

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1156/2026
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM A 40	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 "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)"
(Satzungsbeschluss)

Entwurf der Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur
Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"
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 die Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)",
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 31.03.1967 den Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.05.1967.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" war die Fortführung der Stadtkerntangente als Hochstraße, deren Planungen in den 1960er Jahren angestellt wurden. Eine vollständige Umsetzung dieser Verkehrsmaßnahme durch die gesamte Stadt erfolgte nicht. Bis heute wurde lediglich die Mombacher Hochstraße realisiert, welche das erste Teilstück der geplanten Stadtkerntangente darstellte und ein Teilabschnitt im Bereich Hauptbahnhof. Die planungsrechtliche Grundlage für die Hochstraße wurde für einen Teilabschnitt durch den Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" geschaffen.

Aufgrund eines später festgestellten Ausfertigungsmangels gelangt der Bebauungsplan "H 40" seit den 1990er Jahren nicht mehr zur Anwendung. Wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 10.04.1986 (III. ZR 209/84) festgestellt hat, stellt die Anwendung eines als nichtig erkannten Bebauungsplanes eine amtspflichtwidrige Handlung dar. Vor diesem Hintergrund werden in der Praxis bauliche Vorhaben auch im Bereich des "H 40" nach § 34 BauGB beurteilt. Da der Bebauungsplan jedoch ein vollständiges Aufstellungsverfahren durchlaufen hat, erweckt er trotz seiner offensichtlichen Mängel dennoch den Anschein einer Rechtskraft, die er jedoch nicht hat.

Aktuell stellt sich das Gebiet als ein Areal dar, das vollständig bebaut ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" zu den Verkehrsflächen wurden umgesetzt. In den Jahren 1966-1969 wurde das Brückenstück der Mombacher Hochstraße errichtet.

Dagegen haben sich die umliegenden Flächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen der "Mombacher Straße" aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan "H 40" nicht mehr zur Anwendung kam, teilweise bereits abweichend von dessen planerisch beabsichtigten Steuerung gemäß § 34 BauGB entwickelt.

Die Mombacher Hochstraße ist seit 5. Juli 2021 wegen baulicher Mängel gesperrt. Da es keine wirtschaftlich sinnvolle Sanierungsmöglichkeit für die Brücke gibt, beabsichtigt die Stadt Mainz, diese zu-rückzubauen.

2. Erfordernis und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes "H 40"

Die Stadt Mainz beabsichtigt derzeit das Plangebiet des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" zu überplanen. Mit dem Bebauungsplan "H 102" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils gestärkt werden.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zielführend. Eine Grundvoraussetzung hierfür ist, dass kein anderer Bebauungsplan innerhalb des geplanten Geltungsbereiches existiert. Angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" zwar bekannt gemacht wurde, aber wegen des o.g. Gerichtsurteils nicht mehr zur Anwendung kommt, ist eine Aufhebung für die Aufstellung des "H 102" erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anwendung des § 34 BauGB weiterhin ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes zur Einzelhandelssteuerung im Bereich Mombacher Straße, soll der ohnehin nicht mehr zur Anwendung gelangende Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" somit aufgehoben werden.

3. Bisheriges Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss

Für die Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" hat der Stadtrat am 09.04.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 17/2025 der Stadt Mainz am 11.04.2025.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.04.2025 bis einschließlich 14.05.2025 und in Form eines "Scopingtermins" am 13.05.2025.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens "H 40/A" auf den Rückbau der Mainzer Hochbrücke
- Naturschutz und Artenschutz
- Klimaökologie
- Altlasten und Bodenschutz
- Wasserwirtschaft
- Schallschutz
- Luftreinhaltung
- Bahnbetriebsflächen
- Zuständigkeiten der GDKE
- Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme

Die Stellungnahmen der Fachbehörden führten zu dem Erfordernis folgender Fach-gutachten:

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

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.04.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 sowie vom 30.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025.

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

- Einhaltung der Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe
- Einhaltung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz
- Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens "H 40/A" den Rückbau der Mainzer Hochbrücke

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

3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026.

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Seitens der Fachämter wurden insbesondere Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens "H 40/A" auf den Rückbau der Mainzer Hochbrücke
- Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme
- Gewässer, Hochwasserschutz, Sturzflutgefährdung
- Abwasserbeseitigung
- Bodenschutz
- Telekommunikationsanlagen

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

3.5 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 erfolgte 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/ öffentlichen Auslegung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

4. Änderungen gegenüber der Planstufe II

Das Anhörungsverfahren sowie die Veröffentlichung im Internet/ öffentliche Auslegung führte zu keinen Anpassungen der Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)".

Die Begründung der Satzung "H 40/A" wurde redaktionell angepasst.

5. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für die Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" 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 Aufhebungsverfahren nicht zum Tragen.

8. Kosten

Im Zuge des Aufhebungsverfahrens "H 40/A" sind durch die Stadt Mainz die Kosten für die Erstellung des Umweltberichtes zu tragen. Diese belaufen sich auf 4.135,85 €.

Anlagen:

- *Satzungsentwurf "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)"*
- *Begründung mit Umweltbericht*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB*
- *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