

TEXTTEIL RAHMENPLAN  
,BRUCHWEG- AREAL‘

(Anlage 2)

Landeshauptstadt Mainz  
67 - Grün- und Umweltamt  
Juni 2015

## Textteil Rahmenplan 'Bruchweg- Areal'Anlage 2 zur Gremienvorlage

### Inhalt

1. Präambel .....	2
2. Ziel des Rahmenplans.....	2
3. Geltungsbereich.....	3
4. Maßgebliche Inhalte.....	3
5. Planungsrecht.....	5
6. Flächenbilanz: .....	5
7. Fazit .....	6

## **1. Präambel**

Das Areal um das bestehende Bruchwegstadion im Stadtteil Mainz-Hartenberg/Münchfeld wurde als öffentliche Sportanlage, eingebettet in öffentliche Grünflächen, geplant und ist über den Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Mitte (H 62)" planungsrechtlich gesichert.

Im Laufe der Jahre etablierte sich der Standort auch als Trainingsstätte des Fußballvereins 1. FSV Mainz 05 und wurde mit zunehmendem Erfolg der Mannschaft immer weiter ausgebaut. Zuletzt befand sich am Bruchweg ein Fußballstadion mit einer Kapazität von ca. 20.000 Zuschauern sowie angegliedert ein Rasen- und zwei Kunstrasentrainingsplätze.

Seit dem Neubau des Fußballstadions (Coface-Arena) am Europakreisel im Jahre 2011 ist das bestehende Stadion am Bruchweg in seiner bisherigen Dimensionierung nicht mehr erforderlich.

Aus Verbundenheit zu dem Standort Bruchweg möchte der Fußballvereins Mainz 05 seine Trainingsstätte und eventuell auch die Geschäftsstelle zukünftig an diesem Standort bestehen lassen und weiter entwickeln. Im unmittelbaren Umfeld des alten Stadions soll ein Trainingszentrum des Vereins entwickelt werden, welches im Wesentlichen durch Mainz 05 genutzt werden soll, aber auch temporär Dritten (insbesondere dem Schul- und Vereinssport) zur Verfügung zu stellen ist.

Das bisherige Stadion wird hierzu teilweise zurückgebaut und zukünftig für Spiele der Amateur- und Jugendmannschaften genutzt.

## **2. Ziel des Rahmenplans**

Der Rahmenplan 'Bruchweg- Areal' soll eine Planungsabsicht für die Entwicklung des Gebietes aufzeigen und die inhaltliche Grundlage darstellen für zukünftige Maßnahmen innerhalb des Gebietes.

Der Rahmenplan 'Bruchweg- Areal' kann den aktuellen Bebauungsplan rechtlich nicht ersetzen und kann nicht als Grundlage zur Bewertung bei Bauvorhaben herangezogen werden. Er ist zu verstehen als verwaltungsintern verbindlicher Rahmen für Planungsentscheidungen.

Grundsätzlich gilt: Die maßgeblichen Inhalte des noch aktuellen Bebauungsplans (hoher Anteil öffentliche Grünflächen, hoher Anteil an sportlichen Einrichtungen) sollen weiterhin prägend sein für das Plangebiet.

Gerade im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft soll der Rahmenplan 'Bruchweg-Areal' Aussagen treffen, und die bereits angedachten Vorhaben durch den Verein in einen bilanzierbaren Vergleich stellen.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Rahmenplans 'Bruchweg- Areal' entspricht der Planungsgrenze des bestehenden Bebauungsplans ‚Bezirksportanlage Mainz- Mitte (H62)‘ mit Ausnahme einer geringen Flächenerweiterung im Süden des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von insgesamt ca. 20,5 ha und befindet sich inmitten des Stadtteiles Mainz- Hartenberg/Münchfeld zwischen den Straßen "Dr.-Martin-Luther-King-Weg", "Am Fort Gonsenheim" und "An der Allee".

Das Gebiet ist zu allen Seiten von Wohnquartieren umgeben. Das Areal beinhaltet neben den funktionalen Einrichtungen für Sport und ruhenden Verkehr Naherholungsbereiche, die wesentlicher Bestandteil eines übergeordneten Grünzugs aus der Innenstadt über Taubertsberg zum Hartenberg und ins Münchfeld sind. Es enthält Teile von straßenfernen Fuß- und Radwegeverbindungen und stellt ein wichtiges stadttökologisches Vernetzungselement dar.

### **4. Maßgebliche Inhalte**

#### *Sportflächen*

Zukünftig soll das Areal ein Trainingszentrum des 1. FSV Mainz 05 mit einer großen Anzahl an Spielfeldern ermöglichen. Zu den beiden bereits vorhandenen Kunstrasenplätzen sollen zu Trainingszwecken langfristig drei weitere Großspielfelder, ein Kleinspielfeld (sogenanntes 9er- Feld), sowie zwei kleinere Felder für Beach- Soccer und als Technik- Parcours ausgebaut werden.

