

Aktz.: 61 26 HM 104

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

### **I. Vermerk**

***über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde***

#### **A) Formalien**

Dauer des Anhörverfahrens:		<b>17.01.2025 bis 18.02.2025</b>	
Anzahl der beteiligten TÖB:	<b>35</b>	Anzahl der Antworten von TÖB:	<b>16</b>

---

Koordinierungstermin mit TÖB:

Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. keine Stellungnahme erforderlich ist:

- **20 – Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport**
- **37 – Feuerwehr der Stadt Mainz**
- **60.03 – Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation**
- **60.04 – Bauamt, Abt. Denkmalpflege**
- **67 – Grün- und Umweltamt**
- **Kommunale Abfallwirtschaft Mainz und Mainz - Bingen AöR**
- **LBM – Landesbetrieb Mobilität Worms**
- **Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe**
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Mainz**

## B) Anregungen aus dem Anhörverfahren

### 1. 61.1 – Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

- Schreiben vom 27.01.2025-

- Die Abt. 61.1 – Verkehrswesen werde derzeit direkt in das laufende Bauleitplanverfahren einbezogen. Dies solle auch in der weiteren Bearbeitung fortgeführt werden.
- Es wird auf die im Rahmen der Ämterkoordinierung bereits eingereichte Stellungnahme vom Januar 2024 verwiesen. Es wird um eine erneute Prüfung der darin angesprochenen Punkte gebeten.
- Darüber hinaus seien bezüglich der Verkehrsanlagen noch Zufahrtsverbote oder Zufahrten festzusetzen.

#### Abwägungsergebnis

*Die Abt. 61.1 – Verkehrswesen wird auch weiterhin in das Bauleitplanverfahren mit einbezogen. Die in der Ämterkoordinierung bereits vorgebrachten Themenbereiche sowie die Thematik der Zufahrten bzw. der Zufahrtsverbote sind durch die Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan "H 104" verfolgt ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

### 2. 80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften

- Schreiben vom 10.02.2025-

- Aus Sicht des 80 - Amtes für Wirtschaft und Liegenschaften bestünden keine Bedenken.
- Es werde darum gebeten, weiterhin am laufenden Verfahren beteiligt zu werden.

#### Abwägungsergebnis

*Das 80 – Amt für Wirtschaft und Liegenschaften wird auch weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### 3. Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Mainz

- Schreiben vom 18.02.2025 -

- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie seien innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 104" mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handele sich dabei um römische Gräber und Siedlungsfunde sowie festungszeitliche Bauwerke.

- Zudem befände sich das geplante Bauleitplanverfahren "H 104" nordöstlich des Goßlerwegs innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Grabungsschutzgebiets Wallstraße – Mombacher Straße G 80/03 nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz (RLP). Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG RLP bedürften Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden könnten, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Unabhängig davon seien insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Bestimmungen gemäß §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) gelten.

### Abwägungsergebnis

*Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein entsprechender Hinweis hierzu erforderlich wird. Da der Bebauungsplan "H 104" ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt und somit kein neues Baurecht geschaffen wird, sind die vorgebrachten Hinweise zum rechtskräftigen Grabungsschutzgebiet "G 80/03", den archäologischen Fundstellen sowie zu den grundsätzlichen archäologischen Bestimmungen, durch die Planung nicht berührt.*

- Aufgrund dessen, dass der Bebauungsplan "H 104" ausschließlich der Einzelhandelssteuerung diene und das Plangebiet bereits vollständig entwickelt sei, sei eine vorbehaltliche Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz an die Übernahme folgender Bedingungen und Auflagen gebunden:

#### Bedingungen

- Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz erfolge unter dem bedingenden Vorbehalt einer städtebaulichen Entwicklung, die nicht tiefere und umfangreichere Bodeneingriffe verursache als die Bestandsbebauung.
- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag, Entfernung der Bodenplatte) habe der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 2 DSchG RLP sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz zu gegebener Zeit die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie Mainz werde die Bauarbeiten überwachen.

#### Auflagen

- Die ausführenden Baufirmen seien nachdrücklich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG RLP) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Demnach sei jeder zutage tretende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die beiden Punkte zu den Bedingungen entbänden die Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so sei der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden könnten. Im Einzelfall sei mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen seien von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Es werde darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (wie Mutterbodenabtrag, Entfernung der Bodenplatte) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gelte.

### **Abwägungsergebnis**

*Die Übernahme der vorgebrachten Bedingungen und Auflagen, die für eine vorbehaltliche Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz erforderlich sind, werden keine Berücksichtigung in der Planung finden, da sie durch die Einzelhandelssteuerung nicht berührt werden. Es wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit 60.04 – Bauamt, Abt. Denkmalpflege geprüft, ob ein entsprechender Hinweis hierzu in den Bebauungsplan "H 104" aufgenommen wird.*

- Die Direktion Landesarchäologie sollte in die weiteren Verfahrensschritte einbezogen werden, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen auftreten können.
- Es wird erläutert, dass diese Stellungnahme ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler betreffe und nicht die Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz sowie der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz ersetze. Eine interne Weiterleitung sei nicht möglich.

### **Abwägungsergebnis**

*Die GDKE- Direktion Landesarchäologie Außenstelle Mainz wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Die GDKE- Direktion Landesdenkmalpflege - Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege sowie die GDKE- - Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege wurden bereits am Verfahren beteiligt und werden auch im weiteren Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme der GDKE - Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege hierzu liegt bereits vor.*

*Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

#### **4. Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie Erdgeschichtliche Denkmalpflege**

*- Schreiben vom 22.01.2025 -*

- Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestünden keine Bedenken.

- Es wird mitgeteilt, dass die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege am weiteren Bauleitplanverfahren nicht mehr beteiligt werden müsse.
- Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege bezieht und gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz sowie der Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz vorbehalten bleiben und gegebenenfalls noch einzuholen sind.

### **Abwägungsergebnis**

*Die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege wird im weiteren Verfahren nicht mehr beteiligt.*

*Ebenso werden die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz sowie der Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz am weiteren Verfahren beteiligt.*

*Den Anregungen kann gefolgt werden.*

### **5. Handelsverband Südwest e. V.**

*- Schreiben vom 17.02.2025 -*

- Aus Sicht des Handelsverbandes Südwest bestünden zurzeit keine Bedenken.
- Es werde deutlich, dass gemäß der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig seien. Da das Plangebiet in einer nicht-integrierten Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liege, finde man diese Entscheidung begrüßenswert.
- Es werde ebenfalls begrüßt, dass in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beschränkt zulässig seien. Die vorgeschlagene maximale Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> werde hingegen als zu groß erachtet, weshalb eine deutliche Reduzierung empfohlen werde.

### **Abwägungsergebnis**

*Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Landeshauptstadt Mainz wurde erstmals am 09.03.2005 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz beschlossen. Seitdem wurde es mehrfach fortgeschrieben, um der fortschreitenden Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. 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. Dementsprechend dient das "Zentrenkonzept Einzelhandel" als Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" zur Einzelhandelssteuerung.*

*Im "Zentrenkonzept Einzelhandel" wurde festgelegt, dass bei Einzelhandelsbetrieben in nicht-integrierten Lagen, bei denen das Kernsortiment nicht-zentrenrelevant ist, über den Bebauungsplan sichergestellt werden muss, dass branchenuntypische zentrenrelevante Randsortimente ausgeschlossen sind.*

Die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente werden i. d. R. auf 5 % der Verkaufsfläche, maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt, wobei für jedes einzelne Sortiment eine Beschränkung auf 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgt.

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" auf den Regelungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Landeshauptstadt Mainz beruhen, kann keine stärkere Beschränkung als auf die bereits festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> für branchentypische Randsortimente erfolgen. Es wird jedoch folgende Ergänzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" aufgenommen:

"Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig."

Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.

## **6. Industrie – und Handelskammer für Rheinhessen**

- Schreiben vom 13.02.2025 -

Es wurden zu dem vorliegenden Bebauungsplan "Nördliche Saarstraße / Binger Straße (H104)" folgende Punkte zur Diskussion beitragen:

- Grundsätzliche Bewertung des Zentrenkonzepts
  - Die Umsetzung von Zentrenkonzepten werde unterstützt und als geeignetes Instrument zur Stärkung der Innenstädte und zur Förderung ausgewogener Einzelhandelsstandorte betrachtet.
  - Eine gezielte Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten trage dazu bei, die Verödung der Innenstädte zu verhindern und die Attraktivität zentraler Lagen für Konsument:innen sowie Unternehmen zu sichern.
- Förderung eines offenen Wettbewerbs
  - Es werde betont, dass der offene und faire Wettbewerb ein zentraler Bestandteil der sozialen Marktwirtschaft sei. Eine ausgewogene Interessenabwägung zwischen den Zielen des Zentrenkonzepts und den wirtschaftlichen Interessen der Unternehmen sei essenziell, um die Attraktivität und Wirtschaftskraft der Region zu stärken.
  - Es wird sich dafür ausgesprochen, sicherzustellen, dass durch planerische Vorgaben keine unverhältnismäßigen Hürden für die Ansiedlung von Handelsunternehmen entstünden. Insbesondere kleinere und mittelständische Unternehmen sollten durch die Regelungen nicht benachteiligt werden.
- Informationsbedarf zur genauen Flächengröße des Handelsbetriebs
  - Es werde angeregt, im weiteren Planungsverfahren genauere Informationen zur geplanten Flächengröße des anfragenden Handelsunternehmens einzuholen. Die Größe und Art des Einzelhandelsprojekts seien entscheidend, um die potenziellen Auswirkungen auf die umliegenden Handelsstrukturen und die Kaufkraftbindung fundiert beurteilen zu können. Ohne diese Informationen sei eine präzise Abwägung zwischen Zentrenkonzept und wirtschaftlichen Belangen nicht möglich.

- Kaufkraftbindung und Vermeidung von Fehlentwicklungen
  - Es sei wichtig, sorgfältig zu analysieren, ob die geplante Nutzung tatsächlich einen signifikanten Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt erwarten lasse. Andernfalls bestehe die Gefahr, dass Wachstumspotenzial der regionalen Wirtschaft unnötig zu hemmen.
- Berücksichtigung regionaler Wirtschaftsinteressen
  - Es wird angeregt, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans eine sorgfältige Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielsetzungen und den wirtschaftlichen Belangen der Region vorzunehmen.
  - Es sei wichtig, dass der Bebauungsplan neben der Stärkung der Innenstadt auch die Entwicklungsmöglichkeiten von Unternehmen außerhalb dieser zentralen Lage berücksichtige.
- Flexibilität für zukünftige Entwicklungen
  - Angesichts sich wandelnder Verbraucherbedürfnisse und des Strukturwandels im Einzelhandel sollte der Bebauungsplan genügend Flexibilität bieten, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.
  - Die IHK für Rheinhessen begrüße die Ziele des Zentrenkonzepts, insbesondere die Stärkung der Innenstädte und die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Einzelhandel. Gleichzeitig werde betont, dass eine sorgfältige Abwägung zwischen den Zielen der Zentrenförderung und den wirtschaftlichen Belangen unerlässlich sei.
  - Es werde um die Bereitstellung detaillierter Informationen zur Größe des geplanten Einzelhandelsprojekts gebeten, um dessen Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung und die Zentrenstruktur abschätzen zu können.

### **Abwägungsergebnis**

Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Landeshauptstadt Mainz wurde erstmals am 09.03.2005 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz beschlossen. Seitdem wurde es mehrfach fortgeschrieben, um der fortschreitenden Siedlungsentwicklung und den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. 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. Dementsprechend dient das "Zentrenkonzept Einzelhandel" als Grundlage für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" zur Einzelhandelssteuerung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" in einer nicht-integrierten Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sowie die Beschränkung der branchentypischen Randsortimente werden im Bebauungsplan "H 104" Festsetzungen getroffen, um einen Kaufkraftabfluss aus den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" zu vermeiden und Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg / Münchfeld sowie der Innenstadt und dem City-Kern entgegen zu wirken.

Hierdurch soll die Standortsicherheit für Einzelhandelsinvestitionen in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden. Unabhängig vom "Zentrenkonzept Einzelhandel" soll der Preisdruck auf gewerblich nutzbare Flächen an dieser Stelle durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" gedämpft werden. Einzelhandelsunternehmen sind in der Regel in der Lage, weit höhere Grundstückskosten zu tragen als andere Nutzungen des sekundären und tertiären Sektors. Aufgrund dieser Gegebenheiten werden Mechanismen in Gang gesetzt, die eine Verdrängung von Nutzungen aus dem sekundären und tertiären Sektor durch Einzelhandelsnutzungen zur Folge haben können. Eine solche Verdrängung oder eine faktische Verhinderung von Ansiedlungen solcher Nutzungen wäre nicht im Sinne der Stadt Mainz. Dementsprechend soll mit dem Bebauungsplan "H 104" die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz bauplanungsrechtlich gesteuert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" gelten für alle Einzelhandelsunternehmen gleichermaßen, weshalb die Benachteiligung von Einzelhandelsunternehmen aufgrund deren Größe nicht bestätigt werden kann. Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Kernsortimente führen, sind gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Vorliegen von unverhältnismäßigen Hürden für die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen kann nicht bestätigt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment und branchentypischem Randsortiment gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 104" ist im Plangebiet zulässig. Somit besteht die Möglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bei gleichzeitigem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Anregung, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufgrund deren individueller Größe und Art im Sinne einer Einzelfallbetrachtung entgegen der Regelungen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan als zulässig festzusetzen, kann nicht gefolgt werden. Hierbei würden die Ziele und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" nicht eingehalten werden. Das "Zentrenkonzept Einzelhandel" kann seine vom Stadtrat beschlossene planerische Wirkung nur entfalten, wenn es konsequent als Grundlage für den Planungsvollzug herangezogen wird. Ansonsten besteht die Gefahr den Gleichbehandlungsgrundsatz zu verletzen und Präzedenzfälle zu schaffen. Die Standortsicherheit für Einzelhandelsinvestitionen in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen kann dann nicht mehr gewährleistet werden.

Den Anregungen kann teilweise gefolgt werden.

## **7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

- Schreiben vom 12.02.2025-

- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung:
  - Wasserschutzgebiete  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Zudem seien das ehemalige Wasserschutzgebiet "Taubertsberg" sowie der gleichnamige Brunnen nicht mehr vorhanden.
  - Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände  
Sollten während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten oder durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen werden, könne eine Grundwasserhaltung notwendig sein. Hierfür müsse eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

- Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen  
Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, seien mehrere Hinweise zu beachten.
- Regenerative Energie  
Sofern der Einsatz von regenerativer Energien, insbesondere die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), vorgesehen sei, müsse hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

### Abwägungsergebnis

*Der Bebauungsplan "H 104" verfolgt ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung. Zudem handelt es sich bei dem Bebauungsplan "H 104" um ein bereits vollständig entwickeltes Bestandsgebiet. Durch die Planung werden dementsprechend keine Auswirkungen auf die Grund- oder Trinkwasserversorgung erwartet und somit wird kein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan "H 104" aufgenommen.*

- **Bodenschutz:**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 104" wird darauf hingewiesen, dass im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz verschiedene bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst seien. Diese würden hinsichtlich der geplanten Nutzung "Einzelhandel" wie folgt bewertet:
  - "ehem. Autotransporte, Kraftstoffe u. Folgenutzungen, Saarstr. 2 - 4"  
Es wird beschrieben, dass es sich um einen potentiell altlastverdächtigen Altstandort handelt und entsprechende Maßnahmen erforderlich seien, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
  - "Restfläche, ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Binger Str. 14-16"  
Es wird beschrieben, dass diese Fläche hinsichtlich der gewerblichen Nutzung als nicht altlastverdächtig einzustufen sei.
  - "Heizöltank der Tankanlage, ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Binger Str. 14-16"  
Es wird beschrieben, dass der Bereich der unterirdischen Heizöltanks altlastverdächtig sei. Bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen oder bei Änderungen der bestehenden Nutzung in eine sensible Nutzung sei die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) zu beteiligen.
  - 4 weitere ehem. Betriebsstandorte mit altlastenrelevanter Vornutzung  
Innerhalb des Geltungsbereichs würden sich eine Tankstelle (Saarstraße 6) sowie vier weitere ehem. Betriebsstandorte mit altlastenrelevanter Vornutzung befinden, die bislang im Bodenschutzkataster nicht eingetragen seien. Hinsichtlich der gesunden Arbeitsverhältnisse sei für diese Flächen zunächst die Erfassungsdaten bzgl. des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen zu erheben. Auf Grundlage dieser Erfassungsdaten könne die SGD Süd als obere Bodenschutzbehörde die Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG für die einzelnen Flächen ableiten, ob und wann Untersuchungen hinsichtlich des Gefährdungspotentials und der gesunden Arbeitsverhältnisse erforderlich seien.


- Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestünden Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, da teilweise die gesunden Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet seien. Dies sei seitens der für den Bebauungsplan zuständigen Behörde eigenständig zu überprüfen.


### Abwägungsergebnis

*Es wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit Amt 67 geprüft, ob ein entsprechender Hinweis zu den bodenschutzrechtlichen Belangen bzw. den altlastverdächtigen Altstandorten erforderlich wird. Da es sich bei dem Bebauungsplan "H 104" allerdings um ein Bestandgebiet handelt und der Bebauungsplan ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt, werden keine weiteren Konflikte durch die Planungsinhalte ausgelöst.*

*Den Anregungen kann in o.g. Umfang gefolgt werden.*

Mainz, 11.03.2025

  
Avenarius

- II. Dem Amt 67, Umweltkoordination per Email z. K. und z. w. V. hinsichtlich der Umweltprüfung  
Den tangierten Fachämtern per Email z. K. sodann z. d. lfd. A.
  - III. 61.2.0.1 z.K. zur Fortschreibung der Verfahrensdaten
- 

Mainz, 11.03.2025  
61-Stadtplanungsamt

  
STROBACH

61 26 HM 104  
 Zu den lfd. Akten  
 27.01.25

TÖB 1 → 61.2.2

**Stadt Mainz: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Sie betreffenden Themen zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Mainz - und hier dem federführenden Stadtplanungsamt - die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Verzichten Sie bitte auf die Verwendung von Textbausteinen mit allgemeinen Hinweisen, ohne Bezug zur konkreten Planung. Ihre Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben. Die Abwägung obliegt dem Stadtrat der Stadt Mainz.

Über Ort und Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird Ihnen zum gegebenen Zeitpunkt eine Benachrichtigung zugehen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens über ihnen vorliegende Erkenntnisse zu unterrichten, nach denen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ihre Stellungnahme kann selbstverständlich auch ohne dieses Formular auf Ihrem Briefpapier erfolgen. Bitte orientieren Sie sich auf jeden Fall an der inhaltlichen Gliederung des Formblattes.

<b>Stadtverwaltung Mainz</b> Stadtplanungsamt Zitadelle Bau A Postfach 38 20 55028 Mainz	Bearbeiter: Avenarius Tel.: 06131 - 12 32 48 Fax: 06131 - 12 26 71 E-Mail: lara.avenarius@stadt.mainz.de Aktz.: 61 26 HM 104
--	--

**Verfahren / Planung / Projekt:**  
 Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"

**Frist:** 1 Monat (§ 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 BauGB)  
 spätestens bis 18.02.2025

*Eingang:*

Stadtverwaltung Mainz  
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**Stellungnahme der Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel./Fax/E-Mail)

61.1 Stadtplanungsamt - Abteilung Verkehrswesen

Keine Stellungnahme erforderlich

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstands:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Anlage 14 zu Blatt 32

61	26	HM	104
----	----	----	-----

---

Einwendungen:

---

Rechtsgrundlagen:

---

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

---

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Das SG Verkehrsplanung (Abt. 61.1) ist in das lfd. B-Planverfahren direkt einbezogen; dies ist bei der weiteren Bearbeitung fortzuführen. Es wird auf unsere Hinweise, Anregungen und ggf. Forderungen verwiesen, die bisher durch uns erfolgt sind bzw. noch erfolgen; siehe auch Punkte zur Ämterkoordinierung 01/2024 ggf mit der Bitte um erneute Prüfung. Auch sind bzgl der Verkehrsanlagen noch Zufahrtenverbote bzw Zufahrten festzusetzen.

---

Angabe der Kosten und Folgekosten, die durch die Planung entstehen, unterteilt nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (nur von städtischen Fachämtern auszufüllen!)

---

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen:

---

Mainz, 27.01.2025

61.1 Abt.Verkehrswesen

61.1.0

  
61.1.1

.....  
...  
Ort, Datum

Dienststelle

Unterschrift, Dienstbezeichnung



61 26 HM 104

Aktenzeichen:



Landeshauptstadt Mainz

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Birgit Weil  
Liegenschaften

61 – Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 18. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Postfach 3820  
55028 Mainz  
Stadthaus Große Bleiche  
Zimmer 5.072  
Große Bleiche 46/ Löwenhofstraße 1

Tel. 06131 12-2352  
Fax 06131 12-2363  
birgit.weil@stadt.mainz.de  
www.mainz.de

Mainz, 10. Februar 2025

**Bauleitplanverfahren „Nördlich Saarstraße/Binger Straße (H 104)“**

**hier: Beteiligungsverfahren**

Aktenzeichen: 23 Mz 16 1/24

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Kolleg:innen,

nach Durchsicht der uns vorliegenden Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass es seitens der Liegenschaftsverwaltung keine Bedenken gibt.

Bitte halten Sie uns über das weitere Verfahren auf dem Laufenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schierling



Anlage 18 zu Blatt 32  
61 26 HM 104

Stadtverwaltung Mainz | Amt 80 | Postfach 3820 | 55028 Mainz

80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften  
Birgit Weil

**AW: Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische  
Stellungnahme der Oberen**

Metz, Stephanie (GDKE) <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

18.02.2025 21:49

Von: "Metz, Stephanie (GDKE)" <Stephanie.Metz@gdke.rlp.de>

An: "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

Sehr geehrte Frau Avenarius,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz zu o.g. Bauleitplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen,  
i. A.

Stephanie Metz

--  
Stephanie E. Metz M.A.  
Leiterin  
Außenstelle Mainz  
Direktion Landesarchäologie  
Leiterin der Geschäftsstelle Digitalisierung

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE  
RHEINLAND-PFALZ

Große Langgasse 29  
55116 Mainz  
Telefon: +49 (0)6131 2016-300  
Telefax: +49 (0)6131 2016-333  
[stephanie.metz@gdke.rlp.de](mailto:stephanie.metz@gdke.rlp.de)  
Sekretariat: [landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de)  
[www.gdke-rlp.de](http://www.gdke-rlp.de)

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt										
Eingang: 19. Feb. 2025										
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R			
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

**Von:** Lara.Avenarius@stadt.mainz.de <Lara.Avenarius@stadt.mainz.de> **Im Auftrag von**  
toeb@stadt.mainz.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 16. Januar 2025 15:17  
**An:** Lara.Avenarius@stadt.mainz.de  
**Cc:** Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de; Ralf.Groh@stadt.mainz.de  
**Betreff:** Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der

zu  
Anlage 20 zu Blatt 32  
61 26 HM 104

Oberen ...

**Aktz. 61 26 HM 104**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung des o. g. Bauleitplanes im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, bei dem gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben. Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:

**[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)**

Die Unterlagen sind ab dem **17.01.2025** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. [www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen](http://www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen),
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name: mainz-toeb  
Passwort : mzpwtueb

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst auf den Info-Button  und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach

entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

**Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 18.02.2025.**

Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Lara Avenarius  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadtplanung  
Tel 0 61 31 - 12 32 48  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

Postfach 38 20 55028 Mainz

[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)



TÖB\_2025\_0027\_BPlan\_MZ\_nördlich Saarstr-BingerStr\_H104\_Stellungnahme.pdf

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Mainz  
Große Langgasse 29 | 55116 Mainz

**DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE**

**Außenstelle Mainz**

Große Langgasse 29  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2016-300  
landesarchaeologie-  
mainz@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

**Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadtplanung  
Postfach 3820  
55028 Mainz**

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
TÖB 25/027 Bitte immer angeben!	16.01.2025 AZ.: 61 26 HM 104	Stephanie E. Metz stephanie.metz@gdke.rlp.de	Tel.: +49 (0)6131 2016-300 Fax: +49 (0)6131 2016-333

17.02.2025

**Betr.: Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4  
Abs. 2 BauGB Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie  
landesplanerische Stellungnahme der Oberen ...  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um römische Gräber und Siedlungsfunde sowie festungszeitliche Bauwerke. Das o.g. Vorhaben liegt zudem nordöstlich des Goßlerwegs im Geltungsbereich des rechtskräftigen Grabungsschutzgebiets Wallstraße – Mombacher Straße G 80/03 nach § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz (RLP). Gemäß § 22 Abs. 3 DSchG RLP bedürfen Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Davon abgesehen ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt.

Die der hier vorliegenden Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beigegebene Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)“ mit Stand 18.12.2024 führt unter dem Punkt 3 „Ziel der Planung“ auf Seite 3 auf, der o.g. Bebauungsplan diene ausschließlich der Einzelhandelssteuerung. Unter Punkt 5.2

1/3

**Kernarbeitszeiten**  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

**Parkmöglichkeiten**  
Parkplätze und Parkhäuser  
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE

„Vereinfachte Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB“ auf Seite 6 derselben Begründung gilt das Plangebiet als vollständig entwickelt.

Eine vorbehaltliche Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz ist an die Übernahme folgender Bedingungen und Auflagen gebunden:

## 1. Bedingungen

- 1.1 Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie Mainz erfolgt unter dem bedingenden Vorbehalt einer städtebaulichen Entwicklung, die nicht tiefere und umfangreichere Bodeneingriffe verursacht als die Bestandsbebauung.
- 1.2 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag, Entfernung Bodenplatte) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 2 DSchG RLP sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie Mainz wird die Bauarbeiten überwachen.

## 2. Auflagen

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG RLP vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (wie Mutterbodenabtrag, Entfernung Bodenplatte) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

i.A. Stephanie E. Metz

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**WG: Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische  
Stellungnahme der Oberen**

Schindler, Thomas (GDKE) &lt;toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de&gt;

22.01.2025 08:37

"Schindler, Thomas (GDKE)" &lt;thomas.schindler@gdke.rlp.de&gt;

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" &lt;toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de&gt;

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken.

Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Mainz und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Thomas Schindler

--

Dr. Thomas Schindler

-Leiter-

Erdgeschichtliche Denkmalpflege

Direktion Landesarchäologie

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

RHEINLAND-PFALZ

Große Langgasse 29

D-55116 Mainz

Telefon 06131-2016-414

Mobil 01520-9094347

[thomas.schindler@gdke.rlp.de](mailto:thomas.schindler@gdke.rlp.de)[www.gdke.rlp.de](http://www.gdke.rlp.de)

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 19. Feb. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvt.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage 20 zu Blati 32									
31	61	26	HM	104					

Die in dieser E-Mail und den dazugehörigen Anhängen (zusammen die „Nachricht“) enthaltenen Informationen sind nur für den Adressaten bestimmt und können vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Sollten Sie die Nachricht irrtümlich erhalten haben löschen Sie die Nachricht bitte und benachrichtigen Sie den Absender, ohne die Nachricht zu kopieren oder zu verteilen oder ihren Inhalt an andere Personen weiterzugeben.

**Von:** [Lara.Avenarius@stadt.mainz.de](mailto:Lara.Avenarius@stadt.mainz.de) <[Lara.Avenarius@stadt.mainz.de](mailto:Lara.Avenarius@stadt.mainz.de)> **Im Auftrag von**  
[toeb@stadt.mainz.de](mailto:toeb@stadt.mainz.de)

**Gesendet:** Donnerstag, 16. Januar 2025 15:17

**An:** [Lara.Avenarius@stadt.mainz.de](mailto:Lara.Avenarius@stadt.mainz.de)

**Cc:** [Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de](mailto:Christoph.Rosenkranz@stadt.mainz.de); [Ralf.Groh@stadt.mainz.de](mailto:Ralf.Groh@stadt.mainz.de)

**Betreff:** Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier:  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung des Ortsbeirates gemäß § 75 GemO sowie landesplanerische Stellungnahme der  
Oberen ...

**Aktz. 61 26 HM 104**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gem. § 4 Abs. 2 BauGB informieren wir Sie über die Aufstellung des o. g.  
Bauleitplanes im Sinne des § 1, § 4 und § 9 BauGB und bitten Sie um  
Stellungnahme für den Ihnen obliegenden Aufgabenbereich, soweit diese für die  
städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam ist.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren i.V.m. § 9  
Abs. 2a BauGB aufgestellt, bei dem gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer  
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB  
abgesehen wird.

Ihre Stellungnahme soll Hilfe bei der Gestaltung des Inhaltes der Bauleitplanung und  
für die gerechte Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange geben.  
Bitte verwenden Sie nach Möglichkeit das im Internet eingestellte Formblatt.

Ihre Antwort richten Sie bitte an folgende Adresse:

[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

Die Unterlagen sind ab dem **17.01.2025** im Internet einsehbar.

Mit folgenden Schritten gelangen Sie zu den Unterlagen:

1. [www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen](http://www.mainz.de/stadtplanungsamtaufrufen),
2. Rubrik "Behördenbeteiligung" auswählen,
3. Link zu o. g. Bauleitplanverfahren anklicken,
4. Folgende Zugangsdaten eingeben:

Name: mainz-toeb  
Passwort : mzpwtob

5. Das Kartenfenster öffnet sich mit Darstellung des Plangebietes. Sodann erst  
auf den Info-Button  und dann auf das Plangebiet klicken. Es öffnet sich ein  
Fenster mit den erforderlichen pdf-Dateien.

6. Auf den Link zur jeweiligen pdf-Datei klicken und erneut die Zugangsdaten eingeben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Zugangsdaten (Name und Passwort) ausschließlich für Ihre Behörde / Dienststelle bestimmt sind und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet ist.

Falls erforderlich, können von Ihnen Eintragungen (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, spezielle Festsetzungsvorschläge, Hinweise, etc.) nach entsprechendem Ausdruck (evtl. nur als Ausschnitt) handschriftlich vorgenommen werden. Die pdf-Dateien sind nicht mit einem Schreibschutz versehen, so dass Sie Ihren Beitrag auch in digitaler Form einfügen können.

Die städtischen Fachämter werden gebeten, sämtliche Kosten und Folgekosten, die aus dem Bauleitplanverfahren entstehen so detailliert wie möglich anzugeben. Hierbei sollte nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden werden. Orientierung bietet hier die Checkliste „Kosten für Baulandproduktion“, die am 17.01.2006 im Wirtschaftsausschuss beraten wurde.

Des Weiteren werden die städtischen Fachämter gebeten, die vom Stadtrat am 29.04.2009 beschlossenen Vorgaben zur Familienfreundlichkeit zu beachten.

**Ihre fachliche Stellungnahme erwarten wir bis spätestens 18.02.2025.**

Wir gehen davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden, wenn Sie sich innerhalb der Frist nicht äußern.

Die vorliegende Planung befindet sich noch im Verfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich bzw. wirksam; sie darf weder an Dritte weitergegeben noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Über die Veröffentlichung des o. g. Projektes gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Sie im weiteren Verfahren benachrichtigt.

Bereits jetzt weisen wir Sie auf die Verpflichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB hin. Danach ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Stadt Mainz, hier das Stadtplanungsamt, zu unterrichten, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ansprechpartner:in für Rückfragen zu o. g. Verfahren:

Lara Avenarius  
Stadtplanungsamt  
Abteilung Stadtplanung  
Tel 0 61 31 - 12 32 48  
Fax 0 61 31 - 12 26 71  
[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

Mit freundlichen Grüßen



Landeshauptstadt  
Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt / Abteilung Stadtplanung  
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
[toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)  
Postfach 38 20 55028 Mainz  
[www.mainz.de](http://www.mainz.de)

Information zur Verwendung Ihrer Daten: [www.mainz.de/dsgvo](http://www.mainz.de/dsgvo)

**Bauleitverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)", hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 II BauGB Beteiligung des Ortbeirates gem. § 75 GemO ....**

Beteiligungen-rlp hv-suew @ toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de

17.02.2025 12:40

Vom "Beteiligungen-rlp hv-suew" <beteiligungen-rlp@hv-suew.de>

An "toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

**Ihr Aktz. 61 26 HM 104**

Sehr geehrte Damen und Herren,

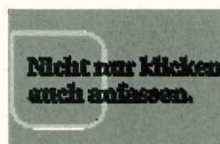
mit Nachricht vom 16.01.2025 baten Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich o.g. Planung. Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass der Handelsverband Südwest gegen die hier vorliegende Planung zurzeit keine Bedenken.

Aus den uns vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass gemäß der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan, Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Da das Plangebiet in nicht-integrierter Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt, begrüßen wir diese Entscheidung.

Wir begrüßen ebenfalls, dass in Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5% der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes beschränkt zulässig sein sollen. Die angedachte maximale Verkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> in diesem Zusammenhang, halten wir allerdings für als zu groß dimensioniert und empfehlen hier eine deutliche Reduzierung.

Mit freundlichen Grüßen

Sarah Ratasewitz  
Ass. jur.



Handelsverband Südwest e.V.

Geschäftsstelle Kaiserslautern  
Stiftsplatz 2  
67655 Kaiserslautern  
Tel.: 0631 3437030-15  
Fax: 0631 93214  
web: [www.ehv-mrp.de](http://www.ehv-mrp.de)  
[www.facebook.com/ehv.mrp.1](https://www.facebook.com/ehv.mrp.1)

Stadtverwaltung Mainz  
61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 19. Feb. 2025

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Anlage 22 zu Blatt 32  
61 26 HM 104

[www.twitter.com/EHV\\_RLP](http://www.twitter.com/EHV_RLP)

Handelsverband Süwest e.V.

1. Vorsitzender: Jan Sebastian,  
Hauptgeschäftsführer: Dr. Thomas Scherer,  
Vereinsregister: AG Mainz 40732

Diese E-Mail sowie eventuelle Anhänge enthalten vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren oder Speichern sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

This e-mail and any attachments may contain confidential and / or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy this e-mail . Any unauthorized copying, storing, disclosure or distribution of the contents of this e-mail is strictly forbidden.

**Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)"**

**Macher, Nina** 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'

13.02.2025 13:54

"Macher, Nina" <Nina.Macher@rheinessen.ihk24.de>

"toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de" <toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de>

5 Anhänge



Stellungnahme\_NoerdlicheSaarstrasse\_BingerStrasse\_H104\_StadtMainz.pdf



Instagram\_Zeichenfliche1\_b8940a91-9f60-4864-bb1a-dc3bee9b3d89.png



bundestagswahl2025signatur500x150px\_a982a56a-47ba-49e9-bd52-d8736ba77e8a.jpg



Instagram\_Zeichenfliche1\_b8940a91-9f60-4864-bb1a-dc3bee9b3d89.png



Instagram\_Zeichenfliche1\_b8940a91-9f60-4864-bb1a-dc3bee9b3d89.png

Sehr geehrte Frau Avenarius,

anbei finden Sie unsere Stellungnahme zu oben bezeichnetem Verfahren.

Viele Grüße  
Nina Macher

**Nina Macher**  
Geschäftsführerin

Industrie- und Handelskammer für Rheinessen  
Dienstleistungszentrum Worms  
Rathenastr. 20 | 67547 Worms

T + 49 (6241) 9117-50  
Nina.Macher@rheinessen.ihk24.de  
[ihk.de/rheinessen](http://ihk.de/rheinessen)



Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 19. Feb. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Besuchen Sie unsere [Veranstaltungen](#) und stellen Sie sich Ihren wöchentlichen [IHK-Newsletter](#) nach Ihren Interessen zusammen.

Anlage 23	zu Blatt 32		
61	26	HM	104

Auf folgender Seite finden Sie die Informationspflichten nach der Datenschutzgrundverordnung:  
[ink.de/rheinessen/datenschutz](http://ink.de/rheinessen/datenschutz)

Stadtverwaltung Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 3820  
55028 Mainz

**Ihre Zeichen/Nachricht vom**  
17.01.2025

**Aktenzeichen**  
61 26 HM 104

**Ihr/Ihre Ansprechpartner/in**  
Nina Macher

**E-Mail**

Nina.macher@rheinhausen.ihk24.de

**Tel.**

(06241) 9117 – 50  
13. Februar 2025

**Bauleitplanung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,  
Bebauungsplan „Nördliche Saarstraße / Binger Straße (H104)“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Nördliche Saarstraße / Binger Straße (H104)“ abzugeben. Wir haben die Unterlagen geprüft und möchten die folgenden Punkte zur Diskussion beitragen:

**1. Grundsätzliche Bewertung des Zentrenkonzepts**

Wir unterstützen die Umsetzung von Zentrenkonzepten und betrachten diese als ein geeignetes Instrument zur Stärkung der Innenstädte und zur Förderung von ausgewogenen Einzelhandelsstandorten. Eine gezielte Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten wie Lebensmitteln, Textilien oder sonstigen typischen Innenstadtwaren trägt dazu bei, eine Verödung der Innenstädte zu verhindern und die Attraktivität zentraler Lagen für Konsumentinnen und Konsumenten sowie Unternehmen zu sichern.

**2. Förderung eines offenen Wettbewerbs**

Gleichzeitig möchten wir betonen, dass der offene und faire Wettbewerb ein zentraler Bestandteil unserer sozialen Marktwirtschaft ist. Eine ausgewogene Interessenabwägung zwischen den Zielen des Zentrenkonzepts und den wirtschaftlichen Interessen der Unternehmen ist essenziell, um die Attraktivität und Wirtschaftskraft der Region zu stärken.

Wir sprechen uns daher dafür aus, sicherzustellen, dass durch die planerischen Vorgaben keine unverhältnismäßigen Hürden für die Ansiedlung von Handelsunternehmen entstehen, die sich auch außerhalb der Zentren positiv auf die lokale Wirtschaft auswirken können. Insbesondere kleinere und mittelständische Unternehmen sollten durch die Regelungen nicht benachteiligt werden.

**3. Informationsbedarf zur genauen Flächengröße des Handelsbetriebs**

Wir regen an, im weiteren Planungsverfahren genauere Informationen zur geplanten Flächengröße des anfragenden Handelsunternehmens einzuholen. Die Größe und Art des Einzelhandelsprojekts sind entscheidend, um die potenziellen Auswirkungen auf die umliegenden Handelsstrukturen und die Kaufkraftbindung fundiert beurteilen zu können. Ohne diese Informationen ist eine präzise Abwägung zwischen Zentrenkonzept und wirtschaftlichen Belangen nicht möglich.

#### **4. Kaufkraftbindung und Vermeidung von Fehlentwicklungen**

Ein zentraler Aspekt, den wir hervorheben möchten, ist die Prüfung der tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Kaufkraftströme und die Zentrenstruktur. Es ist wichtig, sorgfältig zu analysieren, ob die geplante Nutzung tatsächlich einen signifikanten Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt erwarten lässt. Andernfalls besteht die Gefahr, das Wachstumspotenzial der regionalen Wirtschaft unnötig zu hemmen.

#### **5. Berücksichtigung regionaler Wirtschaftsinteressen**

Wir regen an, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans eine sorgfältige Abwägung zwischen den städtebaulichen Zielsetzungen und den wirtschaftlichen Belangen der Region vorzunehmen. Es ist wichtig, dass der Bebauungsplan neben der Stärkung der Innenstadt auch die Entwicklungsmöglichkeiten von Unternehmen außerhalb dieser zentralen Lage berücksichtigt.

#### **6. Flexibilität für zukünftige Entwicklungen**

Angesichts sich wandelnder Verbraucherbedürfnisse und des Strukturwandels im Einzelhandel sollte der Bebauungsplan genügend Flexibilität bieten, um auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

Die IHK für Rheinhausen begrüßt die Ziele des Zentrenkonzepts, insbesondere die Stärkung der Innenstädte und die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Einzelhandel. Gleichzeitig möchten wir betonen, dass eine sorgfältige Abwägung zwischen den Zielen der Zentrenförderung und den wirtschaftlichen Belangen unerlässlich ist. Wir bitten insbesondere um die Bereitstellung detaillierter Informationen zur Größe des geplanten Einzelhandelsprojekts, um dessen Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung und die Zentrenstruktur abschätzen zu können.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER  
FÜR RHEINHESSEN

  
Geschäftsführerin

**Stgn SGD WAB, BBP Nördlich Saarstraße-Binger Straße (H 104), Mainz-Hartenberg**

Sopp, Lisa (SGD Süd) an 'toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de'

12.02.2025 09:52

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz zum im Betreff genannten Bebauungsplan als pdf-Datei im Anhang.

Die Stellungnahme erhalten Sie nicht noch zusätzlich auf postalischem Weg.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Mainz

i.A.

--

Lisa Sopp

Kompetenzzentrum Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Referat Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz

**STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD**

Kleine Langgasse 3  
 55116 Mainz  
 Telefon 06131 - 2397 154  
 Telefax 06131 - 2397 155  
 lisa.sopp@sgdsued.rlp.de  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 19. Feb. 2025									
Antw. Dez.	z. d. lfd. A			Wvl.			R		
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> < <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> > bereitgestellt.



EXTERN\_2025-02-12\_Stgn\_SGD\_WAB,\_BBP\_Nördlich\_Saarstraße-Binger\_Straße\_(H\_104),\_Mainz-Hartenberg.pdf

Anlage 35 zu Blatt 32									
61	26	HM	104						



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 42 40 |  
55032 Mainz

Landeshauptstadt Mainz  
Stadtplanungsamt  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Per Mail: [toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de](mailto:toeb.stadtplanungsamt@stadt.mainz.de)

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

Kleine Langgasse 3  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2397-0  
Telefax 06131 2397-155  
Poststelle.Referat33@sgd-  
sued.rlp.de  
[www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

12. Februar 2025

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
5133-0002#2025/0003-0111 33	16.01.2025	Lisa Sopp	+49 6131 2397-154
	Az:	<a href="mailto:Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de">Lisa.Sopp@sgdsued.rlp.de</a>	+49 6131 2397-155

## **BBP "Nördlich Saarstraße/Binger Straße (H 104)", Mainz-Hartenberg**

### **Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.01.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

## **1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

### **1.1 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Das ehemalige Wasserschutzgebiet Taubertsberg und der gleichnamige Brunnen sind nicht mehr vorhanden

1/8

**Konto der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**UST-ID-Nr.:**  
DE 305 616 575

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen finden Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

### 1.2 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### 1.3 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

- Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in den Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten:
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.
- Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

### 1.4 Regenerative Energie

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), weise ich darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

## **2. Bodenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz verschiedene bodenschutzrechtlich relevanten Flächen erfasst, die hinsichtlich der geplanten Nutzung „Einzelhandel“, die gesunde Arbeitsverhältnisse voraussetzt, wie folgt bewertet werden:

2.1 315 00 000 – 5000 / 000 – 00 (kurz ASO 5000)

„ehem. Autotransporte, Kraftstoffe u. Folgenutzungen, Mainz, Saarstr. 2-4“

Es handelt sich um einen potentiell altlastverdächtigen Altstandort.

Für dieses Grundstück sind folgende Vornutzungen bekannt:

1946-1958: Saarstraße 2 (umfasste die heutigen Grundstücke Saarstr. 2 und 4 und die Flurstücke 118 /11 und 118/13)

- Autotransporte, Garagenvermietung, Kraftstoffe, Kfz Hermann Pfannstiel (1946-1958)
- Mittelrhein. Automobilgesellschaft Gebr. Reichert & Co (1947-1949)
- Großtankstelle der Mittelrhein. Automobilgesellschaft (1947-1958)

1971-2004 Saarstraße 4 (umfasste neben dem heutigen Flurstück 53/16 auch die Flurstücke 118 /11 und 118/13)

- Autohaus Karell KG, Betrieb einer Kfz-Reparatur-Werkstätte Nachfolger Autohaus Mihm GmbH

1974-2081 Saarstraße 4 (umfasste neben dem heutigen Flurstück 53/16 auch die Flurstücke 118 /11 und 118/13)

- Kfz- Gebrauchtwagenhandel Fa. Theodor Muders

Aus den Luftbildern 1964 und 1974 kann angenommen werden, dass die aktuell bestehende Bebauung durch das Autohaus Karell KG oder durch den Kfz-Gebrauchthandel Fa. Muders für deren Nutzung errichtet worden ist.

Gem. dem Branchenkatalog Baden-Württemberg sind Fahrzeugvertretungen (z. B. Autohandlungen) eingeschränkt altlastrelevant.

Eine uneingeschränkte Altlastenrelevanz der Branche kann bei Vorhandensein einer betriebseigenen Tankstelle oder betriebseigenen Werkstätten bestehen. Im Zusammenhang mit der Betankung, Wartung, Reparatur (z.B. Wechsel von Betriebsflüssigkeiten) und Reinigung von Fahrzeugen können Schadstoffe über Leckagen an Betriebsstoffbehältern und Handhabungsverluste in den Untergrund eindringen. Parameter potentieller Bodenkontamination sind MKW (Diesel, Benzin, Öle), BTEX, LHKW, Schwermetalle, PAK und PCB.

Da am Standort Hinweise auf einen Tankstellenbetrieb (bis 1958) und einen Kfz-Werkstatt-Betrieb (bis 2004) vorliegen, kann von einer uneingeschränkten Altlastrelevanz ausgegangen werden.

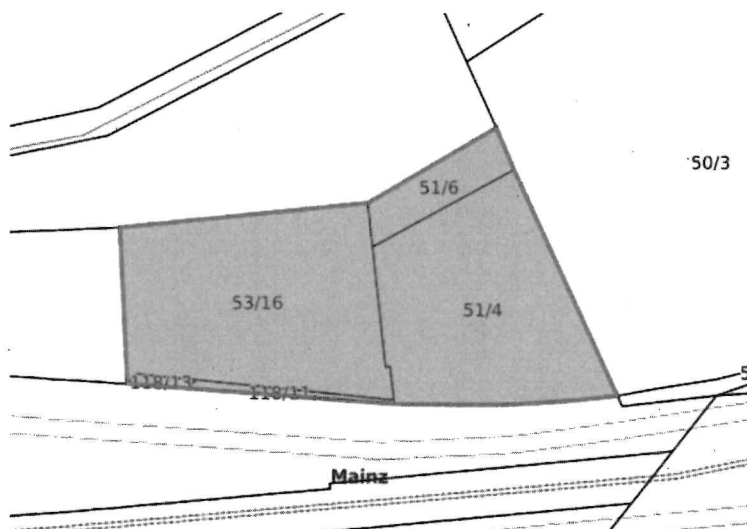
Bodenverunreinigungen aus den vorgenannten Vornutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem muss entsprechend den Ausführungen des Grün- und Umweltamtes mit schadstoffbelasteten Auffüllungen gerechnet werden, die bis 4 m u. GOK reichen können.

Bislang liegt mir umfassende Vorerkundung nach § 18 BBodSchV mit Historie und Identifikation der Flächen potentieller Bodenkontamination (Altlastverdachtsmomente, hier Tankstelle, Werkstatt) nicht vor.

Mit Stellungnahme vom 04.10.2024 zum Bauantrag 63 BR-2023-2407-1 Teilrückbau der Bestandsbebauung und Neubau Wohngebäude mit Garage im Untergeschoss und Büronutzung im Erdgeschoss, wurde daher eine aufschiebende Bedingung formuliert, wonach zunächst in Abstimmung mit der SGD Süd Erkundungen/Untersuchungen des Untergrundes und erforderlichenfalls Schutz-/Beschränkungs- oder Sanierungsmaßnahmen als Voraussetzung für die geplante Bebauung und Umnutzung vorzunehmen sind:

Diese Maßnahmen sind, sofern noch nicht erfolgt, auch im Zuge der Aufstellung des BBP erforderlich, um die gesunden Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.



## 2.2 315 00 000 – 5068 / 000 – 00 (kurz ASO 5068)

„Restfläche, ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Mainz, Binger Str. 14-16“  
Diese Fläche ist bzgl. der gewerblichen Nutzung als nicht altlastverdächtig eingestuft.



Für dieses Grundstück sind folgende Vornutzungen bekannt:

- bis ca. 1900: Binger Tor
- um 1941: Bebauung mit flachen, langen Gebäuden (Luftbild 1941);  
Nutzung unbekannt
- 1943 -1945: vollständige Zerstörung und Abriss der Gebäude  
(Luftbild 1945)
- 1957 bis 1965: Garten- und Friedhofsamt
- um 1966: Übernahme durch Erasmusdruck,  
Nutzung zunächst als Lager für Pappe.
- Nach einem Brand (Datum nicht bekannt) wurde das Gebäude in gleicher  
Form wiederaufgebaut.
- bis ca. 1994: Büros, Werkstätten und Montageräume der Fa. ELASTIC  
GmbH, Herstellung von Heftern und Lochern.

### Hinweise auf Altlastenverdacht

- ca. 1966 - ca. 1994: ELASTIC GmbH, Herstellung von Heftern und Lochern.  
Aufgrund der Nutzungshistorie ist weiterer Altlastenverdacht nicht auszuschließen, jedoch nimmt das heutige Parkhaus der PMG einen Großteil der ehem. Parzelle 48/13 ein. Die Parzelle 48/10 ist von den früheren Nutzungen ab 1957 nur randlich betroffen.

### Bisherige Untersuchungen und Erkenntnisse aus Baumaßnahmen

Das Grundstück wurde bereits untersucht. Hierzu liegen folgende Untersuchungsberichte vor:

- 08.03.00 Erkundung des Bodens hinsichtlich einer Vorab-Deklaration von 7.000 m<sup>3</sup> erwartetem Erdaushub
- 06.09.02 Abschlussbericht zur Umgestaltung des Betriebsgeländes Erasmusdruck Binger Str. 14-16 (Geoserve)

Demnach wurde das Grundstück mit den Rammkernsondierungen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 und 18 jeweils bis 3 m u. GOK (Ausnahme RKS 5 mit 0,4 m u. GOK) untersucht. Die Sondierungen wurden über das Grundstück verteilt vorgenommen und richteten sich nicht nach bestimmten Verdachtsmerkmalen.

Es ergaben sich Auffüllungen aus sandigem Kies und kiesigem Sand, teilweise auch schluffigem Sand, die im Süden des Grundstückes bis 1 m u. GOK reichten. Im Norden des Grundstückes konnte die Auffüllungssohle bis zur Sondiertiefe von 3 m u GOK nicht erbohrt werden. Die Anteile von Bauschutt in den Auffüllungen waren sehr gering (Ziegelbruch, Bausteinbruchstücke, Keramikreste, Glasstückchen, teilweise Schlackestückchen). Die Analysen der über die gesamte Sondiertiefe entnommenen Mischproben nach LAGA TR ergab überwiegend unbedenkliche Konzentrationen. Es liegen lediglich vereinzelt leicht erhöhte Arsen-, PAK- und Zink-Konzentrationen vor, wobei diese in der Regel (mit einer Ausnahme) die Z1.1-Werte der LAGA-TR einhielten.

Die Aushubmaßnahmen zur Errichtung des Parkhauses mit Tiefgarage wurden gutachterlich begleitet. Es ergaben sich keinerlei Hinweise auf relevante Bodenkontaminationen.

### Bewertung des ASO 5068 / 000 - 00 Restfläche

Mit den durchgeführten Untersuchungen und den Erkenntnissen aus der Baumaßnahme Parkhaus mit Tiefgarage hat sich der Altlastverdacht hinsichtlich der Vornutzungen nicht bestätigt.

Die verbliebenen Auffüllungen sind ebenfalls nicht altlastverdächtig.

### 2.3 315 00 000 – 5068 / 000 – 01 (kurz ASO 5068/000-01)

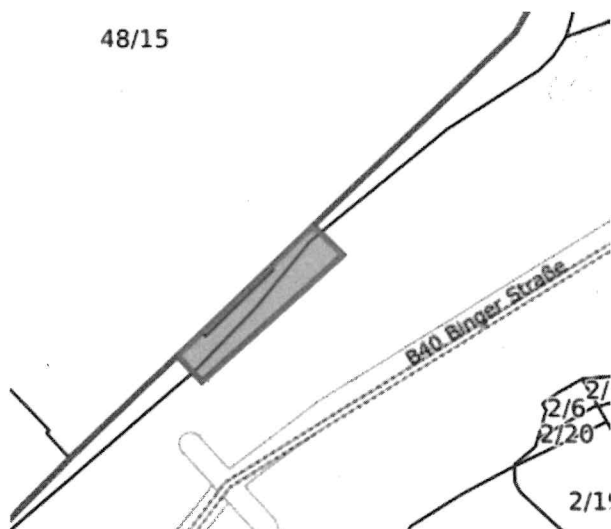
„Heizöltank der Tankanlage, ehem. Betriebsgelände Fa. Erasmusdruck, Mainz, Binger Str. 14-16“

Der Bereich der unterirdischen Heizöltanks ist weiterhin altlastverdächtig.

Der Standort der beiden unterirdischen Heizöltanks wurde bislang weder untersucht noch von der Baumaßnahme Binger Str. 16 tangiert. Es liegen auch keine Bescheinigungen zur ordnungsgemäßen Stilllegung vor. Angeblich sollen die Tanks aufgeschnitten und mit Sand verfüllt worden sein.

Es besteht daher noch ein Verdacht auf möglicherweise eingetretene Kontaminationen im Bereich der beiden unterirdischen Heizöltanks an der Binger Straße.

Wie in der Begründung zum BBP bereits ausgeführt, ist bei späteren Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbaumaßnahmen oder bei Änderungen der bestehenden Nutzung in eine sensible Nutzung (z.B. Wohnungen, Kinderspielplätze) die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) zu beteiligen.



Aus der Begründung des BBP geht darüber hinaus hervor, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Tankstelle (Saarstraße 6) sowie vier weitere ehem. Betriebsstandorte mit altlastenrelevanter Vornutzung befinden, die bislang im Bodenschutzkataster nicht eingetragen sind.

Hinsichtlich der gesunden Arbeitsverhältnisse sind zunächst für diese Flächen die Erfassungsdaten bzgl. des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen zu erheben.

Auf Basis der Erfassungsdaten wird die SGD Süd als obere Bodenschutzbehörde die Erfassungsbewertung nach § 11 (2) LBodSchG für die einzelnen Flächen vornehmen und ableiten, ob und wann Untersuchungen hinsichtlich des Gefährdungspotentials und der gesunden Arbeitsverhältnisse erforderlich werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, da teilweise die gesunden Arbeitsverhältnisse aus unserer Sicht nicht gewährleistet sind. Dies ist seitens der Bebauungsplanbehörde eigenständig zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lisa Sopp

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*