

Aktz.: 61 26 HM A 40

**Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)"
zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"**

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

<i>Gesprächsort:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren
<i>am:</i>	./.
<i>Öffentlich bekannt gemacht am:</i>	11.04.2025 sowie erneut am 25.04.2025 (Amtsblatt)
<i>Anzahl der Anwesenden:</i>	./.
<i>Davon Stadtratsmitglieder:</i>	./.
<i>Ortsbeiratsmitglieder:</i>	./.
<i>Verwaltungsangehörige:</i>	./.
<i>Bedenkfrist:</i>	bis einschließlich 16.05.2025
<i>Aushang:</i>	Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren vom 22.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 sowie erneut vom 30.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025.

A) Allgemeines

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.

Dieser soll nun aufgehoben werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines sektoralen Bebauungsplans zur Einzelhandelssteuerung im Bereich der "Mombacher Straße" zu schaffen.

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat in seiner Sitzung am 09.04.2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 11.04.2025 bekannt gemacht. Aufgrund technischer Probleme während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt – Aufhebung (H 40/A)" und eine damit einhergehenden verspäteten Bereitstellung im Internet, wurde dieser Verfahrensschritt wiederholt und am 25.04.2025 erneut bekannt gemacht.

Für die Satzung "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt - Aufhebung (H 40/A)" erfolgte in den o. g. Zeiträumen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Stadtplanungsamt der Stadt Mainz sowie im Stadthaus Große Bleiche und in der Ortsverwaltung Mainz-Hartenberg/Münchfeld.

Zusätzlich konnten die Planunterlagen in der Zeit vom 22.04.2025 bis 09.05.2025 sowie vom 30.04.2025 bis 16.05.2025 auf den Internetseiten der Stadt Mainz und über das Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz eingesehen werden.

Alle Stellungnahmen, die zu dieser Satzung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit seit dem 22.04.2025 bei der Stadt Mainz eingegangen sind, wurden berücksichtigt und geprüft.

B) Von den Bürgern/ Innen vorgebrachte Themen/ Fragen

1. Absender:in Nr. 1

- Schreiben vom 16.05.2024 -

- Vorab wird erläutert, dass es sich bei den vorgebrachten Anregungen um folgende Grundstücke handelt:
 - Fläche "Alter Lokschuppen":
Flur 12, Flurstücke 56/9, 56/10, 56/13 und 56/14
 - Gewerbefläche:
Flur 12, Flurstücke 56/11, 56/16, 56/17, 56/20, 56/21, 56/23 und 56/24.
- Es wird mitgeteilt, dass die Gesamtfläche für den "Alten Lokschuppen" wie folgt genutzt werde:
 - der Alte Lokschuppen werde als Veranstaltungshalle genutzt,
 - nördlich des Lokschuppens befände sich eine TÜV-Prüfstelle,
 - südlich des Lokschuppens befände sich eine GPE-Werkstatt für geistig behinderte Menschen mit Verkauf selbst hergestellter Produkte.
- Die Gewerbefläche sei mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, welches u.a. wie folgt genutzt werde:
 - Spedition,
 - Weiterbildungseinrichtung,
 - Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf,
 - Online-Versandhandel

- Zudem wird erläutert, dass die o.g. Grundstücke über die "Mombacher Straße" erschlossen werden.
- Des Weiteren sei die Fläche des "Alten Loksuppens" teilweise durch die Hochstraße überbaut.

Für die weitere Planung werden nachfolgende Punkte mitgeteilt:

Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe

- Es wird auf den Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Rheinhessen-Nahe hingewiesen. Die Hochstraße werde darin als "regionale Straßenverbindung (ZN)" ausgewiesen und unterliege damit dem Grundsatz "G 140" des ROP. Dieser besage, dass die Straßenverbindungen des funktionalen Straßennetzes einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region leisteten und entsprechend leistungsgerecht ausgebaut werden sollten, wobei der Ausbau Vorrang vor dem Neubau habe. Obwohl dieser Grundsatz nur der Abwägung unterliege, reiche der Abwägungsspielraum vom Neubau über den Ausbau bis zur Erhaltung, während der Wegfall außerhalb des Abwägungsspielraums liege. Denn der Rückbau der Hochstraße berühre die Funktionalität des Straßennetzes und könne demzufolge nur im Rahmen der Regionalplanung geregelt werden.
- Die Baufähigkeit der Hochstraße lasse deren Funktion nicht entfallen, weshalb die Planungsgemeinschaft im zuletzt 2022 fortgeschriebenen regionalen Raumordnungsplan an der Ausweisung der Hochstraße als Teil des funktionalen Straßennetzes festgehalten habe.
- Zudem sei laut § 4 LStrG auch zu beachten, wenn eine bestehende Straße weggeplant werde - da auch eine negative Planung eine Planung sei. Dass die Plangebietsfläche nach Aufhebung des Bebauungsplans "H 40" nach § 34 BauGB beurteilt wird, ändere nichts daran, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans "H 40" der Ausbau unmöglich gemacht werde, ohne dass die Funktion der Hochstraße auf andere Weise gewahrt werde.

Abwägungsergebnis

Die Funktion der Straße ist nach wie vor durch eine alternative Trassenführung gewährleistet. Der Zielsetzung der "regionalen Straßenverbindung (ZN)" wird damit entsprochen. Es besteht kein Widerspruch zur Regionalplanung.

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" nach seiner Aufhebung weiterhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, wird den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes nach der Aufhebung weiterhin entsprochen.

Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

- Im Flächennutzungsplan werde die Hochstraße als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

- Es wird angemerkt, dass das nur dann dargestellt wird, wenn der Bestand beibehalten werden solle. Denn eine Planung, die das Gegenteil bezwecke, verstoße gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
- Dementsprechend könne ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplans, welche eine Änderung des regionalen Raumordnungsplans voraussetze, der bestehende Bebauungsplan "H 40" nicht aufgehoben werden.
- Es werde darauf hingewiesen, dass auch der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" nicht aufgestellt werden könne, ohne den Flächennutzungsplan zu ändern. Da in diesem, die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsflächen dargestellten Flächen, als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant werden sollten.

Abwägungsergebnis

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot gilt z.B. auch für die Aufhebung von Änderungsbebauungsplänen, jedoch nicht für die Aufhebung eines (erstmalig aufgestellten) Bebauungsplanes, da dann §§ 34 und 35 zur Anwendung kommt (vgl. OVG Koblenz Urt. v. 17.10.2012 - 1 C 10 493/12).

Darüber hinaus sind Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan "grobmaschiger" als die Festsetzungen in Bebauungsplänen sind und der Flächennutzungsplan somit keine Parzellenschärfe aufweist. Dabei variiert die Mindestgröße für flächenhaft dargestellte Nutzungen im Flächennutzungsplan zwischen den Kommunen und reicht von sehr kleinteiligen und detail-scharfen Flächenausweisungen bis zu generalisierenden Abgrenzungen. Die Werte schwanken zwischen ca. 1 und 3 ha. Eine zu kleinteilige Darstellung ist auf der Maßstabsebene nicht nur kaum erkennbar, es führt auch zu einer vermeintlichen Detailschärfe, die der Flächennutzungsplan nicht abbildet.

Ob die Grundzüge der Planung weiterhin erhalten sind, richtet sich danach, ob die städtebauliche Konzeption für das Gemeindegebiet weiterhin gewahrt wird (vgl. BVerwG Urt. v. 18.8.2005 - 4 C 13/04, OVG Münster Urt. v. 30.09.2009 - 10 A 1976/08). Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des Bebauungsplanes "H 40" eine örtliche Hauptverkehrsstraße dar, die von Hartenberg/Münchfeld nach Mombach führt. Diese Verbindung bleibt durch die Verlagerung des Verkehrs von der Mombacher Hochstraße auf die nahezu unmittelbar darunter liegende "Mombacher Straße" erhalten. Demnach entspricht die faktische Entwicklung weiterhin dem Grundgedanken des Flächennutzungsplanes. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes "H 40" ergibt sich daher kein Änderungsbedarf.

Angesichts der unzureichenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans und der Grundzüge der Planung, die die Verbindung zwischen Hartenberg-Münchfeld und Mombach betreffen, ist zu erkennen, dass diese Verbindung weiterhin in unmittelbarer Nähe (direkt unter der Hochstraße) besteht. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich ist daher nicht notwendig.

