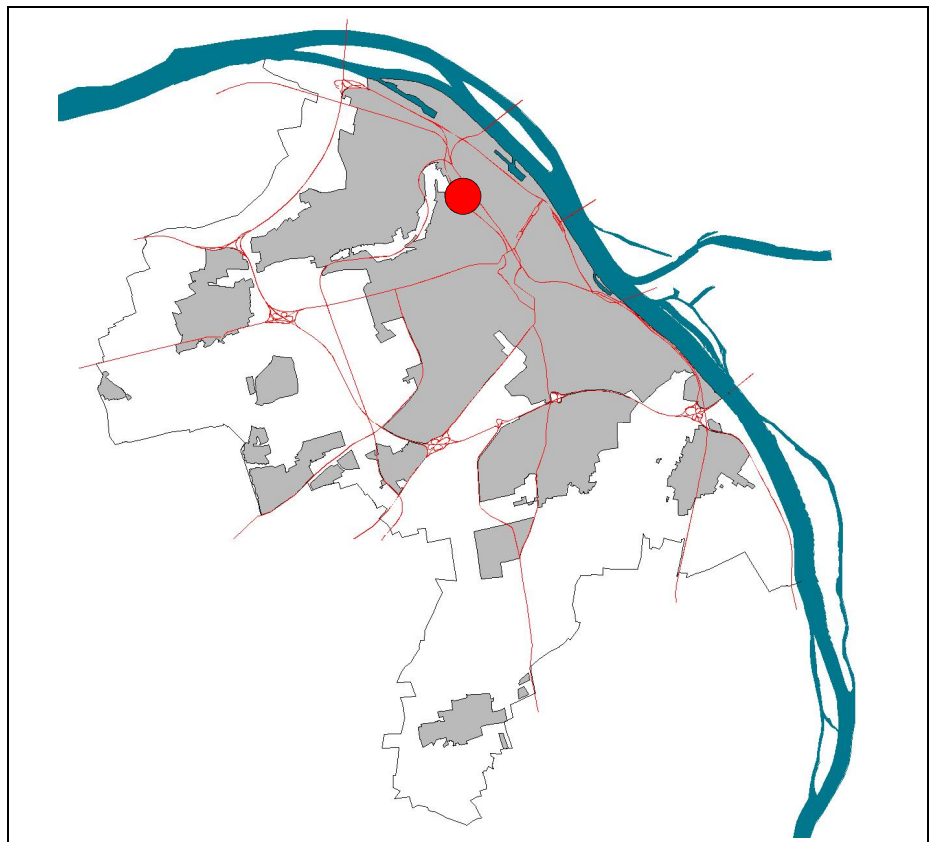


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)"

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Erfordernis der Planung	4
3.	Ziel der Planung.....	4
4.	Bestehende planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	5
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4.3.1	Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)"	6
4.3.2	Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"	6
5.	Sektoraler Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung.....	7
5.1.	Vereinfachte Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB	7
5.2.	Einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB.....	8
6.	Einzelhandel	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz	8
6.2	"Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz	9
6.2.1	Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes	9
6.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	10
6.2.3	Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld.....	11
7.	Festsetzungen	11
7.1	Einzelhandelssteuerung	11
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1	Werbeanlagen	13
9.	Belange des Denkmalschutzes	14
10.	Umweltbelange.....	14
10.1	Umweltbericht mit Artenschutzaussage	14
10.2	Baumbestanderhebung.....	16
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	16
10.4	Belange des Hochwasserschutzes.....	17
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	18
12.	Statistik	18
13.	Kosten	18

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht mit Artenschutz Aussage (Dörhöfer & Partner, Stand: 09.09.2025)

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden können:

- Erfass und Bewertung des Einzelbaumbestandes (Dörhöfer & Partner, Stand: 22.04.2025)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich entlang der "Mombacher Straße" von Nord nach Süd und wird durch die Bahngleise im Osten sowie die Grünstrukturen des Hartenbergparks im Westen eingerahmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird begrenzt:

- im Osten durch die Bahnanlage;
- im Süden durch die "Mombacher Straße" und die "Goethestraße";
- im Westen durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich der "Mombacher Straße" bzw. durch die Grünstrukturen des Hartenbergparks und die "Mombacher Straße";
- im Norden durch die Bahnanlage sowie die "Mombacher Straße".

2. Erfordernis der Planung

Im Gewerbegebiet entlang der "Mombacher Straße" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld gab es in der Vergangenheit Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandel. Die beabsichtigten Nutzungen stehen den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz aus dem Jahr 2005 entgegen. Gemäß dieses Zentrenkonzeptes sollen keine zusätzlichen Ansiedlungen zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angestrebt werden.

Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und den zentrenrelevanten Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem "Zentrenkonzept Einzelhandel" zu steuern sowie den Einzelhandel in den Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld, der Innenstadt und dem "City-Kern" zu stärken, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" aufgestellt werden.

3. Ziel der Planung

Der Bebauungsplan "H 102" verfolgt das Ziel, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel gemäß des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz planungsrechtlich zu steuern. Hierdurch soll u. a. der Kaufkraftabfluss aus den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" vermieden werden.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes dient der Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels in den drei zentralen Versorgungsbereichen "Dr.-Martin-Luther-King-Park", "Jakob Steffan-Straße" und "Dijonstraße" im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld sowie der Innenstadt und dem City-Kern

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

4. Bestehende planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe ist im Jahr 2014 auf Basis des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt worden. Derzeit ist bereits die zweite Teilfortschreibung erfolgt, welche seit dem 19.04.2022 verbindlich ist.

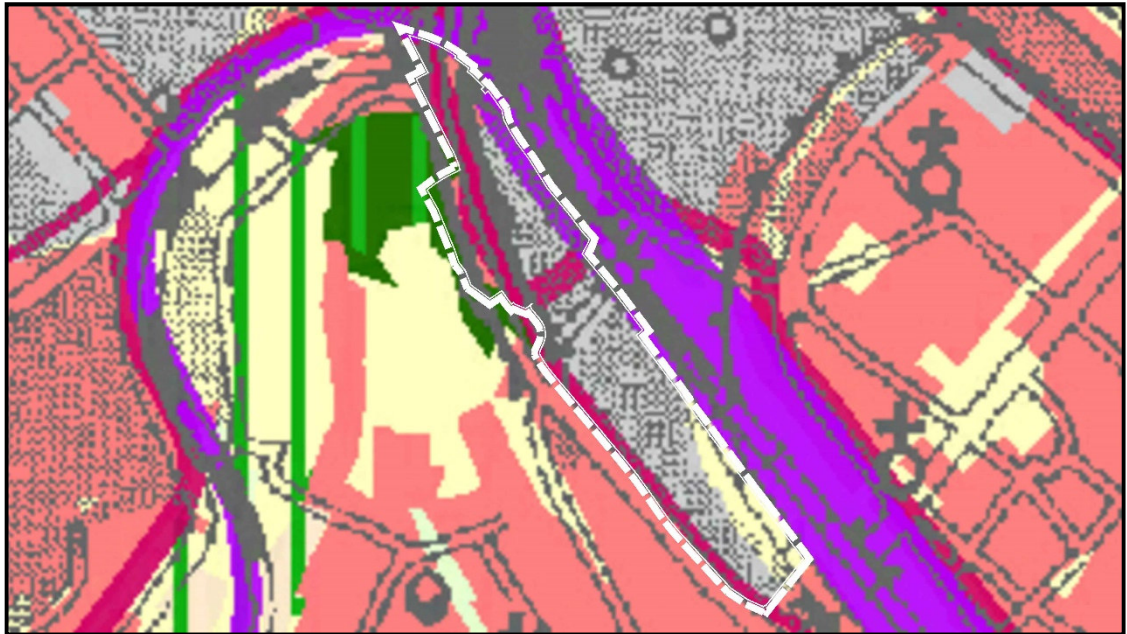


Abbildung 1: Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (RROP)

Stand: 2025

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" wird im Regionalen Raumordnungsplan größtenteils als "Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe" ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Lediglich eine geringe Teilfläche direkt am Hartenbergpark im Nordwesten des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsplan als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen. Zudem wird der Bereich entlang der "Mombacher Straße" im Regionalen Raumordnungsplan als "Regionale Straßenverbindung (Z_N)" und der Straßenzug "Rheingauwall" als "Überregionale Straßenverbindung (Z_N)" ausgewiesen.

Die dargestellten Planinhalte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe werden durch den Bebauungsplan "H 102" nicht tangiert.

Darüber hinaus wird die Zielsetzung des Bebauungsplanes "H 102" der Einzelhandelssteuerung auf Grundlage der im LEP IV definierten Ziele (Z 57 bis G 63) entwickelt (siehe Punkt 6.1).

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 überwiegend als "Gewerbliche Bauflächen", "Flächen für Bahnanlagen" und zu geringen Teilbereichen als "Gemischte Bauflächen" dargestellt. Zudem werden die Flächen entlang der "Mombacher Straße" bzw. der Mombacher Hochstraße im Flächennutzungsplan als Flächen für "überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt (siehe Abbildung 2).