Die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Kampfbahn Typ B im Westen des Geltungsbereiches wird seitens der Stadt auf Grund der sportpolitischen Entwicklungen als wünschenswert jedoch langfristig als nicht finanzierbar erachtet. Entsprechend soll dieser Bereich maßgeblich zur Entwicklung und Erhalt des innerstädtischen Grün- Anteils beitragen (s. folgender Punkt Naturschutz).

### *Naturschutz*

Um den Flächenverbrauch, der durch die Errichtung der vielzähligen Sport-Funktionsflächen entsteht, im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ausgleichend entgegen zu wirken, sieht der Rahmenplan ‚Bruchweg- Areal‘ im westlichen Geltungsbereich eine Sicherung des vorhandenen, extensiven Grünbestandes vor.

Des Weiteren sind die im Süden vorhandenen Grünstrukturen gleichermaßen als Vernetzungselemente zur Entwicklung der Natur im Sinne der Biodiversität und des Artenschutzes und als Freiräume zur Naherholung zu erhalten.

### *Naherholung*

Der Grundcharakter des Areals soll auch im Sinne der Naherholung erhalten bleiben. Neben vorgenannten Freiräumen bleiben hierzu auch die wesentlichen öffentlichen Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger durch das Gebiet in West- Ost- als auch in Nord- Süd- Richtung erhalten und werden in einem ausreichend breiten Grünkorridor von mindestens 12,00 Metern durch das Trainingsgelände geführt.

### *Lärmschutz*

Der geänderte Spielbetrieb im Bruchweg-Stadion ermöglicht und erfordert einen Rückbau der beiden Tribünen an den Kopfseiten. Während an der Südseite die neue Geschäftsstelle des FSV Mainz 05 entstehen könnte, kann aus Sicht des Lärmschutzes die nördliche Stirnseite ohne weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen offen gehalten bleiben. Ein entsprechendes Gutachten als Bestandteil einer neuen Baugenehmigung soll den Betrieb so regeln, dass 18 Spiele pro Kalenderjahr mit einer Besucherzahl bis 9.400 Zuschauern, z.B. an Samstagen oder Sonntagen als seltene Ereignisse ermöglicht werden. Weitere Spiele an Samstagen sind dann nach vorliegenden Voruntersuchungen auf 750 Zuschauer begrenzt.

Im Grundsatz ist eine Verträglichkeit des Trainingsbetriebes mit der vorhandenen Nachbarschaft (Wohnnutzung) gegeben. Die konkretisierten Nutzungszeiten der Spielfelder werden im Rahmen der jeweils erforderlichen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

### *Bebauung*

Neben der möglichen Geschäftsstelle des FSV Mainz 05 anstelle der ehemaligen Südtribüne sieht der Rahmenplan ‚Bruchweg- Areal‘ keine weitere zusätzliche Bebauung durch Hochbauten vor.

Für die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzte Sporthalle wird weiterhin der Standort vorgehalten.

## 5. Planungsrecht

Um die Diskrepanz zwischen inhaltlicher Aussage des Rahmenplanes im Vergleich zur rechtlichen Vorgabe des bestehenden Baurechts zu lösen, ist vorgesehen, die Baugenehmigungen zukünftiger Bauvorhaben mit einem sogenannten Auflagenvorbehalt zu verbinden.

Der Vorbehalt sichert der Stadt Mainz dauerhaft die Möglichkeit, die gemäß B- Plan H 62 rechtlich vorgehaltene Kampfbahn Typ B im Westen des Plangebietes errichten zu können, ohne die dabei in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zusätzlich entstehenden Ausgleichszahlungen tragen zu müssen. Diese gingen dann zu Lasten des vorherigen Vorhabenträgers, Mainz 05, der so lange von dieser Verpflichtung freigestellt werden kann.

Im Umkehrschluss kann somit mittel- bis langfristig der Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen im Bereich der Kampfbahn gesichert werden, ohne extern für Ausgleich und Ersatz sorgen zu müssen.

## 6. Flächenbilanz

	B- Plan H 62	Rahmenplan Bruchweg- Areal
ca. Werte		
Öffentliche Grünflächen:	9,3 ha	10,2 ha*
Sport-/ Funktionsflächen :	5,0 ha	5,5 ha
Wege- /Stellplatzflächen:	4,3 ha	3,3 ha
Bebauung/ Hochbauten:	1,4 ha	1,7 ha
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>ca. 20,0 ha</b>	<b>ca. 20,5 ha</b>

\*davon 2,2 ha  
teil-öffentlich

## 7. Fazit

Der Rahmenplan ‚Bruchweg- Areal‘ bietet der Stadt Mainz die Chance, bestehende Sport-, Biotopvernetzungs- und Naherholungsflächen gemäß den aktuellen Ansprüchen in den Bereichen Sport, Naherholung, Naturschutz und Biodiversität neu zu ordnen.

Der Rahmenplan ist eine inhaltliche Absichtserklärung zur Entwicklung des Plangebietes. Die rechtlich bindenden Aussagen des bestehenden B- Planes ‚Bezirksportanlage Mainz-Mitte (H62)‘ werden über das Instrument eines Auflagenvorbehaltes zu Gunsten der Planabsichten des Rahmenplans gesteuert.