Erstellung eines Verkehrsgutachtens

- Unabhängig von den übergeordneten Planungen seien die Belange des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB abwägungserheblich.
- Durch den Wegfall einer so leistungsfähigen Straßenverbindung wie der Hochstraße änderten sich die Verkehrsströme, was Auswirkungen auf die Erschließung der Flächen des "Alten Loksuppens" habe. Denn der Rückbau der Hochstraße verlagere die Verkehrsbelastung auf die "Mombacher Straße", über die o.g. Grundstücke erschlossen würden.
- Hierbei wird angemerkt, dass die Sperrung der Hochstraße bereits zu einer Überlastung mit einem Rückstau stadtauswärts geführt habe. Die Verkehrsverlagerungen müssten unter Berücksichtigung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" gemäß § 2 Abs. 3 BauGB durch Einholung eines Verkehrsgutachtens ermittelt werden. Es werde davon ausgegangen, dass dies bis zur Offenlage nachgeholt werde.

Abwägungsergebnis

Die verkehrliche Erschließungsfunktion wurde bereits mit der Schließung der Hochstraße von der +1 - Ebene (Hochstraße) auf die Null - Ebene (aktuelles Straßenniveau) verlagert. Um diese Umstellung zu ermöglichen, wurden Knotenpunktbereiche teilweise umgebaut, Abbiegespuren ergänzt und die verkehrlichen Abläufe modifiziert, um einen leistungsfähigen Betrieb des Gesamtsystems im motorisierten Individualverkehr sicherzustellen. Diese Eingriffe basieren auf einem Fachgutachten, das von der Stadtverwaltung Mainz in Auftrag gegeben wurde. Es belegt, dass die veränderte Verkehrsführung in der Lage ist, die bestehenden Verkehrsströme effizient abzuwickeln. Das Gutachten, erstellt vom IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, enthält eine VISSIM-Untersuchung zur Hochbrücke und wurde im August 2016 abgeschlossen.

Die Leistungsfähigkeit des angepassten Verkehrssystems wurde nach dem Stand der Technik mittels einer Einzelfahrzeug-Simulation (VISSIM; PTV) nachgewiesen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden den Anliegern am 27. September und der interessierten Bürgerschaft am 6. Oktober 2016 ausführlich vorgestellt und erläutert.

Die beschriebenen "kilometerlange Rückstaus stadtauswärts" sind der Stadtverwaltung Mainz nicht bekannt und konnten auch nicht nachgewiesen werden. Dies liegt unter anderem daran, dass die im Gutachten angesetzten Prognosewerte für die einzelnen Richtungsströme an den betroffenen Knoten auch nach etwa einem Jahrzehnt nicht eingetreten sind. Eine solche Entwicklung ist aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung in Mainz nicht absehbar.

Die Stadtverwaltung Mainz ist zudem der Auffassung, dass eine verzögerungsfreie Ausfahrt von einem privaten Gelände auf das öffentliche Verkehrsnetz zum Ende einer Veranstaltung in der Lokhalle, bei der eine hohe Anzahl an Personen (und damit Fahrzeugen) zu erwarten ist, nicht in der Verantwortung der öffentlichen Hand liegt. Diese Situation stellt eine zeitlich begrenzte Belastung dar, die nicht zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des umliegenden MIV-Netzes herangezogen werden kann. In solchen Fällen sind erhöhte Wartezeiten üblich und hinnehmbar, was auch für andere Veranstaltungsorte gilt und somit keine Ausnahme darstellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Hochbrücke

