

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1261/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 31 Bre D 171	Datum 03.08.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 11.08.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	10.09.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Kenntnisnahme	16.09.2020	Ö

## Betreff:

Antrag auf Zurückstellung der Bauvoranfrage (Az 63 VR-2020-1932-2) zur Klärung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Errichtung eines Drogeriemarktes, zwei gemischt genutzter Betriebsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscount, Verbrauchermarkt, Gewerbe und Labore), eines Supermarktes, einer Schank- und Speisewirtschaft und einer oberirdischen 4-geschossigen Großgarage auf dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 424 (Dr.-Maria-Hopf-Straße).

Mainz, 05.08.2020

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand empfiehlt**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** nimmt zur Kenntnis, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beantragt:

die Entscheidung über die Zulässigkeit der Bauvoranfrage zur Klärung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Errichtung eines Drogeriemarktes, zwei gemischt genutzter Betriebsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscount, Verbrauchermarkt, Gewerbe und Labore), eines Supermarktes, einer Schank- und Speisewirtschaft und einer oberirdischen 4-geschossigen Großgarage auf dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 424 (Dr.-Maria-Hopf-Straße) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückzustellen.

## 1. Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 01.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" gefasst. Zudem wurde der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" in "Planstufe I" beschlossen und es wurde beschlossen, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Beide Beschlüsse wurden bereits am 03.07.2020 im Amtsblatt der Stadt Mainz bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet im Zeitraum von 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen insbesondere Einzelhandelnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften gegenüber den bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen inhaltlich und räumlich neu geplant und entsprechend festgesetzt werden. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel liegt in der gewünschten Belegung der "Plaza" durch eine Konzentration dieser Nutzungen im Quartierszentrum sowie im Schutz der Einzelhandelsstandorte an anderen Standorten innerhalb des städtischen Wohnsiedlungsgefüges auf Grundlage des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Mainz. Darüber hinaus soll der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort als Ort der Bildung und bildungsnaher Gewerbe- und Dienstleistungen in sinnvoller Art und Weise ergänzt und um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. Zudem soll aufbauend auf der geplanten internen Erschließung die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt werden.

Aktuell liegt der Stadt Mainz eine Bauvoranfrage vor, auf deren Grundlage die Zulässigkeit einer Vielzahl an unterschiedlichen Einzelhandelnutzungen und gewerblicher Nutzungen angefragt wird. Geplant sind die Errichtung eines Drogeriemarktes mit 700 qm Verkaufsfläche, zwei gemischt genutzter Betriebsgebäude mit Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss (Lebensmitteldiscount mit einer Verkaufsfläche von 1.350 qm, Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm) sowie mit Gewerbe- und Labor-Nutzungen in den Obergeschossen, eines Bio- Supermarktes mit 640 qm Verkaufsfläche, einer Schank- und Speisewirtschaft als Systemgastronomie mit einer Verkaufs- bzw. Nutzfläche von 240 qm und einer oberirdischen 4-geschossigen Großgarage auf dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 424 (Dr.-Maria-Hopf-Straße). Durch die Umsetzung des vorliegenden Bauantrages würde großer ein Gebäudekomplex mit einer Vielzahl an insbesondere Einzelhandelnutzungen und einer Schank- und Speisewirtschaft entstehen, die den städtebaulichen Zielsetzungen des vom Stadtrat am 01.07.2020 mit Aufstellungsbeschluss und Beschlussfassung in "Planstufe I" eingeleiteten Bebauungsplanverfahren "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels (B 158/ 3. Ä)" entgegenstehen könnten. Mit der angefragten Nutzungsspanne und deren räumlicher Lage im Hochschulweiterungsgelände würde eine neue städtebauliche Situation geschaffen, die sich prägend auf die gesamte Bebauung entlang der Saarstraße und für das Plangebiet auswirken kann und damit die Entscheidungsfindung aus der weiteren Planerarbeitung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" vorwegnehmen würde. Diese Befürchtung ist u.a. damit begründet, dass die im Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" in "Planstufe I" bereits implementierten Festsetzungen insbesondere zum Umfang und zur räumlichen Verteilung von Einzelhandelnutzungen sowie von Schank- und Speisewirtschaften eine andere städtebauliche Zielsetzung - nämlich die Einschränkung und die räumliche Konzentration um die sog. Plaza herum - verfolgen.

## 2. Lösung

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvoranfrage mit dem Aktenzeichen 63 VR-2020-1932-2 zur Klärung der zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Errichtung eines Drogeriemarktes, zwei gemischt genutzter Betriebsgebäude mit Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscount, Verbrauchermarkt, Gewerbe- und Labornutzung), eines Supermarktes, einer Schank- und Speisewirtschaft und einer oberirdischen 4-geschossigen Großgarage auf dem Grundstück Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, Flurstück 424 (Dr.-Maria-Hopf-Straße) gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt werden.

Die Zurückstellung um 12 Monate ist auf Grund des bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2020 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" und der sich dadurch ergebenden Zeitabläufe angemessen und erforderlich.