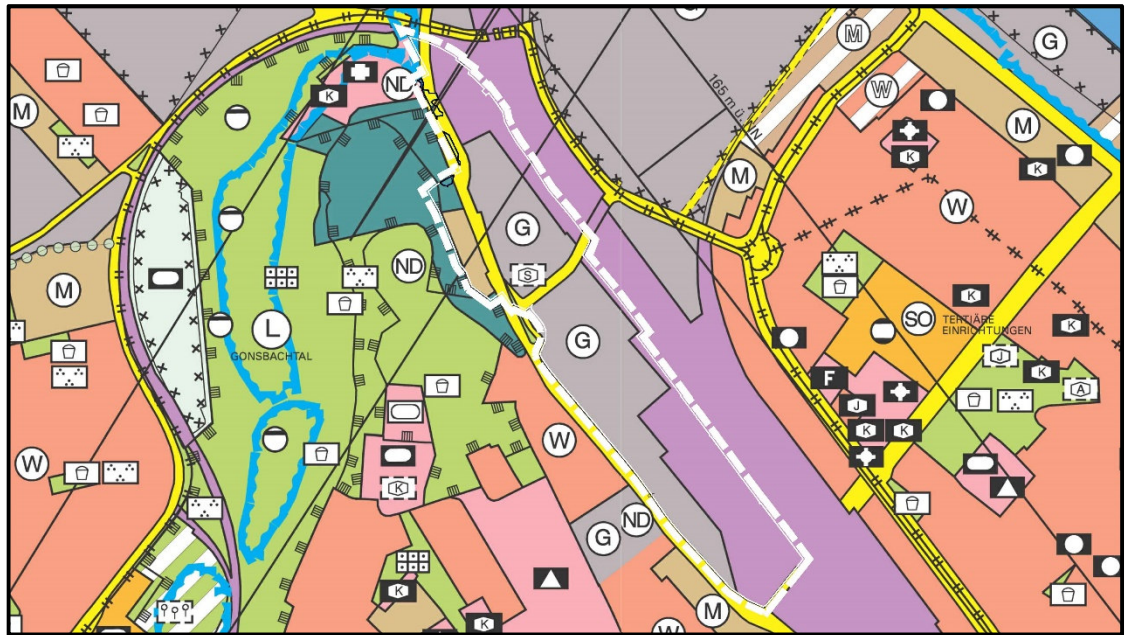


Abbildung 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 Stand: 2025

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Mainz werden durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" zur Einzelhandelssteuerung nicht tangiert. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

In Teilbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 102" existieren bis dato bereits zwei Bebauungspläne:

- "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" (siehe hierzu Punkt 4.3.1)
- "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" (siehe hierzu Punkt 4.3.2)

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "H 102" ist jedoch nicht durch einen Bebauungsplan überplant und beurteilt sich nach § 34 BauGB als Innenbereich.

4.3.1 Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)"

Der Bebauungsplan "H 63" setzt zur Gestaltung des Verkehrsknotenpunktes "Mombacher Tor" zur Erhöhung seiner Leistungsfähigkeit öffentliche Verkehrsfläche fest. Es handelt sich beim "H 63" um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, der keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche enthält.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Ausbau des Knotenpunktes Mombacher Tor (H 63)" wird in dessen Geltungsbereich durch den Bebauungsplan "H 102" überlagert. Für die planungsrechtliche Beurteilung wird hierbei ergänzend § 34 BauGB herangezogen.

4.3.2 Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)"

Der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" aus dem Jahre 1967 gelangt aufgrund eines später festgestellten Ausfertigungsmangels nicht mehr zur Anwendung. Dieser enthielt Festsetzungen zur Mombacher Hochstraße sowie der umliegenden Flächen.

Die Planinhalte des Bebauungsplanes "H 40" sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr zielführend. Darüber hinaus soll die mittlerweile auffällige Mombacher Hochstraße, für deren Errichtung der Bebauungsplan "H 40" aufgestellt wurde, abgerissen werden.

Daher erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" das Aufhebungsverfahren "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt – Aufhebung (H 40/A)".

Auf Grund der Tatsache, dass der Bebauungsplan "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" ohnehin seit den 1990er Jahren nicht mehr zur Anwendung gelangt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bereits gemäß § 34 BauGB. Insofern verändert sich die planungsrechtliche Beurteilung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtkerntangente I. Bauabschnitt (H 40)" nicht.

5. Sektoraler Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung

5.1. Vereinfachte Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a BauGB

Die städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" verfolgt ausschließlich die Einzelhandelssteuerung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mainz und den damit einhergehenden Ausschluss unerwünschter Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches.

Hierfür hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 eine Steuerungsmöglichkeit der Einzelhandelsentwicklung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingeführt – die Einzelhandelssteuerung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB.

In einem Plangebiet nach § 9 Abs. 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich bestimmte Einzelhandelsnutzungen als zulässig erklärt werden und umgekehrt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestimmte Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden.

Grundvoraussetzung der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB befindet. Zudem sollte die Planung der Einzelhandelssteuerung auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept basieren, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche erhält.

Das Plangebiet entlang der "Mombacher Straße" war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig entwickelt und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Für Teilbereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes "H 102" existieren zwar bis dato zwei weitere Bebauungspläne, die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich allerdings dennoch nach § 34 BauGB (siehe Punkt 4.3), da der "H 40" aufgehoben wird und der "H 63" keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält. Eingangsvoraussetzung zur Erstellung eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB ist, dass er nur für Gebiete erlassen werden darf, für die nicht bereits ein anderer Bebauungsplan ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festsetzt.

