

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1180/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 20 02 Ä 52 + 61 26 Ma 33	Datum 31.07.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.08.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	26.08.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.08.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.09.2026	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Ma 33" (Planstufe II)

- a) Änderung Nr. 52 des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz im Bereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Kirchenpfad (Ma 33)"
hier: - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- b) Bebauungsplanentwurf "Am Kirchenpfad (Ma 33)"
hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB - Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.08.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Mainz, 11.08.2026

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Marienborn**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu den o.g. Bauleitplanverfahren:

zu b)

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,

zu a) + b)

2. die Vorlage in Planstufe II,

3. die Veröffentlichung im Internet, sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" soll im Stadtteil Marienborn eine seit vielen Jahren bestehende Versorgungslücke im Bereich der wohnortnahen Nahversorgung geschlossen und die fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung nachhaltig verbessert werden.

Der Stadtteil Marienborn mit 4.532 Einwohner:innen (Haupt- und Nebenwohnsitz; Stand: 31.12.2025) verfügt seit mehreren Jahren über keine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Ortskerns konnte bislang trotz des vorhandenen Bedarfs nicht realisiert werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt daher überwiegend über die Einzelhandelsstandorte im benachbarten Stadtteil Mainz-Bretzenheim, insbesondere durch das "Gutenberg Center" sowie die Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Ergänzungsstandortes "Schleifweg". Für einen überwiegenden Teil der Marienborner Bevölkerung erfolgt die Erreichbarkeit dieser Einzelhandelsstandorte mit dem motorisierten Individualverkehr.

Mit der Entwicklung des Plangebiets eröffnet sich erstmals die Möglichkeit, einen modernen Lebensmittelmarkt innerhalb des Stadtteils zu etablieren und damit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nachhaltig zu verbessern. Der geplante Nahversorgungsstandort ermöglicht für den überwiegenden Teil der Einwohner:innen eine fußläufige Erreichbarkeit und trägt dazu bei, die bislang bestehende Versorgungslücke zu schließen sowie die Abhängigkeit von den o. g. Einzelhandelsstandorten im Stadtteil Bretzenheim zu verringern. Zugleich stärkt die geplante Einzelhandelsansiedlung die Versorgungsfunktion des Stadtteils und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie der Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung.

Zu diesem Zweck soll auf der bislang unbebauten Fläche am Ortsrand des Stadtteils Mainz-Marienborn Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Form eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 1.250 m² plus integrierter Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal bis zu 60 m² geschaffen werden.

Darüber hinaus soll auf den unmittelbar an den Lebensmittelmarkt angrenzenden Flächen in Richtung Ortszentrum Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Einrichtung mit einer Kapazität von vier bis sechs Gruppen. Die räumliche Bündelung von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur stärkt die Versorgungsfunktion des Standortes und leistet einen wichtigen Beitrag zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Stadtteils Marienborn.

2. Ziele der Planung

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs der Marienborner Bevölkerung sowie für eine Kita am südlichen Siedlungsrand von Mainz-Marienborn geschaffen werden. Dies soll durch die Ausweisung eines Sondergebietes "Einzelhandel", sowie ergänzend einer Fläche für den Gemeinbedarf erfolgen.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Sportanlage als Gemeinbedarfsfläche (Schule/Kita) dargestellt. Im Osten grenzt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" unmittelbar an.

Die nunmehr vorgesehene Nutzung aus Kita und Einzelhandel entspricht damit nicht mehr vollumfänglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 17.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Kirchenpfad (Ma 33)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit Lebensmitteleinzelhandel sowie für eine Kita zu schaffen.

