

Aktz.: 61 26 – OB 44/A

Bebauungsplanentwurf "Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)"

I. Vermerk

über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Aushang: vom 17.09.2018 bis 01.10.2018

Öffentlich bekannt gemacht: im Amtsblatt Nr. 38 am 07.09.2018

A) Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß Beschluss des Stadtrates in seiner Sitzung am 13.06.2018 im Aushangverfahren durchgeführt. Die Planunterlagen konnten dabei bei der Stadtverwaltung Mainz, Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau B, Erdgeschoss, Zimmer 29, "Am 87er Denkmal", 55131 Mainz, von jedermann eingesehen werden. Als zusätzlicher, informeller Service für die Öffentlichkeit lagen der Entwurf des o. a. Bebauungsplanes und seine Begründung im Rathaus, Foyer, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz, und in der Ortsverwaltung Mainz-Oberstadt, Gleiwitzer Straße 2, 55131 Mainz zu den dort gültigen Geschäftszeiten zur Einsichtnahme aus.

B) Von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachte Themen

Im Rahmen des Aushangs wurden ausschließlich die beiden nachfolgenden schriftlichen Stellungnahmen eingereicht. Persönliche Vorsprachen im Stadtplanungsamt fanden nicht statt.

1. Stellungnahme 1:

-Schreiben vom 26.09.2018 an das Stadtplanungsamt-

Die Aufhebung des Bebauungsplanes "O 44" wird begrüßt. Nach Aufhebung gelte bauplanungsrechtlich der § 34 BauGB, so führe es die Stadt in der Begründung zur Aufhebung aus. Es wird angeregt, die Satzung zur Aufhebung des "O 44" vorsorglich dahingehend zu ergänzen, dass ausdrücklich auch frühere Bebauungspläne im Geltungsbereich des "O 44" aufgehoben werden. Auf diese Weise soll ausgeschlossen werden, dass nach Aufhebung des "O 44" ältere Bebauungspläne im fraglichen Bereich wieder aufleben. Untermauert wird dieser Vorschlag mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Um diesen Fall zu vermeiden, müsse die Stadt einen im textlichen Teil des Planes aufzunehmenden Aufhebungsbeschluss fassen.

Abwägungsergebnis:

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist dem Stadtplanungsamt bekannt. Die befürchtete Situation kann jedoch im vorliegenden Falle nicht eintreten. Denn im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens zum "O 44" wurde in Abstimmung mit der Rechtsabteilung festgestellt, dass der ursprünglich "unter" dem "O 44" liegende "Bebauungsplan "O 27" nach vollzogener Aufhebung des "O 44" nicht wieder aufleben kann, weil er rechtlich gesehen niemals rechtskräftig war.

Der in den 1970er Jahren dort aufgestellte Bebauungsplan "O 27" ist wegen Ausfertigungsmängeln de facto unwirksam. Eine Heilung dieses formalen Fehlers durch eine Nachholung der Ausfertigung und Inkraftsetzung des "O 27" ist nie erfolgt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Stellungnahme 2:

-Schreiben vom 30.09.2018 an das Stadtplanungsamt-

Zunächst geht das Schreiben ausführlich auf den zwischen der Grundstückseigentümerin und dem TSC anhängigen Rechtsstreit zur Verlängerung des Pachtvertrages ein. Weiter zeigt sich der Verein besorgt darüber, dass sich durch Formulierungen in der Begründung zum Bebauungsplan der Eindruck verfestigen könnte, der TSC sei für die Aufgabe der Hallennutzung verantwortlich. Der Verein habe die Halle nicht freiwillig verlassen, vielmehr sei ihm gekündigt worden, weil die Eigentümerin das Gelände einer Wohnbebauung zuführen wollte. Auch habe der Verein der Eigentümerin angeboten, die Halle selbst zu sanieren oder sogar zu erwerben. An beiden Angeboten habe die Eigentümerin aber kein Interesse gezeigt.

