

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0260/2025
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 96 VEP	Datum 12.02.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.03.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2025	Ö

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "VEP - H 96" (Satzungsbeschluss)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 (VEP - H 96)"

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.02.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 12.03.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie der erneuten, eingeschränkten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB,

- unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und in Kenntnis des Durchführungsvertrages den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung.

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 für die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 schaffen.

Der Verein 1. FSV 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 am Standort der bisherigen Südtribüne sollen außerdem ein medizinisches 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. 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.

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. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürger:innen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen u. a. zu folgenden Themen vorgebracht:

- Schallschutz
- Ermittlung des Stellplatzbedarfes
- Müllgefäßstandplätze

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - H 96".

Der Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

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, weiterentwickelte Planung des Vorhabens vorgelegt. 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. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2024 bis einschließlich 16.09.2024. Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von den Bürger:innen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen u. a. zu folgenden Themen vorgebracht:

- Eingriffe in den Boden
- Bodenschutz und Versickerung des Niederschlagswassers

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - H 96".

Der Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

3.6 Veröffentlichung im Internet und erneute, eingeschränkte Offenlage

Aufgrund einer Änderung in der Vorhabenbeschreibung auf Wunsch des Vorhabenträgers eine weitere erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und die Durchführung einer erneuten, eingeschränkten Offenlage erforderlich. In Anwendung von § 4 a Abs. 3 BauGB wurde die Frist der erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute, eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 13.02.2024. Im Zuge der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden von den Bürger:innen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - H 96". Lediglich die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden angepasst.

Der Vermerk über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

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

5. 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.

Darüber hinaus sind keine Kosten erkennbar, die sich aus diesem Projekt heraus für die Stadt Mainz ergeben.

6. Durchführungsvertrag

Als wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - H 96" wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mainz ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag ist Gegenstand einer separaten Beschlussvorlage.

7. Weiteres Verfahren

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP - H 96" soll als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Antrag auf VEP
- Bebauungsplanentwurf "H 96 VEP" inkl. textlicher Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan "H 96 VEP"
- Begründung zum Bebauungsplan
- 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
- Vermerk über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Vermerk über die erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Vermerk über die erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- Baugrunduntersuchung (BIW Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH)
- Versickerungsgutachten (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)
- Schalltechnische Beurteilung Multifunktionsgebäude (Ingenieurbüro Pies GbR)
- Radongutachten (Bodenmechanisches Labor Gumm)
- Freiflächenplanung (Kamphausen)

Finanzierung