Der Bebauungsplan "H 40" enthält derartige Festsetzungen. Zwar wird dieser wegen formeller Fehler bereits seit Jahrzehnten nicht mehr angewandt, dennoch muss er aus Gründen der Rechtsklarheit aufgehoben werden, bevor der Bebauungsplan "H 102" erlassen werden kann. Bei dem Bebauungsplan "H 63" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der keine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung enthält. Der § 9 Abs. 2a BauGB gelangt auch zur Anwendung, wenn der Bereich bereits durch einen solchen einfachen Bebauungsplan überplant ist. In diesem Fall wird der einfache Bebauungsplan durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ergänzt oder überlagert (vergleiche hierzu: BVerwG Beschl. v. 15. 5. 2013 – 4 BN 1.13, ZfBR 2013, 573; s. auch § 38 Rn. 29 sowie Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger/Söfker/Wienhues, 155. EL August 2024, BauGB § 9, beck-online).

Des Weiteren sollte die Einzelhandelssteuerung grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgen. Ein solches Konzept liegt in Form des am 09.03.2005 vom Stadtrat der Stadt Mainz beschlossenen "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" vor. Im Zeitraum von 2010 bis 2021 wurde dieses Zentrenkonzept sechs Mal fortgeschrieben. Es umfasst zum einen ein Standortkonzept, das die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Ergänzungsstandorte der Stadt Mainz darstellt. Zum anderen enthält das "Zentrenkonzept Einzelhandel" in Form der "Mainzer Sortimentsliste" ein Sortimentskonzept (siehe Punkt 6).

Demzufolge kann der Bebauungsplan "H 102" basierend auf den Zielen des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

5.2. Einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB

Bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen nicht vorliegen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird für die planungsrechtliche Beurteilung ergänzend § 34 BauGB herangezogen.

6. Einzelhandel

6.1 Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen "Z 57" bis "G 63" die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nicht-beeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente sind in der Begründung zu Ziel "Z 58" des LEP IV aufgezählt und wurden weitestgehend in die Mainzer Sortimentsliste des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" übernommen.

Die Stadt Mainz betrachtet jedoch die Sortimente "Getränke in großen Gebinden" (Getränkeabholmarkt), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Zudem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel "Z 58" des LEP IV geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP IV formulierten Ziele und Grundsätze.

Der Bebauungsplan "H 102" berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP IV.

6.2 "Zentrenkonzept Einzelhandel" der Stadt Mainz

Die Stadt Mainz verfügt über ein vom Stadtrat beschlossenes "Zentrenkonzept Einzelhandel" (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 08.12.2010, 09.04.2011, 13.10.2013, 04.10.2016, 28.06.2010 und 24.03.2021).

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.

6.2.1 Ziele und Leitlinien des Zentrenkonzeptes

Die im "Zentrenkonzept Einzelhandel" formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht.
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives Gesamtangebot bietet
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt
- Schaffung und Erhalt von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln:

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden könnten, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen, insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild

6.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Der räumliche Regelungskern des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" ist die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (vergleich hierzu: "Mainzer Sortimentsliste", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 6 ff.) soll nur in diesen dargestellten Bereichen (vergleich hierzu: "Karte der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Mainz; Stand August 2021", "Zentrenkonzept Einzelhandel": Zusammenfassende Darstellung der sechs von 2010 bis 2021 erfolgten Fortschreibungen, Seite 4) stattfinden.



Abbildung 3: Die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils Hartenberg / Münchfeld

Stand: 2025

Im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld sind die zentralen Versorgungsbereiche folgendermaßen dargestellt (siehe Abbildung 3 sowie "Zentrenkonzept Einzelhandel", Seite 71):

1. Dr.-Martin-Luther-King-Park:
Dr.-Martin-Luther-King-Weg gegenüber des Bruchwegstadions
(**Quartierszentrum**),
2. Einkaufszentrum Hartenberg:
Jakob-Steffan-Straße (**Nahversorgungszentrum**) und
3. Einkaufszentrum Dijonstraße:
Dijonstraße (**Nahversorgungszentrum**)

6.2.3 Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld

Der Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld weist mit ca. 19.363 Einwohner:innen (Stand: 31.12.2024) eine typische "Vorstadt-Struktur" auf, wie sie in den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Neben verdichtetem Geschosswohnungsbau gibt es größere Reihen- und Einzelhaussiedlungen.

Zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld dienen die drei zentralen Versorgungsbereiche – Quartierszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park" und die Nahversorgungszentren "Jakob-Steffan-Straße" und "Dijonstraße". Dabei kommt dem Standort "Dr.-Martin-Luther-King-Park" aufgrund seiner Hierarchiestufe als Quartierszentrum eine besondere Bedeutung zu. Zudem ermöglicht der seit November 2024 rechtskräftige Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße (H 101)" Erweiterungsoptionen für das Nahversorgungszentrum "Jakob-Steffan-Straße". In integrierter Lage ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung der umgebenden Siedlungsbereiche möglich. Ergänzend sind dort kleinere Läden zulässig.