Der TSC würde auch heute noch in der Tennishalle spielen. Auch wenn die Eigentümerin die Halle durch interne Umbauten zwischenzeitlich unbespielbar gemacht habe, habe der Verein nach wie vor großes Interesse, Zitat „den Spielbetrieb wieder in einer Tennishalle in der unmittelbaren Nachbarschaft aufzunehmen“. Zitat Ende.

Sportanlagen seien auch in Wohngebieten zulässig. Als Planungsalternative sollte daher statt einer Planaufhebung das Plangebiet so erweitert werden, dass die rechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan "O 44" entkräftet werden könnten.

Abwägungsergebnis:

Der zwischen TSC und der Eigentümerin anhängige Rechtsstreit ist der Verwaltung bekannt, ist aber nicht Thema des laufenden Bauleitplanverfahrens und somit für die aktuelle Abwägung nicht relevant. Das Thema wird deshalb an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Die Formulierungen in der Begründung erwecken nicht den Eindruck, der Verein sei für die Aufgabe der Hallennutzung verantwortlich. Die Entscheidung der Eigentümerin, die Halle aus der Sportnutzung zu nehmen, mit der Absicht das Grundstück einer anderen Nutzung zuzuführen, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Zumal dieser Teil der Tennisanlage nicht den zivilrechtlichen Beschränkungen unterliegt, die einer anderen z.B. einer Wohnnutzung entgegenstehen. Darüber hinaus hat der Verein mit dem Bau der Traglufthalle dokumentiert, dass er selbst Ersatz für die notwendigen Hallenkapazitäten geschaffen hat. Die fehlende Bereitschaft der Eigen-

tümerin, auf die Vorschläge des Vereines einzugehen, ist privatrechtlicher Natur und für das laufende Aufhebungsverfahren nicht von Bedeutung.

Der zum Schluss des Schreibens vorgetragene Vorschlag, den Bebauungsplan "O 44" nicht aufzuheben, sondern das Plangebiet so zu erweitern, um die rechtlichen Bedenken zu zerstreuen, ist zum einen sehr vage formuliert und nicht zielführend. Die Erweiterung des Plangebiets soll wohl dazu führen, "den Spielbetrieb in einer Tennishalle in der unmittelbaren Nachbarschaft aufzunehmen". Unklar ist, ob damit die bestehende Tennishalle im "O 44" gemeint ist oder ein neuer Standort in unmittelbarer Umgebung. Die Erweiterung eines Bebauungsplanes bedarf wie die Neuaufstellung eines planungsrechtlichen Erfodernisses, das hier nicht vorliegt. Die umliegende Wohnbebauung hat Bestandskraft. Die Bebauung des Hallengrundstückes mit Wohnhäusern, so die Absicht der Eigentümerin, kann ebenfalls ohne Bebauungsplan erfolgen und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Erweiterung auf Fremdgrundstücke wirft die Fragen der Grundstücksverfügbarkeit und des Grunderwerbes auf. De facto gibt es in der Umgebung keinen Hallenstandort. Auch die östlich anschließende öffentliche Grünanlage steht dafür nicht zur Verfügung.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Mainz, 07.03.2019



Habel

Anlagen: Eingegangene Stellungnahmen

- II. Frau Beigeordnete Grosse mit der Bitte um Kenntnisnahme
Das Bauleitplanverfahren kann ohne tiefgreifende Änderungen weiter betrieben werden; eine Unterrichtung der Fraktionen erfolgt innerhalb der nächsten Verfahrensschritte im Bauausschuss.
- III. Z. d. Handakten
- IV. Wvl.:
- V. Nach Fortschreibung der Verfahrensdaten durch 61.2.0.1 z. d. lfd. A.

Mainz, 07.03.2019
61-Stadtplanungsamt



Ströbach



Stadtverwaltung Mainz
 Amt 61 - Stadtplanung
 Postfach 3820
 D 55028 Mainz

Stadtverwaltung Mainz
 61 - Stadtplanungsamt

Eingang: 27. Sep. 2018

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				P
Abt.:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8

Handwritten signature

061.2

Ab 28. SEP. 2018

**Aufhebung des Bebauungsplans O44 der Stadt Mainz
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Eva Allrath, Eigentümerin der im Plangeltungsbereich gelegenen Flurstücke 147/17 und 147/18, wird von uns anwaltlich vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich. Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans O 44 wie folgt Stellung:

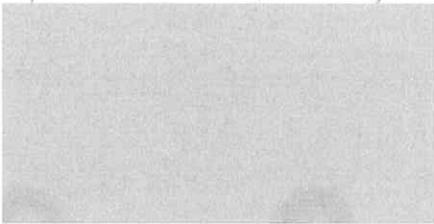
Die Aufhebung des unwirksamen Bebauungsplans O 44 zur Beseitigung des Rechtsscheins wird seitens unserer Mandantin begrüßt. Nach Aufhebung des Bebauungsplans gilt bauplanungsrechtlich § 34 BauGB. Dies entspricht der Absicht und der Rechtsauffassung des Plangebers, wie sich der Begründung entnehmen lässt. Zur Klarstel-

84 1



lung regen wir lediglich an, die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans O 44 vorsorglich insoweit zu ergänzen, dass ausdrücklich auch frühere Bebauungspläne im Geltungsbereich des O 44 aufgehoben werden. Auf diese Weise soll ausgeschlossen werden, dass nach der Aufhebung des O 44 ältere Bebauungspläne im fraglichen Bereich wieder aufleben. Wie das BVerwG entschieden hat (BVerwG Urt. v. 10. 8. 1990 - 4 C 3.90 - juris), verliert ein alter Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (siehe auch BVerwG Beschl. v. 1. 7. 2010 - 4 CN 2.09, juris Rn. 3 und v. 19. 4. 2010 - 4 VR 2.09, juris Rn. 2). Entfällt wegen der Unwirksamkeit oder förmlicher Aufhebung der späteren Norm jedoch die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort (BVerwG Urt. v. 10. 8. 1990 - 4 C 3.90 -, juris). Möchte die Gemeinde diese Rechtsfolge vermeiden, sollen mithin die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf jeden Fall - und sei es bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans auch ersatzlos - beseitigt werden, muss sie einen - im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringenden - Aufhebungsbeschluss fassen (vgl. auch BVerwG Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16.07 - juris).

Mit freundlichen Grüßen



2

Stadtverwaltung Mainz
61 - Stadtplanung

Stadtverwaltung Mainz
Stadtplanungsamt
Am 87er Denkmal
55131 Mainz

Eingang: 05. Okt. 2018

Vorab per Telefax (0 6131 / 122671)

Antw. Dez.	z. d. lfd. A				Wvl.				R	
Abt.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SG:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SB:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9

[Handwritten signature]
SCL

AB 05. OKT. 2018

[Handwritten signature]

Mainz, 30. September 2018

Öffentlichkeitsbeteiligung: Bebauungsplanentwurf "Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufhebung des Bebauungsplans "Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44)" nehmen wir für den TSC Mainz wie folgt Stellung:

Wir bedanken uns im Namen aller Mitglieder des TSC Mainz, dass die Stadt unser Anliegen klar unterstützt, die Tennisanlage am Ebersheimer Weg zu erhalten.

Wir fürchten um den Fortbestand unseres Traditionsvereins über das Jahr 2019 hinaus. Hintergrund für diese Befürchtung ist, dass die Eigentümer des Tennishallengrundstücks über dessen Bebauung hinaus auch Pläne haben, das angrenzende Grundstück, das bisher mit 9 Tennisplätzen an den TSC Mainz verpachtet wird und das Herzstück unserer Anlage darstellt, zu bebauen und damit der Tennisnutzung durch den TSC Mainz zu entziehen.

Ein entsprechender Rechtsstreit über die Dauer des Pachtvertrags ist derzeit anhängig. Nach Auffassung des TSC sieht der Pachtvertrag ein Optionsrecht vor, das der Verein im Jahr 2014 fristgemäß ausgeübt, und zwar für 15 weitere Jahre, also bis 31.12.2034. Nun ist im September das Urteil der ersten Instanz (Landgericht Mainz) ergangen. Darin folgt das Gericht leider nicht der Rechtsauffassung des Vereins, sondern derjenigen der Verpächterin. Das Urteil ist allerdings noch nicht rechtskräftig; eine Berufung zum Oberlandesgericht ist möglich und beabsichtigt. Eine endgültige Klärung der Rechtslage gibt es also noch nicht, zumal die Stadt in ihrem Rechtsstreit gegen die Eigentümerin obsiegt hat. Die Eigentümerin wird danach ihr Ziel, die Tennisanlage mit Wohnvorhaben zu bebauen, nicht durchdringen können.

