

Aufstockungspotential von eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden der Lebensmittelbranche. Eine Analyse auf Basis der Ziele des Zentrenkonzepts Einzelhandels, des bestehenden Baurechts und der städtebaulichen Situation.

Auftrag:

Die Verwaltung wurde beauftragt, zu überprüfen, welches Flächenpotential bei einer Aufstockung der häufig einstöckig ausgeführten Lebensmittelmärkte bzw. Einkaufszentren mit Lebensmittelmärkten besteht. Dabei soll gleichzeitig überprüft werden, ob es an den Standorten Erweiterungsmöglichkeiten im städtebaulichen und baurechtlichen Sinne gibt. Hiermit kann das Angebot von Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels auf Aufstockung der Standorte bei einem Neubau mit Erweiterung auf Umsetzbarkeit und Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit den zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung auf Umsetzung geprüft werden.

Methodik:

In Mainz gibt es 85 Standorte von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche. Dazu werden hier auch die Getränkemarkte und Drogeriefachmärkte gezählt.

41 dieser Standorte befinden sich in mehrgeschossigen Gebäuden. Meist sind diese Betriebe auch in die Wohnbebauung integriert. Seltener werden die Obergeschosse gewerblich genutzt. Sie werden an dieser Stelle nicht weiter verfolgt.

44 Standorte sind eingeschossig oder in einigen Fällen teilweise auch zweigeschossig bebaut, sie kommen dem Augenschein nach für eine mehrgeschossige Nutzung bzw. weitere Aufstockung in Frage und werden näher betrachtet. Es werden die baurechtliche Situation über die Bebauungspläne mit den textlichen Festsetzungen bzw. die Einschätzung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) herangezogen sowie eine erste Grobeinschätzung der realen städtebaulichen Situation vorgenommen, d.h. ob eine Aufstockung, die einer intensiveren Nutzung des Grundstücks gleichkommt, städtebaulich, verkehrlich, immissionstechnisch und nachbarrechtlich ohne Friktionen machbar erscheint. Die mögliche Art der Nutzung für die Obergeschosse (Wohnen/Gewerbe) wird angegeben. Diese Nutzungsarten beinhalten auch mögliche Unternutzungen für soziale oder kulturelle Zwecke. Die Nutzung der Obergeschosse für Kindertagesstätten ist allerdings insoweit ausgeschlossen, als diese zumindest für die Unterdreijährigen eine Erdgeschossenebene benötigen. In aller Regel wird eine mehrgeschossige Nutzung mit einem Abriss und Neubau des jeweiligen Gebäudes verbunden sein, weil die meisten Gebäude der betrachteten Standorte die typische eingeschossige Leichtbauweise der Einzelhandelsbetriebe auszeichnet. Dies wird nicht weiter untersucht. Es spielt jedoch an einigen dieser Standorte eine Rolle, wo die Einzelhandelsnutzung durch Überplanung unzulässig geworden ist, aber durch den baurechtlichen Bestandsschutz bis zum Untergang weiter ausgeübt werden kann. Dieser Untergang kann auf verschiedenen Stufen einsetzen.

Unabhängig von der Frage der Aufstockbarkeit der Gebäude bzw. der mehrgeschossigen Bebauung der Standorte wird beurteilt, ob mit oder neben der Aufstockung auch eine Erweiterung der jeweiligen erdgeschossigen Einzelhandelsnutzfläche erfolgen kann. Wesentlicher Zweck der Unternehmen ist dabei die Erweiterung der Verkaufsfläche, um die Verkaufsfläche innenarchitektonisch attraktiver und ein breiteres und tieferes Warenangebot anbieten zu können. Die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben entspricht nur dann den Zielen der

Einzelhandelsstrukturplanung, wenn die Standorte im Umgriff von im Zentrenkonzept Einzelhandel dargestellten zentralen Versorgungsbereichen liegen. Desweiteren muss das Baurecht an diesem Standort eine Erweiterung ebenfalls zulassen.

Eine belastbare quantitative Aussage nach der Zahl oder Fläche der erstellbaren Wohneinheiten oder Gewerbeeinheiten ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich. Die baurechtlichen und architektonischen Bedingungen sind hier zu unterschiedlich. Anhand der bestehenden Gebäudegrundfläche kann als erster Hinweis näherungsweise nur die pro Geschoss überbaubare Gebäudegrundfläche benannt werden. Diese kann sich durch zulässige Erweiterungen um eine unbekannte Fläche erhöhen. Gleichzeitig dürfte selten die gesamte Gebäudegrundfläche als Bruttogeschossfläche für die Obergeschossnutzung zur Verfügung stehen. So wird z.B. aufgrund der Tiefe der Gebäude die Notwendigkeit von Lichthöfen oder Staffelbebauung gegeben sein. Die nachfolgend aufgeführten Zahlen der errichtbaren Wohnungen sind als geschätzte Anhaltswerte zu verstehen.

Nach der ersten Erfassung, Beschreibung und Einschätzung der Standorte durch 12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen haben 60 –Bauamt und 61- Stadtplanungsamt ihre planungs- und baurechtlichen Bewertungen abgegeben, wodurch die Zahl der zunächst augenscheinlich erweiter- und aufstockbaren Gebäude im Verhältnis zur Ersteinschätzung reduzierte. Das abschließend Ergebnis wird im Folgenden dargestellt.

Zusammengefasste Ergebnisse:

Die Ergebnisse werden zusammengefasst im Folgenden dargestellt. Die Ergebnisse pro Standort sind den Folgeseiten tabellarisch zu entnehmen.

Erweiterbar nach Zentrenkonzept				24
Erweiterbar nach Zentrenkonzept und Baurecht				13
Erweiterbar nach Zentrenkonzept und Baurechtsanpassung				9
Aufstockbar für Wohnen				15
Aufstockbar für ausschließlich Gewerbe			7	
Aufstockbar ohne Erweiterung				20

Im Ergebnis sind nur **zwei Standorte** uneingeschränkt für die Erweiterung der Verkaufsfläche und die Aufstockung für Wohnnutzungen (auch gewerbliche Nutzungen) ohne Restriktionen geeignet. D.h., sie liegen in einem zentralen Versorgungsbereich nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel und unterliegen keinen handelsbezogenen baurechtlichen Einschränkungen. Außerdem befinden sie sich in einer offenen städtebaulichen Situation, d.h. es sind auf den ersten Blick keine städtebaulichen, grundstücksbezogenen oder verkehrlichen Restriktionen erkennbar. Es handelt sich um den älteren Getränkemarkt in Mainz-Ebersheim, In den Teilern und den Netto-Markendiscout, Hechtsheimer Straße in Mainz-Oberstadt

Ebersheim	Rewe Getränkemarkt	In den Teilern
Oberstadt	Netto Marken-Discount	Hechtsheimer Straße

Die Gebäudegrundfläche dieser zwei Standorte beträgt knapp 2100 m². Unter der Annahme, dass diese Gebäudegrundfläche im Durchschnitt um ein Drittel erweitert werden kann und dann zur

Hälfte als Wohnfläche zur Verfügung stünde, könnte diese 1400 m² (14 Wohnungen á 100 m²) pro Stockwerk betragen.

Desweiteren könnten **11 Standorte** in beengter städtebaulicher Situation für Wohnnutzungen aufgestockt werden. Hier müssen allerdings städtebauliche/architektonische Lösung für die beengten Grundstücksverhältnisse gefunden werden. Davon müsste bei 4 Standorten das Baurecht für die Nutzung der Obergeschosse oder für Flächenerweiterungen angepasst werden.

Die Gebäudegrundfläche beträgt hier im Bestand gut 15.000 m². Unter der Annahme, dass diese Gebäudegrundfläche im Durchschnitt um ein Drittel erweitert werden kann und dann zur Hälfte als Wohnfläche zur Verfügung stünde, könnten hier knapp 10.000 qm Wohnfläche (100 Wohnungen á 100 qm) pro Stockwerk entstehen.

Bretzenheim	Netto Marken-Discount	Alfred-Mumbächer-Straße
Bretzenheim	Netto Marken-Discount	An der Wied
Finthen	Rewe	Am Obstmarkt
Drais	Edeka aktiv Markt	Marc-Chagall-Straße
Gonsenheim	REWE	Elbestraße
Gonsenheim	dm Drogerie	Elbestraße
Hartenberg-Münchfeld	REWE	Dijonstraße
Hartenberg-Münchfeld	Norma	Jakob-Steffan-Straße
Laubenheim	REWE	Oppenheimer Straße
Mombach	Penny	Hauptstraße
Mombach	Netto Marken-Discount	Westring

Zwei Standorte sind zwar nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel erweiterbar, jedoch sind in den Bebauungsplänen aus städtebaulichen bzw. landespflegerischen Gründen Grenzen gezogen (Mainz-Drais und Mainz-Hartenberg/Münchfeld).

Ausschließlich für gewerbliche Nutzungen können 10 erweiterbare Standorte aufgestockt werden. Auch hier wäre ggf. die Anpassung des Baurechts erforderlich.

Ohne Erweiterung der Verkaufsstätte aufstockbar sind 18 Standorte, davon können jedoch nur zwei zu Wohn- oder Gewerbebezwecken mit einer Gebäudegrundfläche von rd. 2.500 m² und einer Wohnfläche pro Stockwerk von 1.700 m² (17 Wohnungen á 100 m²) umgewandelt werden. An 16 Standorten können Gewerbenutzungen vorgesehen werden.

Aufstockbar ohne Erweiterung				20
Aufstockbar für Wohnen				9
Aufstockbar für ausschließlich Gewerbe			11	

Für 13 dieser Standorte wäre allerdings eine Anpassung des Baurechts hinsichtlich der Bestandschutzregelungen erforderlich.

Unter der abschließenden Annahme, dass alle Standorte im Durchschnitt um zwei Stockwerke erhöht werden könnten, könnten insgesamt 262 Wohnungen á 100 m² Wohnfläche errichtet werden.

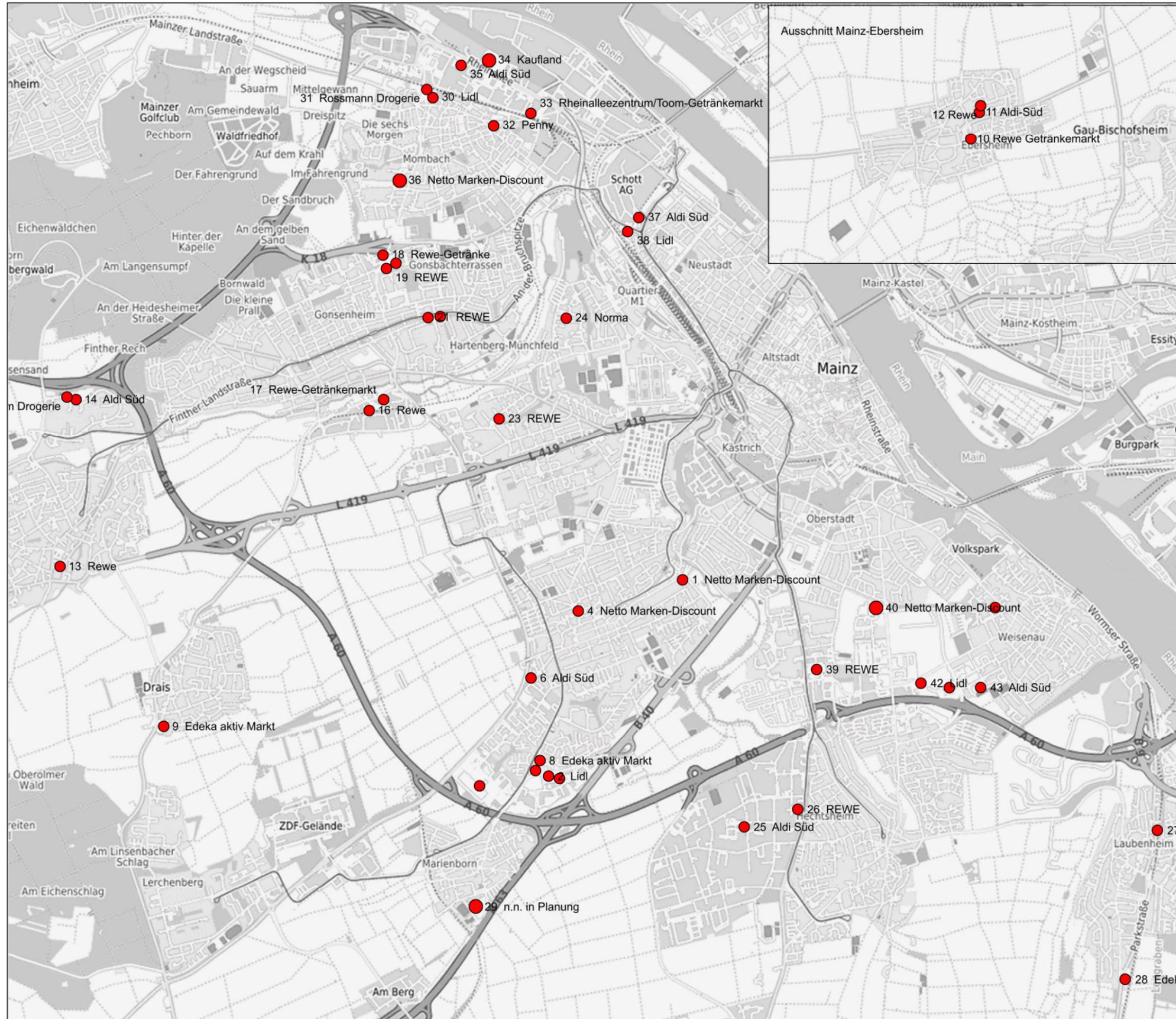
Unter den gleichen Berechnungsannahmen könnten rd. 120.000 qm für Gewerberäume entstehen.

Die Ergebnisse im Einzelnen können den Standortblättern ab Seite 10 entnommen werden
Die Standortblätter sind alphabetisch nach Stadtteil, Straße und Hausnummer geordnet.

Landeshauptstadt Mainz

12 – Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, 6. Dez. 2019

in Zusammenarbeit mit 60 – Bauamt und 61 – Stadtplanungsamt, 14. Apr. 2020



Landeshauptstadt Mainz

Erweiterung und Aufstockung eingeschossiger Gebäude des Lebensmitteleinzelhandels

Geprüfte Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit Standortnummer

Maßstab: 1: 32.000 DIN A3

Kartengrundlage: Open Street Map Stadt Mainz

12 - Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen, Stand: 15. Nov. 2019/14. April 2020

Erläuterungen zu den Standortdarstellungen (Tabellen):

Stadtteil	---
Firmenname	---
Straße	---
Haus-Nr.	---
Lage nach Zentrenkonzept	Es wird nach den Kategorien des Zentrenkonzeptes Einzelhandel unterschieden. Stadtteilzentren, Quartierszentren und Nahversorgungszentren bilden die zentralen Versorgungsbereiche. Hier und in den sonstigen integrierten Lagen sind alle Arten von Einzelhandel zulässig. In den als nicht-integriert bezeichneten Lagen sind nur nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (z.B. Möbel, Bau, Garten) zulässig.
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	Es gibt in Mainz 85 Standorte von Lebensmittelmärkten. In die weitere Untersuchung sind nur die 44 „eingeschossigen“ bzw. teilweise mehrgeschossigen eingeflossen.
Baurecht	Bezeichnung des B'Plans oder Einstufung als nicht beplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
- Art der festgesetzten Nutzung	Nutzungsart allgemein oder spezifisch
- weitere textl. Festsetzungen	Bezeichnung der näheren sachdienlichen textlichen Festsetzungen
- sonstige Hinweise	Zusätzliche Hinweise zum Baurecht
Grundstücksfläche m ²	Grundstücksfläche (Flurfläche) nach ALKIS
Gebäudegrundfläche m ²	Gebäudegrundfläche nach ALKIS
Verkaufsfläche m ²	näherungsweise Verkaufsfläche nach Einzelhandelskartierung Amt 12 sowie Gutachten GMA März 2020
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	Über- (ja) oder Unterschreitung (nein) der Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit (≥ 800 m ²), das hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Regelzulässigkeit von Erweiterungen in den einzelnen Baugebietstypen (GE/WA/MI/SO)
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (≥ 800 m ²), die die Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) überschreiten, sind regelmäßig nur noch in speziellen für sie ausgewiesenen Baugebieten zulässig.
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	Erweiterbar sind die Einzelhandelsbetriebe, die in „zentralen Versorgungsbereichen“ und in „sonstigen integrierten Bereichen“ liegen.
Erweiterbar nach Baurecht	Erweiterbar sind die Einzelhandelsbetriebe, die noch nicht an die Grenze die gesetzliche oder per Bebauungsplan gesetzte Flächengrenze stoßen. Es wird nach „ja“, „nein“ und „ggf. Anpassung erforderlich“ unterschieden, wobei diese Einstufung letztlich nur abschließend über ein Prüfverfahren beantwortet werden kann.

Aufstockbar ohne Erweiterung	Formal sind alle untersuchten Standorte aufstockbar, bei einigen müsste das Baurecht hierfür angepasst werden. Materiell können sich Grenzen aus der Lage ergeben. Zu Erl. 4): In Bebauungsplänen mit Einzelhandelsausschlüssen gibt es Märkte, die aufgrund des planungsrechtlichen Bestands-schutzes noch zulässig sind. Diese Zulässigkeit geht ggf. bei Abriss oder Aufgabe unter. Eine Neuerrichtung mit zusätzlichen Obergeschoss-Nutzungen muss hierauf geprüft werden.
passendes Baurecht für Obergeschosse	Hier wird unterschieden, ob ein ausdrückliches Baurecht über den Bebauungsplan gegeben ist, ob die gesetzliche Regelung eintritt oder ob das Baurecht für eine Obergeschossnutzung angepasst werden müsste. Eine abschließende Einstufung nur nach eingehender bau- und planungsrechtlicher Prüfung erfolgen.
Sonstige städtebauliche Situation	Hier erfolgt eine Ersteinschätzung aufgrund der Lagekarte, der Luft- und Panoramabilder, des Bebauungsplans und des optischen Eindrucks, ob sich der Standort in einer „offenen“ Situation befindet, die augenscheinlich keine Einschränkungen mit sich bringt, oder ob der Ersteindruck auf eine „beengte“ Situation hindeutet, die Restriktionen städtebaulicher, verkehrlicher, grundstücksbezogener oder nachbarrechtlicher Art mit sich führen kann. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder eines Bebauungsplanverfahrens zu lösen. Z.B. die Zufahrtssituation, die Herstellung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks, die immissions-rechtlichen Erfordernisse für das eigene und die benachbarten Grundstücke, die architektonische Anmutung.
Einfarbungen	Die Einfarbungen der vier vorhergehend erläuterten Rubriken bedeuten: „grün“ für „ja“ „gelb“ für „ja unter zu erfüllenden Bedingungen“ „rot“ für „nein, unter keiner Bedingung“
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Einstufung nach „Wohnen/ Gewerbe“ und „Gewerbe“ jeweils nach Bebauungsplan oder der bebauten Umgebung.
Besitzverhältnis	Es wird nach „Eigentum“ und „Miete“ unterschieden. Hier kann ein Unterschied bezüglich des Nutzungsinteresses bestehen.

Standortnummer 1 Netto-Marken-Discount, Alfred-Mumbächer-Straße 1, Mainz-Bretzenheim



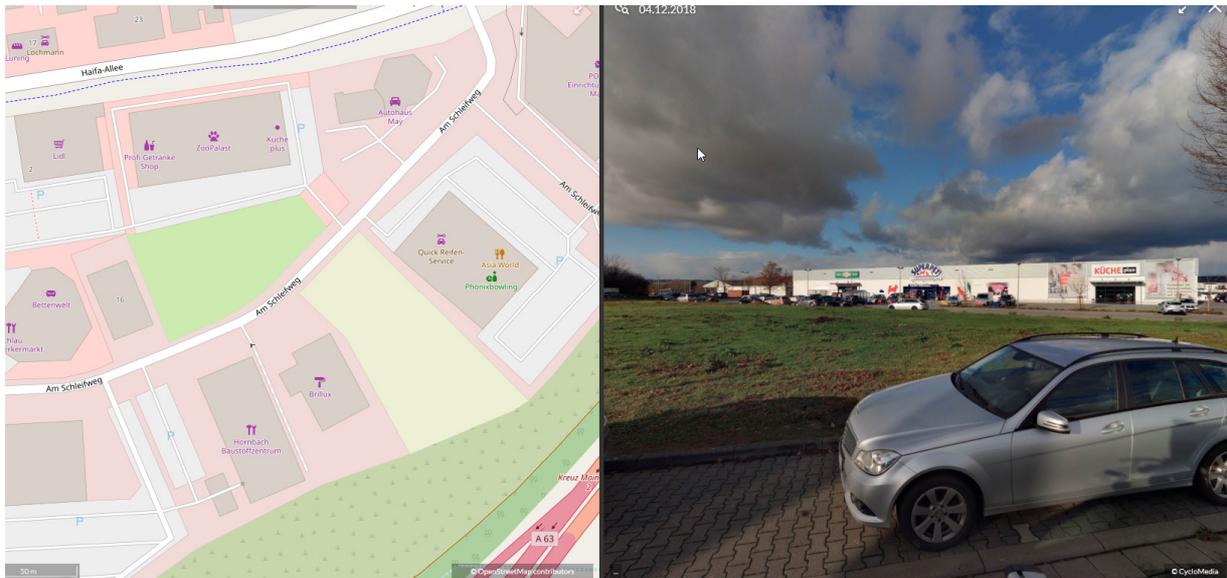
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Netto Marken-Discount
Straße	Alfred-Mumbächer-Straße
Haus-Nr.	1
Lage nach Zentrenkonzept	integrierte Lage - Wohngebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	----
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan B 137/B 137 1.Ä
- Art der festgesetzten Nutzung	WR, gesetzliche Regelung
- weitere textl. Festsetzungen	WR; GRZ 0,35; GR 200 m ² ; TH 7 m; FH 11 m; max. 6 WE
Grundstücksfläche m ²	2071
Gebäudegrundfläche m ²	1075
Verkaufsfläche m ²	561
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja – Markt liegt in WR BauNVO § 3; Größenbegrenzung auf Läden für den täglichen Bedarf
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	ja; im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des "B 137"
Städtebauliche Einschätzung (61): Es handelt sich um einen integrierten Standort. Das geltende Baurecht des "B 137" gibt eine Bebauung bis zu den o.g. Gebäudehöhen her, ebenso max. 6 WE pro Gebäude. Eine Aufstockung bis zu den festgesetzten Parametern des gültigen Baurechts ist städtebaulich unproblematisch, zudem in der Nachbarschaft bereits mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Stellplatzproblematik
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 2 Lidl-Marken-Discount, Schleifweg 2, Mainz-Bretzenheim



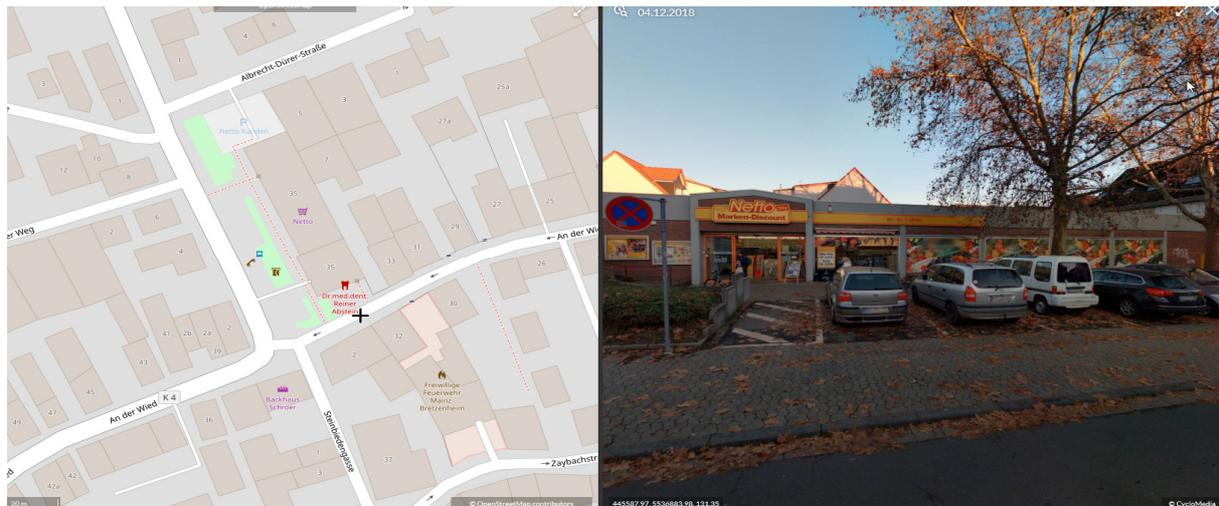
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Lidl
Straße	Am Schleifweg
Haus-Nr.	2
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	--
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan B 126/B 126 1.Ä
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente; GH ≤ 10 m
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz für Nutzung
Grundstücksfläche m ²	6525
Gebäudegrundfläche m ²	1234
Verkaufsfläche m ²	760
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴ - Bestandsschutzregelung anpassen, da mit Abriss und Neubau die Genehmigung untergeht
Baurecht für Obergeschosse	gegeben, Gebäudehöhe ≤ 10 m
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet.
Städtebauliche Einschätzung (61): Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 3 Fachmarktzentrum/Edeka Getränke-Markt, Am Schleifweg 18, Mainz-Bretzenheim



