

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich

Drucksache Nr.

0451/2019

Amt/Aktenzeichen
61/61 26 Ob 44/A

Datum
07.03.2019

TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am 26.03.2019

| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
|------------------------------|---------------|------------|--------|
| Ortsbeirat Mainz-Oberstadt | Anhörung | 10.04.2019 | Ö |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Entscheidung | 04.04.2019 | Ö |

Betreff:

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

hier: -Vorlage in Planstufe II
 -Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Mainz, 13.03.2019

gez. Marainne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung / der Ortsbeirat Mainz-Oberstadt** empfiehlt, der **Bau- und Sanierungsausschuss** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren

1. die Vorlage in Planstufe II,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Sachstand/ Anlass

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 im Privatbesitz befindliche Tennishalle weist einen starken Sanierungsstau auf und wird seit Jahren nicht mehr bespielt. 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.

Seitens der Verwaltung besteht darüber hinaus die Befürchtung, dass der "O 44" aufgrund in sich widersprüchlicher Festsetzungen fehlerhaft ist und einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde. Die Verwaltung hat bzgl. fehlerhafter Normen keine Verwerfungskompetenz; als fehlerhaft erkannte Bebauungspläne sind aufzuheben. Die Verwaltung hat deshalb vorgeschlagen, den "O 44" förmlich aufzuheben und eine Bebauung des Hallengrundstückes gemäß § 34 BauGB zu ermöglichen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" und die Option, dass die Eigentümerin im Anschluss daran das Hallengrundstück nach § 34 BauGB einer Wohnbebauung zuführen und somit wirtschaftlich verwerten kann, ist darüber hinaus Bestandteil eines Maßnahmenbündels zur Umsetzung des Stadtratsantrages 1338/2014 vom Oktober 2014, die Tennisnutzung dauerhaft am Standort Ebersheimer Weg zu sichern.

2. Bisheriges Verfahren

Das Aufhebungsverfahren wurde am 13.06.2018 per Stadtratsbeschluss eingeleitet und brachte bisher folgende Ergebnisse:

2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 13.06.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 17.09.2018 bis 01.10.2018 zur Einsicht für Jedermann vorgehalten. Von der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Die direkt Betroffenen legten schriftliche Stellungnahmen vor, auf die im beiliegenden Vermerk ausführlich eingegangen wird. Gründe die gegen eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens sprechen könnten, ergeben sich daraus nicht.

2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit Anschreiben vom 15.11.2018 wurden die am Aufhebungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, ihre fachliche Stellungnahme bis zum 21.12.2018 vorzulegen. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes sind:

- Die Abteilung Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei zukünftigen Planungen auf dem Grundstück zu berücksichtigen sei, dass sich dieses in der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Kirche St. Alban (An der Goldgrube 44) befinde. Zudem befinde sich das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Forts Heiligkreuz. Bei Erd- und Bauarbeiten sei daher mit Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler handele.
- Seitens des Grün- und Umweltamtes werden im Vorfeld eines Umweltberichtes Einzelfragen gestellt, um abschätzen zu können, ob die Aufhebung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen haben könnte bzw. ob sich im Vergleich Bebauungsplan zu der nachfolgenden Situation nach § 34 BauGB Verschlechterungen bzgl. baulicher Dichte, Versiegelungsgrad, Baumschutz, einstellen können.
- Zum Thema Lärmschutz teilt das Grün- und Umweltamt mit, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auslöst. Zukünftige Bauvorhaben sind, sofern sie schutzbedürftige Nutzungen enthalten, jeweils in einem baurechtlichen Verfahren in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht unter Bezug auf die Nachbarschaft zur Tennisanlage zu beurteilen.
- Das Grün- und Umweltamt teilt mit, dass für den Fall, dass der Baumbestand bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gefährdet wäre, neben fachgutachterlichen Aussagen zum Baumbestand auch ein Artenschutzgutachten sowie ein Umweltbericht erforderlich seien. Inwieweit externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich würden, könne ebenfalls erst nach Befinden über die eingangs gestellten Fragen sowie die Erstellung des ggf. erforderlichen Umweltberichtes mitgeteilt werden.
- Nach entsprechenden Rückmeldungen des Stadtplanungsamtes wurde vom Grün- und Umweltamt ein Umweltbericht in Auftrag gegeben; Ergebnisse siehe Punkt 6.

Weitere Einzelheiten dieses Verfahrensschrittes entnehmen Sie dem beiliegenden Vermerk über die Behördenbeteiligung. Gründe die gegen eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens sprechen könnten, ergeben sich aus diesem Verfahrensschritt nicht.

3. Umweltbericht

Für das formale Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes bietet das Baugesetzbuch keine Verfahrenserleichterungen an. Folglich ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Der Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)", erstellt von Jaestedt und Partner, 26.02.2019, Mainz, kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen (siehe Anlage):

- Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich **keine** erheblichen nachteiligen Auswirkungen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

Diese Bewertung basiert auch auf der Tatsache, dass auch nach vollzogener Aufhebung des "O 44" hier kein "rechtsfreier Raum" entstehen wird, sondern die einschlägigen Gesetze und Vorschriften, wie z.B. die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes, die Grünsatzung der Stadt Mainz, die Immissionsschutzgesetze auch weiterhin gelten und Neubauvorhaben sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mainz geschützt. Das Grün- und Umweltamt erwägt, diesbezüglich einen stärkeren Schutz über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt anzustreben. Dieser Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss im Aufhebungsverfahren ratifiziert sein.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren hat nur 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle geschlechtsspezifische Hinweise und Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragen. Alle Hinweise und Anregungen betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung der Bauherren. Der Bebauungsplan steht diesen Hinweisen und Anregungen nicht entgegen.

5. Kosten

Außer den Honorarkosten für den Umweltbericht, ergaben sich im bisherigen Verfahren keine Kosten. Weitere Kosten werden nicht erwartet.

6. Weiteres Verfahren

Mit dem hier vorliegenden Planstufe II-Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (= Offenlage) durchgeführt werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf O 44/A – Planstufe II*
- *Entwurf der Begründung – Planstufe II incl. Umweltbericht*
- *Vermerk frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)*
- *Vermerk Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)*