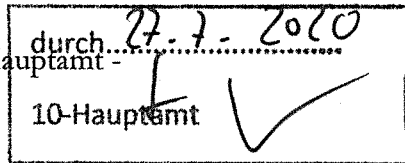


Stadtverwaltung Mainz | Dezernat III | Postfach 3820 | 55028 Mainz

Herrn  
Daniel Köbler  
Ortsvorsteher Mainz-Oberstadt

- Über 10 – Hauptamt -

Landeshauptstadt  
Mainz10-Hauptamt  
im Auftrag

B 28/7

Beigeordnete  
Manuela Matz  
Dezernat für Wirtschaft, Stadtent-  
wicklung, Liegenschaften  
und OrdnungswesenPostfach 3820  
55028 Mainz  
Stadthaus Große Bleiche  
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1Ansprechperson:  
Hans Schiller  
Tel 0 61 31 - 12 3072  
Fax 0 61 31 - 12 2926  
hans.schiller@stadt.mainz.de

Mainz, 23. Juli 2020

**Wohnraumpotential über Einzelhandelsgebäuden**hier: Rückfragen aus der Sitzung des Ortsbeirates am 16. Juni 2020 zu TOP 7: Wohnraumpotential über Einzelhandelsgebäuden (BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, Vorlage: 0873/2020)

Sehr geehrter Herr Köbler, sehr geehrte Damen und Herren,

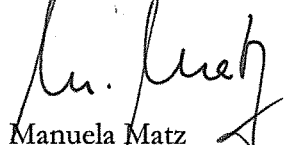
die Rückfragen aus der Sitzung des Ortsbeirates vom 16. Juni 2020 zu TOP 7 (Wohnraumpotential über Einzelhandelsgebäuden (BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, Vorlage: 0873/2020) möchte ich wie folgt beantworten:

Eine nochmalige Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Mainz ergab, dass das Gebäude des REWE-Marktes in Kombination mit einer Wohnnutzung in oberen Geschossen zunächst aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig ist. Auf dem Grundstück ist ein Sondergebiet „Einzelhandel, Lebensmittel“ festgesetzt, es ist dort nur eine Einzelhandelsnutzung zulässig. Also wäre eine Änderung des Bebauungsplanes "R 34" erforderlich. Von der städtebaulichen Situation her gesehen, könnte man sich eine Zeile zweigeschossiger Reihenhäuser entlang der östlichen Gebäudekante des Marktes mit Gartenanteil auf dem Dach in Richtung Geschwister-Scholl-Straße vorstellen. Das wäre die gleiche Bauform wie sie östlich des Marktes schon vorhanden ist. Die Entfernung zu den Lärmquellen Geschwister-Scholl-Straße und Supermarkt-Großparkplatz wäre ggf. schon ausreichend, um Wohnen vorsehen zu können. Eine ähnliche Bebauung findet sich in Gonsenheim im Quartier An der Alten Reithalle entlang der Kurt-Schumacher-Straße. So könnten ca. sieben Reiheneinheiten entstehen.

Wie grundsätzlich in unserer vorgelegten Analyse dargelegt, wird vorbehaltlich einer statischen Untersuchung, auch für dieses Gebäude eine mehrgeschossige Nutzung mit einem Abriss und Neubau verbunden sein, da die Einzelhandelsgebäude i. d. R. nicht für Aufstockungen konstruiert sind. Da es sich um ein relativ junges Gebäude handelt, ist die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme vor Ablauf der Abschreibungsfristen sicherlich zu hinterfragen. Die notwendige Bebauungsplanänderung sollte erst dann angegangen werden, wenn ein konkretes Interesse an einer solchen Bauform vorliegt. Wir werden aber auch dieses Gebäude in den beabsichtigten Gesprächen der Verwaltung mit Eigentümern und Betreibern thematisieren.

Die Verwaltung hat sich bei der Analyse des Wohnraumpotentials auf eingeschossigen Gebäuden auf die Gebäude des Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandels beschränkt. Einmal haben viele dieser Gebäude in den Wohnsiedlungszusammenhang integrierte Standorte, zum anderen ist diese bundesweite Diskussion von den Lebensmittelhandelsunternehmen forciert worden, weil sie damit eine höhere Ausnutzung ihrer Grundstücke sowie Erweiterungsmöglichkeiten der Handelsfläche mit einem Entgegenkommen an die Städte zur Schaffung der dringend benötigten Wohnbauflächen verbinden. Nicht alle gewerblichen Betriebe wollen oder können Wohnräume über ihren Betriebsflächen ermöglichen. Dies schließen Lage, Immissionsbelastungen und betriebliche Eigenarten des jeweiligen Unternehmens häufig aus. Es ist aus städtischer Sicht auch nicht wünschenswert, gewerbliche Potentialflächen durch Wohnbebauung zu verknapfen oder die Nutzbarkeit von gewerblichen Nutzflächen durch sich gegenseitig behindernde oder gar ausschließende Nutzungen zu beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Manuela Matz  
Wirtschaftsdezernentin