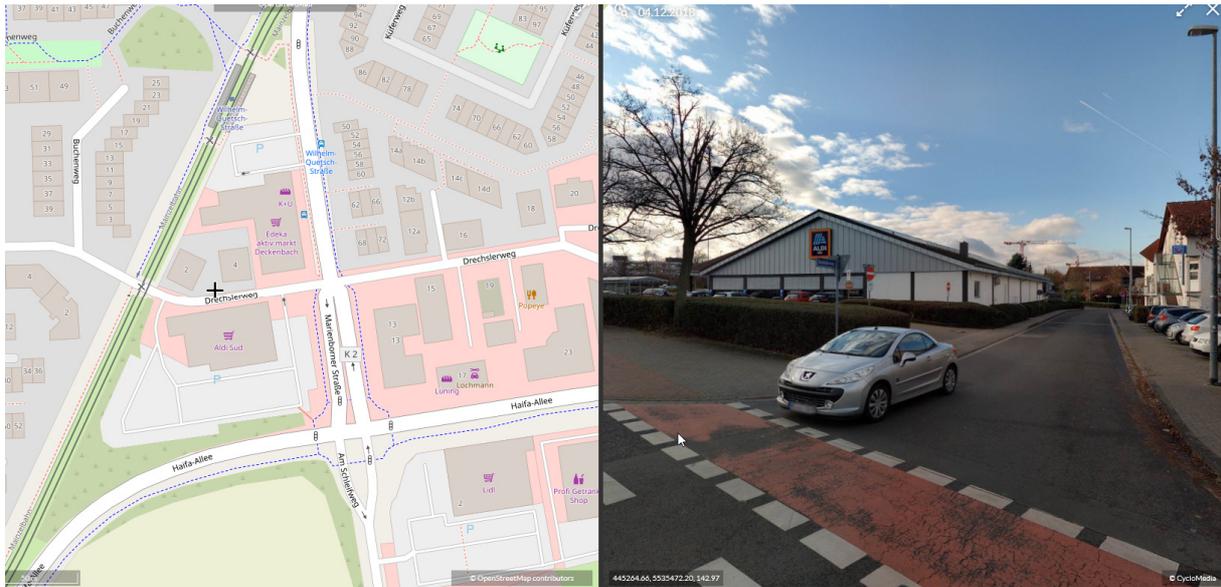
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Fachmarktzentrum/Getränke/Zoo/Küche
Straße	Am Schleifweg
Haus-Nr.	18
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan B 126/B 126 1.Ä
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente, GH ≤ 10 m
- sonstige Hinweise	nicht zentrenrelevante Nutzung
Grundstücksfläche m ²	12125
Gebäudegrundfläche m ²	3199
Verkaufsfläche m ²	2500
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt ¹⁾²⁾ – interne Flächenverschiebung oder Anpassung Baurecht, Einkaufszentren sind in GE nicht regelzulässig
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet.
Städtebauliche Einschätzung (61): Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 4 Netto Marken-Discount, An der Wied 35, Mainz-Bretzenheim



Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Netto Marken-Discount
Straße	An der Wied
Haus-Nr.	35
Lage nach Zentrenkonzept	Stadtteilzentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 2 - MI-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	1153
Gebäudegrundfläche m ²	604
Verkaufsfläche m ²	486
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzlich Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	ja; Beachtung des § 34 BauGB
<p>Städtebauliche Einschätzung (61): Der bestehende Markt befindet sich im alten Ortskern von Mainz-Bretzenheim. In der Umgebung sind mehrheitlich Wohngebäude, bzw. eine Wohnnutzung vorhanden. Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Zu diesem Standort gab es bereits Entwürfe von Seiten des Eigentümers, welche mit den Ämtern 60 und 61 diskutiert wurden. Es gilt hierbei zu beachten, dass sich derzeit Fraktionen (CDU, FDP, ÖDP) im Ortsbeirat grundsätzlich gegen eine Nachverdichtung im Ortskern von Mainz-Bretzenheim aussprechen. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einhaltung der Einfügekriterien in die Eigenart der näheren Umgebung.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt - Grundstücksfläche, Verkehr, Parkplätze, Nachbarbebauung
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 5 Aldi Süd, Drechslerweg 1, Mainz-Bretzenheim



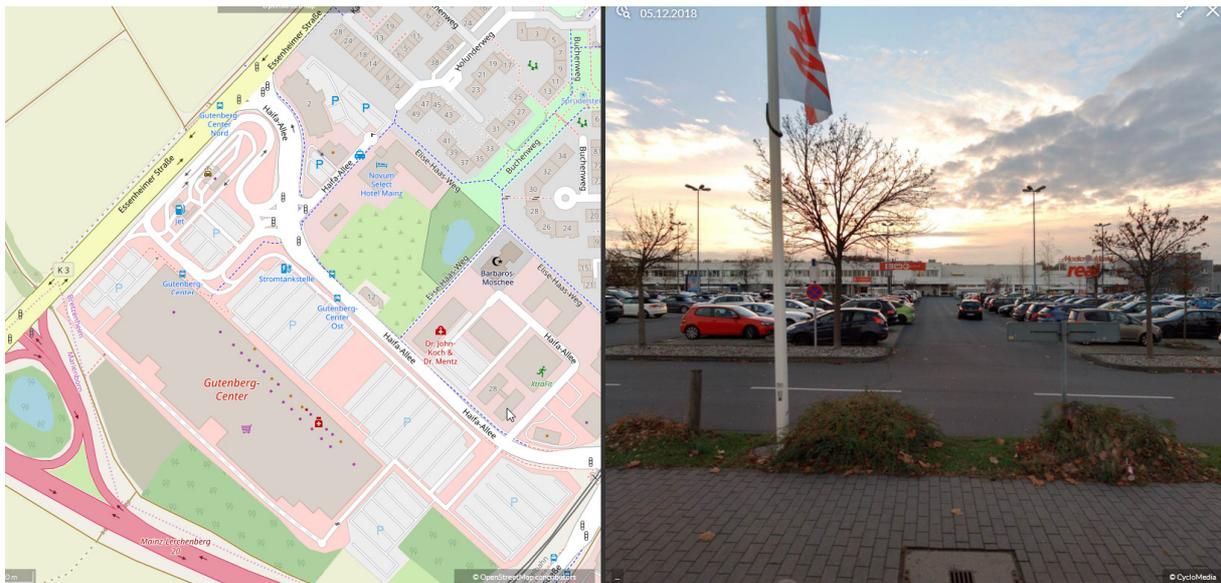
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Drechslerweg
Haus-Nr.	1
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B*Plan B 126/B 126 1.Ä.
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	8153
Gebäudegrundfläche m ²	1274
Verkaufsfläche m ²	760
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung anpassen, da mit Abriss und Neubau die Genehmigung untergeht
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	kein Wohnen im Gewerbegebiet.
Städtebauliche Einschätzung (61): Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 6 Aldi Süd, Essenheimer Straße 133, Mainz-Bretzenheim



Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Essenheimer Straße
Haus-Nr.	133
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Siedlungsrand
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach § 34 Abs. 2 BauNVO – MI-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	5169
Gebäudegrundfläche m ²	1238
Verkaufsfläche m ²	700
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt – bis zur Grenze der Großflächigkeit; großfl. EH-Betriebe in MI-Gebieten nicht regelzulässig
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzl. Wohnstandort (61):	Ja; Beachtung des § 34 BauGB
Städtebauliche Einschätzung (61): Der FNP der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Die Realnutzung dürfte nach § 34 Abs. 2 BauGB als MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen sein. In der Umgebung sind 2-geschossige Baukörper mit Dach vorhanden. Nach § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Die Thematik Verkehrslärm von der Essenheimer Straße, bzw. Koblentzer Straße ist ggf. zu beachten. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Es sind konkrete Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 7 Gutenbergzentrum/REAL-Markt, Haifa-Allee 1, Mainz- Bretzenheim



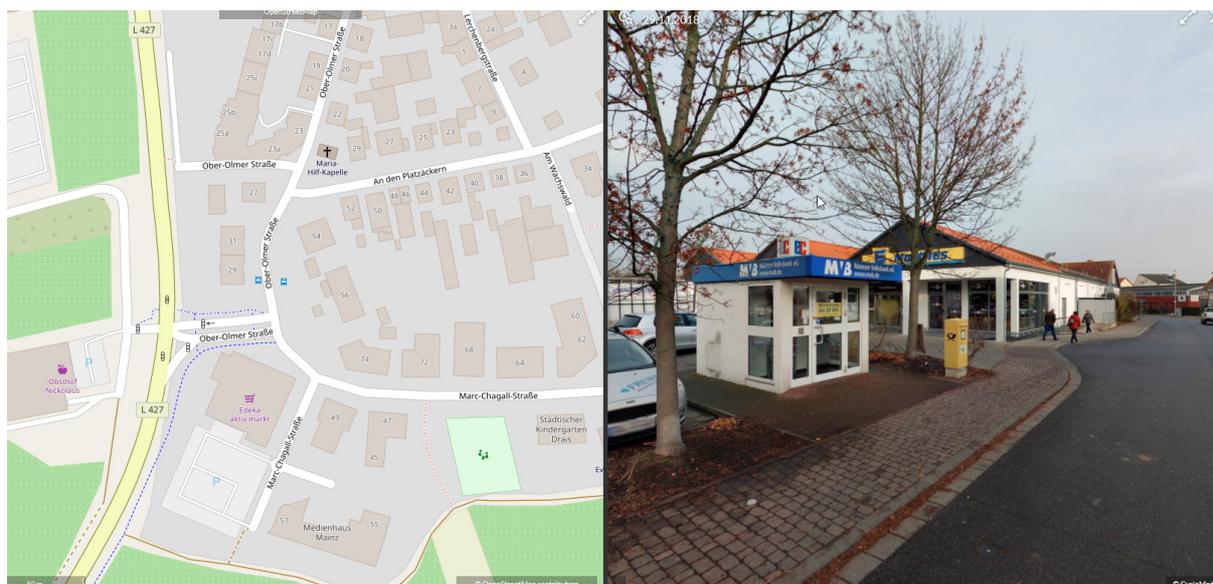
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Gutenbergzentrum/REAL-Markt
Straße	Haifa-Allee
Haus-Nr.	1
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage
Name Zentraler Versorgungsbereich	
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan B 127/B 127 1.Ä
- Art der festgesetzten Nutzung	SO großflächiger Einzelhandel, Tankstelle
- weitere textl. Festsetzungen	nur Einzelhandel gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	Gesamtverkaufsfläche auf 19800 m ² festgesetzt
Grundstücksfläche m ²	117585
Gebäudegrundfläche m ²	35207
Verkaufsfläche m ²	19800 (Gesamt)/12832 (REAL-Markt)
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	bedingt ¹⁾ - nur interne Verschiebungen
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt ¹⁾ - nur interne Verschiebungen - nach B'plan ist Gesamtverkaufsfläche begrenzt
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung B'Plan erforderlich
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe Anpassung B'Plan erforderlich
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61):	Wohnen ist im "SO 1" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Grundsätzlich ist der Standort aufgrund der räumlichen Lage kein Wohnstandort (Nähe Autobahn, Koblenzer Straße, Gewerbliche Nutzungen in der Umgebung etc.
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 8 Edeka aktiv Markt, Marienborner Straße 55, Mainz-Bretzenheim



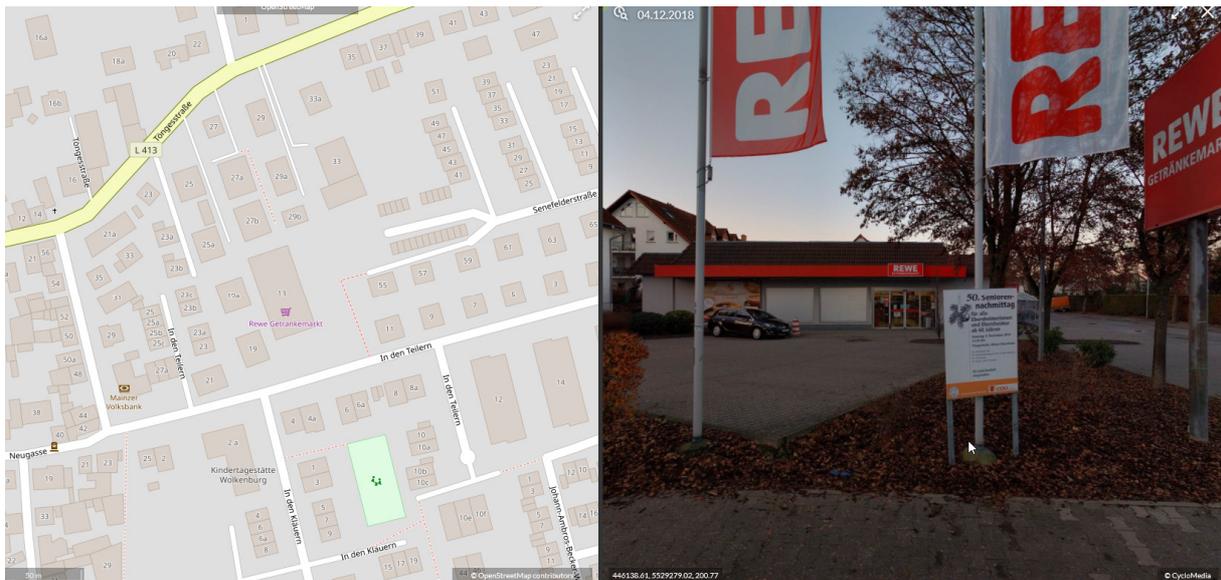
Stadtteil	Bretzenheim
Firmenname	Edeka aktiv Markt
Straße	Marienborner Straße
Haus-Nr.	55
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Siedlungsrand
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan B 126/B 126 1.Ä
- Art der festgesetzten Nutzung	MI
- weitere textl. Festsetzungen	Gesetzl. Regelung zum Einzelhandel; max. II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8; offene Bauweise;
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	3470
Gebäudegrundfläche m ²	1280
Verkaufsfläche m ²	767
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	ja, bis zur Grenze der Großflächigkeit < 800 m ² Verkaufsfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	ja; im Rahmen der bestehenden Festsetzungen der „B'Pläne B 126; B 126/1.Ä“
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Wohnen ist in einem Mischgebiet grundsätzlich möglich. Der Gewerbeanteil muss gewahrt bleiben. Im Rahmen der o.g. Festsetzungen des "B 126" ist eine Aufstockung prinzipiell möglich.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück/Stellplätze/ Verkehrssituation/benachbarte Nutzungen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 9 Edeka aktiv, Markt Marc-Chagall-Straße 61, Mainz-Drais