4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.02.2019 bis einschließlich 15.02.2019 und in Form eines "Scopingtermins" am 13.02.2019.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Erreichbarkeit /Anbindung des Einzelhandels
- Anpassung des Zentrenkonzeptes
- Rettungswege
- Partnerschaftliche Baulandbereitstellung (PBb)
- Immissionsschutz
- Gehölzstrukturen

- Boden und Baugrund
- Artenschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Klimaschutz
- Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
- Ausgleichsflächen

Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte innerhalb eines Präsenztermines am 27.08.2019. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Lärmschutz
- Grundstücksentwässerung
- Anbindung
- Ruhender Verkehr
- Standortwahl Kindertagesstätte
- Art der Nutzung

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

4.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 21.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022. Die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO ist damit erfolgt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Verkaufsfläche
- Kitabedarf
- Denkmalschutz
- Immissionsschutz
- Natur- und Artenschutz, Landschaftsbild, Ortsrandeingrünung
- Altlasten, Bodenschutz und Baugrund
- Wasserwirtschaft
- Klimaschutz und Energie
- Erschließung
- Wirtschaftsweg

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

5. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Zur Erschließung der Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes sowie der Einzelhandelsfläche im Süden muss der Geltungsbereich angepasst werden. Außerdem ist es zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes erforderlich, Ausgleichflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen. Hierzu werden Flächen in den Gemarkungen Laubenheim und Weisenau herangezogen. Daher ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes "FNP-Ä 52" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine gedachte Linie ca. 40 m südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs "Am Kirchenpfad", im rechten Winkel zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flur 3, Teile der Flst. 155/4),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kirchenpfad (Ma 33)" befindet sich in der Gemarkung Mainz-Marienborn, unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg "Am Kirchenpfad" (Flur 1, Flst. 268/87),
- im Osten durch die bislang in landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flurstücke (Flur 3, Flst. 25/2, 25/3 und 29/13),
- im Süden durch die Altkönigstraße "K 12" und durch den Wirtschaftsweg auf der Parzelle Flur 3, Flst. 152/18,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg entlang der Sportanlagen auf der Parzelle Flur 3, Flst. 155/4.

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende Flächen zugeordnet, die ebenfalls in den Geltungsbereich des "Ma 33" aufgenommen werden:

- Flurstücke Nr. 461 und 463, Flur 8 Gemarkung Laubenheim
- Flurstücke 19/10 (Teilfläche), 19/9, 19/11 (Teilfläche), 19/6 (Teilfläche), 19/14 (Teilfläche), Flur 7, Gemarkung Weisenau

7. Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll die Veröffentlichung im Internet, sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

9. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig bei der Neuerschließung von Bauland oder der werterhöhenden Umnutzung bestehender baulicher Bereiche nur noch Planungsrecht zu schaffen, wenn sich alle begünstigten Grundstückseigentümer:innen an den mit dem Gebiet zusammenhängenden Kosten mit einem Infrastrukturbeitrag beteiligen und geförderten Mietwohnungsbau entsprechend des Beschlusses realisieren ("Partnerschaftliche Baulandbereitstellung").

Da innerhalb des Plangebietes kein Wohnungsbau vorgesehen ist, kommen auch keine Regelungen bezüglich geförderten Mietwohnungsbaus zum Tragen.

10. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind für die Stadt Mainz für die Erstellung des Umwelt- und geotechnischen Untersuchungsberichts, das Schallgutachten sowie für den Umweltbericht mit Artenschutzgutachten folgende Kosten angefallen:

Umwelt- und geotechnischer Untersuchungsbericht:	4.890,90 €
Schallgutachten:	4.920,65 €
Umweltgutachten mit Artenschutzgutachten:	11.058,08 €

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen "M1" sowie "A1" bis "A5" werden Kosten in Höhe von voraussichtlich rund 378.200 € entstehen. Die Kosten für die Maßnahme M2 werden noch ermittelt.

Anlagen:

- *Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 52 (Planstufe II)*
- *Bebauungsplanentwurf "Ma 33" (Planstufe II)*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Ma 33", Planstufe II inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbezogene Informationen*
- *Schallgutachten (KREBS+KIEFER FRITZ AG, 28.08.2019)*
- *Umwelt- und geotechnischer Untersuchungsbericht (Bodenmechanisches Labor Gumm, 12.02.2021)*
- *Artenschutzrechtliches Gutachten (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Juli 2026)*

Finanzierung