

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0573/2022
Amt/Aktenzeichen 60/61 26 - Alt All	Datum 27.04.2022	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am .....			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Ortsbeirat Mainz-Altstadt	Kenntnisnahme	18.05.2022	Ö

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1265/2021 (SPD), Ortsbeirat Mainz-Altstadt <u>hier:</u> Wohnen, Kultur und Kleingewerbe schützen
Mainz, 04.05.2022  gez. Marianne Grosse Beigeordnete

*Der Ortsbeirat Altstadt empfiehlt, Milieuschutzsatzungen für die Quartiere der Altstadt (insbesondere für das Bleichenviertel und das Schlossviertel) zu erlassen. Ziel der Maßnahmen muss sein, dass die Altstadt auch für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen Heimat bleiben und werden kann. Mit Hilfe von Milieuschutzsatzungen können Luxussanierungen untersagt, Mietobergrenzen für modernisierte Wohnungen festgelegt und die Umwandlung in Eigentumswohnungen gestoppt werden. Besonders wichtig ist, dass die Stadt hiermit Vorkaufsrechte erhält.*

Im Haushalt 2021/2022 wurden weitere Personal- und Finanzmittel zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und sodann ggf. erforderlichen Aufstellung einer Milieuschutzsatzung für Teile der Mainzer Innenstadt angemeldet. Die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen werden eingeleitet, sobald die Stelle besetzt ist.

*Ferner empfiehlt der Ortsbeirat eine Ergänzung des Bebauungsplans "A 221" (Bleichen- und Schlossviertel) mit dem Ziel, dass Erdgeschosse und Untergeschosse weiterhin durch Kultur (z. B. Musikclubs, Kinos, Theater, Galerien), Handwerk, Läden und Kreativwirtschaft genutzt werden können und nicht durch renditeträchtigere Nutzungen verdrängt werden. Schon um keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen zu lassen, sollen im dichtbebauten Bleichenviertel (mit zum Teil hohem Verkehrsaufkommen) Kulturstätten etc. nicht in Wohnungen umgewandelt werden*

*können. Vor allem soll keine Verdrängung durch Wettbüros, Filialisten, Franchiseunternehmen oder Bürobauten stattfinden. Bei der Gastronomie soll die Vielfalt von Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen gestärkt und eine einseitige Häufung von Spielotheken, Wettbüros und Shisha-Bars vermieden werden.*

Das Bleichenviertel ist vollständig mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant ("A 221/I", "A 221/II", "A 221/II, 1.Ä", "A 221/III", "A 221/V", "A 239").

Als zulässige Art der baulichen Nutzung sind in diesen Bebauungsplänen "Besondere Wohngebiete (WB)" festgesetzt. Zielsetzung der "Besonderen Wohngebiete" ist es, die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen wie u. a. "Anlagen für kulturelle Zwecke" zu ermöglichen, sofern diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die mögliche Ansiedlung von kulturellen Nutzungen ist durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen abschließend geregelt. Dies entspricht dem vorliegenden Ortsbeiratsantrag.

Mit einem Bebauungsplan kann immer nur ein rechtlicher Zulässigkeitsrahmen im Sinne eines Angebotes vorgegeben werden. Ein Zwang, solch eine Nutzung zu realisieren, kann im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht erzeugt werden. Daher wird seitens der Verwaltung kein Planungserfordernis gesehen, um eine Änderung des bestehenden Baurechtes einzuleiten. Auch sind Ausnahmefestsetzungen für einzelne Grundstücke mit bestehenden kulturellen Anlagen städtebaulich und quartiersbezogen nicht begründbar und mit Blick auf das geltende Baurecht auch nicht erforderlich.

Spielotheken und Wettbüros mit Aufenthaltsmöglichkeiten fallen in der Regel unter die Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten (und Sex-Shops) sind per Festsetzung in den Bebauungsplänen "A 221/I", "A 221/II", "A 221/III", "A 221/IV" und "A 221/V" ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen. Sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude sind darüber hinaus nur in Teilbereichen zugelassen. Videotheken und Video-Filmverleihe sind zudem durch den Bebauungsplan "A 239" ausgeschlossen. Die im Antrag genannten Shisha-Bars gelten in der Regel als Schank- und Speisewirtschaften und sind Bestandteil der Gaststättenvielfalt.