Das Einzelhandelsangebot des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige andere Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige weitere Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt. Abgesehen von den nicht in den Wohnsiedlungszusammenhang des Stadtteils gehörenden Einzelhandelsbetrieben am Binger Schlag/ Taubertsberg und entlang der Mombacher Straße liegt der eindeutige Schwerpunkt nach Zahl der Geschäfte und Verkaufsfläche im Quartierszentrum "Dr.-Martin-Luther-King-Park". Das Quartierszentrum wird im Wesentlichen durch Lebensmittelgeschäfte, einige Geschäfte des kurzfristigen Bedarfs und wenige Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs bestimmt.

7. Festsetzungen

7.1 Einzelhandelssteuerung

Das Gebiet des Bebauungsplanes "H 102" ist durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung gekennzeichnet und auch im Flächennutzungsplan mit Ausnahme der Bahnanlagen als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Somit wird das Plangebiet aktuell als ein faktisches Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO kategorisiert.

In Gewerbegebieten sind regelmäßig nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Mit dem Bebauungsplan "H 102" soll die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf Grundlage des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" der Stadt Mainz bauplanungsrechtlich gesteuert werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" befindet sich gemäß "Zentrenkonzept Einzelhandel" in einer nicht-integrierten Lage und somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan "H 102" fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind und darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "H 102" aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente als branchentypische Randsortimente auf maximal 5 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes, jedoch maximal auf 450 m² Verkaufsfläche,

zulässig enthalten dürfen. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente sowie durch die Beschränkung der branchentypischen Randsortimente werden im Bebauungsplan "H 102" Regelungen getroffen, um einen Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Versorgungsbereichen in das Plangebiet zu vermeiden. Diese Regelungen sollen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadtteils Hartenberg/Münchfeld sowie der Innenstadt und dem City-Kern entgegen zu wirken. Hierdurch sollen zum einen die (Nah-) Versorgungsmöglichkeiten für die Wohnbevölkerung gesichert und zum anderen die Standortsicherheit für Einzelhandelsinvestitionen in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungsbereichen gewährleistet werden.

Zudem soll der Preisdruck auf Gewerbeflächen durch die getroffenen Festsetzungen eingedämmt werden. In der Regel sind Einzelhandelsunternehmen bereit, weit höhere Grundstückskosten zu tragen als andere gewerbliche Nutzungen, so dass hiermit Verdrängungsmechanismen vor allem gegenüber dem produzierenden Gewerbe und Handwerk in Gang gesetzt werden.

Das Führen von Randsortimenten wird von fast allen großflächigen Einzelhandelsbetrieben betriebswirtschaftlich als unverzichtbar für die Tragfähigkeit eines Betriebes angesehen. Bei allen Branchen kann zwischen betriebs- oder branchentypischen und branchenfremden Randsortimenten unterschieden werden. Während branchentypische Randsortimente als Komplementärgüter zur Anreicherung und Abrundung des Kernangebotes dienen, sind branchenfremde Randsortimente reine zusätzliche Umsatz- und Frequenzbringer, quasi Substitute zum Kerngeschäft. Da die Verkaufsfläche für Randsortimente abhängig von der Größe eines Marktes beachtliche Flächen ausmachen und einem oder mehreren attraktiven Fachmärkten entsprechen kann, können sie die gleichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung auslösen wie die Fachmärkte selbst.

Vor allem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Baumärkte, etc.) zielen auf einen sehr hohen Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten in ihrem Angebot ab, was abhängig von der Betriebsgröße den Auswirkungen eines Fachmarktes gleichkommen kann (z. B. Heimtextilien, Haushaltswaren, Lampen, Geschenkartikel, etc.). Bei einer Untergrenze von 400-500 m² Verkaufsfläche beginnt ein Fachmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten eine eigenständige Attraktivität zu entwickeln. Die entsprechenden Beschränkungen der zentrenrelevanten Randsortimente durch die im Bebauungsplan "H 102" getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb seine branchentypischen Waren im Angebot haben kann, aber sich nicht zu einer eigenständigen Einkaufsattraktion entwickelt. Dementsprechend ist im Bebauungsplan "H 102" eine maximale Verkaufsfläche für branchentypische Randsortimente von 450 m² festgesetzt. Jedes einzelne dieser branchentypischen Randsortimente ist auf maximal 100 m² zulässig.

Durch den Bebauungsplan "H 102" soll den Zielen und Leitlinien des "Zentrenkonzeptes Einzelhandel" entsprochen werden.

Erhalt der Flächen für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe

Der Einzelhandel (unabhängig ob zentrenrelevant oder nicht) kann in der Regel noch immer höhere Immobilienpreise als alle anderen Wirtschaftszweige bezahlen. Deshalb gehen von ihm Verdrängungseffekte durch realisierte Ansiedlungen oder spekulative Zurückhaltung von Grundstücken aus.

