

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1520/2025
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 104	Datum 08.10.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.10.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	13.11.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.01.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	04.02.2026	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" (Satzungsbeschluss)

Entwurf des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 22.10.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 31.10.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

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

Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich der Stadtteile Mainz-Hartenberg/Münchfeld und Mainz-Neustadt sowie auch innerhalb der Innenstadt. Dies erfolgt durch die planungsrechtliche Steuerung und Regulierung von zentrenrelevantem Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz.

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" um einen sektoralen Bebauungsplan, welcher der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen soll.

2. Bisheriges Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" hat der Stadtrat am 29.11.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden.

Zudem hat der Stadtrat am 15.05.2024 beschlossen, das Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung - Ämterkoordinierung

Die Ämterkoordinierung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2023 bis einschließlich 30.01.2024 und in Form eines Koordinierungstermins am 30.01.2024. Im Rahmen der Ämterkoordinierung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Regelungen im Sinne des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz
- Vorbeugender Brandschutz
- Kulturdenkmäler
- Verkehr
- Naturschutz
- Artenschutz
- Altlasten und Bodenschutz

Vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan "H 104" ausschließlich der Einzelhandelssteuerung dienen soll, führten die Stellungnahmen der Fachbehörden zu keinem Erfordernis von Fachgutachten.

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

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.09.2024 bis 30.09.2024 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine Anregung von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Einzelhandelssteuerung
- Regelungen im Sinne des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Anregungen führten nicht zu Veränderungen in den Planunterlagen. Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2025 bis 18.02.2025.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Bodenschutz
- Einzelhandelssteuerung
- "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz
- Archäologische Belange
- Thematik der Zufahrten bzw. der Zufahrtsverbote

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

2.5 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025.

Seitens der Bürger:innen und Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Anregungen zu Fuß- und Radwegen
- Einzelhandelssteuerung
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Bodenschutz, Altlasten

Der Vermerk zum Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Änderungen gegenüber der Planstufe II

In den Hinweisen des Bebauungsplans wurde eine Ergänzung zum Thema "Bodenschutz/Altlasten" vorgenommen. Zudem wurde die Begründung des Bebauungsplanes "H 104" redaktionell angepasst. Änderungen an den Festsetzungen erfolgen nicht.

4. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" gefasst werden.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge der gesetzlich erforderlichen Beteiligungsschritte sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden. Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Bestandgebiet handelt und kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, kommt die Partnerschaftliche Baulandbereitstellung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zum Tragen.

7. Kosten

Für das Bauleitplanverfahren wurden durch die städtischen Fachämter keine entstehenden Kosten für die Stadt Mainz benannt.

Anlagen:

- *Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" inkl. textlicher Festsetzungen und Hinweise*
- *Begründung mit Anhang*
- *Vermerk Ämterkoordination*
- *Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Finanzierung