- Der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" könne erst aufgehoben werden, wenn die Hochstraße abgerissen sei.
- Denn mit der Aufhebung des Bebauungsplans "H 40" verliere das Bauwerk seine planungsrechtliche Grundlage gemäß § 9 Abs. 2 LStrG und der damit verbundene Eingriff in das Eigentum, verliere seine Rechtfertigung.
- Es entstehe – planmäßig – ein rechtswidriger Zustand, dessen Beseitigung durch den Rückbau der Hochstraße verlangt werden könne.
- Es scheine, als sei die Verwaltung nicht in der Lage, den technisch machbaren Rückbau der Hochstraße zu organisieren. Hinsichtlich der angekündigten Planung des Rückbaus würde seit Jahren nichts geschehen.
- Eine Planung, die aufgrund eines Realisierungshindernisses – hier in Form administrativer Überforderung – auf die Aufrechterhaltung rechtswidriger, in Grundrechte eingreifender Zustände hinauslaufe, sei nicht nur abwägungsfehlerhaft, sondern auch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- Eine fehlerfreie Abwägung setze daher voraus, dass sichergestellt sei, dass unmittelbar nach der Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Rückbau der Hochstraße begonnen werde und feststehe, bis wann dieser abgeschlossen sei.
- Für den Eigentumsschutz dürften insoweit keine geringeren Anforderungen gelten als für die Sicherung des Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- Abschließend wird beklagt, dass die Stadt Mainz mit dem Eigentümer der o.g. Flächen, die für den Rückbau benötigt würden, bis heute noch nicht gesprochen habe. Es sei bereits mit einem Schreiben vom 08.11.2024 darauf hingewiesen worden, dass der Rückbau ohne vertragliche Regelung mit dem Eigentümer der o.g. Flächen nicht möglich sein werde.
- Diese vertragliche Regelung müsse frühzeitig getroffen werden, da die Veranstaltungshalle "Alte Lokhalle Mainz" bis zu zwei Jahre im Voraus gebucht werde und bestehende Buchungen nicht mehr storniert werden könnten. Davon hänge die Realisierbarkeit der Planung für den Rückbau ab und sei ebenfalls Voraussetzung für die Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)“.

Abwägungsergebnis

Es wird beschrieben, dass die Hochstraße ihre planungsrechtliche Grundlage verlieren würde, was einen Rückbau nach sich ziehen könnte. Folglich wird gefordert, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes "H 40" erst nach dem Abriss der Hochstraße erfolgen dürfe. Die angeführte Argumentation ist jedoch widersprüchlich. Die Stadt plant bereits den Rückbau der Straße, was dem Willen des Grundstückseigentümers entspricht.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40/A)" steht dem geplanten Rückbau der Mombacher Hochstraße nicht entgegen. Dieser verläuft in einem separaten Verfahren. Die Koordinierung der Abrissarbeiten ist nicht Gegenstand des Aufhebungsverfahrens. Die Hinweise werden an die zuständige Fachstelle der Stadt Mainz weitergeleitet.

Mainz, 24.09.2025



Avenarius

II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme

Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.

III. Den tangierten städtischen Fachämtern und 61.2.1.8 und 61.2.3.4 (zur Fortschreibung der Verfahrensdaten) per Email z. K., sodann z. d. lfd. A.



Mainz, 24.09.2025



WG: Verfahrensgegenstand: Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"

Zentrales Besonderes Behoerdenpostfach

14.05.2025 08:52

An Amt80 Vorzimmer

Gesendet von Claudia de-Franca-Pereira

Von Zentrales Besonderes Behoerdenpostfach/Amt10/Mainz

An Amt80 Vorzimmer/Amt80/Mainz@Mainz

Gesendet von Claudia de-Franca-Pereira/Amt10/Mainz

— Weitergeleitet von Claudia de-Franca-Pereira/Amt10/Mainz am 14.05.2025 08:52 —

Von:

An: zentrales.besonderes.behoerdenpostfach@stadt.mainz.de

Datum: 13.05.2025 16:24

Betreff: Verfahrensgegenstand: Aufhebung des Bebauungsplans "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"



Anlage_Schreiben_an_StadtMainz_2024-11-08.pdf



s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf



s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf.p7s xjustiz_nachricht.xml pruefvermerk.xml



vhn.xml vhn.xml.p7s Archiv.zip GMM_Laufzettel.pdf

Stadtverwaltung Mainz 61 - Stadtplanungsamt									
Eingang: 19. Mai 2025									
Antw. Dez.	0	1	2	3	4	5	6	7	8
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

80-Amt für Wirtschaft
und Liegenschaften

14. MAI 2025

03 04 Rücksprache

ung: 61 zuständigkeit bhall

20'



Stadt Mainz
Stadtplanungsamt
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Abriss Hochbrücke Mainz

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die
 vertreten durch den Ge-
schäftsführer 

 mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauf-
tragt hat. Ordnungsgemäße, auf uns lautende Vollmacht fügen
wir bei.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin folgender, vom Abriss der
Hochbrücke Mainz möglicherweise betroffener Grundstücke:

- 
-

FOKUSSIERT.
SPEZIALISIERT.
GUT.



Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04.10.2024 an die [REDACTED]
[REDACTED] von dem unsere Mandantin Kenntnis erhalten hat. Obwohl das Schreiben nicht an unsere Mandantin adressiert ist, ist sie davon als Eigentümerin betroffen und hat uns daher gebeten, dazu wie folgt Stellung zu nehmen:

Zur Vermeidung von Missverständnissen weisen wir zunächst darauf hin, dass es unserer Mandantin bisher nur darum ging, Informationen darüber zu erhalten, welche Auswirkungen der beabsichtigte Abriss der Hochbrücke auf ihr Eigentum haben wird, und darauf hinzuweisen, dass Beeinträchtigungen der Nutzung nur auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung hingenommen werden können, in der zugleich der Ersatz der entstehenden Schäden geregelt ist, und dass diese vertragliche Regelung frühzeitig getroffen werden muss, weil die Grundstücke vermietet sind und insbesondere die [REDACTED] bis zu zwei Jahre im Voraus gebucht wird und bestehende Buchungen nicht mehr storniert werden können. Unsere Mandantin hätte nicht gedacht, dass dies bereits als „Unterstützung“ eingestuft wird.

Bis heute wurde unserer Mandantin jedoch nicht mitgeteilt, welche Auswirkungen der beabsichtigte Abriss der Hochbrücke auf ihr Eigentum haben wird, insbesondere ob und für welchen Zeitraum ein Betrieb der [REDACTED] nicht möglich sein wird.

Unsere Mandantin wurde auch nicht darüber informiert, dass die Ausschreibung im wettbewerblichen Dialog stattfinden würde, dass es dem Auftragnehmer überlassen bleiben soll, die Nutzung von Grundstücken Dritter mit den Betroffenen zu regeln, und dass zu diesem Zweck mit der Stadt abgestimmte „*Kriterien, Randbedingungen und Wünsche*“ den Unternehmen im Verfahren zur Verfügung gestellt werden. Ob und welche Daten unserer Mandantin wem genau zur Verfügung gestellt werden sollen, geht aus Ihrem Schreiben vom 04.10.2024 nicht hervor. **Namens und im Auftrag unserer Mandantin widersprechen wir der Weitergabe von Daten unserer Mandantin an im Verfahren beteiligte Unternehmen. Sollte eine Weitergabe bereits erfolgt sein, bitten wir um Mitteilung, wem welche Daten weitergegeben wurden.**

Es trifft auch nicht zu, dass im Januar 2024 „letzte“ Randbedingungen und Wünsche besprochen worden seien. Unsere Mandantin hat lediglich auf die Probleme hingewiesen, die von der Stadt Mainz gelöst werden müssen. Dass die Stadt Mainz nur Probleme notiert, um deren Lösung dann dem Abrissun-

ternehmer aufzugeben, wurde unserer Mandantin nicht mitgeteilt. **Zur Vermeidung von Missverständnissen wiesen wir darauf hin, dass unsere Mandantin keine Verträge mit ausführenden Bauunternehmen schließen wird, sondern ausschließlich mit der Stadt Mainz als Vorhabenträger.**

Wir stellen Ihnen anheim, uns Ihre diesbezüglichen Vorstellungen rechtzeitig mitzuteilen. Die Korrespondenz bitten wir ab sofort ausschließlich über uns zu führen. Zur Vermeidung unnötigen Aufwands bitten wir davon abzusehen, uns „erste Ideen und grobe Vorschläge“ mitzuteilen. Unsere Mandantin ist am laufenden Vergabeverfahren nicht beteiligt und möchte daran auch nicht beteiligt werden. Bitte sorgen Sie dafür, dass die Auswirkungen auf den Betrieb der [REDACTED] ausgeschlossen oder auf das technisch unvermeidbare Minimum beschränkt werden und unterbreiten Sie uns dazu dann ggf. bitte den Entwurf einer vertraglichen Regelung. **Wir stellen ausdrücklich klar, dass damit keinerlei Zusage verbunden ist, Einschränkungen des Betriebs der [REDACTED] zu akzeptieren.**

