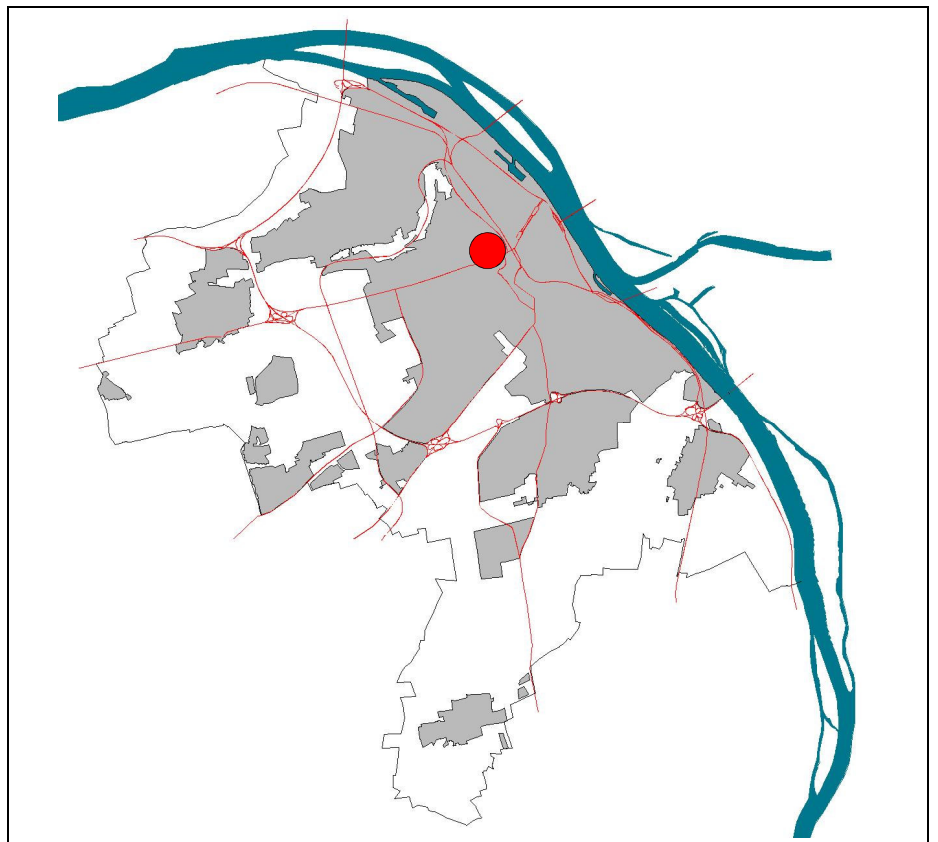


Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22
- Aufhebung (H 51/2.A)"



Stand: Planstufe I

**Begründung zum Bebauungsplan
"Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)"**

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Erfordernis und Ziel der Aufhebung.....	3
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	6
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
4.3	Bestehende Gestaltungssatzung.....	7
5.	Umweltbelange/ Umweltbericht	7
6.	Statistik	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)".

Der räumliche Geltungsbereich des "H 51/2.A" befindet sich in der Gemarkung Mainz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die "Binger Straße";
- Im Süden durch den "Goßlerweg";
- Im Westen durch den Grünzug (Flurstück 48/10, Flur 16) sowie dessen gedachte Verlängerung in Richtung Südwesten;
- Im Norden durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 48/10, Flur 16 ("Binger Straße 18") sowie deren gedachte Verlängerung in Richtung Fuß- und Radweg.

2. Erfordernis und Ziel der Aufhebung

Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 29.01.1970 den Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" beschlossen. Dieser wurde am 06.11.1991 bekanntgemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Mit dem Hintergrund, dass sich seit 1950 eine provisorische Verkaufsbaracke der Firma "Akademische Buchhandlung" auf dem damaligen städtischen Grundstück an der "Binger Straße" befand, veräußerte die Stadt Mainz Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre einen Teil des Grundstückes an ebendiese Firma.

Mit dem Bebauungsplan "H 51" sollte die Errichtung einer Buchhandlung in einem freistehenden, eingeschossigen Pavillon ermöglicht werden. Eingebettet in einer geplanten öffentlichen Grünfläche sollte er repräsentativ für Mainz als eine Universitätsstadt stehen. An den Pavillon angrenzend wurde durch den Bebauungsplan "H 51" zudem eine ebenfalls eingeschossige, fast doppelt so große Garage festgesetzt.

