



Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 28. August 2018

Vorlagen-Nr. 18-F-01-0004

Mischgebiete auf den Prüfstand stellen - Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2018 -

Die Siedlungsstruktur in Wiesbaden unterliegt einem erheblichen Wandel. Im gleichen Maße, wie sich die Anforderungen an Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen verändern, entstehen Konflikte mit zum Teil jahrzehntealten planungsrechtlichen Vorgaben.

Eine der größten Herausforderungen stellt derzeit sicherlich die Schaffung von Wohnraum dar. Zum Teil wird diese behindert durch planrechtlich vorgegebene Mischgebiete, weil diese einen erheblichen Anteil an gewerblicher Nutzung im Plangebiet vorsehen. Die Spanne des notwendigen Anteils ist von Stadt zu Stadt durchaus unterschiedlich hoch, jedoch können wir auch in Wiesbaden feststellen, dass insbesondere Mischgebiete drohen, funktionslos zu werden - ohne jedoch, dass ihre rechtliche Bindung endet.

Paradoxiertweise kann dies sogar dazu führen, dass in Einzelfällen die Umwandlung von Wohnraum in nicht-störende Gewerberäumlichkeiten mit dem Problem belegt ist, eine Rückumwandlung im Falle von Bedarfsveränderungen nicht mehr vornehmen zu können. Ein solcher Effekt lässt sich derzeit recht gut im Falle des bisherigen Plangebietes Heiligenhaus (alt) in Igstadt aufzeigen. In diesem Fall trifft das berechnigte Anliegen der Schaffung neuen Wohnraums auf das ebenfalls legitime Interesse der Eigentümer der Bestandsgebäude im Planbereich, in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht nachhaltig eingeschränkt zu werden.

Es könnte sogar grundsätzlich sinnvoll sein, die noch zahlreich in der Stadt anzutreffenden Mischgebiete einer Revision zu unterziehen und dort, wo dies nicht nur, aber gerade auch aufgrund der durch langen Zeitablauf überholte Planvorgaben z.B. was Dichtevorgaben, Dachgaubenverbote, Vorgaben zu Grünanteilen oder Stellplatzvorgaben u.ä. angeht, in eine andere Planungsgrundlage zu überführen. So können etwa WA-Gebiete (Wohnen - allgemein) sehr wohl nicht-störendes Gewerbe abbilden, ohne der oben beschriebenen Problematik zu unterliegen. Insgesamt erscheinen einige der festgesetzten Mischgebiete aus heutiger städtebaulicher Sicht anachronistisch.

Der Ausschuss wolle beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr einen Überblick über die in Wiesbaden festgesetzten und noch gültigen Mischgebiete zu geben,
2. darzulegen, ob die in diesen Mischgebieten festgesetzten Kennziffern, insbesondere zur Dichte, aber auch zu sonstigen Nebenbestimmungen heute noch als zeitgemäß und der aktuellen städtebaulichen Entwicklung als angemessen angesehen werden können bzw.
3. in welchen Regelungsinhalten der Magistrat Handlungsmöglichkeiten und Handlungsbedarfe erkennt, sowie
4. auch vorab einer solchen umfassenden Prüfung beispielhaft hierfür den Bebauungsplan 1970/01 Igstadt-Süd im Ortsbezirk Igstadt dahingehend zu überprüfen, ob hier die Umwandlung des verbliebenen und nicht vom Bebauungsplanvorhaben „Am Heiligenhaus /

Nordenstadter Straße“ betroffenen restlichen Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geboten erscheint.

Protokollnotiz Nr. 0148

Aus Zeitgründen wird dieser Tagesordnungspunkt nicht behandelt. Die Beratung wird auf die nächste Sitzung des Ausschusses, am 30.10.2018, verschoben.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .08.2018

Volk-Borowski
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .09.2018

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Gabriel
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat
- 16 -

Wiesbaden, .09.2018

Dezernat IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gerich
Oberbürgermeister