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED] Rechtsanwälte

[REDACTED]
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

VOLLMACHT

wird in Sachen

wegen: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacherstraße (H102)"

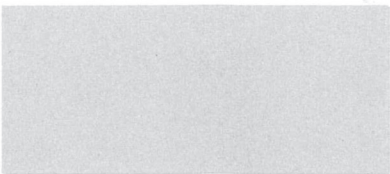
sowohl Prozessvollmacht gemäß § 81 ff ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung erteilt. Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen
2. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen
3. Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis
4. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen.
5. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere,
6. Vertretung vor den Verwaltungsgerichten und Sozialgerichten sowie in deren Vorverfahren.
7. Alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.

Mainz, den

(Unterschrift)

Damit wir Ihre rechtlichen Interessen ordnungsgemäß vertreten können, speichern und verarbeiten wir personenbezogene Daten, die wir von Ihnen oder einem am Vorgang Beteiligten erhalten. Ausführliche Informationen zum Datenschutz finden Sie unter



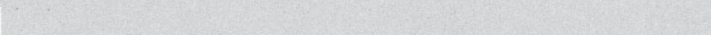

Stadt Mainz
Stadtplanungsamt (61)
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

per beA

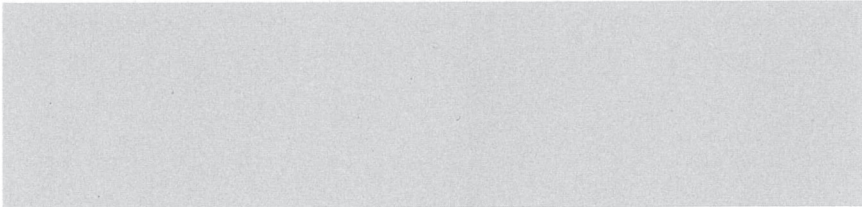


Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die 
 vertreten durch den Geschäfts-
führer  ver-
treten. Ordnungsgemäße, auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen
bereits vor.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin folgender Grundstücke:



FOKUSSIERT.
SPEZIALISIERT.
GUT.



Die Fläche [REDACTED] wird wie folgt genutzt:

- [REDACTED]
- Nördlich des [REDACTED] befindet sich eine TÜV-Prüfstelle.
- Südlich des [REDACTED] befindet sich eine GPE-Werkstatt für geistig behinderte Menschen mit Verkauf selbst hergestellter Produkte.

Die Gewerbefläche ist mit einem Mehrzweckgebäude bebaut, das u.a. wie folgt genutzt wird:

- Spedition,
- Weiterbildungseinrichtung,
- Indoor-Vergnügungspark mit Snack- und Souvenir-Verkauf,
- Online-Versandhandel.

Die Grundstücke unserer Mandantin sind über die Mombacher Straße erschlossen. Die Fläche [REDACTED] ist teilweise durch die Hochstraße überbaut.

Unsere Mandantin regt für die weitere Planung folgendes an:

1. Die Hochstraße ist im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als „regionale Straßenverbindung (Z_N)“ ausgewiesen, die was auch Sinn macht, weil durch die Hochstraße keine Flächen erschlossen werden. Auch als nur „flächenerschließende Straßenverbindung“, wäre die Hochstraße allerdings Teil des funktionalen Straßennetzes, für welches der Grundsatz G 140 des regionalen Raumordnungsplans gilt. Dieser lautet:

„Die Straßenverbindungen des funktionalen Straßennetzes leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region. Daher sollen sie ihre jeweilige Funktion entsprechend leistungsgerecht und ausgebaut werden. Dabei hat der Ausbau Vorrang vor dem Neubau.“

Auch wenn dieser Grundsatz nur der Abwägung unterliegt, reicht der Abwägungsspielraum vom Neubau über den Ausbau bis zur Erhaltung. Der Wegfall liegt außerhalb des Abwägungsspielraums. Dies berührt die Funktionalität des Straßennetzes und kann daher nur im Rahmen der

Regionalplanung geregelt werden. Die Baufähigkeit der Hochstraße lässt deren Funktion nicht entfallen. Daher hat die Planungsgemeinschaft im zuletzt 2022 fortgeschriebenen regionalen Raumordnungsplan an der Ausweisung der Hochstraße als Teil des funktionalen Straßennetzes festgehalten. § 4 LStrG ist auch zu beachten, wenn eine bestehende Straße weggeplant wird, denn auch eine negative Planung ist eine Planung. Dass die Planungsfläche nach Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB und nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, ändert nichts daran, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans der Ausbau unmöglich gemacht wird, ohne dass die Funktion der Hochstraße auf andere Weise gewahrt wird.

2. Im Flächennutzungsplan ist die Hochstraße als vorhandene Hauptverkehrszugbestand dargestellt. Eine derartige Darstellung macht nur Sinn, wenn der Bestand auch beibehalten werden soll. Eine Planung, die das Gegenteil bezweckt, verstößt gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ohne eine Anpassung des Flächennutzungsplans, die wiederum eine Änderung des regionalen Raumordnungsplans voraussetzt, kann der bestehende Bebauungsplan daher nicht aufgehoben werden. Wir weisen darauf hin, dass auch der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)“ nicht aufgestellt werden kann, ohne den Flächennutzungsplan zu ändern, wenn im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsflächen dargestellte Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant werden sollen.
3. Unabhängig von den übergeordneten Planungen sind die Belange des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB abwägungserheblich. Durch den Wegfall einer so leistungsfähigen Straßenverbindung wie der Hochstraße ändern sich die Verkehrsströme. Dies hat Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke unserer Mandantin. Durch den Wegfall der Hochstraße verlagert sich die Verkehrsbelastung auf der Mombacher Straße, über welche die Grundstücke unserer Mandantin erschlossen werden. Die Sperrung der Hochstraße hat dort bereits zu einer Überlastung mit einem kilometerlangen Rückstau stadtauswärts geführt. Die Erschließungssituation der Grundstücke unserer Mandantin hat sich dadurch derart verschlechtert, dass nach Veranstaltungsende in der [REDACTED] 400 Kfz das Gelände stadtauswärts praktisch nicht mehr verlassen können und damit auch Ausfahrt in Richtung Innenstadt blockiert ist. Die Verkehrsverlagerungen müssen unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)“ gemäß § 2 Abs. 3 BauGB durch Einholung eines Verkehrsgutachtens ermittelt werden. Wir gehen davon aus, dass dies bis zur Offenlage nachgeholt wird, zumal dies umgekehrt auch für

den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mombacher Straße (H102)“ unverzichtbar ist.

4. Der Bebauungsplan „Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)“ kann außerdem erst aufgehoben werden, wenn die Hochstraße abgerissen ist. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans verliert das Bauwerk nämlich seine planungsrechtliche Grundlage gemäß § 9 Abs. 2 LStrG und der damit verbundene Eingriff in das Eigentum unserer Mandantin seine Rechtfertigung. Es entstünde – planmäßig! – ein rechtswidriger Zustand, dessen Beseitigung durch den Rückbau der Hochstraße unsere Mandantin verlangen kann (BVerwG, Urt. v. 26.08.1993 – 4 C 24.91 – juris). Es mag zwar sein, dass der Rückbau ohnehin geplant ist. Das wird unserer Mandantin aber seit Jahren erzählt, ohne dass etwas passiert. Es sieht so aus, als ob die Verwaltung nicht in der Lage ist, den Rückbau, der technisch machbar ist, zu organisieren. Eine Planung, die aufgrund eines Realisierungshindernisses – hier in Form administrativer Überforderung – auf die Perpetuierung rechtswidriger, in Grundrechte eingreifender Zustände hinausläuft, ist nicht nur abwägungsfehlerhaft, sondern auch nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. **Eine fehlerfreie Abwägung setzt daher voraus, dass sichergestellt ist, dass unmittelbar nach der Aufhebung des Bebauungsplans mit dem Rückbau der Hochstraße begonnen wird und feststeht, bis wann dieser abgeschlossen ist.** Für den Eigentumsschutz dürften insoweit keine geringeren Anforderungen gelten als für die Sicherung des Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Mit unserer Mandantin als Eigentümerin von Flächen, die für den Rückbau benötigt werden, hat jedoch bis heute noch niemand gesprochen, obwohl wir bereits mit dem als **Anlage** beigefügten Schreiben vom 08.11.2024 darauf hingewiesen hatten, dass der Rückbau ohne vertragliche Regelung mit unserer Mandantin nicht möglich sein wird, die noch dazu frühzeitig getroffen werden muss, weil die [REDACTED] [REDACTED] bis zu zwei Jahre im Voraus gebucht wird und bestehende Buchungen nicht mehr storniert werden können. Das scheint aber niemanden zu interessieren, obwohl davon die Realisierbarkeit der Planung abhängt und dies daher Voraussetzung für die Aufhebung des Bebauungsplans „Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)“ ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Laufzettel für Empfänger

