort aber nicht ein, weil hier die Ladenlokale bzw. Büroflächen im Erdgeschoss aufgrund der Lagegunst und der Nachfrage wirtschaftlich ein Auskommen haben. Diese Einschätzung trifft hauptsächlich auf die zentrale Versorgungslage Hauptbahnhof/Boppstraße/Barbarossaring/Bismarckplatz und die zentralen Versorgungslagen Gartenfeldplatz und Frauenlobplatz zu. Weitere Versorgungsbereiche sind nach den Ausführungen des Zentrenkonzeptes nicht erforderlich, da durch das neue Quartierszentrum im Zollhafen, Verlängerung Nahestraße die Bedarfe der nordöstlichen Neustadt abgedeckt werden können.

Ansonsten überwiegen in der Neustadt diejenigen Bereiche, wo die Wohnnutzung im Erdgeschoss oder hauptsächlich im Hochparterre die Regel und dies insgesamt dem "Neustadt-Flair" nicht abträglich ist. In diesen Bereichen sieht die Bauverwaltung aus den genannten Gründen keine Notwendigkeit, die Wohnnutzung im Erdgeschoss zu regulieren, um damit eine Konkurrenz zu gewerblichen Nutzungen zu verhindern. Für Bebauungspläne zur Verhinderung von Wohnnutzung in Erdgeschossen sieht die Verwaltung deshalb kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, zumal in Zeiten von Wohnraumnot eine gerechte Abwägung zu Lasten der Wohnfunktion nur schwer zu begründen sein dürfte.

Nicht überplante Bereiche werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Nach dieser Vorschrift können Bestandsgebiete auch in eine der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung eingeordnet werden. Der in der Neustadt überwiegende Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes sowie in Teilen dem eines Mischgebietes. Nach der maßgeblichen Baunutzungsverordnung sind in diesen Gebieten sowohl Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe als auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Nach Auffassung des Stadtplanungsamtes ist dieser Rahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.