

Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan "Multifunktionales Stadion - südlich
des Europakreisels (B 157)"



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 15. DEZ. 2009
Az.: 431405-02 12-01/FNP A29

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan "Multifunktionales Stadion südlich des Europakreisels (B 157)"

Das aktuelle Stadion in der Stadt Mainz geht auf eine im Jahre 1929 am Bretzenheimer Bruchweg angelegte städtische Sportanlage zurück. Durch vielfache, meist auch nur provisorische Aus- und Umbauten vergrößerte sich im Laufe der vielen Jahre das Fassungsvermögen des Stadions auf ca. 20.300 Plätze. Vor allem die wenigen Zuschauerplätze, die Stadionsicherheit und der Stadionkomfort entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Im Verlauf des langjährigen Planungsprozesses "Stadionneubau" wurden insgesamt 15 Standorte für den Neubau eines Stadions diskutiert und geprüft, wobei neben der planerischen Eignung, auch die Vorstellungen des Vereins und die Grundstücksverfügbarkeit zu berücksichtigen waren.

Bei dem letztlich geeignetsten Standort "Europakreisel" konnte jedoch ein entscheidender Teil der für den Bau des Stadions notwendigen Grundstücksparzellen, trotz langer und intensivster Bemühungen, von der Stadt Mainz nicht erworben werden. Dies führte dazu, dass für den Neubau des Stadions in diesem erweiterten räumlichen Umfeld ein Standort gesucht und in dem nur etwa 800 Meter entfernten Bereich "Südlich des Europakreisels" auch gefunden wurde.

Der Standort für den Neubau des Stadions ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Stadionstandorts erstreckt sich das Hochschulerweiterungsgebiet, worin bereits der 1. Bauabschnitt des Fachhochschulneubaus realisiert wurde. Südöstlich des Planungsgebietes und jenseits der Koblenzer Straße (K3) liegt der Ortsteil Bretzenheim. Das Plangebiet selbst und dessen weitere Umgebung stellt für die Bewohner der Stadt Mainz, insbesondere für die Bretzenheimer Bevölkerung, ein beliebtes Naherholungsgebiet dar. Die vorherrschende verhältnismäßig flache Topografie im Plangebiet ist für den Bau eines Stadions sowie für die Realisierung der besonderen, einem Stadion zugehörigen Folgeeinrichtungen gut geeignet.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 2004 ist das Plangebiet als "Landwirtschaftsfläche" dargestellt, die von einem "Regionalen Grünzug" überlagert wird. Aus diesem Grund wurde bei der Oberen Landesplanungsbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz beantragt. Mit Bescheid vom 12.11.2008 teilte die SGD-Süd der Stadt Mainz mit, dass für die Darstellung einer Sonderbaufläche "Multifunktionales Stadion südlich des Europakreisels" die Abweichung von dem raumordnerischen Ziel "Regionaler Grünzug" zugelassen wird.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahr 2000 ist der gesamte Bereich des Plangebiets als geplante "Grünfläche - Friedhof" dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes "B 157" stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB betriebenen Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes.

Nachdem die Standortfrage geklärt war und dabei nachgewiesen worden war, dass die Belange "Klimatologie" und "Lärmschutz" und "Verkehr" für den Stadionstandort

"Südlich des Europakreisels" keine "K.O.-Faktoren" darstellen, fasste im Februar 2008 der Mainzer Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan "Multifunktionales Stadion südlich des Europakreisels (B157)".

Für den Stadionstandort "Südlich des Europakreisels" wurde unmittelbar danach ein Masterplan erstellt, um die vielschichtigen, funktionalen Rahmenbedingungen des Stadionneubaus festzustellen und mit allen Beteiligten abzustimmen. Bei dieser Grundlagengründung zu der "Masterplanung" war eine große Zahl interner und externer Experten beteiligt, von den verschiedenen städtischen Fachämtern, über Spezialisten von externen, öffentlichen und privaten Institutionen, bis hin zu kompetenten Vertretern von DFB und DFL. Mit der Erstellung eines Masterplanes für das Projekt "Neubau eines multifunktionalen Stadions südlich des Europakreisels" wurde gemeinsam vom Verein 1. FSV Mainz 05 und der Stadt Mainz eine qualifizierte planerische Grundlage geschaffen, die von Beginn an Akzeptanz bei allen beteiligten Seiten fand. Ziel und Zweck des Masterplanes war es, an Hand dieser eher informellen Planung die für das weitere Verfahren relevanten Aspekte, vor allem im Hinblick auf den zu erstellenden Bebauungsplan, vorab und umfassend zu klären.

Die Inhalte des Masterplans bildeten die inhaltliche Basis für die Erarbeitung der Bauleitpläne Bebauungsplan "Multifunktionales Stadion südlich des Europakreisels (B 157)" und "FNP-Änderung Nr. 29". Im Verlauf des Bauleitplanverfahren wurden verschiedene Inhalte modifiziert, konkretisiert oder ergänzt. An den grundsätzlichen, durch den Masterplan gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen konnte aber durchgängig festgehalten werden.

Im Rahmen der "Vorzeitigen Behördenbeteiligung" wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgestellt. Gleich zu Beginn des Bauleitplanverfahren zeigte sich, dass zu den Themen Verkehr, Klima, Schallschutz, Artenschutz (Feldhamster), Regenwasserversickerung und Naherholung entsprechende Fachgutachten oder geeignete Entwicklungskonzepte zu erstellen waren. Diese wurden dann umgehend von der Stadt Mainz beauftragt bzw. das Verkehrskonzept wurde von der städtischen Verkehrsplanung selbst erarbeitet.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit - zwei mehrstündige Veranstaltungen vor Ort sowie zwei Offenlagen mit zusammen mehr als 1.700 Einwendern - wurden vor allem zu folgenden Themen Anregungen vorgebracht. Verschiedene Aspekte dieser Anregungen wurden aufgegriffen und führten zu Änderungen der Planinhalte:

- Berücksichtigung der Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung,
- Stadionkonzeption, Neubauerfordernis und Standortalternativenprüfung,
- Einwände gegen einzelne Festsetzungen (Bestimmtheit der Festsetzung),
- Verkehrskonzept,
- Anwohnerschutzkonzept,
- Lärmgutachten,
- Klimagutachten,
- Aussagen im Umweltbericht,
- Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet,
- Natur- und Artenschutz,
- Auswirkungen auf die Landwirtschaft,
- Beeinträchtigung von Privateigentum im Stadionumfeld.

Das Verkehrskonzept "Stadion" sieht vor, den Stadionneubau sowie die direkt beim Stadion geplanten, etwa 1.100 KFZ-Stellplätze über eine mehrspurige Strasse direkt an den Europakreisel anzubinden. Von dort aus besteht eine kurze und leistungsfähige Anbindung an die BAB A 60 und in alle übrigen Richtungen. Zusätzlich entsteht eine neue Bedarfszu-/abfahrt von der Koblenzer Straße (K3), die an Spieltagen dem Stadionbetrieb als Sicherheitstrasse dient. Neben den o.g. Stellplätzen direkt am Stadion und weiteren Parkieranlagen im Stadtgebiet steht den Stadionbesuchern der fußläufig erreichbare Universitätscampus, je nach Belegung durch den universitären Betrieb, "als Parkplatz" zur Verfügung.

Wesentlicher Baustein des ÖPNV-Konzeptes ist die Errichtung einer neuen Haltestelle südlich der Saarstraße im Nordosten des Hochschulerweiterungsgeländes. Vor allem Shuttle-Busse sollen vom Hauptbahnhof aus, über die Saarstraße diesen Haltepunkt anfahren.

Der gesamte Stadionbereich ist gemäß § 11 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Multifunktionales Stadion" festgesetzt. Das Sondergebiet "Multifunktionales Stadion" dient der Unterbringung eines multifunktional nutzbaren Fußballstadions und der zugehörigen Stellplätze. Dabei wird ein Fußballstadion zugelassen, dass außerhalb von Fußballspielen im Stadion auch für kirchliche, kulturelle, soziale und sonstige sportliche Zwecke sowie für sonstige Veranstaltungen genutzt wird.

Die im Bebauungsplan "B 157" durch Baugrenzen festgeschriebene Lage des Stadionbauwerks im südwestlichen Teil des Planungsgebiets orientiert sich vor allem an den für diesen Standort bedeutsamen Belangen "Klimatologie" und "Schallschutz". Dies da der Stadionneubau innerhalb eines klimatologisch sensiblen Gebietes (Frischluftschneise) liegt und von dieser Stelle aus die größten Abstände zu den in Mainz-Bretzenheim befindlichen nächsten Wohngebieten eingehalten werden.

Auf Grund der besonderen klimatologischen Gegebenheiten muss das Spielfeld mindestens fünf Meter unter das derzeitige Geländeniveau abgesenkt werden, was die Gesamthöhe des Stadionbauwerks begrenzt. Die dabei maximal möglichen 25 Meter Gesamthöhe sind aber nur dann möglich, wenn im erweiterten Stadionumfeld keine baulichen Anlagen über das Gelände hinausragen und keine windhemmenden Anpflanzungen entstehen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass in dem vorhandenen Umfeld ein Fußballstadion sowie die übrigen im Stadion zugelassenen Nutzungen (Multifunktionalität) unter bestimmten Rahmenbedingungen betrieben werden können. Im Bebauungsplan wurden hierzu entsprechende verbindliche Regelungen, wie beispielsweise ein Schalldämmmaß für die Dachkonstruktion, die maximale Öffnung des Daches oder die Mindestzahl der Lautsprecher (dezentrale Beschallung) getroffen. Da aber jedes Stadion in dieser Größenordnung immer ein Unikat ist, wurde darüber hinaus bestimmt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in einem spezifizierenden Schallgutachten der Nachweis erbracht werden muss, dass gegenüber dem Gutachten im Bauleitplanverfahren, die gleichen Anforderungen an den Schallschutz erbracht werden.

In einem Streifen von insgesamt 20 Metern Tiefe im Westen und Süden des Stadionneubaus sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch diese Pflanzstreifen wird der weithin sichtbare Stadionbaukörper in die umgebende, unbebaute Landschaft besser eingebunden und es wird eine Übergangszone zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen. Letzteres auch zur Vermeidung von Verschattungen bei den direkt angrenzenden Feldern. Die nicht für den Stadionneubau be-

nötigten Flächen wurden im Bebauungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Der an das Stadion angrenzenden Freiräume werden von der Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile intensiv als Naherholungsgebiet genutzt, obwohl diese Flächen wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung relativ strukturarm und ausgeräumt sind. Trotz der zwangsläufigen Flächenverluste wird von der Stadt Mainz der Stadionneubau als Chance gesehen, die ausgeräumte Landschaft zu durchgrünen und durch kleinräumige Maßnahmen die Naherholungsfunktion zu verbessern. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 157" ist ein Naherholungskonzept dargestellt, welches je nach Grundstücksverfügbarkeit als Zielkonzept umgesetzt werden soll. Etwa 2 ha Flächen sind bereits in der Verfügungsgewalt der Stadt Mainz und können als "Auftakt" zur Umsetzung des Naherholungskonzeptes genutzt werden.

Insgesamt 5 städtebauliche Verträge, zu unterschiedlichen Themen, wurden vom Bauherrn des Stadions, der Stadt Mainz mit den jeweiligen "Betroffenen" abgeschlossen, um die Realisierung der mit den jeweiligen städtebaulichen Zielen verbundenen Maßnahmen verbindlich abzusichern. Darunter ist ein Vertrag der gewährleistet, dass die o.g. 2ha auch tatsächlich der Naherholung zur Verfügung gestellt werden.

Eine derartige, zusätzliche vertragliche Regelung wurde auch für den externen landespflegerischen Ausgleich getroffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zu einem Teil "intern" kompensiert werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind einer Fläche von insgesamt ca. 5,3 ha verbindlich vorgesehen, so die abschnittsweise Renaturierung des Gonsbaches, die Teilentsiegelung Parkplatz "Dalheimer Weg" sowie Entsiegelungen ehemaliges Messegelände Volkspark, Abtsgasse und Wallanlagen.

Mit Hinweis auf die detaillierte Begründung ist abschließend festzustellen, dass alle in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten, sehr zahlreichen Anregungen bei der sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander Berücksichtigung fanden. Die Bauleitpläne FNP-Änderung Nr. 29 und Bebauungsplan "Multifunktionales Stadion südlich des Europakreisels (B 157)" gewährleisteten somit, im Sinne der von der Stadt Mainz gesetzten Planungsziele, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.