Stadtteil	Drais
Firmenname	Edeka aktiv Markt
Straße	Marc-Chagall-Straße
Haus-Nr.	61
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Marc-Chagall-Straße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan D 25 I
- Art der festgesetzten Nutzung	SO "Nahversorgung/Wohnen". Im SO sind ausschließlich der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im OG sind betriebszugehörige Nebenräume sowie Wohnungen und Räume für freiberuflich Tätige zulässig. I-II-Vollgeschoss; GRZ 0,8, GFZ 1,2; GH max. 8 m
- weitere textl. Festsetzungen	Einzelhandel/Wohnen
- sonstige Hinweise	Grundstück stößt an LEF
Grundstücksfläche m ²	3910
Gebäudegrundfläche m ²	1668
Verkaufsfläche m ²	1260
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt – wg. LEF Einbettung in benachbarte Nutzungen ohne Grundstückserweiterung
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des "D 25/I"
Städtebauliche Einschätzung (61): Im OG sind betriebszugehörige Nebenräume sowie Wohnungen und Räume für freiberuflich Tätige zulässig. Teilbereich des Baufensters 2-geschossig bebaubar.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück/Stellplätze/benachbarte Nutzungen (LEF)
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 10 REWE-Getränkemarkt, Mainz-Ebersheim, In den Teilern 13



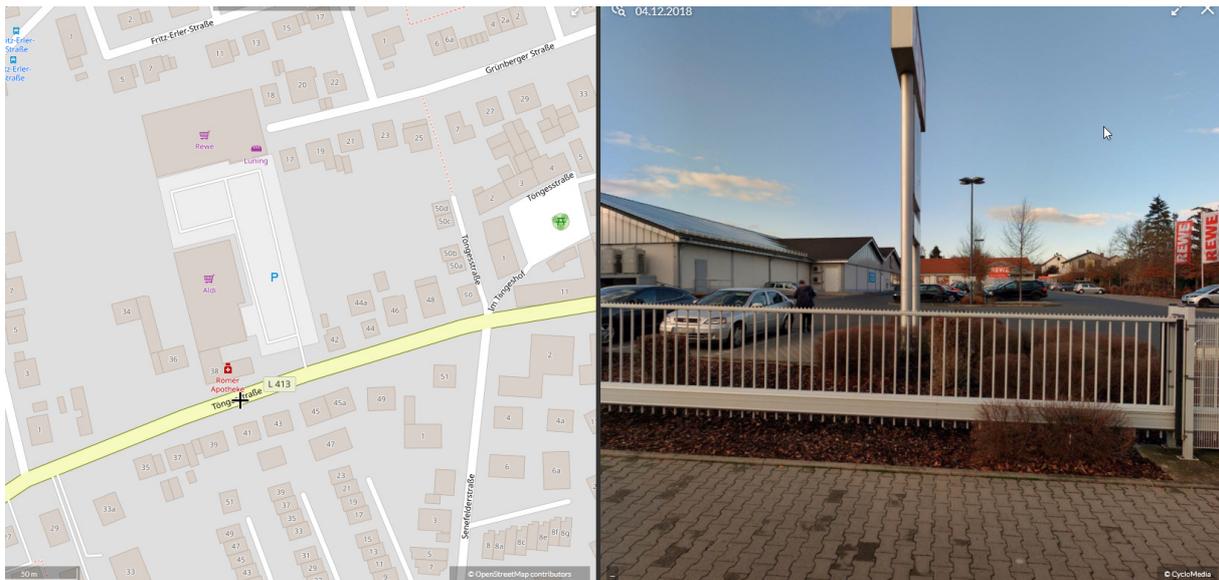
Stadtteil	Ebersheim
Firmenname	Rewe Getränkemarkt
Straße	In den Teilern
Haus-Nr.	13
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	In den Teilern
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan E 46/I
- Art der festgesetzten Nutzung	MI
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung zum Einzelhandel; II Vollgeschosse; GRZ 0,4, GFZ 0,8 offene Bauweise;
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	2679
Gebäudegrundfläche m ²	931
Verkaufsfläche m ²	730
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	Ja; im Rahmen der Festsetzungen "E 12"
Städtebauliche Einschätzung (61):	Wohnen ist in einem Mischgebiet grundsätzlich möglich. Der Gewerbeanteil muss gewahrt bleiben. Im Rahmen der o.g. Festsetzungen des "E 12" ist eine Aufstockung (max. 2 Vollgeschosse zulässig) prinzipiell möglich.
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 11 Aldi Süd, Töngesstraße 38, Mainz-Ebersheim



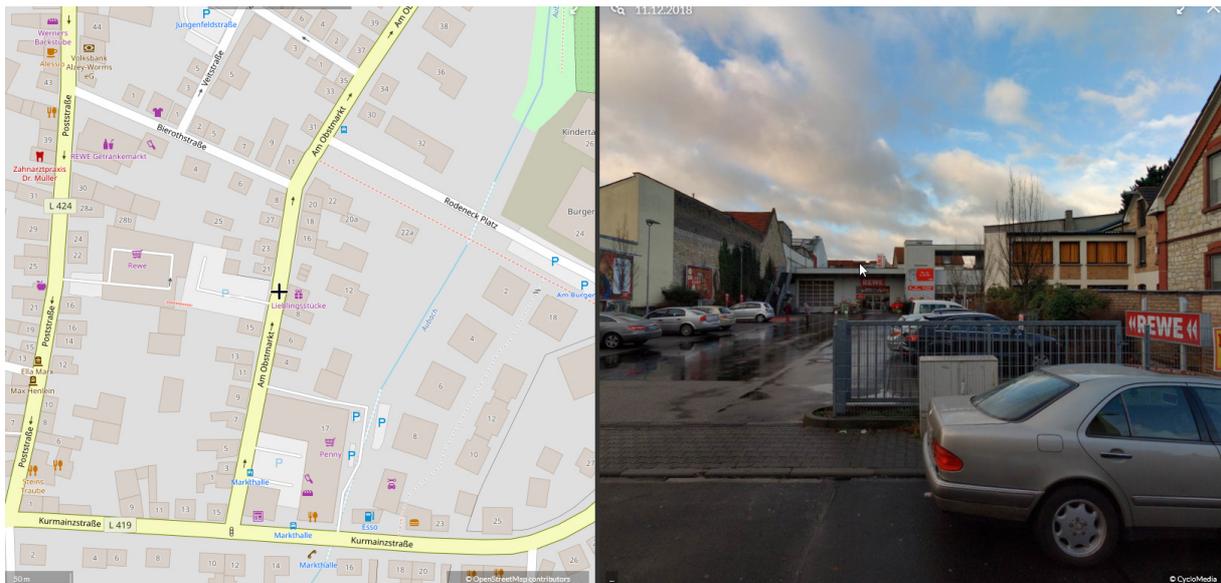
Stadtteil	Ebersheim
Firmenname	Aldi-Süd
Straße	Töngesstraße
Haus-Nr.	38
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern/Töngesstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan E 66
- Art der festgesetzten Nutzung	SO "Großflächiger Einzelhandel";
- weitere textl. Festsetzungen	Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Apotheke; Gesamt-GRZ von 0,37, und eine OK max. für First- und Traufhöhen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines Baufensters (Baugrenzen) festgelegt.
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	10568
Gebäudegrundfläche m ²	1602
Verkaufsfläche m ²	800
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ggf. Anpassung erforderlich
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO Einzelhandel" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Stellplätze/benachbarte Nutzungen und benachbarter B'Plan
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 12 REWE, Töngesstraße 40, Mainz-Ebersheim



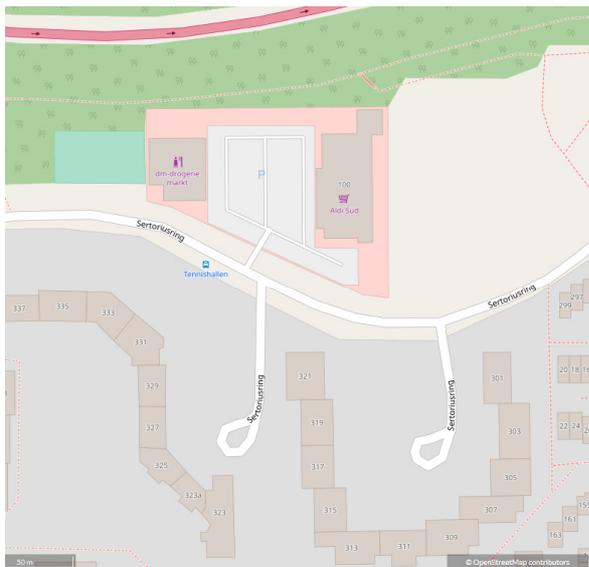
Stadtteil	Ebersheim
Firmenname	Rewe
Straße	Töngesstraße
Haus-Nr.	40
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern/Töngesstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan E 66
- Art der festgesetzten Nutzung	Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Apotheke; Gesamt-GRZ von 0,37, und eine OK max. für First- und Traufhöhen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines Baufensters (Baugrenzen) festgelegt.
- weitere textl. Festsetzungen	nur Einzelhandel gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	10568
Gebäudegrundfläche m ²	1871
Verkaufsfläche m ²	1280
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ggf. Anpassung erforderlich
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO Einzelhandel" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Stellplätze/benachbarte Nutzungen und benachbarter B'Plan
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 13 REWE, Am Obstmarkt 17, Mainz-Finthen



Stadtteil	Finthen
Firmenname	Rewe
Straße	Am Obstmarkt
Haus-Nr.	17
Lage nach Zentrenkonzept	Quartierszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 2 - MI-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	3143
Gebäudegrundfläche m ²	2072
Verkaufsfläche m ²	970
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; Beachtung § 34 BauGB
<p><u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Der FNP der Stadt Mainz stellt für diesen Bereich eine bestehende, gemischte Baufläche (M) dar. Die Realnutzung dürfte nach § 34 Abs. 2 BauGB als MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen sein. In der Umgebung sind 2-geschossige Baukörper mit Dach vorhanden. Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einhaltung der Einfügekriterien in die Eigenart der näheren Umgebung.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Stellplätze/benachbarte Nutzungen/B'Plan
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 14 Aldi Süd, Sertoriusring 100, Mainz-Finthen



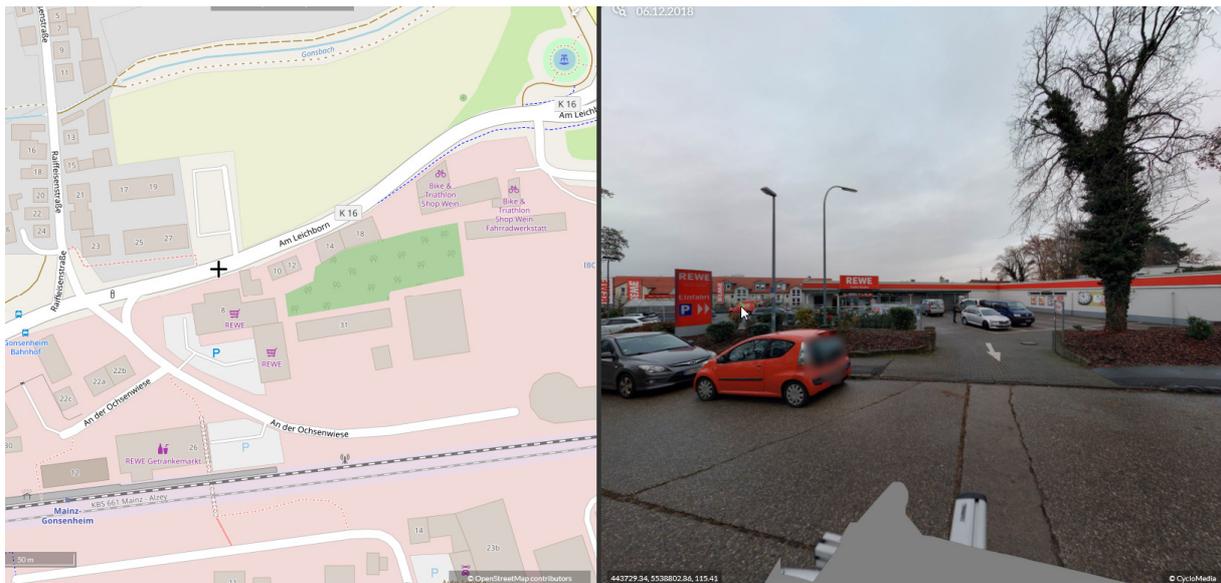
Stadtteil	Finthen
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Sertoriusring
Haus-Nr.	100
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Sertoriusring
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan F 91
- Art der festgesetzten Nutzung	SO Einzelhandel
- weitere textl. Festsetzungen	Der Bebauungsplan setzt im "SO 2" die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m ² fest. Zudem sind eine GRZ von 0,4, eine GF von 1.700m ² und eine OKmax. von 191 m über N.N festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines Baufensters (Baugrenzen) festgelegt.
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	9308
Gebäudegrundfläche m ²	1638
Verkaufsfläche m ²	899
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja – im Rahmen städtebaulicher Verträglichkeit
Erweiterbar nach Baurecht	ja – ggf. Anpassung erforderlich - Flächenbegrenzung
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Die Nähe zur Autobahn ist im benachbarten B-Plan "F 93"(Wohnstandort) ein zentrales und problembehaftetes Thema.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 15 dm Drogeriemarkt, Sertoriusring 100, Mainz-Finthen