vom 13.05.2025 16:24:01



GOVERNIKUS
MULTIMESSENGER

Zusammenfassung und Status

Nachrichtenummer: b4e23f9a-d540-4f41-9519-68ebc0132866

Betreff: Verfahrensgegenstand: Aufhebung des Bebauungsplans
"Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"

Eingangszeit: 13.05.2025 16:19:30 +0200

Nachrichtengröße: 435.806 Bytes

Eingangskanal: EGVP

Absender:innen

Name

Organisation

GMM-Id

Postanschrift

E-Mail-Adresse

Absendendes System

Benutzerkennung

Empfänger:innen

Name

Stadt Mainz - Zentrales Besonderes Behördenpostfach (BeBPO)

Organisation

GMM-Id

8b949cdc67f848738bedc94ad53c9758

Postanschrift

Große Bleiche 46 / Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz

E-Mail-Adresse

zentrales.besonderes.behördenpostfach@poststelle.rlp.de

Benutzerkennung

safe-sp1-1450435456517-015994654

Zusammenfassung der Prüfergebnisse

Geprüfte Nachrichtenbestandteile	Autor und Ergebnis der Signaturprüfung	Signatur- niveau	Viren- prüfung	Format- prüfung
Gesamtnachricht	EGVP-Prüfprotokoll Signaturprüfung ist OK		keine	keine
Anlage_Schreiben_an_StadtMainz_2024-11-08.pdf			OK	OK
Anlage_Schreiben_an_StadtMainz_2024-11-08_Revision1.pdf			OK	keine
pruefvermerk.xml			OK	OK
s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf			OK	OK
s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13_Revision1.pdf			OK	keine
s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf.p7s	Signaturprüfung ist OK	QES EUMS TL	OK	OK
vhn.xml			OK	OK

Laufzettel für Empfänger

vom 13.05.2025 16:24:01



GOVERNIKUS
MULTIMESSENGER

Geprüfte Nachrichtenbestandteile	Autor und Ergebnis der Signaturprüfung	Signatur- niveau	Viren- prüfung	Format- prüfung
vhn.xml.p7s	<u>vertrauenswürdiger Herkunftsnachweis beA</u> Signaturprüfung ist OK	AES GOV TL	OK	OK

xjustiz_nachricht.xml

OK

OK

Zum detaillierten Prüfprotokoll gelangen Sie durch einen Klick auf das Signaturprüfergebnis

Übermittelte Anhänge

Vom Absender übermittelt	Zugestellt als / in	Erläuterungen
Anlage_Schreiben_an_StadtMainz_2024-11-08.pdf	Anlage_Schreiben_an_StadtMainz_2024-11-08.pdf	
s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf	s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf	
s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf.p7s	s_87-25_Einwendungsschreiben_Stadt_Mainz_2025-05-13.pdf.p7s	
xjustiz_nachricht.xml	xjustiz_nachricht.xml	
pruefvermerk.xml	pruefvermerk.xml	
vhn.xml	vhn.xml	
vhn.xml.p7s	vhn.xml.p7s	

Übermittelte Archive

dem Empfänger zugestellt	Erläuterungen
Archiv.zip	Originalnachricht