



Aktz.: 61 26 - Alt B 262

**Antwort zur Anfrage Nr. 1402/2020 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ortsbeirat Mainz-Altstadt betr. Wohnen im Karstadt-Areal (Grüne)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Sowohl die Architektur und der städtebauliche Entwurf, die aus dem Planungswettbewerb hervorgingen, als auch der zuvor beschlossene Rahmenplan sowie der Bebauungsplan "A 262" wurden bereits in mehreren städtischen Gremien thematisiert, und es wurden entsprechende Beschlüsse gefasst, die die heutige Grundlage für die weitere Planung bilden.

Es ist ausgesprochenes Ziel des Stadtrates Mainz, den oberzentralen Einkaufsstandort Mainz an dieser Stelle zu stärken und diesen zentralen innerstädtischen Bereich nicht vorrangig zur Wohnraumversorgung zu nutzen. Es wird daher auf die bereits gefassten Beschlüsse bezüglich des Karstadt-Areals verwiesen.

Die Formulierung der Verwaltung in der Antwort auf die Anfrage Nr. 0998/2020 hat eine Reihe von Fragen ausgelöst. Die angegriffene Formulierung lautete: "Allerdings ist die Erschließung für Einzelhandel strukturell nicht mit Wohnraum in Einklang zu bringen." Die Bauverwaltung beantwortet die darauf bezogenen Fragen wie folgt:

**1. Wie ist es angesichts des zitierten Satzes möglich, dass das Brandzentrum, die Römerpassage und der Großteil des Altbestandes an Wohn- und Geschäftshäusern in der Altstadt die Erschließung für Einzelhandel strukturell doch mit Wohnraum in Einklang zu bringen?**

Mit der zitierten Formulierung ist nicht gemeint, dass die Verwaltung der Meinung ist, dass Wohnen und Einzelhandel miteinander nicht vereinbar sind. Das Miteinander beider Nutzungen ist in der Stadt in großen Teilbereichen sogar der Regelfall. Die zitierte Formulierung bezog sich auf den ganz konkreten Einzelfall des Karstadt-Komplexes und die Tatsache, dass das Parkhaus erhalten bleibt und es nur schwer vorstellbar ist, auf dem Dach des bestehenden Parkhauses eine Wohnnutzung unterzubringen, die auch noch gewissen Qualitätsstandards z. B. bezüglich der Außenwohnbereiche gerecht wird. Insofern ist ein Hotel, wo nur für kurze Zeit gewohnt wird, in diesem Fall sicherlich die bessere Lösung. Im Vordergrund stehen hier aber wirtschaftliche Aspekte.

**2. Wie kommt die Verwaltung dazu, eine solche offensichtlich absurde Aussage zu tätigen, dass Einzelhandel und Wohnraum nicht miteinander vereinbar seien?**

Siehe Antwort zu Frage 1.

- 3. Die Verwaltung schrieb ferner: "Gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan 'A 233' ist im Bereich des Karstadt-Komplexes ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig." Nach welchem Bebauungsplan soll im Bereich des Karstadt-Komplexes gebaut werden: nach dem derzeitigen Plan "A 233" oder dem im Dezember 2013 aufgestellten Plan "A 262"? Falls nach Letzterem, warum sind die Bestimmungen vom "A 233" relevant?**

Hier muss die Bauverwaltung einräumen, dass die Festsetzungsinhalte des "alten", aber noch immer rechtskräftigen Bebauungsplanes "A 233" falsch zitiert wurden. Der "A 233" setzt in seiner Textfestsetzung 1.2.4 fest, dass "oberhalb des 1. Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch Wohnungen zulässig sind". Natürlich wird im Bereich des eigentlichen Karstadt-Areals nicht nach dem alten Baurecht des "A 233", sondern nach dem in Vorbereitung befindlichen neuen Recht des "A 262" gebaut werden. Das alte Recht muss dabei nicht übernommen werden, aber auch bei einer Übernahme der alten Festsetzung ergäbe sich daraus für die Vorhabenträgerin keine Verpflichtung, hier Wohnungen bauen zu müssen. Altes und neues Recht sind jeweils Angebotsplanungen. Auch wenn der Ortsbeirat daran festhält, dass auch im Karstadt-Areal Wohnungen gebaut werden müssen, so hat die Vorhabenträgerin mit dem Hotel eine andere Lösung gewählt. Der Stadtrat hat 2019 diese Lösung befürwortet und, aufbauend auf diesem Konzept, die Auslobung eines Wettbewerbes beschlossen. Auch hat der Stadtrat am 01.07.2020 beschlossen, diese Wettbewerbslösung mit Hotel den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes "A 262" zugrunde zu legen. Gemessen am obersten Planungsziel, die Einkaufslage Ludwigsstraße wieder attraktiv und langfristig lebensfähig zu gestalten, ist dieser Stadtratsbeschluss auch nachvollziehbar und zielführend. Es wird auch an die zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin unterzeichnete gemeinsame Absichtserklärung erinnert, die als Willensbekundung zur Umsetzung des vorgelegten Konzeptes (mit Hotelnutzung) zu verstehen ist.

- 4. Erwägt die Verwaltung, bei der Erstellung des Bebauungsplanes "A 262" von der Bestimmung des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB ("Zulässig sind [...] sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.") Gebrauch zu machen und im Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorzuschreiben? Falls nein, warum nicht?**

Wie bereits ausgeführt, wird der "A 262" eine Angebotsplanung sein. Eine Festsetzung, die ab einem bestimmten Geschoss nur Wohnungen zuließe oder "vorschiebe", würde den kompletten vorangegangenen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin sowie das o. a. planerische Oberziel in Frage stellen. Das Ansehen der Stadt als verlässlicher Kooperationspartner wäre nachhaltig geschädigt. An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass nicht die Verwaltung entscheidet und abwägt. Das obliegt den politisch gewählten Gremien, letztendlich dem Stadtrat.

- 5. Stehen Interessen dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum entgegen? Falls ja, welche? Wie wird die Verwaltung zwischen diesen einander widerstreitenden Interessen abwägen?**

Unbestritten besteht ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum. Unbestritten besteht gerade an der Ludwigsstraße aber auch seit Jahrzehnten ein öffentliches Interesse an der Stärkung des Einkaufsstandortes Ludwigsstraße. Würde dieses Ziel verfehlt, hätte das für die gesamte Innenstadt weitaus schlimmere Folgen als der Verzicht auf eine überschaubare Anzahl von Wohnungen in der Ludwigsstraße.

**6. Ist der Grundstückseigentümer in der Lage, einen Planungsschaden für den Fall nachzuweisen, dass ihm per Bebauungsplan vorgeschrieben wird, Wohnungen zu bauen? Falls ja, wie wird der Schadensbetrag errechnet und wie hoch fällt er aus? Ist eine mit Wohnnutzung kompatible Einzelhandelsfläche (wie z. B. Am Brand) gegenüber einer nicht mit Wohnnutzung kompatiblen Einzelhandelsfläche (wie der Grundstückseigentümer vor der Absage von Karstadt im Sinn hatte) höherwertig oder minderwertig? Sind Hotelflächen gegenüber Wohnflächen (auch in Anbetracht der durch den Covid-19-Virus veränderten Marktbedingungen) höherwertig oder minderwertig?**

Dieses Problem stellt sich aufgrund der bereits dargelegten aktuellen Beschlusslage nicht. Auf Spekulationen bezüglich eines evtl. Planungsschadens bei Verpflichtung auf Wohnen will sich die Verwaltung daher nicht einlassen.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Entwicklung des Karstadt-Standortes nicht mit der Entwicklung von Brand und Römerpassage vergleichbar ist, die zu völlig anderen Zeiten, Anforderungen und Rahmenbedingungen als kompletter Neubau entstanden sind.

Inwieweit unter dem Corona-Aspekt Wohnflächen höherwertig als Hotelflächen zu bewerten sind, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltung.

Mainz, 23.09.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete