

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1579/2013
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 96	Datum 06.05.2013	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 15.10.2013

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	22.10.2013	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	22.10.2013	N
Stadtrat	Entscheidung	30.10.2013	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "H 96" (Planstufe II)

Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)"

hier: - Entscheidung über die Einleitung gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und Aufstellungsbeschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a

BauGB

- Vorlage in Planstufe II

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1

BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden

- Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 02.10.2013

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse

Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling

Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Einleitung des VEP auf der Grundlage der vom Investor erstellten Planungen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen,
3. die Vorlage in Planstufe II,
4. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Ausgangsverfahren,
5. auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verzichten,
6. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Anlass und Sachverhalt

Durch den Umzug des Bundesliga-Spielbetriebs in die Coface-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 und sollen nacheinander niedergelegt werden, zumal diese nur zeitlich begrenzt genehmigt sind.

Der Verein Mainz 05 plant am Standort Bruchweg auch langfristig seinen Trainingsbetrieb aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen. Neben der Errichtung zusätzlicher Trainingsplätze soll auch die Geschäftsstelle des Vereins an diesen Standort verlagert werden. An Stelle der bisherigen Südtribüne soll eine Bebauung zur Unterbringung der Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 sowie eines sportmedizinischen Zentrums erfolgen.

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

Zielsetzung dieser Überplanung ist es, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "H 96" die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirklichung des von Mainz 05 entwickelten 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.

Mit Schreiben vom 30.08.2012 hat der 1. FSV Mainz 05 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05- VEP (H 96)" beantragt. Die Fläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich in Erbpacht des Vereins FSV Mainz 05.

Die in diesem Zusammenhang eingereichte Vorhabenbeschreibung sieht vor, ein Gebäude zu errichten, welches neben Büro- und Geschäftsräumen des Vereins

auch die Möglichkeit einer Wohnnutzung im Sinne einer Internatnutzung für Jugendspieler vorsieht. Darüber hinaus sind ein Reha-Zentrum sowie ein sportmedizinisches Zentrum bestehend aus unterschiedlichen Facharztdisziplinen vorgesehen, welche durch ergänzende Einrichtungen für medizinische Forschung und Entwicklung, aber auch durch eine Apotheke und ein Sanitätshaus ergänzt werden.

Zur Realisierung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bebauung ist die Schaffung von neuem Bauplanungsrecht erforderlich (siehe oben). Des Weiteren hat der Investor zu erkennen gegeben, die übrigen Verpflichtungen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, zu erfüllen. Die Anwendung des Planungsinstruments eines "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - VEP" ist somit begründet.

Das Grundstück auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll befindet sich im Eigentum der Stadt Mainz, bzw. wurde im Rahmen der Erbpacht an den Verein 1. FSV Mainz 05 verpachtet.

Zur Errichtung einer gewerblichen Nutzung ist eine Anpassung des Erbpachtvertrags erforderlich. Dieser wird zwischen dem 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften und dem Verein Mainz 05 verhandelt und dem Stadtrat dann zur Entscheidung vorgelegt.

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 Grundfläche) 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.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des § 13a-Verfahrens auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft

zu gewährleisten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

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 Post-sportverein

Zudem wird eine Teilfläche des Alteruhweges und des südlich gelegenen Parkplatzes Flst. 497/103 zur Anbindung des Vorhabens in den Geltungsbereich einbezogen.

6. Planungs- und Gestaltungsbeirat (PGB)

Seitens des Vorhabenträgers wurde das Projekt bereits dem PGB der Stadt Mainz vorgestellt. Im Rahmen der am 12.11.2012 stattgefundenen Sitzung (nichtöffentlicher Teil) hatte sich der PGB vom Grundsatz her für die vorgelegte Planung ausgesprochen.

7. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind diesbezüglich noch keine Aussagen möglich. Es ist abzuwarten, welche Anregungen zu geschlechtsspezifischen Folgen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen werden.

8. 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 (erfor-

derliche Fachgutachten und allgemeine Verfahrenskosten - ohne Personalkosten) durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt wird.

Die durch dieses Projekt ausgelösten Kosten für Umbauten öffentlicher Erschließungsanlagen im Bereich des südlich angrenzenden Parkplatzes 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.

9. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der in Planstufe II beschlossenen Planung soll in einem nächsten Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Sollten sich hieraus keine wesentlichen Änderungen der Planinhalte ergeben, wird im Anschluss an diese beiden Verfahrensschritte die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Antrag auf VEP
- Bebauungsplanentwurf
- Vorhabenplan
- Schallgutachten
- Vermerk Vorkoordinierung