In Mainz herrscht auch auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ein hohes Preisniveau vor, das viele Betriebe nicht oder nur schwer zahlen können, und ggf. auf Verlagerungen und / oder Erweiterungen verzichten. Dadurch können der Stadt Mainz Ansiedlungen und Arbeitsplätze verloren gehen, was sich auf die Wirtschaftskraft mit allen Folgen (Einkommenssituation, öffentliche Finanzen, Sozialsystem und -struktur) auswirken würde. In dieser Situation sollten die Immobilienpreise für gewerbliche Flächen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht (weiter) künstlich in die Höhe getrieben werden. Da hierfür in besonderem Maße Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verantwortlich sind, führt der Ausschluss dieser Sortimente zugleich zu einer Entschärfung des Verdrängungsprozesses.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" enthält Festsetzungen zu Werbeanlagen, um eine Sicherung des Ortbildes entlang der "Mombacher Straße" zu gewährleisten. Durch die Verlagerung des Verkehrs auf die "Mombacher Straße" hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht und demzufolge ein erhöhtes Interesse für Werbung erzeugt.

Werbeanlagen sind in besonderem Maße geeignet, das Orts- und Landschaftsbild negativ zu beeinflussen, da sie ihrem Zwecke nach dazu dienen, die Blicke auf sich zu lenken und die besondere Aufmerksamkeit des Betrachters zu binden. Dabei besteht die Gefahr, dass Werbeanlagen aufgrund ihrer besonderen Erscheinung nicht mehr als Teil eines Gebietes wirken, sondern die gestalterische Wirkung des Gebietes beeinträchtigen.

Andererseits sind Werbeanlagen jedoch unabdingbare Bestandteile von Gewerbebetrieben und zur Sicherung eines Gewerbebetriebes und dessen Kontakt nach Außen unverzichtbar. Gerade in einem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ein normaler Bestandteil des Gebietscharakters und daher auch generell zulässig. Einschränkungen erfolgen daher nur für solche Anlagen, die in besonders starker Weise zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Hierzu zählen vor allem Werbepylone oder Werbetürme. Sie stellen städtebauliche Solitäre dar, die insbesondere wegen ihrer weit über die eigentliche Bebauung hinausragenden Erscheinung ihre Umgebung negativ beeinträchtigen können. Eine zusätzliche Beleuchtung dieser Anlagen in der Dämmerung oder in den nächtlichen Abendstunden würde diesen negativen Eindruck nachhaltig verstärken. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Pylonen und Werbetürmen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Eine ähnliche Wirkung wie Pylone besitzen Überdachwerbeanlagen, die ebenfalls die darunterliegenden Gebäude überragen und damit eine besondere abstrahlende Wirkung entfalten. Aus diesem Grund sind derartige Werbeanlagen ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Errichtung von Werbeanlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung oder Skybeamer. Dazu zählen auch bewegte Bilder und Videosequenzen. Diese Anlagen sind aufgrund ihrer Auffälligkeit insbesondere in den Nachtstunden in besonderem Maße geeignet das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen und daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Hinzukommend sollen überdimensionierte und dadurch das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen an den Gebäuden vermieden werden, indem die maximale Größe der Werbeanlagen auf 1/4 der gesamten Fassadenfläche beschränkt ist. Angesichts der Lage im innerstädtischen Siedlungsbereich und der Nähe zu Wohnnutzungen sowie Grünanlagen ist es notwendig, den erhöhten Anforderungen in diesem sensiblen Bereich Rechnung zu tragen. Dadurch soll eine gestalterisch und funktional sinnvolle Maßstäblichkeit der Werbeanlagen an den Gebäudefassaden bewirken werden.

9. Belange des Denkmalschutzes

Da der Bebauungsplan "H 102" ausschließlich das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt und kein neues Baurecht schafft, sind durch die Bauleitplanung keine Auswirkungen auf die Kulturdenkmäler zu erwarten.

Auf der nachgeordneten Genehmigungsebene für Einzelbauvorhaben ist zu beachten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" mehrere Kulturdenkmäler und deren Umgebung im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen sind. Zum Schutz dieser sind bei den Planungen von Bauvorhaben die Auswirkungen auf die Kulturgüter zu überprüfen und erhebliche Eingriffe in Substanz und Erscheinungsbild zu vermeiden.

Für Maßnahmen an und in der Umgebung der Kulturdenkmäler ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich.

Die betroffenen Kulturdenkmäler sind nachrichtlich übernommen:

- die ehem. Neue Golden-Ross-Kaserne und
- der ehem. Lokomotivschuppen.

10. Umweltbelange

10.1 Umweltbericht mit Artenschutzaussage

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchgeführt.

Im Umweltbericht des Büros DÖRHÖFER & PARTNER werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie die Auswirkungen der

Neuausweisung beschrieben und bewertet.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Das Plangebiet ist bereits vollständig entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" ist stark anthropogen überprägt und überwiegend durch gewerbliche Nutzungen sowie durch gewidmete Bahnanlagen gekennzeichnet. Die Wohnnutzung ist entlang der "Mombacher Straße" auf 10 Gebäude beschränkt. Vorbelastungen durch Schallimmissionen sind bereits durch den Verkehr der Bahn, der "Mombacher Straße" sowie durch die gewerbliche Nutzung und den damit verbundenen Liefer- und Kundenverkehr vorhanden.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des "H 102" in räumlicher Nähe zu Industriebetrieben, die den Vorschriften der Störfallverordnung (12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – 12. BImSchV) unterliegen. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist das Plangebiet für Erholungsnutzung ungeeignet.

