

## VERMERK

Bebauungsplanverfahren „Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/A)“

Projekt

Scopingtermin, Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Thema

Stadtplanungsamt, Schönbornsaal, Zitadelle. Bau A

09.05.2018, 10:00 Uhr

Gesprächsort

Datum

Andrea Hartmann/Amt67/Mainz,  
Thomas Korte/Amt67/Mainz,  
Andre Gerhardt/Amt80/Mainz,  
Ingbert Stenner/Amt80/Mainz,  
Juergen Habel/Amt61/Mainz,

### Entschuldigt:

Heinz-Dieter Ebert/Amt20/Mainz,  
Franziska Grill/Amt60/Mainz,

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	<b>Anlass:</b> Beim Stadtrechtsausschuss ist derzeit der Widerspruch gegen einen negativen Bauvorbescheid anhängig. Die angefragte Zulässigkeit von 4 Wohngebäuden auf dem Grundstück der bestehenden Tennishalle am Ebersheimer Weg wurde negativ beschieden. Hintergrund sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes " O 44", der hier ausschließlich eine Tennishalle zulässt. Diese Festsetzung beschreibt die Grundsätze der Planung; eine Befreiung war nicht möglich.	
2.	<b>Verdacht auf Nichtigkeit des „O 44“:</b> Innerhalb der Verwaltung (incl. der Rechtsabteilung) besteht Einigkeit darüber, dass der Bebauungsplan "O 44" an rechtlichen Mängeln leidet und ein Gericht im weiteren Streitverfahren den Bebauungsplan für nichtig erklären könnte. Der "O 44" setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, lässt aber auf ca. 80% des festgesetzten Baufensters ausschließlich als Nutzung eine Tennishalle zu. Es liegt nahe, dass dadurch der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gegeben ist. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise "g" fest. Das festgesetzte Baufenster lässt die Umsetzung dieser Festsetzung jedoch nicht zu, da zur seitlichen Grundstücksgrenze im Norden eine nicht überbaubare zu begrünende Grundstücksfläche und zur	

	seitlichen Grundstücksgrenze im Süden eine private Verkehrsfläche festgesetzt ist.	
<b>3.</b>	<p><b>Planungsrecht nach Aufhebung des „O 44“:</b> Der "O 44" wurde im Jahre 1974/75 quasi als Änderung zum damals noch rechtskräftigen bzw. als rechtskräftig erachteten Bebauungsplanes "O 27" aufgestellt. Anders als der "O 44" wurde der "O 27" aber nicht geheilt und nicht erneut in Kraft gesetzt. Deshalb ist nach rechtskräftiger Aufhebung des „O 44“ hier von einer Situation gemäß § 34 BauGB auszugehen.</p> <p>Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist für den Bau der maximal 4 Einfamilienhäuser im Bereich der Tennishalle kein neuer Bebauungsplan erforderlich. Die Verträglichkeit mit dem Tennisspielbetrieb könne auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 34 BauGB geprüft und sichergestellt werden (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt sein).</p> <p>Mit Blick auf diese mögliche Nachbarschaft von neuer Wohnbebauung und bestehender Tennisanlage berichtete der Unterzeichner von einer großen Gesprächsrunde, die am 24.03.2017 auf Einladung von Herrn BG Sitte stattgefunden hat. Teilgenommen habe neben der Eigentümerin auch ein Vorstandsmitglied des TSC. Dabei erklärte der TSC, dass er mit einer Wohnbebauung auf dem Hallengrundstück grundsätzlich einverstanden sei. Er wäre sogar bereit, die nächstgelegenen Tennisplätze aufzugeben, um einen entsprechenden Lärmpuffer zu schaffen, wenn zeitgleich die Nutzung der verbleibenden Plätze langfristig gesichert werde.</p>	
<b>4.0</b>	<b>Stellungnahmen der Fachämter:</b>	
<b>4.1</b>	<p><b>Bauamt, Abteilung Bauaufsicht:</b> Frau Grill teilt telefonisch mit, dass das Bauamt mit Blick auf das anhängige Widerspruchsverfahren zum negativen Bauvorbescheid die Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44“ begrüßt. Weitere Anmerkungen werden zur Bebauungplanaufhebung nicht vorgetragen.</p>	Amt 60.02
<b>4.2</b>	<p><b>Amt 20 – Abteilung Sport, Herr Ebert:</b> Herr Ebert teilt per Email am 02.05.2018 vorab mit, dass die Sportverwaltung die Entwicklung in diesem Gebiet für die Erhaltung der Tennisplätze, insbesondere der Tennisplätze des Vereins skeptisch sehe. Die geplante Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans unterstreiche das. Wenn dieser aber sowieso rechtsfehlerhaft sei, ändere dies nichts an der bestehenden negativen Entwicklung. Denn die Erfahrung aus der Vergangenheit zeige, dass die künftig heranrückende Wohnbebauung über kurz oder lang massive Einschränkungen des Spiel- und Trainingsbetriebs zur Folge haben werde.</p> <p>Wenn es bauplanerische Bestrebungen und Möglichkeiten geben sollte, hier die bestehenden Zeiten des Vereins festzuschreiben oder andere den Tennissport begünstigende Regelungen zu treffen, wird gebeten, dies entsprechend zu berücksichtigen, bzw. dies mit der Abteilung</p>	