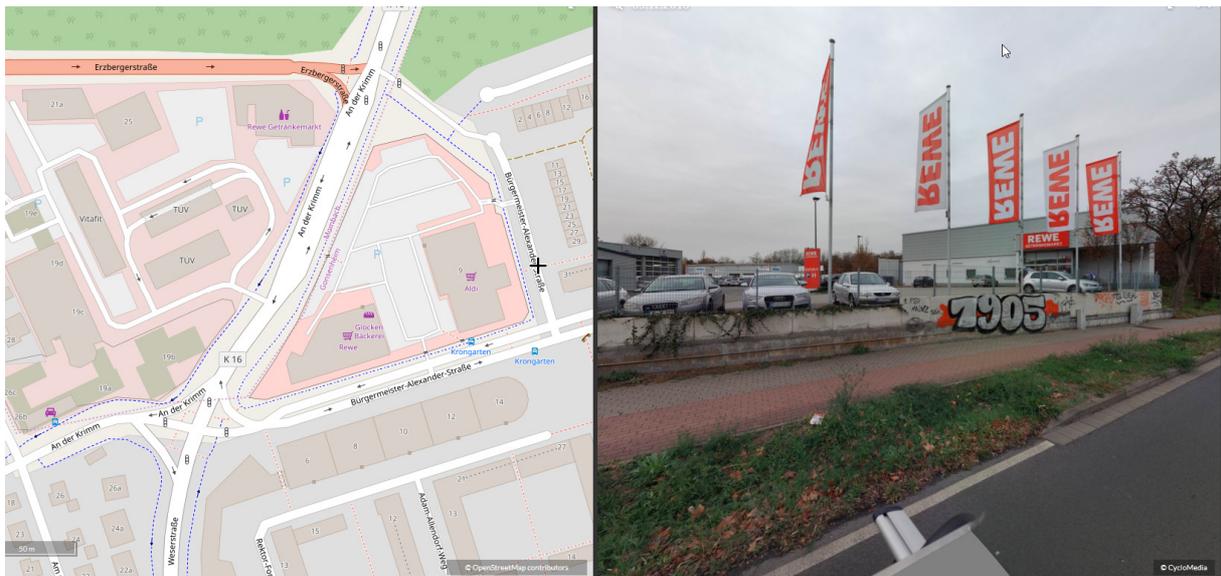
Stadtteil	Finthen
Firmenname	dm Drogerie
Straße	Sertoriusring
Haus-Nr.	102
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Sertoriusring
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan F 91
- Art der festgesetzten Nutzung	SO
- weitere textl. Festsetzungen	nur Einzelhandel gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	9308
Gebäudegrundfläche m ²	813
Verkaufsfläche m ²	650
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja – im Rahmen städtebaulicher Verträglichkeit
Erweiterbar nach Baurecht	ggf. Anpassung erforderlich - Flächenbegrenzung
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Die Nähe zur Autobahn ist im benachbarten B-Plan "F 93"(Wohnstandort) ein zentrales und problembehaftetes Thema.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 16 REWE, Am Leichborn 8, Mainz-Gonsenheim



Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	REWE
Straße	Am Leichborn
Haus-Nr.	8
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 149
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	3422
Gebäudegrundfläche m ²	1216
Verkaufsfläche m ²	1047
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche ($\geq 800 \text{ m}^2$) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m^2 BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein, kein Wohnen im Gewerbegebiet
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 17 REWE-Getränke, An der Krimm 27, Mainz-Gonsenheim



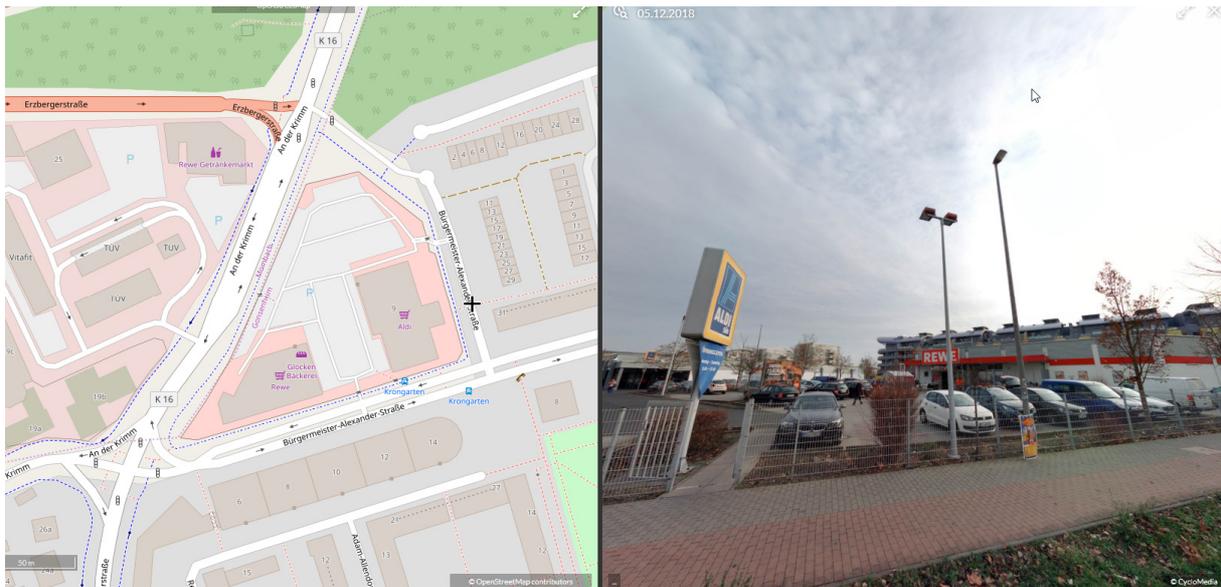
Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	Rewe-Getränkemarkt
Straße	An der Krimm
Haus-Nr.	27
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 138
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	nicht zentrenrelevant
Grundstücksfläche m ²	1941
Gebäudegrundfläche m ²	890
Verkaufsfläche m ²	760
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja – bis zur Grenze der Großflächigkeit ≤ 800 m ² Verkaufsfläche
Erweiterbar nach Baurecht	ja – bis zur Grenze der Großflächigkeit ≤ 800 m ² Verkaufsfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein, kein Wohnen im Gewerbegebiet
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 18 REWE-Getränke, An der Ochsenwiese 26, Mainz- Gonsenheim



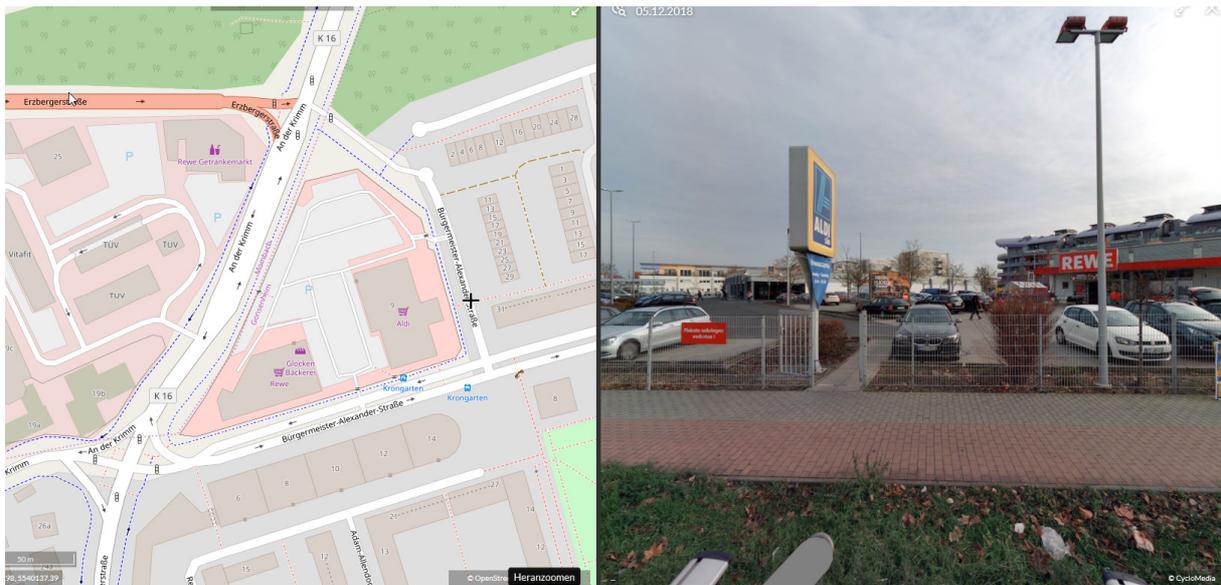
Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	Rewe-Getränke
Straße	An der Ochsenwiese
Haus-Nr.	26
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 149
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	nicht zentrenrelevant
Grundstücksfläche m ²	1817
Gebäudegrundfläche m ²	931
Verkaufsfläche m ²	504
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja – bis zur Grenze der Großflächigkeit ≤ 800 m ² Verkaufsfläche
Erweiterbar nach Baurecht	ja – bis zur Grenze der Großflächigkeit ≤ 800 m ² Verkaufsfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Nein, kein Wohnen im Gewerbegebiet
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 19 REWE, Bürgermeister-Alexander-Straße 1, Mainz- Gonsenheim



Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	REWE
Straße	Bürgermeister-Alexander-Straße
Haus-Nr.	1
Lage nach Zentrenkonzept	kein zentraler Versorgungsbereich integrierte Lage – Wohngebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 124
- Art der festgesetzten Nutzung	SO Einzelhandel
- weitere textl. Festsetzungen	SO Einzelhandel; Zulässig sind Läden für den täglichen Bedarf; TH 8-12m
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	4069
Gebäudegrundfläche m ²	1245
Verkaufsfläche m ²	826
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein – ggf. nach Fortschreibung Zentrenkonzept im Rahmen städtebaulicher Verträglichkeit
Erweiterbar nach Baurecht	nein – Anpassung Baurecht erforderlich
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 20 Aldi Süd, Bürgermeister-Alexander-Straße 9, Mainz-Gonsenheim



Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Bürgermeister-Alexander-Straße
Haus-Nr.	9
Lage nach Zentrenkonzept	kein zentraler Versorgungsbereich integrierte Lage – Wohngebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 124
- Art der festgesetzten Nutzung	SO Einzelhandel
- weitere textl. Festsetzungen	nur Einzelhandel gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	6996
Gebäudegrundfläche m ²	1573
Verkaufsfläche m ²	940
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein – ggf. nach Fortschreibung Zentrenkonzept im Rahmen städtebaulicher Verträglichkeit
Erweiterbar nach Baurecht	nein – Anpassung Baurecht erforderlich
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 21 Gleisbergzentrum, REWE Elbestraße 66, Mainz-Gonsenheim



