



Antwort zur Anfrage Nr. 0905/2020 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend
Analyse Wohnungsbaupotentiale durch Aufstockung von Gewerbe (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

1. Wie ist das weitere Vorgehen geplant?

Ist es vorgesehen, die Ergebnisse in einer regulären Gremiensitzung zu diskutieren?

Falls ja, in welchen Gremien?

2. Welche Schlussfolgerungen zieht die Verwaltung aus der Analyse?
3. Bei vollumfänglich positiver Analyse (Standorte 10 und 40): Wie ist der Stand betreffend einer Veränderung der Bebauung?

Wie ist der Stand der Gespräche zwischen den Beteiligten (insbesondere Eigentümer*Innen, Anwohner*Innen, Marktbetreiber*Innen, Bauamt)?

4. Bei welchen Standorten (Angabe von Standortnummer wie in der Studie) besteht eine Umsetzungsmöglichkeit bei einer Änderung des Bebauungsplans, um ein Gewerbegebiet in ein Mischgebiet um zu deklarieren?

Bei welchen ist das aus welchen Gründen ausgeschlossen?

5. Bei welchen Standorten (Angabe der Standortnummer) ist die Untersagung der Erweiterungsmöglichkeit der Marktfläche durch das Zentrenkonzept der einzige Hinderungsgrund?
6. Ist nach Kenntnis der Stadt ein Investor, extern, städtisch oder stadtnah daran interessiert, die 120.000 m² die Reserve an Gewerberäume, von denen in der Studie die Rede ist, zu mobilisieren?

Falls nein, warum nicht?

7. Ist geplant die Analyse auf Aufstockungspotentiale weiterer Gewerbeflächen, nicht nur einstöckige Lebensmittelmärkte auszuweiten, um Potential für zentral gelegene Innenstadtwohnungen ebenfalls aufzuzeigen?

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu 1) Die Vorlagen der Stadtentwicklung werden themenbezogen in den passenden Fachausschüssen behandelt. Im vorliegenden Fall sind dies der Wirtschaftsausschuss und der Bau- und Sanierungsausschuss.

Zu 2) Wesentliche Schlussfolgerung aus der Analyse ist, dass das Wohnungsbaupotential im Rahmen von Aufstockungen, was in der Regel mit Abriss und Neuerrichtung des Gebäudes verbunden ist, im Verhältnis zum Gebäudebestand nicht so groß ist wie erwartet.. Das liegt daran, dass der Großteil der eingeschossigen Einzelhandelsgebäude des Lebensmitteleinzelhandels in Gewerbe- oder Sondergebieten liegt, in denen planungs-, bau- und immissionsrechtlich Wohnnutzungen nicht möglich sind. Einzelhandelsbetriebe in den Wohnlagen sind im Wesentlichen bereits in mehrgeschossigen Gebäuden ansässig. An Standorten, wo eine mehrgeschossige Bebauung mit erdgeschossiger Handelsnutzung möglich ist, unterstützt die Verwaltung dies. Jüngste Beispiele sind die Filialen von Tegut und Rossmann im Heilig-Kreuz-

Areal und die Filialen von REWE und Alnatura im Zoll- und Binnenhafen. Die Analyse ist als Basis für längerfristige Handlungsoptionen zu verstehen. Die Ergebnisse werden dann zum Tragen kommen, wenn bei einem Gebäude eine Neuerrichtung ansteht.

Zu 3) Die Verwaltung hat erste Kontakte zu den Unternehmen aufgenommen. Die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern der Grundstücke gestaltet sich häufig schwierig. Bauamt und Stadtplanungsamt haben an der Erstellung der Analyse mitgearbeitet.

Zu 4) Die Umdeklaration von Gewerbegebieten in Mischgebiete sollte unterbleiben, weil damit die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten in den betroffenen Gebieten z.B. durch Immissionsregelungen eingeschränkt wird. Mainz steht nicht nur vor einem hohen Wohnraumbedarf, sondern auch vor einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen aller Art. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsdichte und Nutzungskonkurrenz sehr schwierig. In Gewerbegebieten gibt es in der Regel nur Wohnungen für Hausmeister und Unternehmenseigentümer.

Zu 5) Aufgrund der Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel sind 19 der 44 geprüften Standorte nicht erweiterbar, weil sie außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche bzw. außerhalb der städtebaulich integrierten Wohnsiedlungsbereiche angesiedelt sind, z.B. im Gewerbegebiet Hechtsheim, im Industriegebiet Mombach, im Gewerbegebiet Bretzenheim-Schleifweg.

Zu 6) Nein, der Verwaltung sind noch keine Investoren bekannt, die die bestehenden eingeschossigen Märkte für gewerbliche Zwecke aufgestockt neu errichten möchten. Wie unter 2) ausgeführt, soll mit der Analyse auf die längerfristigen Handlungsoptionen für die Gebäude hingewiesen werden.

Zu 7) Nein, derzeit ist nicht geplant, die Analyse zu erweitern. Anlass war, dass einige (nicht alle) Unternehmen des Lebensmittel- und Drogeriehandels diese Möglichkeit bundesweit thematisiert haben, um im Rahmen ihrer Erweiterungswünsche eine höhere Nutzungsdichte der Grundstücke zu erzielen und den Städten damit entgegen zu kommen.

Mainz, 29.05.2020

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete