Beschlussvorlage

Landeshauptstadt Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0266/2026
Amt/Aktenzeichen 61/26 Wei 1.Ä 81	Datum 06.02.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.02.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2026	Ö

Betreff:
Bauleitplanverfahren Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße - 1. Änderung (W 81/1.Ä)" (Satzungsbeschluss)

Entwurf des Bebauungsplanes "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße - 1. Änderung (W 81/1.Ä)"
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 12.02.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Mainz, 25.02.2026
gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:
Der **Stadtvorstand,** 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.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Bei dem gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um das Areal des "Business Campus Mainz" in der Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße im Stadtteil Mainz-Weisenau. Dieses weist ein vielfältiges Flächenangebot für eine Vielzahl an gewerblichen Nutzern auf. Der Außenraum des Gebiets ist überwiegend durch Stellplatzflächen geprägt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich darüber hinaus eine größere Grünstruktur mit Baum- und Wiesenflächen sowie die römische Grabungsstätte "Via Sepulcrum Mogontiaci". In der direkten Nachbarschaft des Areals sind vorrangig Wohnbebauungen, Kleingartenanlagen sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Auf dem "Business Campus Mainz" wurden seitens eines privaten Betreibers Ideen zur Realisierung einer internationalen, deutsch-englischen Kindertagesstätte vorgestellt. Das bilinguale Betreuungsangebot wäre das erste seiner Art in der Stadt Mainz und soll Kindern bereits im jungen Alter einen Zugang zu einer zweiten Sprache ermöglichen.

Am 15.05.2024 wurde vom Stadtrat der Beschluss gefasst, eine bilinguale Kindertagesstätte in den Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Mainz aufzunehmen, womit das Anliegen, ein solches Angebot für die Landeshauptstadt Mainz zu prüfen, gestärkt wurde.

Aufgrund der innerstädtischen Lage zwischen den Stadtteilen Mainz-Weisenau und Mainz-Oberstadt sowie der guten verkehrlichen Erschließung bietet sich dieses Areal für eine Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte, aber auch für zusätzliche Angebote aus dem kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Bereich, an. Das sich in den letzten Jahren stark von einer gewerblichen Nutzung in Richtung Wohnen gewandelte Umfeld eignet sich aufgrund der Lage sehr gut zur Ansiedlung solcher Nutzungsarten. Auch die Nähe zum sich in der Realisierung befindlichen Heiligkreuz-Viertel bestätigt die Lagegunst.

Um im Geltungsbereich des "W 81" die Errichtung weiterer Nutzungen und damit auch einer möglichen Kindertagesstätte zu ermöglichen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "W 81" (rechtskräftig seit 29.05.1991) erforderlich. Dieser setzt ein "Sondergebiet (SO)" fest, in dem ausschließlich "Gebäude für Verwaltung und tertiäre Nutzung" zulässig sind. Zur Ermöglichung weiterer Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist demzufolge eine Erweiterung des Nutzungsspektrums notwendig. Darüber hinaus soll an der ursprünglichen Zielsetzung und den damit verbundenen Funktionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "W 81" festgehalten werden. Mit der Ergänzung des bestehenden Nutzungskataloges ist eine Umnutzung gewerblich genutzter Gebäude bzw. Räumlichkeiten sowie die Herstellung der benötigten Außenanlagen möglich.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des "W 81" (südlich des Bettelpfads) wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am neuen Friedhof Weisenau (W 102)" (rechtskräftig seit 17.04.2014) überplant und ist nicht Gegenstand der vorgesehenen Änderung.

2. Ziele und Planungsinhalt

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll der bestehende Bebauungsplan "W 81" hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt werden. Hierdurch soll das Nutzungsspektrum erweitert werden, womit insbesondere auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ermöglicht wird. Hintergrund sind u.a. gestiegene Anforderungen an das Betreuungsangebot der Stadt Mainz. Zusätzlich sollen einzelne Hinweise, die im Bebauungsplan "W 81" bereits enthalten waren, im Bebauungsplan "W 81/ 1. Ä" modifiziert oder aktualisiert bzw. ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Nutzungsspektrums durch die Änderung/Ergänzung nicht betroffen sind und auch alle weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt werden, wird der Bebauungsplan "W 81/1.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon sind auch im vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 09.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)" gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "W 81" durch die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ergänzen.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 25.11.2024. Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieses Zeitraumes keine Anregungen vorgebracht.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3.4 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Vogelschlag an Glas
- Archäologie
- Grundwasserschutz

Der Vermerk zur Behördenbeteiligung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

3.5 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) fand in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026 statt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Seitens der tangieren Fachämter und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Sicherheitsbelange bei der späteren Objektplanung
- Starkregenvorsorge
- Grundwasserschutz

Die vorgebrachten Themenbereiche ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar.

Der Vermerk zur Offenlage ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

Die vorgebrachten sicherheitsspezifischen Belange sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht steuerbar.

5. Kosten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine inhaltliche Anpassung des bestehenden Baurechts. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und vollständig entwickelt. Der Stadt Mainz entstehen durch die Planung keine Kosten.

6. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren "Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße – 1. Änderung (W 81/1.Ä)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen*
- *Begründung*
- *Vermerk Frühzeitige Bürgerbeteiligung*
- *Vermerk Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Vermerk über die Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung*

Finanzierung