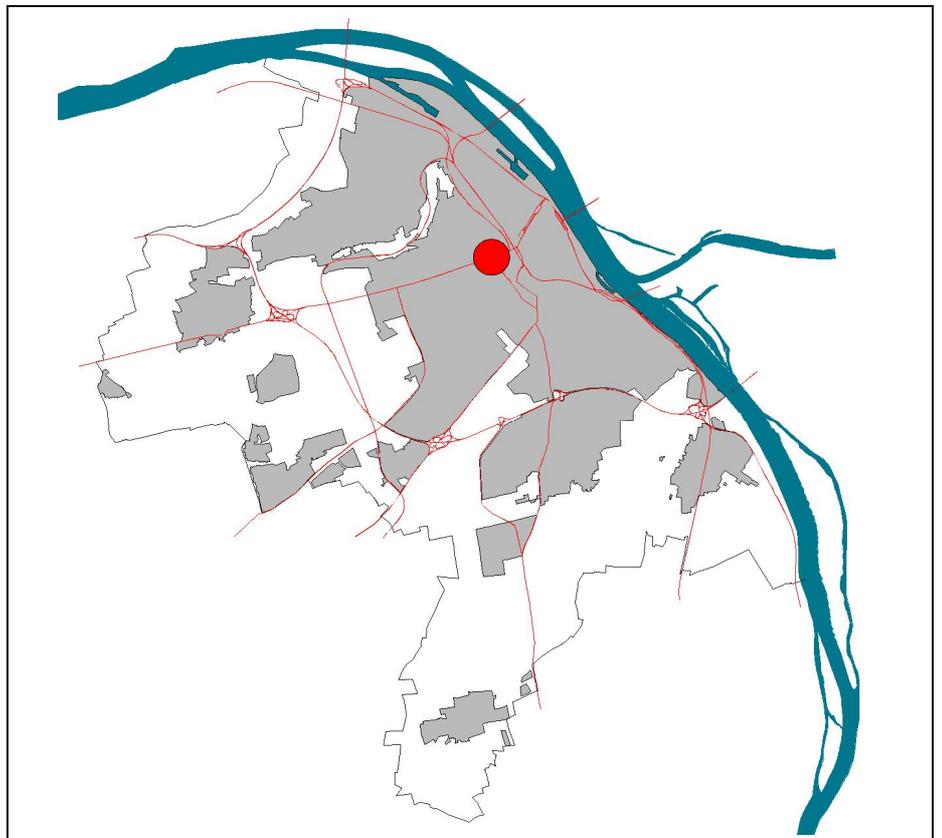


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis der Planung	3
3.	Ziel der Planung.....	3
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	4
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	4
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
4.3	Bestehende Bebauungspläne	4
4.4	Bestehende Gestaltungssatzung.....	5
5.	Verfahrensart - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.....	5
6.	Einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB.....	6
7.	Vereinfachte Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB	6
8.	Einzelhandel	7
8.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz	7
8.2	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz.....	7
8.2.1	Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes	7
8.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	8
8.2.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg / Münchfeld.....	9
9.	Festsetzungen	9
9.1	Einzelhandelssteuerung	9
10.	Bodenfunde und Denkmalschutz.....	10
11.	Umweltbelange.....	11
11.1	Umweltbericht.....	11
11.2	Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen	11
12.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	13
13.	Statistik	13

Anlagen

- Kartenausschnitt der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Mainz

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" befindet sich in der Gemarkung Mainz, Flur 16 und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grünanlage (innerhalb der Parzellen 53/15 und 53/2, jeweils Gemarkung Mainz, Flur 16), den Fuß- und Radweg, der an den "Goßlerweg" anschließt sowie durch die Zufahrt des Innenhofes der "Wallstraße 1" (Parzelle 48/15, Gemarkung Mainz, Flur 16);
- im Osten durch die "Wallstraße";
- im Süden durch die "Binger Straße" sowie der "Saarstraße";
- im Westen durch die Grünanlage (innerhalb der Parzellen 53/15 und 53/2, jeweils Gemarkung Mainz, Flur 16)

2. Erfordernis der Planung

Nördlich der "Binger Straße" sowie der "Saarstraße" im Ortsteil Mainz - Hartenberg/ Münchfeld gab es in der Vergangenheit Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandel. Die beabsichtigten Nutzungen stehen den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005 entgegen. Gemäß dieses Zentrenkonzeptes sollen keine zusätzlichen Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angestrebt werden.

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und den zentrenrelevanten Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" zu steuern sowie den Einzelhandel in den Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld, der Innenstadt und dem "City-Kern" zu stärken, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" aufgestellt werden.

3. Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz planungsrechtlich reguliert werden, indem ein Kaufkraftabfluss aus den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" vermieden werden soll.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld "Dr.-Martin-Luther-King-Park", "Jakob-Steffan-Straße" und "Dijonstraße" sowie der Innenstadt und dem City-Kern.

Mit dem Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" wird ausschließlich der Einzelhandel gesteuert.

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe ist im Jahr 2014 auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt worden. Derzeit ist bereits die zweite Teilfortschreibung erfolgt, welche seit dem 19.04.2022 verbindlich ist. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" wird im Regionalen Raumordnungsplan als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen. Das Ziel der Einzelhandelssteuerung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

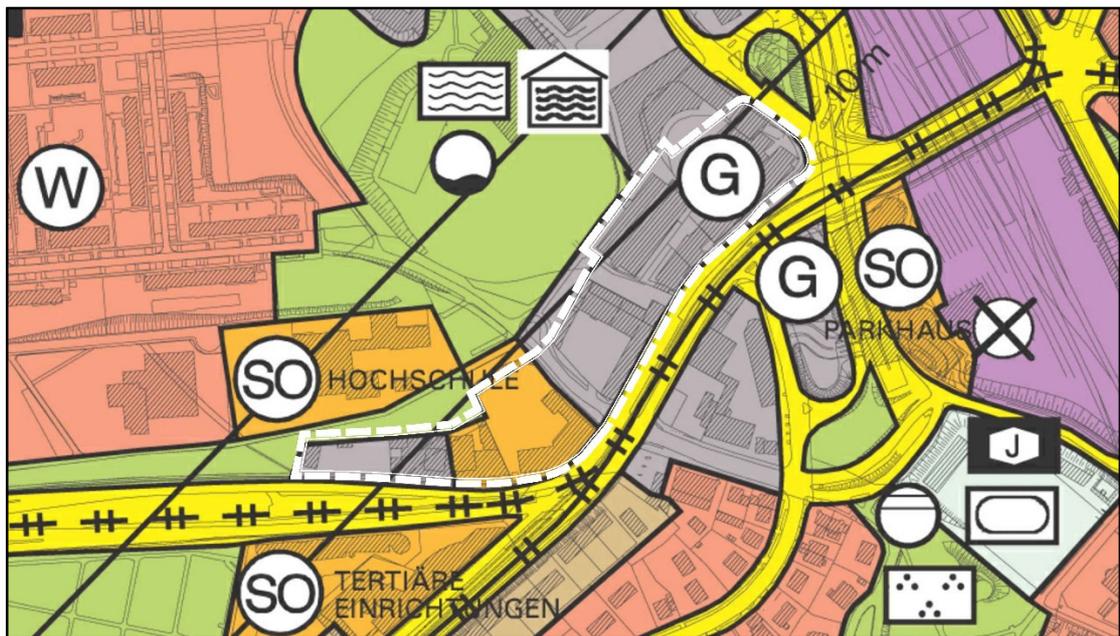


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 Stand: 2025

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 104" fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hochschule" dargestellt.

In beiden Bereichen steht das Planungsziel der Einzelhandelssteuerung den Vorgaben des FNP nicht entgegen. Darüber hinaus handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. Somit ist der Bebauungsplan "H 104" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "H 104" ist bis dato durch den Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" überplant.

Da die Inhalte des Bebauungsplanes "H 51" für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr zielführend sind, erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" das Aufhebungsverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 - 22 – Aufhebung (H 51/2.A)".

Für künftige Bauvorhaben wird die Anwendung des § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 51" aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen als geeignete Gesetzesgrundlage angesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" lässt sich jedoch hinsichtlich seiner unterschiedlichen Nutzungen keiner eindeutigen Gebietskategorie zuordnen. Derzeit wird das Plangebiet als ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO kategorisiert. Es könnte aufgrund der diversen Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig aber auch einem Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO zugeordnet werden.

