

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0923/2018
Amt/Aktenzeichen 61/Dezernat VI/ 61 26 ob 44/A	Datum 17.05.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.06.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Oberstadt	Anhörung	06.06.2018	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	13.06.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	13.06.2018	Ö

Betreff:

Aufhebung Bebauungsplan „Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)“,
Bebauungsplan „Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)“

hier:

- Aufstellungsbeschluss zur Planaufhebung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.06.2018

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 06.06.2018

Gez. Michael Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand/ Ortsbeirat Mainz-Oberstadt/ der Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen,
der Stadtrat beschließt zum Bebauungsplanverfahren „O 44/A

1. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe I,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren.

1. Sachverhalt

Für den Bereich der Tennishalle am Ebersheimer Weg besteht der gleichnamige Bebauungsplan „Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)“ aus dem Jahre 1975, der nach Heilung eines Ausfertigungsmangels mit erneuter öffentlicher Bekanntmachung am 26.06.1991 zur Rechtskraft gebracht wurde und somit seither grundsätzlich anzuwenden ist.

Die dem Privatbesitz befindliche Tennishalle weist einen starken Sanierungsstau auf und wird seit Jahren nicht mehr bespielt. Der am Ebersheimer Weg heimische Tennis- und Skiclub Mainz (TSC) benötigt diese Halle seit Jahren nicht mehr. Der TSC hat sich seine notwendigen Hallenkapazitäten durch eine vereinseigene Traglufthalle auf seinem eigenen Grundstück im Süden des Tennisgeländes selbst geschaffen.

Die Eigentümerin des Hallengrundstückes beabsichtigt deshalb den Abriss der Halle und möchte als Folgenutzung hier 4 Einfamilienhäuser errichten. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde negativ beschieden, da der Bebauungsplan dem Vorhaben entgegensteht. Die Festsetzung einer Tennishalle beschreibt die Grundzüge der Planung des „O 44“. Eine Befreiung von dieser Festsetzung zur Zulassung der angefragten Wohnbebauung kam deshalb nicht in Frage. Gegen den ablehnenden Bauvorbescheid ist aktuell ein Widerspruchsverfahren beim Stadtrechtsausschuss anhängig.

2. Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44“

Der Bebauungsplan „O 44“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, lässt aber im Baufenster der Tennishalle explizit auch nur eine solche zu. Andere im *allgemeinen Wohngebiet* regelzulässigen Nutzungen und auch die Wohnnutzung selbst, sind hier nicht zulässig. Diese Festsetzung dokumentiert einerseits zwar den eindeutigen Planungswillen des Stadtrates, führt aber im Umkehrschluss auch dazu, dass man diesem Plan Rechtsfehlerhaftigkeit anlasten kann. Dadurch, dass die Wohnnutzung im Bereich Tennishalle und somit auf ca. 80% der überbaubaren Fläche nicht zugelassen ist, ist der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gewahrt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine *geschlossene Bauweise* „g“ fest. Das festgesetzte Baufenster lässt die Umsetzung dieser Festsetzung jedoch nicht zu, da entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine intensive Begrünung und entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine private Verkehrsfläche festgesetzt sind.

Die Verwaltung geht davon aus, dass in weiterem Streiterfahren ein Gericht diesen Bebauungsplan für nichtig erklären wird. Um dem zuvor zu kommen, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan „O 44“ im förmlichen Verfahren aufzuheben.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44/A)“ entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des „O 44“: Flurstück-Nr. 147/17 und 147/18, beide Flur 21, Gemarkung Mainz, östlich der Straße „Ebersheimer Weg“..

4. Verfahren nach Aufhebung des „O 44“

Nach Aufhebung des Planes kann die Antragstellerin hier die im Rahmen der aktuellen noch strittigen Bauvoranfrage angefragten Wohnhäuser auf der Grundlage des § 34 BauGB beantragen. Die direkte Umgebung gibt einen entsprechenden Einfügerahmen und somit entsprechendes Planungsrecht vor. Im Rahmen des dann anstehenden Baugenehmigungsverfahrens muss auch die Verträglichkeit der neuen Wohnhäuser auf dem Hallengrundstück mit den benachbarten bestehenden Tennisplätzen sichergestellt werden. Auch dies kann, im Sinne der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nach § 34 BauGB geleistet werden.

Ein Planerfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes besteht hier nicht. Diese Vorgehensweise wird von der Rechtsabteilung mitgetragen.

5. Ämterkoordinierung

Am 09.05.2018 fand ein Scopingtermin im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB statt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus Sicht der Fachämter keine fachlichen Argumente gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44“ vorgetragen wurden. Es besteht Einigkeit darüber, dass die Bewältigung einer möglichen Lärmschutzproblematik zwischen einer zukünftigen Wohnbebauung auf dem Hallengrundstück und der benachbarten Tennisnutzung nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens „O 44/A“ sein kann und somit auch nicht im Umweltbericht zu thematisieren ist. Der Vermerk zur Koordinierung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

6. Vereinbarkeit mit dem Stadtratsantrag 1338/2014

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 im Rahmen des Antrages 1338/2014 den Beschluss gefasst, das Areal des Tennis- und Skiclubs Mainz (TSC) auch zukünftig als Sport- und Freizeitgelände zu erhalten. Wie oben ausgeführt, benötigt der TSC die alte Tennishalle nicht mehr. Die Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44/A“ und der daraus resultierende Abriss der Halle mit anschließender Wohnbebauung stehen somit nicht im Widerspruch zum Stadtratsantrag 1338/2014.

Für den Bereich des Hallengrundstückes wurde die vormals zugunsten der Stadt eingetragene Grunddienstbarkeit, dass dort nur eine Sportnutzung zulässig sei, bereits im Jahre 1959 gelöscht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht somit auch nicht im Widerspruch zu den Bestrebungen der Verwaltung, für den Bereich der Tennisplätze die Wiedereintragung der Grunddienstbarkeit zugunsten einer ausschließlichen Sportnutzung durchzusetzen.

7. Bauleitplanverfahren

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/A)“ muss ein formelles Bauleitplanverfahren mit Umweltbericht gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden. Daher soll jetzt der Aufstellungsbeschluss für die Planaufhebung sowie die Planungsstufe I des Bebauungsplanes „O 44/A“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Aushangverfahren beschlossen werden.

8. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine geschlechtsspezifischen Folgen.

9. Kosten

Für die Stadt Mainz entstehen nach derzeitigem Sachstand durch das Aufhebungsverfahren keine Kosten.

Anlagen:

- *Begründung zum Aufhebungsverfahren*
- *Übersichtsplan Geltungsbereich Aufhebung*
- *Vermerk zum Scopingtermin am 09.05.2018*