Zudem verfolgte der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" die Zielsetzung Planungsrecht für eine städtebauliche Aufwertung des Bestandsgebietes entlang der "Binger Straße" zu schaffen. Hierfür sollte mit der Errichtung eines 6-geschossigen Bürogebäudes an das bereits bestehende 3-geschossige Bürogebäude ein städtebaulicher Abschluss entlang der "Binger Straße" geschaffen werden.

Des Weiteren sichert der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" im südlichen Teilbereich den damaligen Bestand und setzt diesen Bereich als ein Gewerbegebiet (GE) fest. Dieser besteht überwiegend aus privater Verkehrsfläche, aber auch aus 1- bis 3-geschossigen Bestandsgebäuden. Dadurch sichert die festgesetzte Gewerbefläche unverändert die damalige vorherrschende städtebauliche Situation.

Aktuell stellt sich das Gebiet als ein Areal dar, das vollständig bebaut ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" wurden im vorliegenden Geltungsbereich jedoch größtenteils nicht umgesetzt.

Lediglich das im Bebauungsplan festgesetzte 6-geschossige Bürogebäude ist errichtet worden. Ebenfalls existiert weiterhin die durch den Bebauungsplan "H 51" gesicherte, 1- bis 3-geschossige Bestandsbebauung sowie die dazugehörige Parkplatzfläche.

Die nähere Umgebung des Plangebietes hat sich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach §34 BauGB entwickelt. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof weist das Gebiet eine hohe Dichte und Gebäudehöhen auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "H 51" sowie die durch den Bebauungsplan gesicherte Bestandsbebauung, wirken in Anbetracht der umliegenden Bebauung als Fremdkörper.

Der festgesetzte, freistehende Pavillon und die ebenfalls festgesetzte öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "H 51" wurden nie umgesetzt. An geplanter Stelle sind stattdessen das 5-geschossige "Peter-Cornelius-Konservatorium" sowie ein 6-geschossiges "Parkhaus Taubertsberg" errichtet worden. Diese wurden bereits abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" gebaut.

Zusammenfassend entspricht der heutige Gebäudebestand im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" nicht den hierin getroffenen Festsetzungen. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde der Bestand gesichert und festgesetzt, welcher den heutigen Anforderungen für eine zeitgemäße Stadtentwicklung entgegensteht. Insbesondere hinsichtlich des angespannten Wohnungsmarktes in Mainz und unter Berücksichtigung einer klimagerechten Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung, stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Mainz überein.

Bereits im Jahre 2000 hatte der Stadtrat die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" beschlossen. Der gesamte Geltungsbereich sollte durch die parallel beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes "Hauptbahnhof – Westseite (H 81)" überplant werden und in diesem Zuge der "H 51" aufgehoben werden. Schon zu seiner Zeit wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" dadurch begründet, dass er keinen Beitrag mehr zu einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung leisten könne. Aus diesen Gründen sollte der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" förmlich aufgehoben werden.

Das Bebauungsplanverfahren "H 81" wurde jedoch am 12.11.2009 durch den Beschluss des Stadtrates eingestellt. Die bedingte Aufhebung des Bebauungsplanes "H 51" war dementsprechend nicht mehr notwendig. Im Zuge dessen wurde das Aufhebungsverfahren "H 51/A" ebenfalls durch den Stadtratsbeschluss vom 12.11.2009 eingestellt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" bis heute rechtskräftig.

Auch aus heutiger Sicht ist der Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie für die Beurteilung von Baugesuchen nicht mehr zielführend.

Aktuell wird der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des "H 51" entlang der "Binger Straße" als sogenannter unbeplanter Innenbereich planungsrechtlich über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB gesteuert. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anwendung des § 34 BauGB aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur in diesem Bereich ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Grundlage zur Beurteilung

richtet sich hierbei zukünftig nach dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs.1 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat am 29.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nördlich Saarstraße / Binger Straße (H 104)" gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "H 104" soll der zentrenrelevante Einzelhandel planungsrechtlich gemäß dem Zentrenkonzept Einzelhandel gesteuert und der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mainz - Hartenberg/ Münchfeld gestärkt werden. Der Bebauungsplan "H 104" befindet sich aktuell noch in Erarbeitung.

Auf Grund des oben dargestellten Sachverhaltes und der dem Bebauungsplan widersprechenden bestehenden Bebauung ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" aufzuheben. Dessen inhaltliche und städtebauliche Ziele entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer zeitgemäßen und nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere hinsichtlich des angespannten Wohnungsmarktes in Mainz und unter Berücksichtigung einer klimagerechten Nachverdichtung.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB auf die Aufhebung von Bebauungsplänen war zunächst nach dem Gesetzeswortlauf nicht vorgesehen. Seit Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.6.2021 erstreckt sich der Anwendungsbereich des § 13a BauGB jedoch auch auf das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplans.

Dementsprechend kann das Aufhebungsverfahren "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" gemäß § 13a Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "H 51/2.A" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die durch die Aufhebung "H 51/2.A" zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb des "Grenzwertes" von 20.000 m², bis zu dem ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt werden kann.

Des Weiteren wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Binger Straße 16 - 22 (H 51)" nicht zu befürchten.

Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Aufhebungsverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die berührten Umweltbelange werden im weiteren Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

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.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" wird im Regionalen Raumordnungsplan als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen. Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 51" nach seiner Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wird den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes weiterhin entsprochen.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

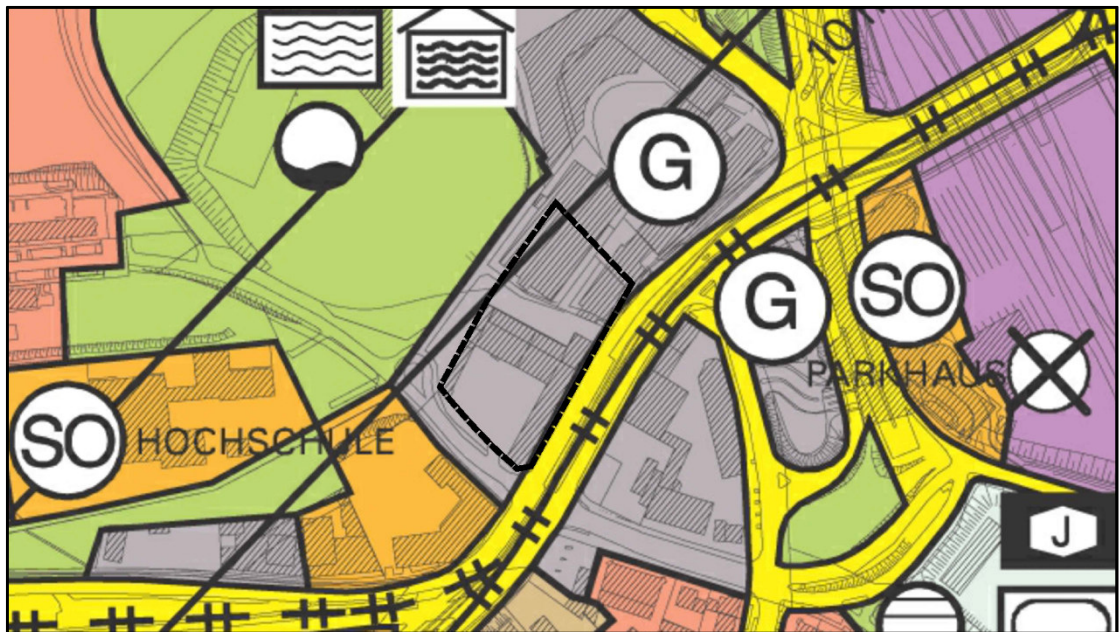


Abbildung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 Stand: 2024

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz vom 24.05.2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Binger Straße 16 - 22 (H 51)" vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach seiner Aufhebung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "H 51" planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Derzeit wird das Plangebiet als ein faktisches Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO kategorisiert, indem gewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig sind. Sollte der Geltungsbereich zukünftig einem Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO zugeordnet werden, wären gewerbliche Nutzungen ebenfalls zulässig.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Binger Straße 16 - 22 (H 51)" hat demzufolge keine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz vom 24.05.2000 zur Folge.

4.3 Bestehende Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der seit 2008 rechtskräftigen "Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich Stadteingang West Binger Straße (H 91 S)". Die Satzung verfolgt das Ziel eine gestalterische Beeinträchtigung durch Werbeanlagen zu steuern und somit gleichzeitig auch die Qualität des öffentlichen Raumes zu erhöhen.

Das Planungsziel und die daraus resultierenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung "H 91 S" wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 (H 51)" nicht beeinflusst und ist nach wie vor anwendbar.

5. Umweltbelange/ Umweltbericht

Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Dennoch werden die berührten Umweltbelange im weiteren Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan "Geschäftsbauten Bingerstrasse 16 – 22 - Aufhebung (H 51/2.A)" entsprechend dargestellt.

6. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 0,65 ha	100 %
---------------------------------------	-------------	-------

7. Kosten

Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen bereits voll entwickelten Siedlungsbereich. Durch das vorliegende Aufhebungsverfahren "H 51/2.A" sind derzeit keine Kosten für die Stadt Mainz erkennbar.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete