

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 24.04.2024

Ö 7.20 Bebauungsplan Nr. 79 "Mering Zentrum" - Abwägung Nr. 20: Industrie- und Handelskammer Augsburg und Schwaben vom 01.12.2023

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 23:17 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2021/4628-26 Bebauungsplan Nr. 79 "Mering Zentrum" - Abwägung Nr. 20: Industrie- und Handelskammer Augsburg und Schwaben vom 01.12.2023

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme vom [01.12.2023](#):

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Die IHK Schwaben begrüßt die Bestrebung der Marktgemeinde mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes die gewerblichen Nutzungsoptionen entlang der Hauptstraße zu flexibilisieren und damit die Attraktivität des Standortes, insbesondere für kleine, lokale Unternehmen, zu erhöhen.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob das kategorische Verbot der Umwandlung von Erdgeschossflächen in Wohnnutzung zielführend für die Bemühung um eine dauerhafte Attraktivierung der Lage ist. Wir sehen durchaus auch die Gefahr, dass durch diese Regelung längerfristiger Leerstand entstehen könnte, wenn sich nicht für alle leerstehenden Flächen geeignete Gewerbetreibende finden. Trading-Down-Effekte gilt es aus unserer Sicht auf jeden Fall zu vermeiden.

Daher regen wir an, zu prüfen, ob im Rahmen des Bebauungsplanes ein maximaler Anteil an Flächen festgelegt werden kann, welcher in Wohnfläche umgewandelt werden darf. Dies gäbe Verwaltung und Eigentümern eine gewisse Flexibilität in der Umnutzung von Flächen, würde aber auch eine komplette Verwandlung in eine reine "Wohnstraße" verhindern.

Wir bitten die genannten Aspekte zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der IHK Schwaben keine weiteren Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Der zwingende Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen beschränkt sich lediglich auf den Kernbereich der Ortsmitte, in dem bereits heute ausschließlich Nichtwohnnutzungen vorhanden sind. Darüber hinaus ist der definierte Bereich für diese Nichtwohnnutzungen in Abstimmung mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept (Dr. Heider, Stand [21.12.2021](#)) so gewählt, dass auch geringe Ladentiefen und damit kleine Ladenflächen umsetzbar sind. Diese Flächentypen sind gem. Einzelhandelsgutachten in der Ortsmitte in der Regel vorhanden und vermietbar. Im Sinne der Vollziehbarkeit der Festsetzung müsste sich ein Mindestanteil an Nichtwohnnutzungen auf das jeweilige Grundstück beziehen. Diese Festsetzung wäre jedoch wiederum aufgrund der z.T. sehr schmalen Grundstück kaum realistisch umsetzbar. Darüber hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanes, die Nichtwohnnutzung wiederum direkt an der Straße zu verorten, um den gewünschten Belebungsseffekt erreichen zu können. Ein Mindestanteil Nichtwohnnutzung je Grundstück würde dieses Ziel entsprechend nicht erreichen.

Es ist festzustellen, dass seitens der Eigentümer nur zwei Einwendungen (Bürger 1, Bürger 4) vorgebracht wurden, die sich auf den Ausschluss der Wohnnutzungen in den Erdgeschossen beziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: 22:0 (MGR Spengler ausgeschlossen, MGR Metz abwesend)