

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0598/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 96	Datum 26.03.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	30.04.2024	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "H 96" (erneute Planstufe II)
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP(H 96)"

hier:

- erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- erneute Vorlage in Planstufe II
- erneute Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie erneute Durchführung einer öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs.3 BauGB
- Vorhabenträgerwechsel

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die erneute Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB,
4. den Wechsel des Vorhabenträgers zum VEP "Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)".

Sachverhalt

1. Anlass und Sachverhalt

Durch den Umzug des Bundesliga-Spielbetriebs in die MEWA-Arena wird das Bruchwegstadion nicht mehr in dem bisher genehmigten Umfang benötigt, da nur noch Spiele der zweiten Mannschaft sowie von Jugendmannschaften des 1. FSV Mainz 05 mit deutlich geringeren Besucherzahlen stattfinden. Daher werden die beiden Kopftribünen im Norden und Süden nicht mehr benötigt. Die Nordtribüne wurde bereits niedergelegt. Die Südtribüne soll ebenfalls rückgebaut werden und Raum für ein neues Gebäude des 1. FSV Mainz 05 schaffen.

Der Verein Mainz 05 plant am Standort Bruchweg, den Trainingsbetrieb langfristig aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen. Neben der bereits erfolgten Errichtung zusätzlicher Trainingsplätze soll nun auch die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 an diesen Standort verlagert werden. In dem geplanten Gebäude an Stelle der bisherigen Südtribüne sollen außerdem ein sportmedizinisches Zentrum sowie Büros für sportnahe Nutzungen untergebracht werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 62", der an dieser Stelle Flächen für Sportanlagen festsetzt, kann die vorgesehene Nutzung nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll das erforderliche Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nach § 12 BauGB geschaffen werden.

2. Ziel der Planung

Die Zielsetzung der o.g. Überplanung ist es, über den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H 96" die planungsrechtliche Voraussetzung zur Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen.

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - VEP

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, hat dieser mit Schreiben vom 30.08.2012 bei der Stadt die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05- VEP (H 96)" beantragt. Inzwischen setzt sich der Vorhabenträger aus einem weiteren Partner zusammen. Die Fläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich in Erbpacht des Vereins 1. FSV Mainz 05.

Die eingereichte Vorhabenbeschreibung sieht vor, ein Gebäude zu errichten, welches neben Büro- und Geschäftsräumen sowie einem Fanshop des Vereins auch die Möglichkeit einer Wohnnutzung im Sinne einer Internatsnutzung für Jugendspieler vorsieht. Darüber hinaus sind sportmedizinische Einrichtungen sowie eine Sportorganisation mit Büro- und Besprechungsräumen vorgesehen.

Zur Realisierung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung ist die Schaffung von neuem Bauplanungsrecht erforderlich. Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen (z. B. anfallende Kosten durch Gutachten und Verfahrenskosten, die Umsetzung von Maßnahmen des Energiekonzeptes vor dem Hintergrund des Klimaneutralitätsziels 2035,

Umsetzung von Maßnahmen auf Basis des Mobilitätskonzeptes sowie die Verpflichtung zur Gestaltung, Pflege und Unterhaltung von Grünflächen, etc.), die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstrumentes eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

Der Beschluss eines Vorhabenträgerwechsels ist erforderlich, da sich dieser mittlerweile neben dem 1. FSV Mainz 05 aus dem weiteren Partner, der FiMo GmbH & Co.KG, zusammensetzt ("Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co. KG").

4. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "H 96" bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG liegen ebenfalls nicht vor.

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

Die berührten Umweltbelange werden im Verfahren untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "H 96" befindet sich im Bereich der Bezirkssportanlage Mitte im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld in der Gemarkung Gonsenheim Flur 13. Er umfasst Teile der Parzellen Flst. 525/34 und 525/35 und wird begrenzt:

Im Norden durch:

- das Spielfeld des Bruchweg-Stadions, sowie die Haupt- und Osttribüne

Im Osten durch:

- den Dr.-Martin-Luther-King-Weg

Im Süden durch:

- den Alteruhweg

Im Westen durch:

- die öffentlich zugängliche Erschließungsfläche zur Eissporthalle und dem Postsportverein

6. Bisheriges Verfahren

Im Jahr 2012 hat der Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens durch die Stadt Mainz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05- VEP (H 96)" beantragt.

Die Entscheidung über die Einleitung gem. § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 03.07.2013 durch den Stadtrat getroffen. Ebenfalls wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft zu gewährleisten, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.11.2013 bis 04.12.2013 im Aushangverfahren durchgeführt. Seitens der Bürger:innen wurden während dieses Zeitraumes keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21.01.2014 bis 24.02.2014. Im gleichen Zeitraum erfolgte ebenfalls die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Anfang des Jahres 2023 wurde das Projekt auf Wunsch des Vorhabenträgers wieder aufgenommen. Dieser setzt sich mittlerweile aus einem weiteren Partner zusammen. Durch den Vorhabenträger wurde eine aktualisierte Planung des Vorhabens vorgelegt. Der neu vorgelegte Entwurf "H 96 VEP" ist inhaltlich nah am Planstand, der vor 2023 vorlag. Im Rahmen einer erneuten Ämterkoordinierung am 15.06.2023 wurden die städtischen Fachämter zur aktualisierten Planung beteiligt.

7. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Seitens des Vorhabenträgers wurde das Projekt regelmäßig dem PGB der Stadt Mainz vorgestellt. Im Rahmen der am 12.11.2012 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hatte sich der PGB grundsätzlich für die vorgelegte Planung ausgesprochen. In den Sitzungen vom 04.12.2019 sowie vom 14.06.2023 wurde das weiterentwickelte Vorhaben ebenfalls im PGB vorgestellt und grundsätzlich befürwortet.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der Planungsinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

9. Kosten

Als wesentlicher Bestandteil des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - VEP" wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" abgeschlossen, worin die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten (erforderliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird. Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Flächen im Bereich der Eissporthalle und des Alteruhweges werden in diesem Zuge ebenfalls vom Vorhabenträger übernommen.

Ansonsten sind derzeit keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben könnten.

10. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die erneute Veröffentlichung im Internet, sowie die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Parallel zu diesem Planungsschritt wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger und den entsprechenden Fachstellen abgestimmt.

Anlagen:

- Antrag auf VEP
- Bebauungsplanentwurf "H 96 VEP" inkl. textlicher Festsetzungen PII
- Vorhaben- und Erschließungsplan "H 96 VEP" PII
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf PII
- Vermerk über die Ämterkoordinierung (05.11.2012)
- Vermerk über die erneute Ämterkoordinierung (15.06.2023)
- Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Baugrunduntersuchung (BIW Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH)
- Versicherungsgutachten (BIW Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH)
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Kamphausen)
- Artenschutzrechtliches Gutachten (BG Natur dbR)
- Baumgutachten (Die Baumpraxis)
- Energiekonzept (GTR Gebäudetechnik Rheinstraße GmbH)
- Lichtkonzeption (K. Dörflinger, Gesellschaft für Elektroplanung mbH & Co.KG)
- Mobilitätskonzept (R+T Verkehrsplanung GmbH)
- Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Pies GbR)
- Radongutachten (Bodenmechanisches Labor Gumm)
- Freiflächenplanung (Kamphausen)

Finanzierung