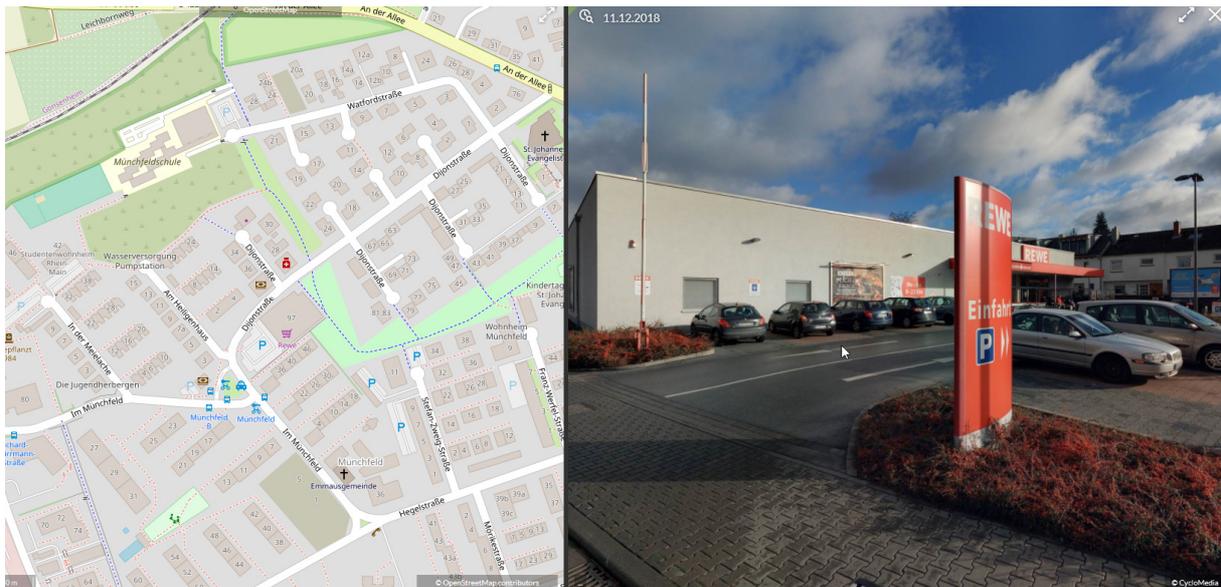
Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	REWE
Straße	Elbestraße
Haus-Nr.	66
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Gleisbergzentrum
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 133
- Art der festgesetzten Nutzung	MK BauNVO § 7
- weitere textl. Festsetzungen	Kerngebiet; Wohnungen sind oberhalb des EG zulässig; Zulässigkeit von I-IV Vollgeschossen bis 18 m Gebäudehöhe
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	5095
Gebäudegrundfläche m ²	2700
Verkaufsfläche m ²	1102
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt ¹⁾²⁾ - interne Flächenverschiebung oder Anpassung Baurecht - Geschossfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; im Rahmen der Festsetzungen "G 133"
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist zulässig und städtebaulich sinnvoll, ab 1.OG.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 22 Gleisbergzentrum, dm Drogerie, Elbestraße 68, Mainz- Gonsenheim



Stadtteil	Gonsenheim
Firmenname	dm Drogerie
Straße	Elbestraße
Haus-Nr.	68
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Gleisbergzentrum
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan G 133
- Art der festgesetzten Nutzung	MK BauNVO § 7
- weitere textl. Festsetzungen	Kerngebiet; Wohnungen sind oberhalb des EG zulässig; Zulässigkeit von I-IV Vollgeschossen bis 18 m Gebäudehöhe
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	5095
Gebäudegrundfläche m ²	2700
Verkaufsfläche m ²	1102
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt ¹⁾²⁾ - interne Flächenverschiebung oder Anpassung Baurecht - Geschossfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; im Rahmen der Festsetzungen "G 133"
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist zulässig und städtebaulich sinnvoll, ab 1.OG.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 23 REWE, Dijonstraße 97, Mainz-Hartenberg-Münchfeld



Stadtteil	Hartenberg-Münchfeld
Firmenname	REWE
Straße	Dijonstraße
Haus-Nr.	97
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Dijonstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 2 – WA-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	grenzt an Park/Grünfläche
Grundstücksfläche m ²	4295
Gebäudegrundfläche m ²	1974
Verkaufsfläche m ²	1212
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt – ohne Grundstückserweiterung wegen benachbarter Park/Grünfläche
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt - kritische Bauhöhe
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe (nicht störend)
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; Beachtung § 34 BauGB
Städtebauliche Einschätzung (61): Die Umgebung wird südlich des Marktes durch großteils 2-geschossige Einfamilien- bzw. Reihenhäuser sowie nördlich der "Dijonstraße" durch Mehrfamilienhäuser (2 plus Staffel), teilweise mit Gewerbe (Apotheke, Sparkasse) im EG geprägt. Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 24 Norma, Jakob-Steffan-Straße10, Mainz-Hartenberg-Münchfeld



Stadtteil	Hartenberg-Münchfeld
Firmenname	Norma
Straße	Jakob-Steffan-Straße
Haus-Nr.	10
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Jakob-Steffan-Straße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 2 – WA-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	1990
Gebäudegrundfläche m ²	990
Verkaufsfläche m ²	860
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzlich Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	Ja; Beachtung § 34 BauGB
Städtebauliche Einschätzung (61): Die Umgebung wird durch großteils 4-geschossige, teilweise 5-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einhaltung der Einfügekriterien in die Eigenart der näheren Umgebung.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze/Verkehr/benachbarte Bebauung
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 25 Aldi Süd, Johannes-Kepler-Straße 12, Mainz-Hechtsheim



Stadtteil	Hechtsheim
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Johannes-Kepler-Straße
Haus-Nr.	12
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan He 128/105
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	Erweiterter Bestandsschutz für Nutzung bis Verkaufsfläche < 800 ²
Grundstücksfläche m ²	6268
Gebäudegrundfläche m ²	1383
Verkaufsfläche m ²	648
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung beachten
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet.
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 26 REWE, Rheinessenstraße 21, Mainz-Hechtsheim



Stadtteil	Hechtsheim
Firmenname	REWE
Straße	Rheinessenstraße
Haus-Nr.	21
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	--
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan He 128/105
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	aktiver Bestandschutz lt. B'Plan
Grundstücksfläche m ²	4599
Gebäudegrundfläche m ²	1481
Verkaufsfläche m ²	900
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴) - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61)	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet.
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 27 REWE, Oppenheimer Straße 67, Mainz-Laubenheim



Stadtteil	Laubenheim
Firmenname	REWE
Straße	Oppenheimer Straße
Haus-Nr.	67
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern/Oppenheimer Straße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 2 – WA-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	2303
Gebäudegrundfläche m ²	876
Verkaufsfläche m ²	577
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	ja; Beachtung § 34 BauGB
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Der gültige FNP der Stadt Mainz stellt eine gemischte Baufläche dar (MI). Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Thematik "Lärmimmissionen- und Emissionen" eine Rolle bei der geplanten Bebauung des Grundstückes spielt. Auch das "beengte" Grundstück stellt erhöhte Anforderungen an die Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung.	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze/Verkehr
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 28 Edeka aktiv, Parkstraße 38, Mainz-Laubenheim



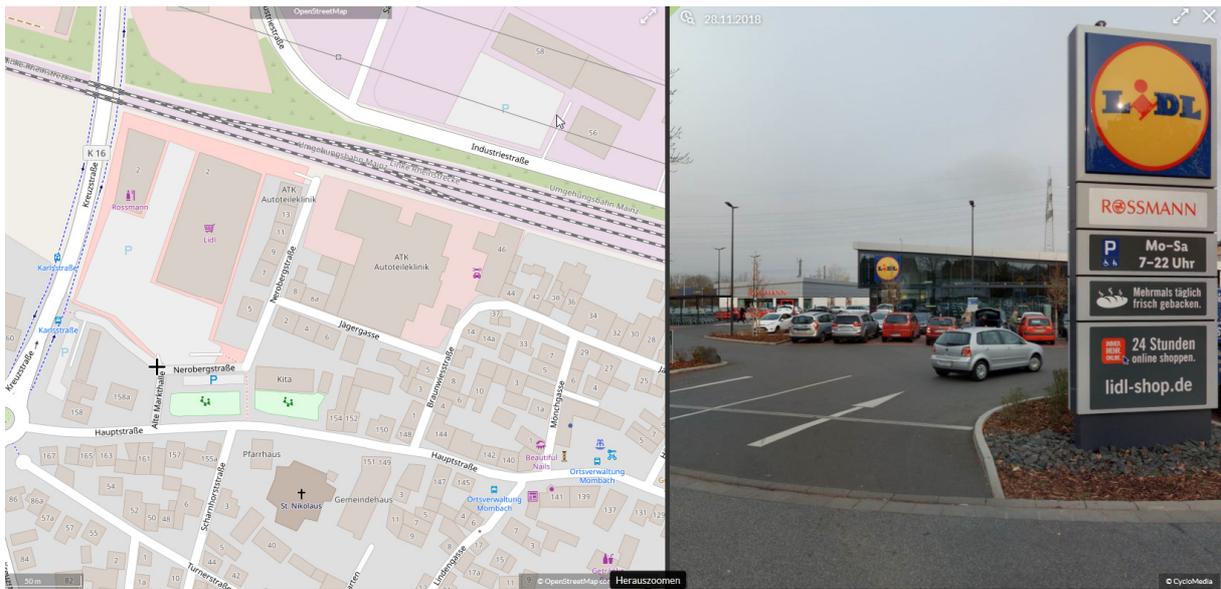
Stadtteil	Laubenheim
Firmenname	Edeka aktiv
Straße	Parkstraße
Haus-Nr.	38
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Siedlungsrand
Name Zentraler Versorgungsbereich	
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan L 61 S
- Art der festgesetzten Nutzung	BauNVO § 11 - SO Einzelhandel
- weitere textl. Festsetzungen	Zul. sind Läden/Einzelhandelsbetriebe gem. Festsetzung, I VG; GRZ 0,8
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	7249
Gebäudegrundfläche m ²	1888
Verkaufsfläche m ²	1200
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61):	Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt.
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 29 n.n. in Planung, Altkönigstraße n.n., Mainz-Marienborn



Stadtteil	Marienborn
Firmenname	n.n. in Planung
Straße	Altkönigstraße
Haus-Nr.	n.n.
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum in Planung
Name Zentraler Versorgungsbereich	Marienborn Am Kirchenpfad in Planung
Geschosse Bestand	nein
Baurecht	B'Plan Ma 33 im Verfahren
- Art der festgesetzten Nutzung	Geplant „SO Einzelhandel“ KITA und Einzelhandelsbetriebe
- weitere textl. Festsetzungen	Erdgeschoss = Einzelhandel
- sonstige Hinweise	Obergeschoss = sonstige Nutzungen
Grundstücksfläche m ²	8000
Gebäudegrundfläche m ²	2000
Verkaufsfläche m ²	1250
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	ja
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung;
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnnutzung ist nach fachlicher Bewertung aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung (Nähe zur Autobahn) nicht möglich. Es ist keine Wohnbebauung im "Ma 33" vorgesehen.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 30 Lidl, Alte Markthalle 2, Mainz-Mombach



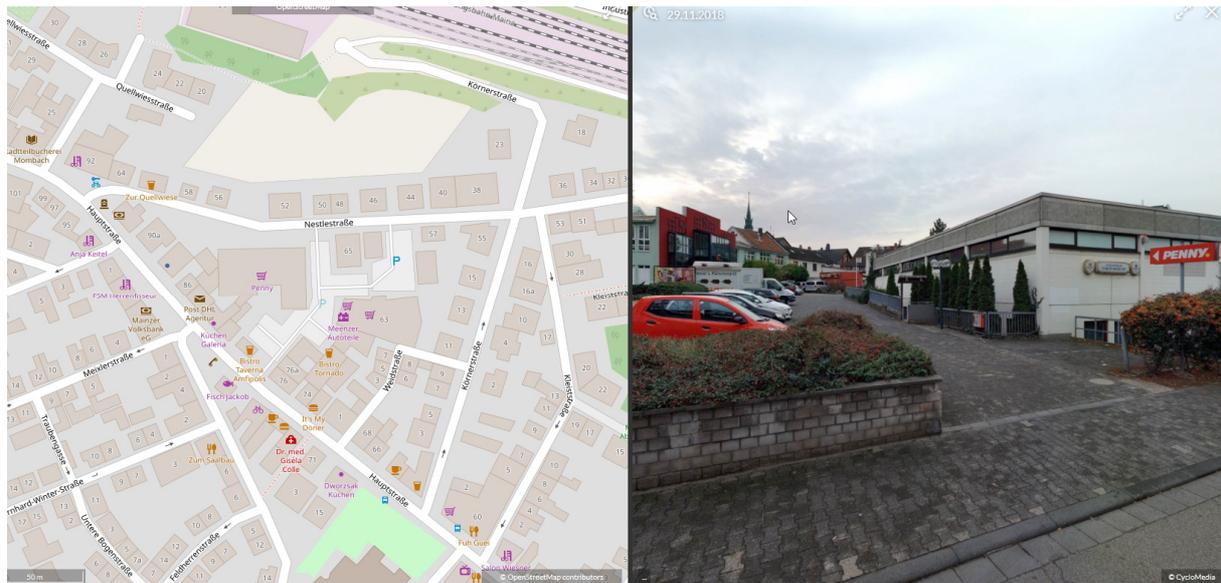
Stadtteil	Mombach
Firmenname	Lidl
Straße	Alte Markthalle
Haus-Nr.	2
Lage nach Zentrenkonzept	Stadtteilzentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Hauptstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan M 103
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	7276
Gebäudegrundfläche m ²	2337
Verkaufsfläche m ²	1406
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche ($\geq 800 \text{ m}^2$) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ggf. Anpassung erforderlich – GE-Gebiet in SO-Gebiet
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben; II VG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig..	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 31 Rossmann Drogerie, Alte Markthalle 2, Mainz-Mombach



Stadtteil	Mombach
Firmenname	Rossmann Drogerie
Straße	Alte Markthalle
Haus-Nr.	2
Lage nach Zentrenkonzept	Stadtteilzentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Hauptstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan M 103
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	1558
Gebäudegrundfläche m ²	693
Verkaufsfläche m ²	550
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche ($\geq 800 \text{ m}^2$) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben; II VG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Gewerbegebiet; Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig..	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 32 Penny, Hauptstraße 78A, Mainz-Mombach



