

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0993/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Ob 44/A	Datum 06.08.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 03.09.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.09.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2019	Ö

## Betreff:

Bebauungsplan "Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)  
hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 28.08.2019  
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 03.09.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung und
3. die zusammenfassende Erklärung dem § 10 Abs. 4 BauGB

# 1. Bisheriges Verfahren

## 1.1. 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 in 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) 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 ein Widerspruchsverfahren beim Stadtrechtsausschuss anhängig, das bis zum Abschluss dieses Aufhebungsverfahrens ruhend gestellt ist.

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. Für den Bebauungsplan "O 44" wurde deshalb ein Aufhebungsverfahren durchgeführt; nach dessen Abschluss kann eine Bebauung des Hallengrundstückes gemäß § 34 BauGB erfolgen.

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. Intention dieses Antrages ist es, die Tennisnutzung dauerhaft am Standort Ebersheimer Weg zu sichern.

## 1.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung)

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, der Verein TSC und die Grundstückseigentümerin legten schriftliche Stellungnahmen vor. Gründe, die gegen eine Fortführung des Aufhebungsverfahrens sprechen könnten, ergaben sich daraus nicht.

### **1.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

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 bestand 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.

### **1.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

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 auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand in der Umgebung und die im Boden unter der Tennisanlage vorhandenen Reste des ehemaligen Forts Heiligkreuz hin. Bei Erd- und Bauarbeiten sei daher mit Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmäler handle.
- Seitens des Grün- und Umweltamtes werden im Vorfeld eine Reihe von Einzelfragen aufgeworfen und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt dahingehend geklärt, dass zur Klärung ein Umweltbericht erforderlich ist, der daran anschließend erstellt wurde.
- Zum Thema Lärmschutz teilt das Grün- und Umweltamt mit, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auslöse. 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.

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

Der Vermerk über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

### **1.5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bau- und Sanierungsausschuss hat am 04.04.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 23.06.2019. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Offenlage informiert.

Weder von den Bürgerinnen und Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange wurden während des Offenlagezeitraums Stellungnahmen vorgelegt. Ein kurzer Offenlagevermerk ist Bestandteil dieser Satzungsvorlage.

## **2. 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.

## **3. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren hat nur 10-Hauptamt, Frauenbüro, Gleichstellungsstelle im Rahmen der Behördenbeteiligung geschlechtsspezifische Hinweise und Anregungen 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.

## **2. Kosten**

Das Plangebiet ist ein bereits erschlossenes Bestandsgebiet. Somit entstehen keine zusätzlichen Kosten.

## **3. Weiteres Verfahren**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes "„Tennishalle Ebersheimer Weg - Aufhebung (O 44/ A)“ soll als Satzung beschlossen werden.

## Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "O 44/A" inkl. Aufhebungssatzung*
- *Begründung "O 44/A" incl. Umweltbericht,*
- *Vermerk Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk zur Ämterkoordinierung/Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB*