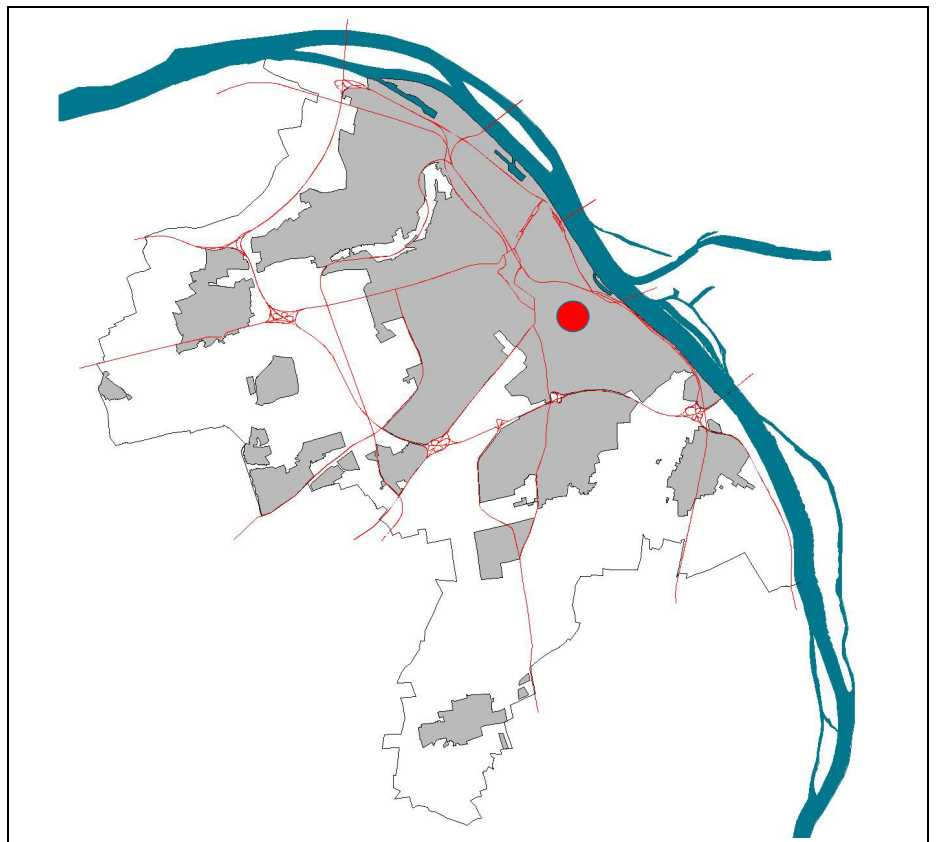


Stadt Mainz

Zusammenfassende Erklärung

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



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplanentwurf "Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/A)"

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Verfahren dient der Aufhebung eines als rechtsfehlerhaft erkannten Bebauungsplanes. Es wird kein Bebauungsplan zur Schaffung eines neuen Baurechtes aufgestellt, sondern gemäß dem Grundsatz, dass Satzungen im gleichen Verfahren aufzuheben sind wie sie vorher entstanden sind, ein bestehendes Recht weggenommen. Danach entsteht kein "rechtsfreier Raum", sondern es gilt der § 34 des Baugesetzbuches, wonach sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben. Diese Vorschrift reicht zur Steuerung der hier beabsichtigten Bebauung aus.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung zusammengenommen) wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Einmal wurde angeregt, auch den Vorgängerbebauungsplan, der "unter" dem räumlichen Geltungsbereich des "O 44" lag, förmlich aufzuheben. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da der Vorgängerplan aufgrund formaler Fehler nie rechtskräftig war.

Die zweite Anregung ging dahin, den "O 44" nicht aufzuheben, sondern seinen räumlichen Geltungsbereich zu erweitern, um damit Baurecht für eine neue Halle zu schaffen, die der Tennisverein dann wieder bespielen könnte. Dieser Vorschlag ist nicht zielführend, da alle in Frage kommenden Grundstücke im Umgriff des "O 44" mit einer Wohnnutzung belegt und in Privatbesitz sind. Die Stadt hat keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Auch die östlich an das Tennisgelände anschließende öffentliche Grünanlage steht dafür nicht zur Verfügung.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Denkmalschutzbehörden weisen auf die in der Nachbarschaft vorhandene denkmalgeschützte St. Albanskirche hin, auf die bei einer Neubebauung des Hallengrundstückes Rücksicht zu nehmen ist. Weiter haben diese Behörden darauf hingewiesen, dass sich im Erdreich unter der Tennisanlage Reste des ehemaligen Fort Heiligkreuz befinden. Bei Erdarbeiten sei mit Funden und Befunden zu rechnen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Das Grün- und Umweltamt hat die Notwendigkeit eines Umweltberichtes bekräftigt, auch um beurteilen zu können, welche Auswirkungen die Planaufhebung im Rahmen einer Folgebebauung nach § 34 BauGB nach sich ziehen kann.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 voraussicht-

lichen 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 zum Ergebnis, dass sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ergeben und deshalb Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

Diese Bewertung basiert 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.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragene Vorschlag, den Bebauungsplan "O 44" nicht aufzuheben, sondern das Plangebiet so zu erweitern, um einen neuen Standort für eine Tennishalle zu sichern, ist nicht zielführend. Die Erweiterung eines Bebauungsplanes bedarf wie die Neuaufstellung eines planungsrechtlichen Erfordernisses, 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 des Bebauungsplanes auf Fremdgrundstücke wirft die Fragen der Grundstücksverfügbarkeit und des Grunderwerbes auf. De facto gibt es in der Umgebung keinen realistischen Hallenstandort. Auch die östlich anschließende öffentliche Grünanlage steht dafür nicht zur Verfügung.

Auch eine "Nullvariante", im Sinne von Nichtaufhebung des "O44" wäre nicht zielführend. Die bereits vorliegende Bauvoranfrage zur Bebauung des Hallengrundstückes mit Einfamilienhäusern, wurde auf der Basis des "O 44" abgelehnt, dagegen wurde Widerspruch eingelegt. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Bebauungsplan fehlerhaft ist und einer anstehenden gerichtlichen Prüfung nicht standhalten würde.

Insgesamt gesehen gab es aus planungsrechtlicher Sicht zur Planaufhebung keine Alternative.

Mainz, 13.08.2019
61-Stadtplanungsamt