

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/A)"



Stand: Planstufe II

**Begründung zum Bebauungsplan
"Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/A)"**

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Erfordernis und Ziel der Planaufhebung	3
3. Flächennutzungsplan	3
4. Vereinbarkeit mit dem Stadtratsantrag 1338/2014	3
5. Umweltbericht.....	4
6. Kosten	4

Anlage: Umweltbericht, Jestaedt + Partner, Mainz, 2019

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplanes "Tennishalle Ebersheimer Weg - O 44 (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“

2. Erfordernis und Ziel der Planaufhebung

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 fest. Das festgesetzte Baufenster lässt die Umsetzung dieser Festsetzung jedoch nicht zu, da zu den seitlichen Grundstücksgrenzen im Norden eine intensive Begrünung und im Süden eine private Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Streitverfahren ein Gericht diesen Bebauungsplan für nichtig erklären wird. Um dem zuvor zu kommen, soll der Bebauungsplan „O 44“ im förmlichen Verfahren aufgehoben werden. Der Widerspruchsführerin soll anschließend ermöglicht werden, das Hallengrundstück einer Wohnnutzung zuzuführen.

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich Tennishalle Ebersheimer Weg im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 bzw. der redaktionellen Fortschreibung 2010 als *bestehende Wohnbaufläche (W)* mit der Zweckbestimmung *vorhandenes sportlichen Zwecken dienendes Gebäude* dargestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes "Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)" steht aufgrund der Tatsache, dass die Halle abgängig ist und der Verein auf eigenem Gelände bereits Ersatz geschaffen hat, diesem Inhalt nicht entgegen. Die ebenfalls dargestellt Wohnbaufläche dokumentiert, dass hier Wohnen als Folgenutzung ebenfalls FNP konform ist.

4. 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“ und der daraus resultierende Abriss der Halle mit an-

schließender Wohnbebauung, stehen somit nicht im Widerspruch zum Stadtratsantrag 1338/2014.

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

5. 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 beabsichtigten Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

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

6. Kosten

Außer den Honorarkosten für den Umweltbericht sind bisher keine Kosten angefallen. Weitere Kosten werden nicht erwartet.

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete