

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1465/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 96	Datum 04.10.2024	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 29.10.24			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.11.2024	Ö

## Betreff:

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

hier:

- erneute Vorlage in Planstufe II
- Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie Durchführung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Mainz, 21.10.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

## Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zum o. g. Bebauungsplanverfahren:

1. die erneute Vorlage in Planstufe II,
2. die Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet sowie die Durchführung einer eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

## **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 für die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 zu 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 überwiegen Sportmedizinisches Zentrum sowie Verwaltungseinrichtungen und Büros 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. Bisheriges Verfahren**

### **3.1 Einleitung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und Aufstellungsbeschluss**

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.

### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

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.

### **3.3 Anhörverfahren und Offenlage**

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.

Anschließend folgte auf Wunsch des Vorhabenträgers eine Ruhephase des Projektes.

### **3.4 Wiederaufnahme des Verfahrens nach längerer Ruhephase**

Anfang des Jahres 2023 wurde das Projekt auf Wunsch des Vorhabenträgers wiederaufgenommen. Dieser setzt sich mittlerweile neben dem 1. FSV Mainz 05 aus dem weiteren Partner, der FiMo GmbH & Co. KG zusammen ("Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co. KG"). 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.

### **3.5 Veröffentlichung im Internet und erneute Offenlage**

Die Veröffentlichung im Internet und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2024 bis einschließlich 16.09.2024.

## **4. Änderungen gegenüber der bisherigen Planung**

Bisher wurde durch den Vorhabenträger vorgesehen, neben der "Geschäftsstelle Mainz 05" auch den Landessportbund in dem geplanten Gebäude unterzubringen. Da der Landessportbund nun nicht mehr Bestandteil des Vorhabens ist, soll dem Vorhabenträger eine Flexibilität zur Unterbringung von weiteren, überwiegend sportaffinen Nutzern ermöglicht werden. Daher wurde eine Anpassung der bisherigen Vorhabenbeschreibung der "Geschäftsstelle Mainz 05" vorgenommen, welche den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Auch durch die angepasste Vorhabenbeschreibung wird weiterhin an den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgehalten.

Da die Vorhabenbeschreibung im Rahmen des bisherigen Verfahrens Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes war, soll aufgrund dieser Änderung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt werden.

In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

## **5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

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

## **6. Kosten**

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Mainz und dem Vorhabenträger ein "Durchführungsvertrag" geschlossen, 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.

## **7. Weiteres Verfahren**

Aufgrund der geänderten Vorhabenbeschreibung ist eine erneute Veröffentlichung im Internet und die Durchführung einer erneuten, eingeschränkten Offenlage erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)" soll erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage des in "erneuter Planstufe II" vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB erneut eingeschränkt durchgeführt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB können bei dieser erneuten Veröffentlichung im Internet und erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan farblich kenntlich gemacht.

Ebenfalls in Anwendung von § 4 a Abs. 3 BauGB soll die Frist zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen auf zwei Wochen verkürzt 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 ern. PII*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan "H 96 VEP" ern. PII*
- *Begründung zum Bauungsplanentwurf ern. 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)*