Stadtteil	Mombach
Firmenname	Penny
Straße	Hauptstraße
Haus-Nr.	78A
Lage nach Zentrenkonzept	Stadtteilzentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Hauptstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan M 101
- Art der festgesetzten Nutzung	MK/MI
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung zum Einzelhandel; I-II Vollgeschosse; GH 11 m
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	2671
Gebäudegrundfläche m ²	1086
Verkaufsfläche m ²	744
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	ja; Im Rahmen der Festsetzungen des B'Plans
Städtebauliche Einschätzung (61):	Wohnen ist in einem Kerngebiet grundsätzlich möglich. Eine Aufstockung ist in Teilbereichen auf dem Markt möglich und durch das gültige Baurecht festgesetzt.
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/Stellplätze/Verkehr/benachbarte Nutzungen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 33 Rheinalleezentrum, Industriestraße 10, Mainz-Mombach



Stadtteil	Mombach
Firmenname	Rheinalleezentrum
Straße	Industriestraße
Haus-Nr.	10
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan I 38
- Art der festgesetzten Nutzung	SO großflächiger Einzelhandel, Diskothek, Baumarkt
- weitere textl. Festsetzungen	Einkaufszentrum - Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	16980
Gebäudegrundfläche m ²	8582
Verkaufsfläche m ²	8000
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja – nicht-zentrenrelevante Sortimente
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
passendes Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	großflächiger Einzelhandel, Diskothek, Baumarkt, EKZ, sonstiges Gewerbe nach Baurechtsanpassung
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung
Städtebauliche Einschätzung (61):	Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Die Umgebung ist durch Gewerbe und Industrieflächen geprägt. Kein Wohnstandort.
Sonstige städtebauliche Situation	beengt - Stellplätze
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 34 Kaufland, Rheinallee 120a, Mainz-Mombach



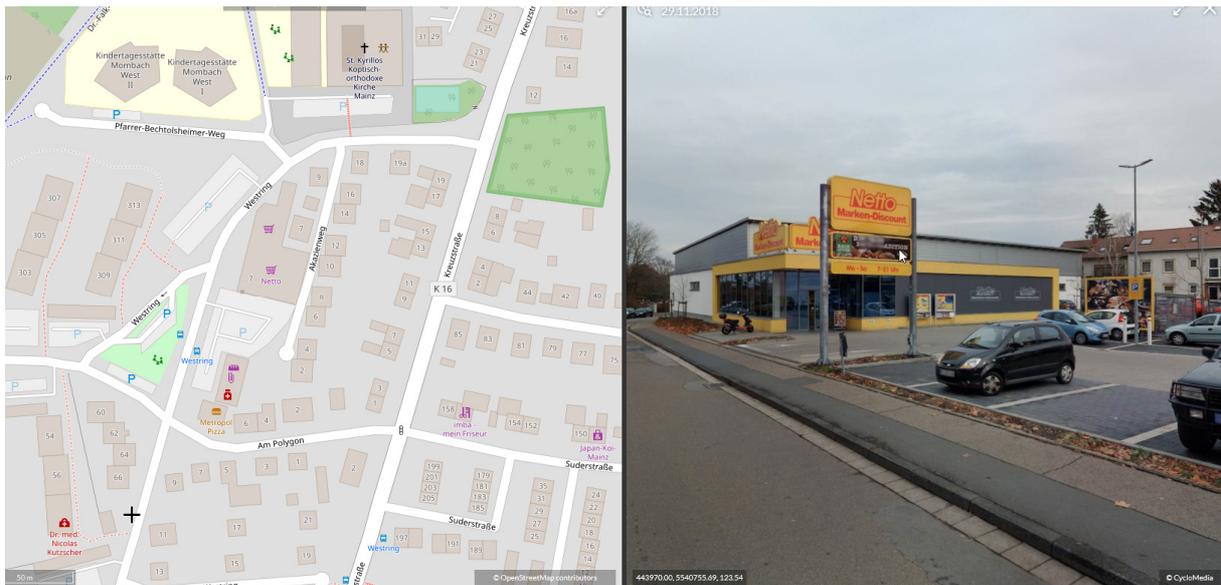
Stadtteil	Mombach
Firmenname	Kaufland
Straße	Rheinallee
Haus-Nr.	120
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Hafengebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1 OG teilweise
Baurecht	B'Plan I 42
- Art der festgesetzten Nutzung	SO Hafen
- weitere textl. Festsetzungen	Hafengebiet/Einzelhandel ausgeschlossen
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	27004
Gebäudegrundfläche m ²	10194
Verkaufsfläche m ²	6565
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe mit Hafenbezug
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im "SO" unzulässig, bzw. nicht im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Die Umgebung ist durch Gewerbe und Industrieflächen geprägt. Kein Wohnstandort.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 35 Aldi Süd, Rheinallee 203, Mainz-Mombach



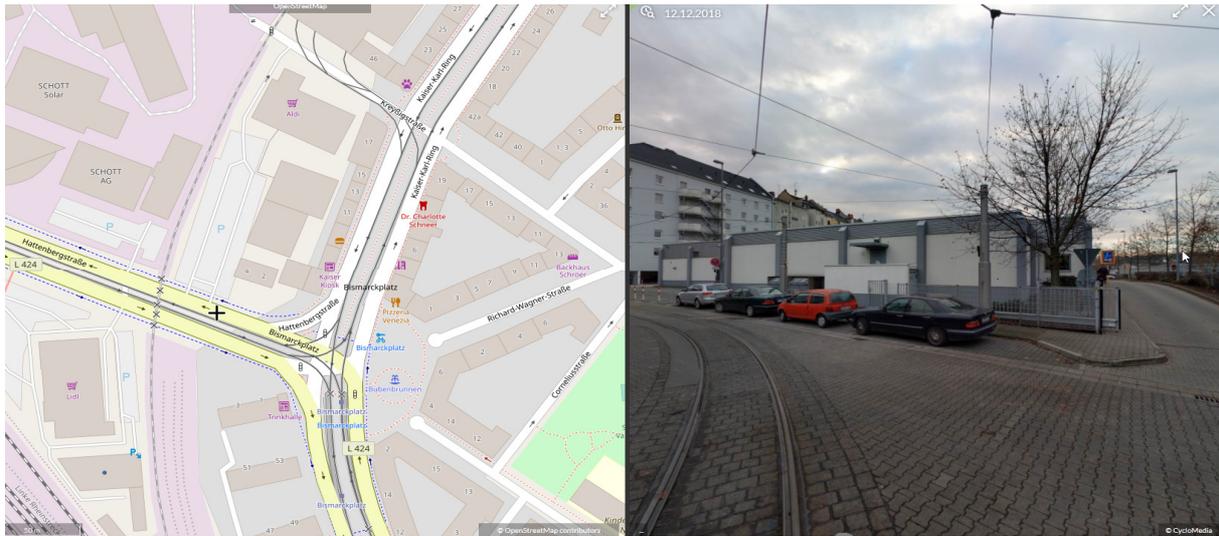
Stadtteil	Mombach
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Rheinallee
Haus-Nr.	203
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Industriegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan I 43
- Art der festgesetzten Nutzung	GI/GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz für Nutzung
Grundstücksfläche m ²	4251
Gebäudegrundfläche m ²	1418
Verkaufsfläche m ²	813
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	bedingt ⁴) - Bestandsschutzregelung anpassen – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Industriegebiet; Grundsätzlich kein Wohnen im GI.
Städtebauliche Einschätzung (61): Wohnen ist im Industriegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. Die Umgebung ist durch Gewerbe und Industrieflächen geprägt. Kein Wohnstandort.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 36 Netto Marken-Discount, Westring 7, Mainz-Mombach



Stadtteil	Mombach
Firmenname	Netto Marken-Discount
Straße	Westring
Haus-Nr.	7
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Am Polygon
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	34/2/MI
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	2982
Gebäudegrundfläche m ²	1233
Verkaufsfläche m ²	812
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	Ja, unter Beachtung des § 34 BauGB
<p>Städtebauliche Einschätzung (61): Der gültige FNP der Stadt Mainz stellt eine bestehende Wohnbaufläche dar (W). Die Umgebung wird überwiegend von 2-4 vollgeschossige Wohngebäude geprägt. Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext denkbar. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einhaltung der Einfügekriterien in die Eigenart der näheren Umgebung.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – Grundstück/benachbarte Nutzungen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 37 Aldi Süd, Hattenbergstraße 6, Mainz-Neustadt



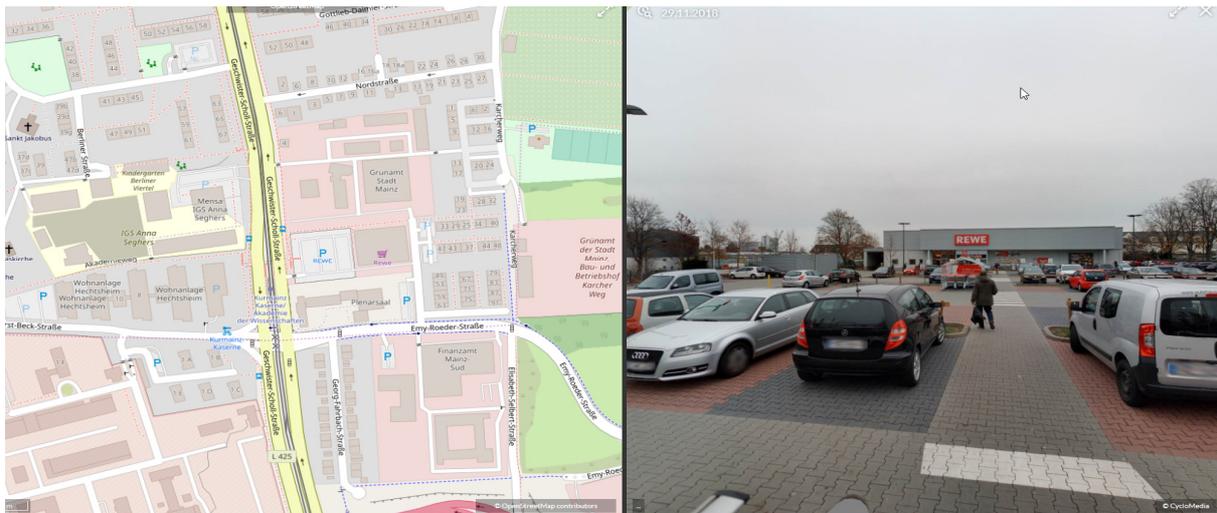
Stadtteil	Neustadt
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Hattenbergstraße
Haus-Nr.	6
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage – BauGB § 34/1
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34 und einfacher überlagernder B'Plan N 86
- Art der festgesetzten Nutzung	--
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	5125
Gebäudegrundfläche m ²	1291
Verkaufsfläche m ²	810
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴) - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnstandort wegen schwieriger umgebender Rahmenbedingungen
<p>Städtebauliche Einschätzung (61): Eine Bebauung nach § 34 BauGB bedarf einer vertiefenden planungsrechtlichen Einschätzung. In unmittelbarer Nachbarschaft ist eine historische 6-geschossige Straßenrandbebauung entlang des Kaiser-Karl-Ringes vorhanden. Der rechtskräftige Bebauungsplan "N 86" regelt nur die Einzelhandelsnutzung. Gleichzeitig ist in unmittelbarer Nachbarschaft das Werksgelände der Schott-AG, eines Industriebetriebes. Zwischen Schott und dem Markt verläuft das Hauptzubringergleis der Hafenbahn für den Containerterminal Frankenbach. Unmittelbar nördlich anschließend die Ausfahrt des Straßenbahndepots. Straßenbahnzüge rücken ganz früh aus und kommen abends sehr spät zurück. Vor dem Hintergrund, dass gemäß § 34 BauGB auch die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden müssen, ist dieser Standort planungsrechtlich wenig geeignet.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 38 Lidl, Hattenbergstraße 7, Mainz-Neustadt



Stadtteil	Neustadt
Firmenname	Lidl
Straße	Hattenbergstraße
Haus-Nr.	7
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan N 75
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	max. 700 qm VK pro Betrieb (keine Großflächigkeit)
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	8975
Gebäudegrundfläche m ²	1331
Verkaufsfläche m ²	1073
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet
<p><u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan "N 75", setzt ein Gewerbegebiet fest. Baurecht für die Obergeschosse ist gegeben, aber nicht für Wohnen! Eine Bebauungsplanänderung scheidet aus, da direkt gegenüber das Schott Werksgelände anschließt und das Problem der Gewerbelärmimmissionen nicht zu bewältigen wäre. Das Schott Werksgelände liegt sehr viel näher an diesem Standort, als die Zollhafenbebauung. Neben der Gewerbelärmimmission käme noch der Straßen- und Straßenbahnverkehr auf der "Hattenbergstraße" hinzu. Problematischer wäre aber der hier auch in Hochlage (Überwerfungsbauwerk der DB in Richtung WI) anfallende Eisenbahnlärm (Eisenbahnbonus ist weggefallen). Insgesamt gesehen ein Standort, an dem gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 39 REWE, Geschwister-Scholl-Straße 2a, Mainz-Oberstadt



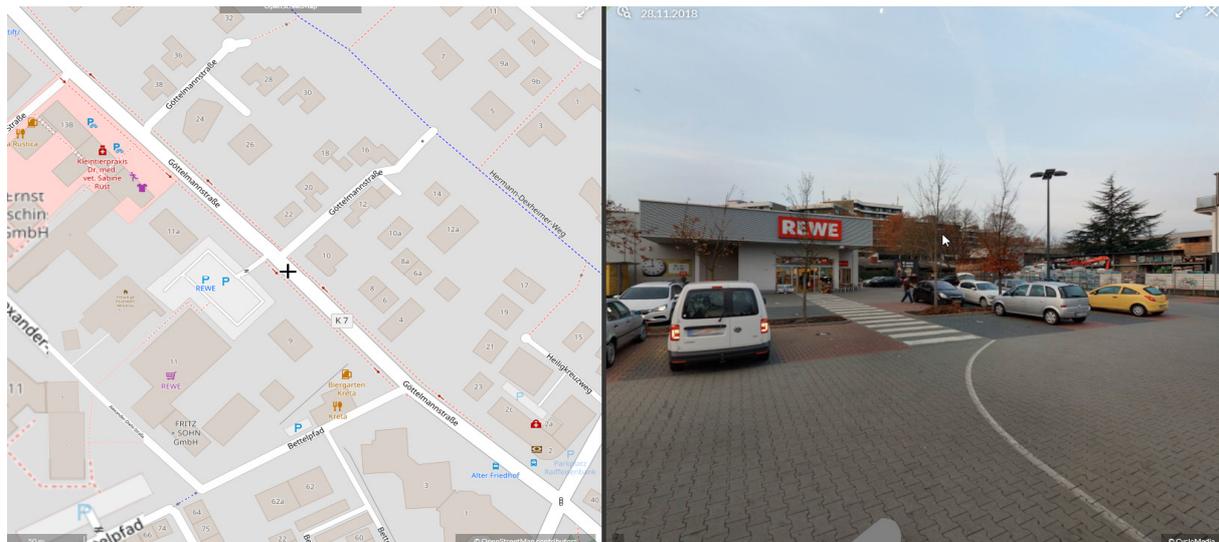
Stadtteil	Oberstadt
Firmenname	REWE
Straße	Geschwister-Scholl-Straße
Haus-Nr.	2a
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Berliner Straße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan R 34
- Art der festgesetzten Nutzung	SO
- weitere textl. Festsetzungen	nur Einzelhandel gem. Festsetzung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	7818
Gebäudegrundfläche m ²	2315
Verkaufsfläche m ²	1448
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	Anpassung erforderlich – Nutzung OG
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; Sondergebiet ohne Wohnnutzung; ABER: Denkbare Wohnstandort in der Fläche , B'Planänderung erforderlich. Inwiefern sich der Aufwand für ca. 7 RH lohnt, ist zu hinterfragen.
Städtebauliche Einschätzung (61): Im festgesetzten Sondergebiet ist Wohnen in den Obergeschossen de facto nicht zulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes "R 34" wäre erforderlich. Von der städtebaulichen Sinnhaftigkeit her gesehen könnte man sich eine Zeile Reihenhäuser entlang der östlichen Gebäudedekante des Marktes mit Gartenanteil auf dem Dach vorstellen. Das wäre die gleiche Bauform wie östlich anschließend und die Entfernung zu den Lärmquellen Geschwister-Scholl-Straße und Supermarkt-Großparkplatz wäre ggf. schon ausreichend, um Wohnen vorsehen zu können. Eine ähnliche Bebauung findet sich in Gonsenheim im Quartier an der Alten Reithalle entlang der Kurt-Schumacher-Straße. Eine mehrgeschossige Aufstockung würde den städtebaulichen Rahmen sprengen.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 40 Netto Marken-Discount, Hechtsheimer Straße 35A, Mainz-Oberstadt



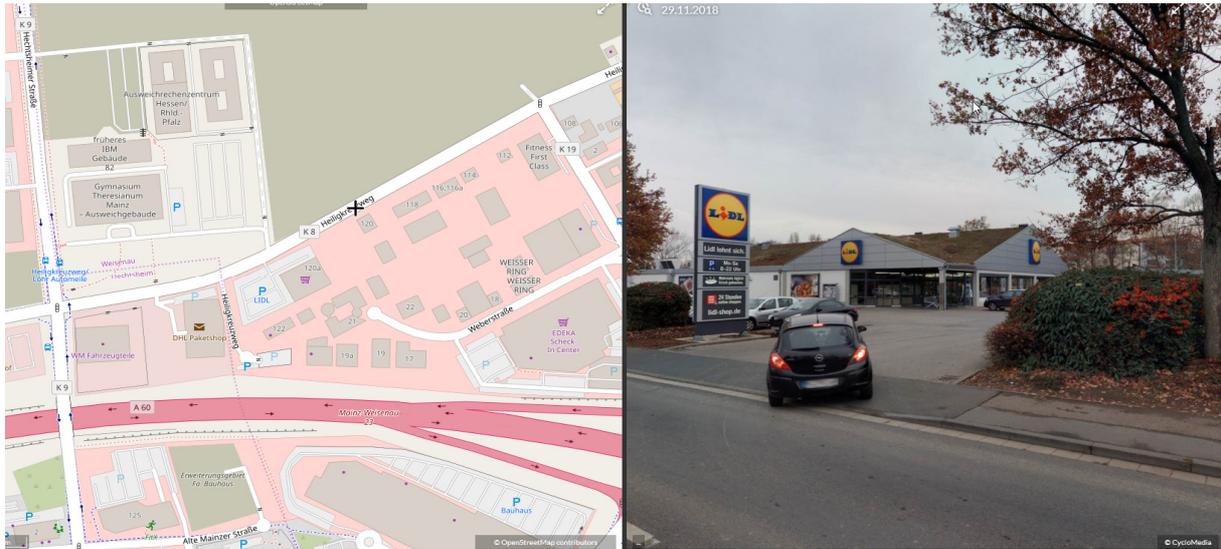
Stadtteil	Oberstadt
Firmenname	Netto Marken-Discount
Straße	Hechtsheimer Straße
Haus-Nr.	35A
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Heilig-Kreuz-Viertel
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan W 38 (obsolet) – faktisch BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	BauNVO 1968
Grundstücksfläche m ²	4383
Gebäudegrundfläche m ²	1156
Verkaufsfläche m ²	882
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	nein
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	denkbarer Wohnstandort, ggf. Bebauung nach § 34 BauG
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Es ist davon auszugehen, dass der rechtskräftige aber fehlerhafte Bebauungsplan "W 38" obsolet ist, da die hierin formulierten Ziele nicht mehr realisiert werden können. Das Ergebnis der vergangenen Bautätigkeiten prägt im Sinne des § 34 BauGB die Umgebung mit. Ebenso wie das südlich anschließende Geschäftsgebäude der MAG. Nach § 34 BauGB ist ein neuer, durchaus größerer Markt mit Wohnen auf dem Dach zulässig. Die Hochhäuser kann man als Problem vernachlässigen, da durch die Bahn der Sonne durchaus Zeiten mit ausreichender Sonneneinstrahlung gegeben sind, so auch die Argumentation im Bebauungsplanverfahren "O 64".	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 41 REWE-Supermarkt, Göttemannstraße 11, Mainz-Weisenau



Stadtteil	Weisenau
Firmenname	REWE
Straße	Göttemannstraße
Haus-Nr.	11
Lage nach Zentrenkonzept	Nahversorgungszentrum
Name Zentraler Versorgungsbereich	Ortskern/Göttemannstraße/Portlandstraße
Geschosse Bestand	1
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	nach BauGB § 34 Abs. 1
- weitere textl. Festsetzungen	gesetzliche Regelung
- sonstige Hinweise	
Grundstücksfläche m ²	4982
Gebäudegrundfläche m ²	1901
Verkaufsfläche m ²	1084
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	ja
Erweiterbar nach Baurecht	ja ggf. Aufstellung B'Plan – SO-Gebiet
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Wohnen/Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	Beachtung § 34 BauGB; eher kein Wohnstandort; schwieriger Standort bzgl. der umgebenden Rahmenbedingungen
<p>Städtebauliche Einschätzung (61): Der gültige FNP der Stadt Mainz stellt eine bestehende Gewerbliche Fläche dar (G). Die Umgebung wird überwiegend von gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Die Göttemannstraße ist eine vielbefahrene Straße (Lärm). Im Rahmen des § 34 BauGB ist eine Aufstockung im städtebaulichen Kontext kritisch zu prüfen. Die Frage, ob sich die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Marktes im Rahmen des § 34 BauGB bewegt, kann nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind konkretere Planungen notwendig, an welchen sich das Maß der baulichen Nutzung, die Grundfläche, die überplant werden soll, sowie die Höhe der Neuplanung ablesen lassen. Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einhaltung der Einfügekriterien in die Eigenart der näheren Umgebung.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	beengt – kleines Grundstück
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 42 Lidl, Heiligkreuzweg 120a, Mainz-Weisenau



Stadtteil	Weisenau
Firmenname	Lidl
Straße	Heiligkreuzweg
Haus-Nr.	120a
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan W 96
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	erweiterter Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	6353
Gebäudegrundfläche m ²	1284
Verkaufsfläche m ²	816
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴⁾ - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	Gegeben: Firsthöhe 8 m
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet. Schwieriger Standort bzgl. der umgebenden Rahmenbedingungen
<p>Städtebauliche Einschätzung (61): Hier bestehen die rechtskräftige Bebauungspläne " W 67" und "W 96", die ein Gewerbegebiet festsetzen. Eine Bebauungsplanänderung scheidet aus, da Problem der Gewerbelärmbelästigung. Neben der Gewerbelärmbelästigung käme noch der Straßenverkehr (Autobahn A 60 und Heiligkreuzweg). Insgesamt gesehen also ein Standort, an dem gesunde Wohnverhältnisse wahrscheinlich nicht gewährleistet werden können. Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Eigentum

Standortnummer 43 Aldi Süd, Jakob-Anstatt-Straße 13, Mainz-Weisenau



Stadtteil	Weisenau
Firmenname	Aldi Süd
Straße	Jakob-Anstatt-Straße
Haus-Nr.	13
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage - Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	1
Baurecht	B'Plan W 96
- Art der festgesetzten Nutzung	GE
- weitere textl. Festsetzungen	Ausschluss zentrenrelevante Sortimente
- sonstige Hinweise	erweiterter Bestandsschutz
Grundstücksfläche m ²	6359
Gebäudegrundfläche m ²	1431
Verkaufsfläche m ²	721
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	nein
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	bedingt ⁴) - Bestandsschutzregelung anpassen
Baurecht für Obergeschosse	gegeben
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im Gewerbegebiet
<u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Hier besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "W 96", der ein Gewerbegebiet festsetzt. Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig.	
Sonstige städtebauliche Situation	offen
Besitzverhältnis	Miete

Standortnummer 44 Edeka Scheck-In-Center, Weberstraße 15, Mainz-Weisenau



Stadtteil	Weisenau
Firmenname	Edeka Scheck-In-Center
Straße	Weberstraße
Haus-Nr.	15
Lage nach Zentrenkonzept	nicht integrierte Lage – SO/Gewerbegebiet
Name Zentraler Versorgungsbereich	---
Geschosse Bestand	2 Handelsgeschosse
Baurecht	BauGB § 34
- Art der festgesetzten Nutzung	BauGB § 34 ggf. fakt. GE-Gebiet
- weitere textl. Festsetzungen	
- sonstige Hinweise	Faktische SO-Gebiete nach § 11 BauNVO nicht zulässig nach BVerwG
Grundstücksfläche m ²	21343
Gebäudegrundfläche m ²	7604
Verkaufsfläche m ²	6797
Grenze zur Großflächigkeit Verkaufsfläche (≥ 800 m ²) erreicht	ja
Grenze der Regelvermutung (1200 m ² BauNVO § 11 Abs. 3) erreicht	ja
Erweiterbar nach Zentrenkonzept	nein
Erweiterbar nach Baurecht	nein
Aufstockbar ohne Erweiterung	ja
Baurecht für Obergeschosse	gesetzliche Regelung
Nutzungsoptionen Obergeschosse	Gewerbe
Eignung für zusätzlichen Wohnstandort (61):	nein; kein Wohnen im SO-/Gewerbegebiet
<p><u>Städtebauliche Einschätzung (61):</u> Der gültige FNP der Stadt Mainz stellt ein SO "Einkaufszentrum" dar. Die Umgebung wird überwiegend von gewerblich genutzten Gebäuden geprägt. Eine Bebauungsplanaufstellung scheidet aus, da Problem der Gewerbelärbelästigung. Neben der Gewerbelärbelästigung käme noch der Straßenverkehr (Autobahn A 60 und Heiligkreuzweg). Insgesamt gesehen also ein Standort, an dem gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können.</p>	
Sonstige städtebauliche Situation	benegt – Stellplätze/Grundstück/Verkehr/benachbarte Autobahn
Besitzverhältnis	Eigentum