4.4 Bestehende Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der seit 2008 rechtskräftigen "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich Stadteingang West Binger Straße (H 91 S)".

Die Satzung verfolgt das Ziel eine gestalterische Beeinträchtigung durch Werbeanlagen zu steuern und somit gleichzeitig auch die Qualität des öffentlichen Raumes zu erhöhen. Dieses Planungsziel und die daraus resultierenden Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan "H 104" nicht tangiert.

Die Gestaltungssatzung "H 91 S" wird in ihrem Geltungsbereich durch den Bebauungsplan "H 104" nicht beeinflusst und ist nach wie vor rechtsgültig.

5. Verfahrensart - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan "H 104" lediglich Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, werden die Bedingungen zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch die Planung erfüllt.

Im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB wird durch die Planung der, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende, Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, noch findet eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung statt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Da Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nur im Bereichen aufgestellt werden können, in denen kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wird parallel zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes "H 104" das Aufhebungsverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" erfolgen.

Damit sind alle Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB gegeben. Der Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" wird daher im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt.

6. Einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB

Bei dem Bebauungsplan "H 104" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen nicht vorliegen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird für die planungsrechtliche Beurteilung ergänzend §34 BauGB herangezogen.

7. Vereinfachte Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB

Die städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes "H 104" verfolgt ausschließlich die Einzelhandelssteuerung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mainz und den damit einhergehenden Ausschluss unerwünschter Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches.

Hierfür hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 eine Steuerungsmöglichkeit der Einzelhandelsentwicklung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingeführt – die Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB.

In einem Plangebiet nach § 9 Abs. 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich bestimmte Einzelhandelsnutzungen als zulässig erklärt werden und umgekehrt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestimmte Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden.

Grundvoraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass sich das Plangebiet innerhalb eines von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB befindet. Zudem sollte die Planung der Einzelhandelssteuerung auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept basieren, welches Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche erhält.

Das Plangebiet nördlich der "Binger Straße" sowie der "Saarstraße" war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig entwickelt und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Für einen Teilbereich des Plangebietes existiert allerdings der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)". Da eine Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass sich das Plangebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB bemisst, wird der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" parallel zum Bauleiplanverfahren des Bebauungsplanes "H 104" aufgehoben. Das Erfordernis eines im unbeplanten Innenbereich liegenden Plangebietes ist dann erfüllt.

Grundsätzlich sollte die Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgen. Ein solches Konzept liegt in Form des erstmals am 09.03.2005 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossenen "Zentrenkonzept Einzelhandel" vor. In den Jahren 2010 bis 2021 wurde dieses Einzelhandelskonzept bereits sechs Mal fortgeschritten. Es setzt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mainz fest und beinhaltet eine Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente – der "Mainzer Sortimentsliste" (siehe Punkt 8).

Demzufolge kann der Bebauungsplan "H 104" basierend auf den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz gemäß §9 Abs. 2a BauBG aufgestellt werden.

8. Einzelhandel

8.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nicht-beeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen.

Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Der Bebauungsplan "H 104" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

8.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021).

Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" hat den Charakter einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung und dokumentiert den planerischen Willen der Stadt Mainz, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu steuern. Ein solches Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 8a und 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

8.2.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilien) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet

- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

8.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

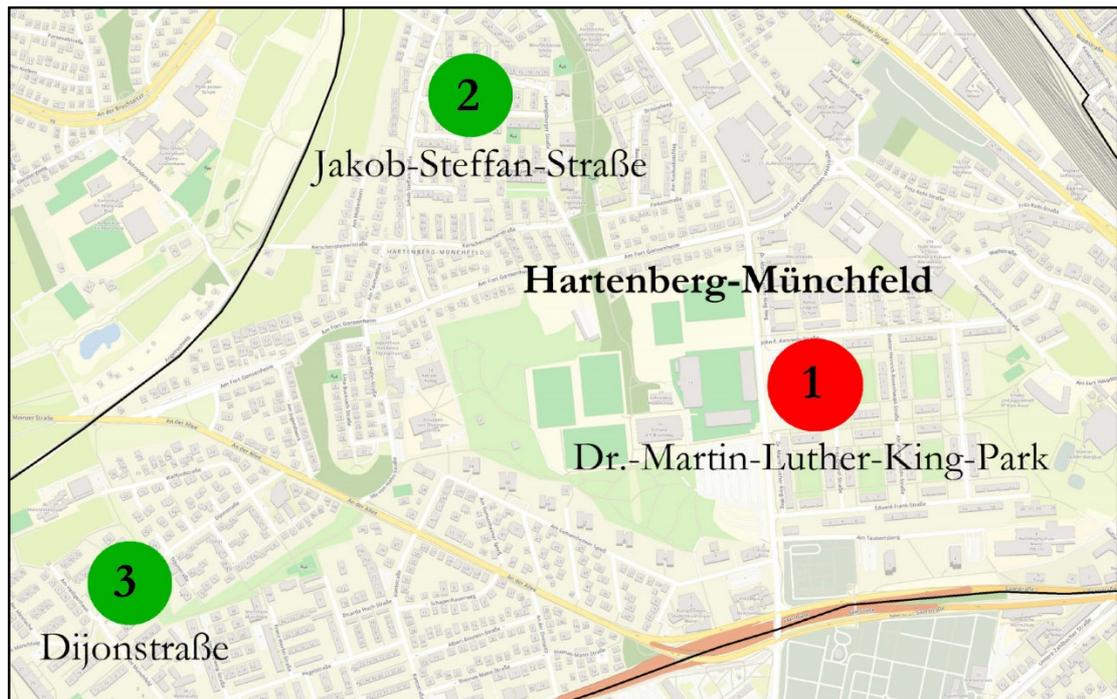


Abbildung: Naberversorgungszentren und Quartierszentrum im Stadtteil Hartenberg / Münchfeld Stand: 2025

Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (siehe "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Stadtteil Hartenberg / Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt ("Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

1. Dr.-Martin-Luther-King-Park:
Dr.-Martin-Luther-King-Weg gegenüber des Bruchwegstadions
(**Quartierszentrum**),
2. Einkaufszentrum Hartenberg:
Jakob-Steffan-Straße (**Nahversorgungszentrum**) und
3. Einkaufszentrum Dijonstraße:
Dijonstraße (**Nahversorgungszentrum**)

8.2.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg / Münchfeld

Der Stadtteil Hartenberg / Münchfeld weist mit ca. 19.450 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2023) eine typische "Vorstadt - Struktur" auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es größere Reihen- und Einzelhaussiedlungen.

Zur Einzelhandelsversorgung dienen derzeit der "Dr.-Martin-Luther-King-Park", die Einkaufszentren "Hartenberg" und "Dijonstraße" sowie einige Läden in Streulagen. Mit der Konversionsmaßnahme "Dr.-Martin-Luther-King-Park" wurde ein größeres, neu integriertes Quartierszentrum errichtet.

Es war immer die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" manifestierte Absicht, den Stadtteil Hartenberg / Münchfeld mit drei Einzelhandelsstandorten zu versorgen. Durch Neubauten mit Erweiterungen von Supermärkten/Discountmärkten konnten die Nahversorgungszentren "Hartenberg" und "Dijonstraße" stabilisiert werden.

Das Einzelhandelsangebot wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt. Abgesehen von den nicht in den Wohnsiedlungszusammenhang des Stadtteils gehörenden Einzelhandelsbetrieben am Binger Schlag/Taubertsberg und entlang der Mombacher Straße liegt der eindeutige Schwerpunkt nach Zahl der Geschäfte und Verkaufsfläche im Quartierszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park". Das Quartierszentrum wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

9. Festsetzungen

9.1 Einzelhandelssteuerung

Zentrenrelevante Sortimente

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" in einer nicht-integrierten Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Aus diesem Grund sollen gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe textliche Festsetzungen und "Mainzer Sortimentsliste") im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" ausgeschlossen werden.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen die in der "Mainzer Sortimentsliste" aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, maximal jedoch auf 450 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Großflächiger Einzelhandel

Da parallel zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes "H 104" das Aufhebungsverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" erfolgt, bemisst sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" künftig als Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dabei lässt sich der Geltungsbereich aufgrund seiner unterschiedlichen Nutzungen keiner eindeutigen Gebietskategorie zuordnen. Bis dato wird das Plangebiet als ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO eingestuft, es könnte zukünftig allerdings ebenfalls als ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO eingestuft werden.

