

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1505/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2017-2061-2	Datum 27.10.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.11.2017	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes (Lebensmittel-Discounter) in Mainz-Bretzenheim, Alfred-Mumbächer-Straße 1, Gemarkung Bretzenheim, Flur 5, Flurstück 143/1; hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 31BauGB</p>
<p>Mainz, 07.11.2017</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>

## Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 31BauGB her.

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt den vorhandenen Einzelhandelsmarkt niederzulegen und anschließend einen neuen Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 760 m<sup>2</sup> zu errichten.

Geplant ist die Errichtung eines im Mittel ca. 6 m hohen Flachdachgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 1050 m<sup>2</sup>.

### b) Baurecht

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich des Mühlweges (B 137)“. Für das betroffene Baugrundstück beinhaltet dieser u. a. folgende Festsetzungen:

- WR (Reines Wohngebiet)
- GRZ<sub>1</sub> (Gebäude)=0,35
- GRZ<sub>2</sub> (Gebäude + Stellplätze)=0,50
- GR= 200 m<sup>2</sup>
- TH=7,00 m
- FH=11,00 m
- durch Baugrenzen definierte überbebaubare Grundstücksflächen

### Befreiungen

- Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können in „Reinen Wohngebieten“ Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Der bisherige Bestand diene nachweislich nicht nur der Deckung des täglichen Bedarfs, sondern auch der Sicherstellung der Nahversorgung.

Das geplante Bauvorhaben bewegt sich im Bereich eines Einzelhandelsbetriebes (Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup>) und soll wie bisher aufgrund seines Angebots und seiner Verkaufsfläche zu den Läden gezählt werden, die der Gebietsversorgung dienen.

Im vorliegenden Fall kann daher der geplante Einzelhandelsmarkt - weil städtebaulich vertretbar - zugelassen werden.

- Die geplante GRZ<sub>1</sub> beträgt 0,55 anstelle 0,35.
- Die geplante GRZ<sub>2</sub> beträgt 0,95 anstelle 0,50.
- Die geplante Grundfläche beträgt 1046 m<sup>2</sup> anstelle 200 m<sup>2</sup>.

- Die nordöstliche Baugrenze wird um ca. 3,00 m überschritten.
- Die nordwestliche Baugrenze wird um ca. 2,00 m überschritten.
- Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 des Bebauungsplans „B 137“ sind Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Die geplanten Stellplätze liegen teilweise außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen.

### **Befreiungstatbestände**

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „B 137“ können im vorliegenden Fall gewährt werden, da

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit (Sicherstellung der Nahversorgung) die Befreiung erfordern. In einem fußläufigen Radius von 700 m um den Vorhabenstandort wohnen ca. 5600 Einwohner. Davon ist für ca. 3300 Einwohner der Standort unter Berücksichtigung der benachbarten Einkaufsmöglichkeiten der naheliegendste Einkaufsstandort.
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichungen städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

### **2. Lösung**

siehe Beschlussvorschlag

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

keine

gez. Brod

II. z. d. A.  
III. Akte Amtsleiter