



Antwort zur Anfrage Nr. 0198/2022 der Freie Wähler im Stadtrat betreffend **Widerrechtliche Wohnungen in Mainzer Gewerbegebieten (FREIE WÄHLER)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Durch die Regelungen der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist gewährleistet, dass eine "normale" Wohnnutzung in einem festgesetzten oder faktischen Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Schutz der Gewerbebetriebe vor dem Heranrücken einer empfindlichen Wohnnutzung sind damit gegeben. Ein Abwehranspruch einer nicht genehmigten Wohnnutzung gegenüber einem emittierenden Betrieb besteht nicht.

Gemäß den Bestimmungen des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Sonstige Wohnungen sind in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Entscheidend ist die baurechtliche Beurteilung des jeweiligen Standortes. Sofern ein durch Bebauungsplan festgesetztes oder ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt, sind die o. g. Grundsätze anzuwenden. Die alleinige Darstellung im Flächennutzungsplan ist hingegen irrelevant, da dieser als Teil der vorbereitenden Bauleitplanung keine Rechtswirkung nach außen entfaltet.

Das Bauamt führt als untere Bauaufsichtsbehörde keine Statistik über Betriebswohnungen in Gewerbegebieten oder über deren Bewohner.

Sofern Fälle von rechtswidriger Nutzung einer Betriebswohnung bekannt werden, werden diese regulär vom Bauamt aufgegriffen. In den entsprechenden Verwaltungsverfahren ist jeder Einzelfall zu beurteilen. Gelangt die Behörde dabei zu dem Ergebnis, dass ein Einschreiten erforderlich ist, ergehen nach der Anhörung der Beteiligten entsprechende Anordnungen.

Diese Anordnungen zur Nutzungsuntersagung (durch den nicht berechtigten Personenkreis) werden regelmäßig unter Androhung geeigneter Zwangsmittel erlassen.

Um einer Nutzung durch nicht berechnigte Personen vorzubeugen, arbeiten das Bauamt und das Bürgeramt zusammen. Bei entsprechenden Wohnungen wird ein sog. Sperrvermerk im Bürgeramt eingetragen. Personen, die sich dort mit ihrem Wohnsitz anmelden wollen, müssen dem Bauamt zuvor die entsprechende Betriebszugehörigkeit und Funktion nachweisen.

Durch eine rechtswidrig ausgeübte Wohnnutzung wird der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nicht verändert. Vielmehr steht den Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb des jeweiligen Baugebietstyps ein sog. Gebietserhaltungsanspruch zu, auf dessen Grundlage sie

sich regelmäßig erfolgreich gegen das Eindringen gebietsfremder Nutzungen zur Wehr setzen können.

Mainz, 03.02. 2022

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete