

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1155/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 102	Datum 22.07.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.08.2026

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.08.2026	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	01.09.2026	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.09.2026	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" (Satzungsbeschluss)

Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"

- hier:
- Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
 - Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.08.2026

gez.
Ludwig Holle
Beigeordneter

Mainz, 11.08.2026

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.
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Bei dem hier relevanten Plangebiet handelt es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gewerbegebiet entlang der "Mombacher Straße" im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld. Das Gebiet ist überwiegend durch Gewerbe und den ansässigen Bahnbetrieb geprägt, vereinzelt lässt sich auch Wohnbebauung auffinden. Zudem kennzeichnet das Plangebiet die unmittelbare Nähe zum Hartenbergpark und die ehemalige Mombacher Hochstraße, die innerhalb des Plangebietes verläuft.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet durch seine vielfältigen Gebäudestrukturen und unterschiedliche räumlichen Gefüge städtebaulich heterogen dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 102" ist größtenteils nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich aktuell nach § 34 BauGB.

In der Vergangenheit gab es wiederkehrend Anfragen zur Ansiedlung von Ladengeschäften innerhalb des Gewerbegebietes. Bislang existieren noch keine Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels für das Plangebiet. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" aufgestellt werden.

2. Planungsziele und Planungsinhalte

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" soll die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet "Mombacher Straße" gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Mainz planungsrechtlich gesteuert und reguliert werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in den Quartierszentren der Stadtteile Hartenberg/Münchfeld und Neustadt sowie auch innerhalb der Innenstadt.

Zusätzlich sollen Regelungen zu Werbeanlagen für das Gewerbegebiet entlang der "Mombacher Straße" durch den Bebauungsplan "H 102" planungsrechtlich gesteuert werden.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" hat der Stadtrat am 01.02.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 102" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden.

3.2 Erneuter Aufstellungsbeschluss

Zur Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen für eine zukünftige Umplanung der "Mombacher Straße", wurde der Geltungsbereich entlang der "Mombacher Straße" erweitert. Zudem wurde das Plangebiet am Hartenbergpark geringfügig verkleinert, um eine sinnvolle städtebauliche Abgrenzung zu definieren. Vor den genannten Hintergründen des geänderten und ergänzten Geltungsbereiches hat der Stadtrat am 31.01.2024 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den "H 102" gefasst.

3.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits in der Zeit vom 23.03.2023 bis einschließlich 12.04.2023 und in Form eines "Scopingtermins" am 05.04.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Regelungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Mainz
- Verfahrenswahl des Bebauungsplanes "H 102"
- Auswirkungen der angrenzenden Störfallbetriebe
- Verkehrserschließung
- Kulturdenkmäler
- Bodenordnung
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Artenschutz
- Wasserwirtschaft, Versickerung
- Gewässerschutz
- Altlasten
- Lärmschutz
- Bahnbetriebsflächen
- Ausgestaltung der Verkehrsflächen

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis folgender Fachgutachten:

Umweltbericht mit Artenschutzprognose.

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

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Ausnahmeverfahren in der Zeit vom 14.02.2024 bis einschließlich 01.03.2024.

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

- Einzelhandelssteuerung
(Werksverkauf, Verkaufsveranstaltungen, Snack- und Souvenir-Verkauf)
- Werbeanlagen
(Ausschluss von Werbepylonen und Werbetürmen)

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

3.5 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 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026. Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Verkehrsflächen für künftige Umbauten der "Mombacher Straße"
- Eisenbahngewidmetes Gelände
- Funktionstüchtigkeit des schienengebundenen Verkehrs
- Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Gewässer, Hochwasserschutz
- Abwasserbeseitigung
- Bodenschutz
- Telekommunikationsanlagen
- Einzelhandelssteuerung
- "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Auf Grundlage der im Rahmen des Anhörverfahrens vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Absprache mit den jeweiligen Fachämtern nachfolgende redaktionelle Überarbeitungen in den Hinweisen des Bebauungsplanes "H 102" vorgenommen:

- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme des eisenbahngewidmeten Geländes
- Nachrichtliche Übernahme des Verlaufes der Gonsbachverrohrung
- Hinweis zu dem Verlauf der Gonsbachverrohrung
- Ergänzung bei dem Hinweis zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zudem wurde die Begründung des Bebauungsplanes "H 102" redaktionell angepasst. Inhaltliche Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 102" erfolgten nicht.

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3.6 Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026. Parallel zur Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Zuge der Veröffentlichung im Internet der Offenlage keine Anregungen vorgebracht.

Der Vermerk zu der Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

4. Plansicherungsinstrumente

4.1 Zurückstellung

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauantrags in der Straße "Rheingauwall" gemäß § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Die Zurückstellung um 12 Monate war auf Grund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" und der sich dadurch ergebenden Zeit- und Verfahrensabläufe angemessen und erforderlich. Die Zurückstellung wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 01.02.2023 beschlossen. Diese wurde am 14.04.2023 ausgesprochen und lief bis zum 13.04.2024.

4.2 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 31.01.2024 für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 102" eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung erlassen. Die Veränderungssperre "H 102-VS" ist seit dem 09.02.2024 rechtskräftig lief bis zum 09.02.2026.

4.3 Verlängerung der Veränderungssperre

Aufgrund der Tatsache, dass das Bauleitplanverfahren "H 102" bis zum Ablauf der Veränderungssperre "H 102-VS" am 09.02.2026 noch nicht vollständig abgeschlossen war, hat der Stadtrat der Stadt Mainz in seiner Sitzung am 26.11.2025 zur Sicherung der Planung für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes "H 102" eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB als Satzung "H 102-VS/I" beschlossen. Diese wird am 09.02.2027 ablaufen.

5. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" gefasst werden.

6. 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.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

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

8. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstandenen Kosten wurden durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" sind für die Stadt Mainz für die Erstellung eines Umweltberichtes mit Artenschutzangabe sowie der Erfassung und Bewertung des Baumbestandes 17.493,00 € an Kosten angefallen.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf inkl. textlicher Festsetzungen und Hinweise*
- *Begründung mit Umweltbericht mit Artenschutz Aussage*
- *Erfassung und Bewertung des Einzelbaumbestandes*
- *Vermerk Ämterkoordinierung*
- *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*
- *Zusammenfassende Erklärung*

Finanzierung