

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1075/2021
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Bre 162	Datum 22.06.2021	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	23.06.2021	Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 0663/2021 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CDU, SPD, ÖPD, FDP),
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim
hier: Erneutes Inkrafttreten des Bebauungsplanes "B 162"

Mainz, 28.06.2021

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Für das Areal der Metzgerei Lumb ist der Verwaltung aktuell kein Genehmigungsverfahren bezüglich einer Nutzungsumwandlung bekannt. Sowohl dem Stadtplanungsamt als auch dem Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung sind zum aktuellen Zeitpunkt zudem keine weiteren Entwicklungen in diese Richtung bekannt.

Im Jahr 2011 erfolgte für einen Teilbereich des Bretzenheimer Ortskerns die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wilhelmsstraße (B 162)". Durch die Geschäftsaufgabe und die Umnutzung von bestehenden Einzelhandelslagen (Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Sporthauses Beyer) sollte seinerzeit für einen Teilbereich des Bretzenheimer Ortskerns ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, die Erdgeschosslagen der Gebäude für eine Einzelhandelsnutzung vorzuhalten. Um eine Verdrängung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung durch sonstige zulässige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) in diesem speziellen Bereich des Bretzenheimer Ortskerns zu unterbinden, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wilhelmsstraße (B 162)" am 31.08.2011 beschlossen. Nach Umplanung seitens des Investors lagen keine städtebaulichen Gründe mehr vor, das Bauleitplanverfahren weiterzubetreiben. Das Bebauungsplanverfahren "B 162" wurde aus diesem Grund mit Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2013 eingestellt.

Für den Ortskern von Mainz-Bretzenheim existiert aktuell kein Bebauungsplan; die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Nutzungen, die sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind demnach zulässig. Demzufolge ist eine Umnutzung von Gewerbe in Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig.

Im Ortskern Mainz-Bretzenheims sind gegenwärtig verschiedene Einzelhandelsangebote vorzufinden. Die Läden konzentrieren sich nicht auf einen kleinen Bereich, sondern liegen breit verstreut innerhalb des Ortskerns. Verortet sind diese innerhalb unterschiedlicher Straßenzüge, die alle vorwiegend durch Wohngebäude charakterisiert sind.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortskern Mainz-Bretzenheim sieht die Verwaltung aktuell kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des Baugesetzbuches. Nicht überplante Bereiche werden, wie bereits erwähnt, nach § 34 BauGB beurteilt. Nach dieser Vorschrift können Bestandsgebiete auch in eine der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung eingeordnet werden. Der in Bretzenheim überwiegende Gebietscharakter im Bereich des Ortskerns entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebietes sowie in Teilen eines Mischgebietes. Nach der maßgeblichen Baunutzungsverordnung sind in diesen Gebieten sowohl Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie 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.

Eine Anreicherung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Ortskern ist laut dem Zentrenkonzept Einzelhandel für die Stadt Mainz wünschenswert und sollte planerisch unterstützt werden.

Das Instrument des Bebauungsplanes zum Erhalt und zur zukünftigen Ansiedlung von Geschäften in den Erdgeschosslagen in Mainz-Bretzenheim ist jedoch wegen der bestehenden räumlichen Verteilung ungeeignet. Folglich müsste der Geltungsbereich eines möglichen Bebauungsplanes großzügig abgegrenzt werden, um den Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen zu sichern. Um die Verdrängung von Läden zu vermeiden, wäre es erforderlich, Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen innerhalb des Geltungsbereiches auszuschließen.

Ein Bebauungsplan, welcher eine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschosslagen festsetzt, in welchen sich aktuell Wohnnutzungen befinden, hätte einerseits die Unzulässigkeit zahlreicher Wohnungen und andererseits die Schaffung eines sehr umfangreichen Angebotes an Gewerbe bzw. Ladenflächen, welches den Bedarf bei weitem übersteigt, zur Folge.

Zudem würde dies einen deutlichen Eingriff in die Eigentumsrechte von Eigentümern bedeuten. In Anbetracht der aktuellen Wohnraumsituation in Mainz wäre ein solcher Bebauungsplan ein schwer zu begründender Schritt. Die Abgrenzung eines Geltungsbereiches, welcher lediglich die bestehenden gewerblichen Nutzungen umfasst, ist aufgrund der verstreuten Lage nicht möglich.

Die Problemlage des geringfügigen Verschwindens von Einzelhandelsnutzungen aus dem Ortskern Mainz-Bretzenheims ist bekannt. Ein Eingriff im Rahmen der Möglichkeiten der Bauleitplanung bietet jedoch aus den genannten Gründen keinen geeigneten Lösungsansatz. Die Verwaltung wird die Entwicklung auch weiterhin beobachten.