[Redacted area]

zu 84 2

Sie muss vielmehr weiter eine Tennissportanlage auf dem Gelände unterhalten, sodass ein Wohnbauvorhaben auf dem Tennishallengrundstück dauerhaft Rücksicht auf die Tennisnutzung auf der TSC-Anlage nehmen muss.

Zudem sind wir besorgt, dass sich durch bestimmte Formulierungen in der Beschlussvorlage der unzutreffende Eindruck verfestigen könnte, der Verein sei für die Aufgabe der Tennishalle verantwortlich. Der TSC Mainz hat die Tennishalle vor fünf Jahren nicht freiwillig verlassen. Vielmehr wurde der für uns tätigen Tennisschule Babak Momeni zu dieser Zeit der Pachtvertrag von den Grundstückseigentümern (Frau Allrath, Ehepaar Nau) gekündigt mit der Begründung, das Gelände einer Wohnbebauung zuführen zu wollen. Auch an unserem Angebot, die Halle zu sanieren bzw. zu erwerben, bestand seitens der Eigentümer kein Interesse. Dadurch wurde der Verein gezwungen, in kürzester Zeit eine Alternative zu finden, insbesondere um die erfolgreiche über Jahre hinweg nachhaltige Jugendarbeit für 250 Kinder- und Jugendliche, die eine Tennishalle dringend notwendig macht, fortführen zu können. Da die Kapazitäten von Tennishallen in Mainz mehr als angespannt sind, musste nach einer anderen Lösung gesucht werden, die in der Anschaffung einer Traglufthalle gefunden wurde. Dieses Projekt konnte ausschließlich Dank der Unterstützung zahlreicher Mitglieder und mit Hilfe einer Benefizveranstaltung in einem Zeitraum von nur 6 Monaten umgesetzt werden. All dies war aber lediglich eine Reaktion auf die Kündigung des Pachtvertrags durch die Eigentümerfamilie.

Sehr gerne würde der TSC Mainz auch heute noch in der Tennishalle am Ebersheimer Weg spielen. Eine Sanierung wäre vor 5 Jahren möglich gewesen. Der Verein hatte damals den Eigentümern u. a. die Bereitschaft signalisiert, die Tennishalle vollständig übernehmen zu wollen. Daran bestand aber seitens der Eigentümer kein Interesse. Zwischenzeitlich wurde die Halle von den Eigentümern erheblich umgebaut. So wurde der Eingangsbereich als auch der Umkleide- und Duschbereich verändert und wird heute als Wohnung / Büro genutzt. Weiterhin wurde der damals noch intakte Bodenbelag entfernt und die Halle der Lagerung von Booten und Gerätschaften zugeführt. Damit sind von den Eigentümern Fakten geschaffen worden, die es natürlich sehr schwer machen, die Halle wieder der ursprünglichen Nutzung rückzuführen. Dennoch hätten wir daran nach wie vor sehr großes Interesse und würden sehr gerne den Spielbetrieb wieder in einer Tennishalle in unmittelbarer Nachbarschaft aufnehmen.

Sportanlagen sind auch in Wohngebieten zulässig. Als Planungsalternative sollte daher statt einer Planaufhebung das Plangebiet so erweitert werden, dass die rechtlichen Bedenken gegen den Plan O 44 entkräftet werden.

Es fanden in Bezug auf die bestehenden Streitigkeiten zwischen dem TSC Mainz und der Stadt auf der einen Seite und der Eigentümerfamilie auf der anderen Seite bereits mehrere Gespräche über mögliche gütliche Lösungen statt. Wir bedauern sehr, dass die bisherigen Gespräche nicht zum Erfolg geführt haben.

Mit freundlichen Grüßen