	<p>Sport abzusprechen.</p> <p>Die Stellungnahme der Abteilung Sport wurde in die Koordinierungsrunde eingebracht, mit dem Ergebnis, dass die Aufhebung des "O 44" nur indirekt mit dem Spielbetrieb auf den offenen Tennisplätzen zu tun hat. Unbestritten ist aber, dass im direkten Nebeneinander von Wohnnutzung einerseits und dem Tennisspielbetrieb andererseits durchaus Konfliktpotential vorliegen kann.</p>	
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>Grün- und Umweltamt:</b></p> <p>Das Grün- und Umweltamt stellt fest, dass bei einer Wohnbebauung auf dem Hallengrundstück grundsätzlich der Altanlagenbonus von 5 dB(A) der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Anspruch genommen werden kann, d.h. die bestehende Tennisanlage darf bestehende Grenzwerte um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Diese 18. Verordnung zum BImSchG sei in ihrer jüngsten Novellierung sogar dahingehend geändert worden, dass die Richtwerte für die Ruhezeiten zusätzlich um 5 dB(A) nach oben korrigiert worden sind. Hintergrund ist der Wille des Ordnungsgebers einen Beitrag zum Schutz bestehender Sportanlagen in gewachsenen Gebieten zu leisten. Schallschutztechnische Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Das Grün- und Umweltamt ergänzt dahingehend, dass eine Wohnbebauung auf dem Hallengrundstück als „heranrückende Wohnbebauung“ zu werten sei. Somit liege es in der Verantwortung des Bauherrn dann im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe (Maßnahmen am Gebäude, Stellung der Gebäude) nachzuweisen, dass die Werte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet, schlimmstenfalls für ein Mischgebiet, eingehalten werden. Dabei können die unter 5.3 dieses Vermerkes aufgeführten Altanlagenboni in Anspruch genommen werden. Einschränkungen des Spielbetriebes sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.</p> <p>Somit wird auch die Umsetzung des Stadtratsantrages 1338/2014 (siehe Punkt 7 dieses Vermerkes) nicht erschwert; die Bedenken der Abteilung Sport (Pkt. 4.2) können entkräftet werden.</p> <p><b>Auf alle Fälle wird es notwendig sein, den Trainings- und Spielbetrieb auf den einzelnen Tennisplätzen zu dokumentieren, als Input für ein entsprechendes Schallgutachten.</b></p> <p>Dieses Gutachten ist sowohl erforderlich zur Beurteilung einer Bebauung des Hallengeländes als auch zur Umsetzung des Stadtratsauftrages aus 2014 bzgl. einer dauerhaften Sicherung des Tennisspielbetriebes am Standort Ebersheimer Weg.</p> <p><b>Es besteht Einigkeit darüber, dass die Bewältigung der Lärmproblematik einer zukünftigen Bebauung des Hallengrundstückes nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens „O 44/A“ sein kann, sondern einem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben kann.</b></p>	<p>Amt 60.02</p> <p>Bauherr</p> <p>Bauherr/ TSC/Amt 67</p> <p>Amt 67</p>

	<p>Es ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die Auswirkungen der Planaufhebung auf die Umwelt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, bewertet und darstellt.</p> <p>Im Umweltbericht sind die Vorgaben und Erfordernisse aus dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG, § 24 Abs. 3 LNatSchG) abzubilden. Insbesondere der mögliche Verlust und ein entsprechender Ausgleich/ Ersatz der im „O 44“ festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches sowie der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 1-5 sind im Umweltbericht abzuarbeiten.</p>	Amt 67
4.4	<p><b>Amt für Wirtschaft und Liegenschaften:</b> Herr Gerhard stellt fest, dass die Grunddienstbarkeit, die ursprünglich eine ausschließliche Sport- und Tennisnutzung sichern sollte, für den Bereich der Tennishalle schon im Jahre 1959 gelöscht wurde. Insofern stehe einer Wohnbebauung nach Niederlegung der Halle nichts im Wege. Auch würden die Bemühungen der Stadt um Wiedereintragung der Grunddienstbarkeit für das übrige Tennisgelände durch die Aufhebung des „O 44“ nicht negativ beeinflusst.</p>	Amt 30
5.	<p><b>Zusammenfassung:</b> Aus Sicht der anwesenden Fachämter sprechen keine fachlichen Argumente gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44“.</p>	
6.	<p><b>Weiteres Verfahren:</b> Vor diesem Hintergrund soll deshalb der "O 44" im förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss soll in der letzten Sitzung des Stadtrates vor der Sommerpause, am 13.06.2018, gefasst werden.</p>	Amt 61
7.	<p><b>Ausblick:</b> Die anwesenden Ämter sind sich darüber einig, dass die eigentlichen Probleme am Tennisstandort Ebersheimer Weg nicht in der Aufhebung des Bebauungsplanes „O 44“ liegen, sondern in der konkreten Umsetzung des Stadtratsantrages 1338/2014 vom 01.10. 2014, der die dauerhafte Sicherung des Tennisspielbetriebes und die Erhaltung des umfangreichen Baumbestandes fordert.</p> <p>Diese Problematik kann im Aufhebungsverfahren „O 44“ nicht gelöst werden und hängt von einer ganzen Reihe von Faktoren ab, die angesichts der Tatsache, dass der Pachtvertrag schon im nächsten Jahr ausläuft, dringend gelöst werden müssen.</p>	Ämter 20, 30, 80

Mainz, 17.05.2018

Habel

- II. Den Teilnehmern z. K. per Email
- III. Z. d. lfd. Akten
- IV. Z. d. Handakten 61.2.1

Mainz, 17.05.2018  
61-Stadtplanungsamt

Ingenthron