Die jahrzehntelange Nutzung als Gewerbegebiet hat dazu geführt, dass die Böden stark anthropogen überprägt sind. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch öffentliche Verkehrsflächen, private Nutzflächen und bauliche Anlagen bereits versiegelt. Auf Grundlage der Biotoptypenkartierung ergibt sich eine Überbauung von ca. 14,7 ha, das entspricht einem Flächenanteil versiegelter Flächen von ca. 88%. Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist als Altstandort im Bodenschutzkataster registriert (siehe Punkt 10.3).

Am nördlichen Ende des Planungsgebiets verläuft der Gonsbach (Gewässer III. Ordnung), der in diesem Abschnitt verrohrt ist. Die Abflusskapazität der Verrohrung ist begrenzt, was bei seltenen Hochwasserereignissen zu Überflutungen im nördlichen Bereich des Plangebiets führen kann. Obwohl nur ein kleiner Teil des Gebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) liegt, wird bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins eine Überflutung des gesamten nördlichen Teils prognostiziert. Auch bei extremen Starkregenereignissen sind Überflutungen, insbesondere entlang der "Mombacher Straße", des Rheingauwalls und auf den Bahnflächen, zu erwarten (siehe Punkt 10.4).

Das Plangebiet wird im klimaökologischen Begleitplan der Stadt Mainz (1192) als "Klimafunktionsraum von geringer Wertigkeit mit gering bis mäßig stark belastetem Klima" dargestellt. Die Gewerbe- und Gleisanlagenklimatope sind durch typische stadtklimatische Merkmale wie Wärmespeicherung, Reduzierung der Verdunstung und Schadstoffanreicherung gekennzeichnet.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist der Geltungsbereich durch das großflächige Gewerbegebiet geprägt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und des hohen Versiegelungsgrads hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 102" eine untergeordnete Bedeutung für die Fauna, bietet jedoch potenziellen Lebensraum für typische Kulturfolger und siedlungsgebundene (Vogel-)arten. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden 348 Bäume erfasst (siehe Punkt 8.2).

Des Weiteren ist zu erwarten, dass auch Fledermäuse oder Nischenbrüter im Gebiet vorkommen, da die Gebäude geeignete Quartiere bieten. Auch Mauereidechsen sind im Geltungsbereich des "H 102" zu finden, welche jedoch nach fachlicher Beurteilung vermutlich nicht zur streng geschützten heimischen Linie zuzuordnen sind.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage zwischen den Gleisanlagen der Bahnstrecken und dem Hartenbergpark geprägt. Die baulichen Anlagen, der hohe Versiegelungsgrad bzw. der geringe Grünflächenanteil sowie das Brückenbauwerk der Mombacher Hochstraße stellen erhebliche Vorbelastungen für das Landschaftsbild dar.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit Flächeninanspruchnahmen oder -umwandlungen verbunden, da es sich um die Überplanung eines bereits bestehenden Gebiets handelt. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel. Zusätzliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten, sodass auch keine Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten sind.

10.2 Baumbestanderhebung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" wurde ebenfalls eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes vom Büro DÖRHÖFER & PARTNER erstellt.

Insgesamt wurden 348 Bäume erfasst. Von den 348 Einzelbäumen sind insgesamt 175 gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz mit einem Stammumfang größer 80 cm oder als Ersatzpflanzung geschützt.

Durch den Bebauungsplan "H 102" sind keine Auswirkungen auf den Baumbestand zu erwarten, da dieser das Ziel der Einzelhandelssteuerung verfolgt und keine neuen Baurechte begründet.

10.3 Belange des Bodenschutzes

Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind nachfolgende Altstandorte und Verdachtsflächen registriert. Diese erstrecken sich nahezu auf den gesamten Geltungsberreich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)".

Reg.-Nr.	Bezeichnung
315 00 000-5072	Ehem. Betriebswagenwerk, Mainz, Mombacher Str.78-80
315 00 000-0003	Ehem. US-Dragoner-Kaserne, Mainz, Rheingauwall
315 00 000-5104	Ehem. DB-Kraftwagenbetriebswerk, Mainz
315 00 000-5510	Ehem. Betriebstankstelle ORN, Mainz, Mombacher Str.70
315 00 000-5228	Ehem. DB-Güterbahnhof Mainz, Mombacher Str.
315 00 000-5314	Ehem. Kühlhaus und Reifendienst, Farbhandel, Mainz, Mombacher Str.40
315 00 000-5304	Ehem. Betriebstankstelle Mainz, Mombacher Str.48
315 00 000-5305	Ehem. Autohaus Frink, Mainz, Mombacher Str.46-50
315 00 000-5306	Ehem. Eigenverbraucher-Tankstelle Mainz, Mombacher Str.48
315 00 000-1989/001	Ölunfall bei der DB Mainz, Mombacher Straße