Einzelhandelsbetriebe sind in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nur zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dementsprechend sind in einem Mischgebiet (MI) großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 qm und einer Geschossfläche von 1.200 qm unzulässig.

10. Bodenfunde und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 104" berührt in dem Teilbereich nordöstlich des "Goßlerweges" das rechtskräftige Grabungsschutzgebiet "Wallstraße – Mombacher Straße G 80/03" nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz (RLP). Demnach ist in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes "H 104" mit Funden, Befunden sowie verborgenen Kulturdenkmälern zu rechnen.

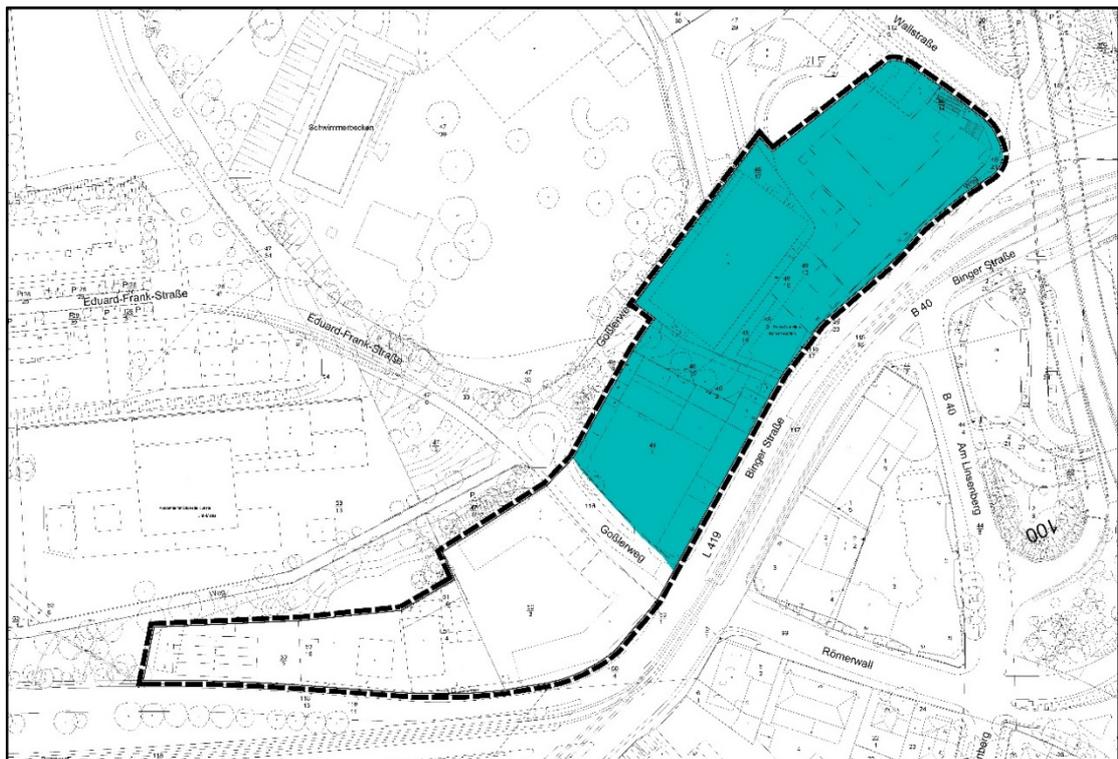


Abbildung: Darstellung des Grabungsschutzgebiet "G 80/03" im Bebauungsplan "H 104"

Stand: 2025

Es wurden bereits mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Dabei handelt es sich um römische Gräber und Siedlungsfunde sowie festungszeitliche Bauwerke. Diese werden durch die Steuerung des Einzelhandels jedoch nicht berührt.

Sollte es dennoch zu Erdeingriffen kommen (z. B. bei der Umgestaltung der Außenanlagen), so ist für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 22 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich.

Den Bauherren wird geraten, sich frühzeitig mit der Außenstelle Mainz der Landesarchäologie in Verbindung zu setzen, um das geplante Vorhaben im Vorfeld zu besprechen.

Ein Hinweis auf das rechtskräftige Grabungsschutzgebiet "Wallstraße – Mombacher Straße G 80/03" ist nachrichtlich im Bebauungsplan "H 104" übernommen.

11. Umweltbelange

Der Bebauungsplan "H 104" soll ausschließlich der Einzelhandelssteuerung dienen. Des Weiteren handelt es sich eine bestandsorientierte Planung. Dementsprechend sind grundsätzlich keine durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Dennoch gilt es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

11.1 Umweltbericht

Auf Grund des hier angewendeten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nicht in einem Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauGB und Anlage 1 zu ermitteln und zu bewerten.

11.2 Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "H 104" werden keine Fachgutachten erforderlich. Die entsprechenden fachlichen Informationen zum Artenschutz, Bodenschutz sowie zur Wasserwirtschaft sind den Hinweisen des Bebauungsplanes "H 104" zu entnehmen.

Immissionsschutz, Schallschutz

Die Regulierung und Steuerung des Einzelhandels löst weder immissionsschutzrechtlichen oder schalltechnischen Fragestellungen, noch einen Untersuchungsbedarf aus.

Naturschutz und Artenschutz, Landschaftsbild, Naherholung

Im Kontext des Gebietes befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Objekte und ebenso keine durch die amtliche Biotopkartierung festgestellten Biotope. Auch die Planung vernetzter Biotopsysteme beschreibt für den betroffenen Bereich keine Ziele.

Durch das Planungsziel des Bebauungsplanes "H 104" wird kein naturschutzrechtlicher Konflikt ausgelöst. Ein Artenschutzgutachten oder Baumgutachten ist somit nicht notwendig. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Artenschutzes sind bei Sanierungs-, Abrissarbeiten, beim Umbau oder auf der Baugenehmigungsebene dennoch zwingend einzuhalten und den Hinweisen des Bebauungsplanes "H 104" zu entnehmen.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Planungsraum 3 des Landschaftsplans Mainz, dem Siedlungsbereich südlich des Gonsbachtals. Der Schwerpunkt des Plangebietes befindet sich vollständig im "Inneren Grüngürtel".

Ziel ist hier der Erhalt und die Sicherung der Freiräume und vorhandenen Grünstrukturen. Der westliche Bereich grenzt an den Planungsraum "Mittlerer Grüngürtel" mit gleichlautenden Planungszielen.

Im Geltungsbereich befinden sich nur sehr geringfügig Freiflächen bzw. Grünstrukturen, allerdings wird er nach Norden und Nordosten von verschiedenen wertvollen Grünanlagen umschlossen. Deren Gehölzstrukturen berühren, mit ihrem Wurzelwerk und Kronentraufen, direkt die nördliche Grenze des westlichen "Ausläufers" des Bebauungsplans "H 104". Diese Grünanlage trägt zur Biodiversität, zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie hier auch zur Naherholung (Fußweg) bei.

Bei einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren sollte die Grünanlage im Sinne des Naturschutzes nicht beeinträchtigt werden, da dies einen naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand erzeugt.

Altlasten, Bodenschutz und Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 104" ist unter der Adresse "Binger Straße 14-16, 55122 Mainz" die im Bodenschutzkataster von Rheinland-Pfalz registrierte Altlastenverdachtsfläche "ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Mainz, Binger Str. 14-16" (Reg.-Nr.: 315 00 000-5068) lokalisiert. Ein Teilbereich um die ehem. Heizöltanks wurde 2011 als "altlastverdächtig", die Restfläche als "nicht altlastverdächtig" eingestuft.

Aufgrund möglicher Restbelastungen im Bereich der ehemaligen Heizöltanks, ist bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen oder bei Änderungen der bestehenden Nutzung in eine sensible Nutzung (z.B. Wohnungen, Kinderspielflächen) die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) zu beteiligen.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Tankstelle (Saarstraße 6) sowie fünf ehemalige Betriebsstandorte mit altlastenrelevanter Vornutzung. Daher ist bei geplanten Eingriffen in den Untergrund, die Maßnahme vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sowie dem Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz abzustimmen. Für den Geltungsbereich sind beim Grün- und Umweltamt keine relevanten Unfallereignisse mit wassergefährdenden Stoffen dokumentiert.

Aufgrund der Historie und der Lage des Plangebiets innerhalb der ehemaligen Festungsanlage ist mit aufgefüllten Böden sowie Bauwerks- und Fundamentresten im Untergrund zu rechnen. In nachgeordneten Genehmigungsverfahren sollten daher für den konkreten Einzelfall die Baugrundverhältnisse erkundet und die aufgefüllten Böden untersucht werden. Eine Schadstoffbelastung der aufgefüllten Böden mit PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallen kann für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet sind weder oberirdische Gewässer vorhanden, noch Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Bei außergewöhnlich extremen Starkregen besteht lediglich punktuell eine potentielle Gefährdung. Da das Plangebiet bereits vollständig entwickelt ist, ist kein Regenwasserbewirtschaftungskonzept oder wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erforderlich.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regelungen zur Verwertung/Versickerung von Niederschlagswasser sind den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Klimaökologie

Die Planung löst keine klimaökologischen Fragestellungen oder einen Untersuchungs- und Regelungsbedarf aus.

Klimawandel und Klimaanpassung

Aus Sicht der Klimawandelfolgenanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da das Plangebiet bereits vollständig entwickelt ist und die Stärkung der grünen Infrastruktur durch die bestehende Begrünungs- und Gestaltungssatzung gesichert ist.

Klimaschutz und Energie

Untersuchungen und Konzepte zum Klimaschutz und zu Fragen der Energie sind im Zusammenhang des vollständig entwickelten Baugebiets entbehrlich.

12. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "H 104" handelt es sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt. Durch die Planung werden keine neuen familienbezogenen Aspekte ausgelöst.

13. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 2,40 ha	100 %
---------------------------------------	-------------	-------

14. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan "H 104" handelt es sich um eine inhaltliche Anpassung des bestehenden Baurechts. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig entwickelt. Derzeit sind keine Kosten für die Stadt Mainz erkennbar.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete

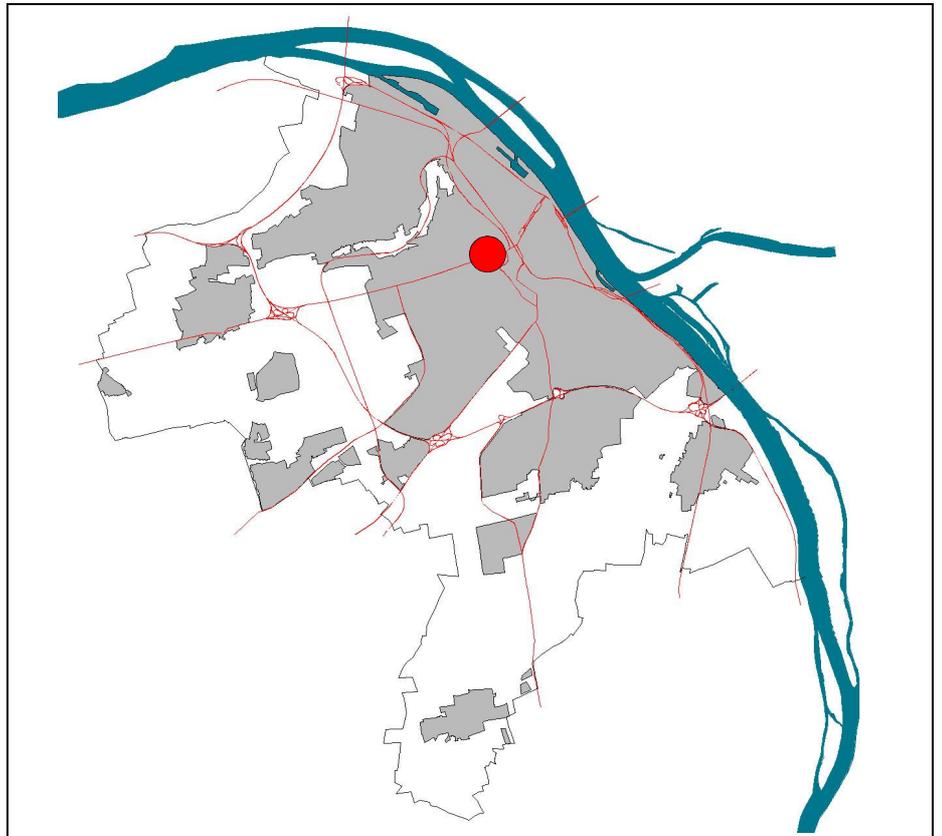
Stadt Mainz

Begründung

Anlage 1

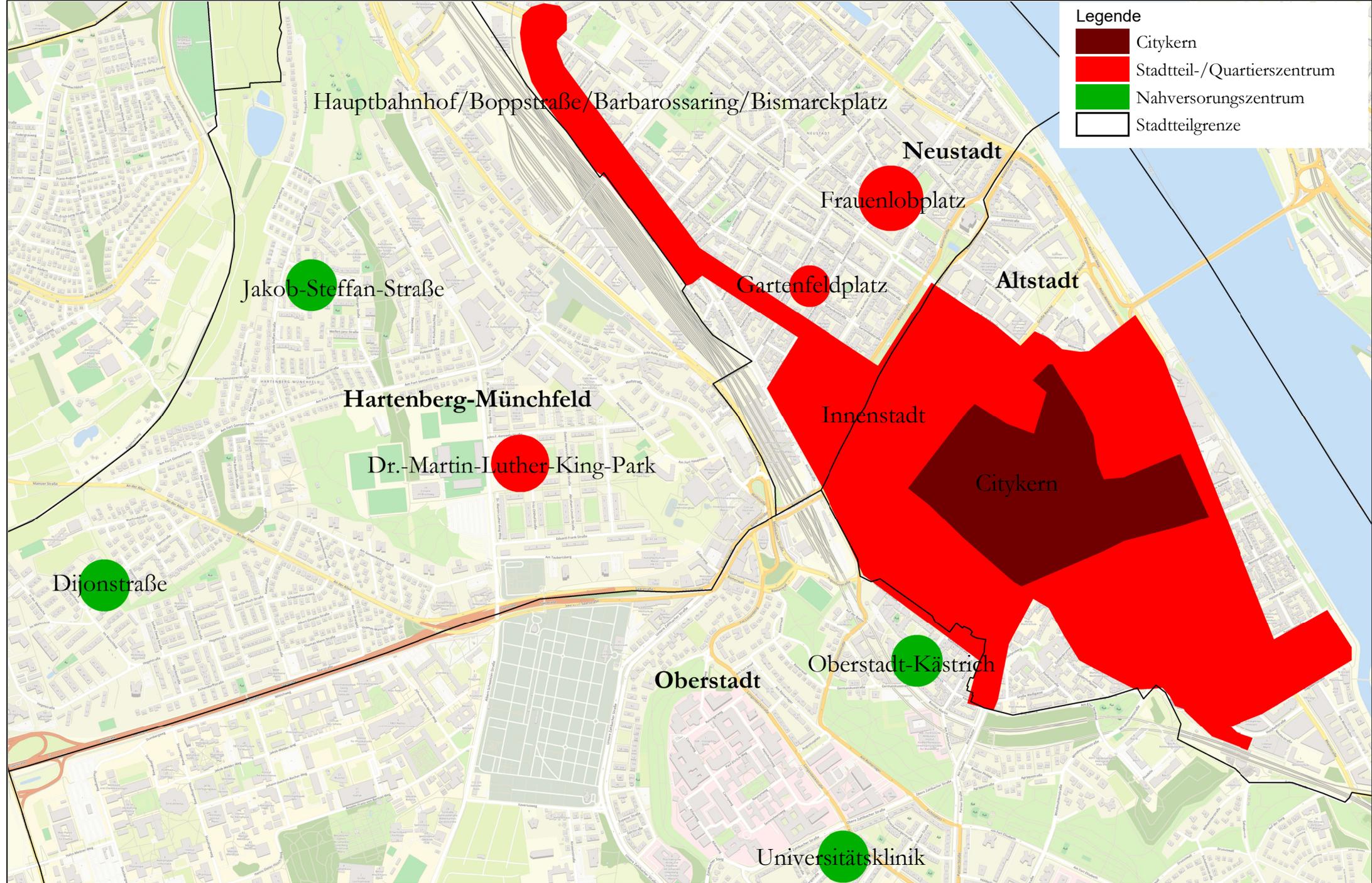
Kartenausschnitt der bestehenden
zentralen Versorgungsbereiche
in der Stadt Mainz

Bebauungsplan
"Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"



Stand: Planstufe II

Karte der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Mainz (Kartenausschnitt)



Karte verändert nach Stadt Mainz (2021): Zentrenkonzept Einzelhandel - Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen. Mainz. S. 4.

12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung

14.03.2024