315 00 000-5072/000-02 Lokschuppen nördlicher Teil, ehem. Betriebswagenwerk, "Mainz, Mombacher Str. 78-80"

Die gekennzeichnete Fläche "Lokschuppen nördlicher Teil, ehem. Betriebswagenwerk, Mainz, Mombacher Straße 78-80" unterliegt der Überwachung durch die Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd). Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Altstandortes "ehem. Betriebswagenwerk, Mainz, Mombacher Str. 78-80", genauer um acht ehemalige Wartungsgruben, welche mit Schotter-Schlacke verfüllt wurden. Eine der Wartungsgruben ist teilweise zugänglich, die anderen sieben Wartungsgruben sind vollständig versiegelt. Bei der Untersuchung des Inhalts einer Wartungsgrube wurden sehr hohe PAK-Belastungen festgestellt. Diese Verfüllung wurde daher von der Oberen Bodenschutzbehörde als gesicherte Altlast eingestuft. Es ist zu erwarten, dass die restlichen Wartungsgruben ebenfalls mit hoch belastetem Material verfüllt sind. Aus diesem Grunde werden sie als altlastverdächtige Altstandorte geführt.

315 00 000-5072/000-04 gesicherter Bereich, ehem. Betriebswagenwerk, Mainz, "Mombacher Str. 78-80"

Der Bereich ist vollständig versiegelt, wird jedoch aufgrund von PAK-Belastungen derzeit als hinreichend altlastverdächtig bewertet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Altstandortes "ehem. Betriebswagenwerk, Mainz, Mombacher Str. 78-80".

315 00 000 - 5228 / 000 – 09 Südliche Teilfläche 09 Aurelis Nord, Planfestst.Fläche DNSW, ehem. DB-Güterbahnhof Mainz, "Mombacher Straße"

Es handelt sich um einen Teilbereich des Altstandortes "ehem. DB-Güterbahnhof Mainz, Mombacher Straße", der geprägt ist von bis zu 8 m tiefen Auffüllungen. Diese können lokal eine sehr unterschiedliche Zusammensetzung und z.T. sehr hohe Belastungen aufweisen. Bis ca. 2 m Tiefe weist die Auffüllung bzgl. PAK und Blei relevante Schadstoffgehalte auf, die ein Gefährdungspotential darstellen. 2014 wurde mittels Bodenuntersuchungen nachgewiesen, dass die obersten 10 cm Boden schadstofffrei sind. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse und aufgrund der unspezifischen Nutzung als Brachfläche innerhalb eines Bahn-Standortes wurde der Bereich als gesicherter Altstandort, hinreichend altlastverdächtig im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingestuft. Bei Aufrechterhaltung der Brachfläche ohne spezifische Nutzung ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Sicherung des Teilbereichs.

10.4 Belange des Hochwasserschutzes

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Gonsbachs, Gewässer III. Ordnung. Dabei ist die Rechtsverordnung vom 04.01.2013 zu beachten.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebiets Gonsbach und Aubach, das für ein 100-jährliches Hochwasser abgegrenzt wurde. (siehe: https://www.mainz.de/verzeichnisse/ortsrecht/Rechtsverordnung_zur_Feststellung_des_Ueberschwemmungsgebietes_an_den_Gewaessern_III._Ordnung_Gonsbach_und_Aubach_fuer_das_Gebiet_der_kreisfreien_Stadt_Mainz.php)

Die Bauleitplanung "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" ist gem. § 5 o.g. RVO zulässig, da kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern lediglich ein bereits bestehendes, gewachsenes Gebiet unter dem Hintergrund der Regulierung zentrennahen Einzelhandels überplant wird.

Innerhalb des im Plan dargestellten Überschwemmungsgebiets ist insbesondere die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nur unter den kumulativen Voraussetzungen des § 4 Abs.1 o.g. RVO zulässig.

Zudem liegt ein Teilbereich des Bebauungsplanes "H 102" im sogenannten Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets (siehe: <https://hochwassermanagement.rlp.de>). Dies bezeichnet Bereiche, die im Versagensfall der Hochwasserschutzeinrichtungen des Rheins (die für ein 200-jährliches Hochwasser ausgelegt sind) und/oder bei extremen Hochwässern überschwemmt werden kann.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, welcher ausschließlich die Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung verfolgt. Die Planung löst keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

12. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	16,77 ha	100 %
---	----------	-------

13. Kosten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens "Gewerbegebiet Mombacher Straße (H 102)" sind für die Stadt Mainz für die Erstellung eines Umweltberichtes mit Artenschutzaussage/Baumerfassung folgende Kosten angefallen:

Umweltbericht mit Artenschutzaussage und Erfassung und Bewertung des Baumbestandes:	17.493,00 €
---	-------------

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete