

## VERMERK

FNP-Änderung Nr. 64 und Bebauungsplanverfahren "O 66"

Projekt

Vorkoordinierung mit den tangierten städtischen Fachämtern

Thema

Viko

03.04.2023, 13-14 Uhr

Gesprächsort

Datum

Hr. Baumgarten	60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege
Hr. Werner	61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung
Hr. Straub	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Sinz	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Bauer	67-Grün- und Umweltamt
Fr. Schmelzer	67-Grün- und Umweltamt
Fr. Kutlu	10-Hauptamt, Auszubildende Verwaltungsfachangestellte

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	<p><b>Anlass</b></p> <p>Für den Bereich der bestehenden Tennissportanlage am "Ebersheimer Weg" sowie der angrenzenden öffentlichen Grünflächen soll der Bebauungsplan "O 66" aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang werden die tangierten Fachämter um eine erste fachliche Einschätzung gebeten.</p> <p>Ziel der Planung ist es, die bestehenden Sport- und Freiflächen langfristig zu sichern sowie eine maßvolle Nachverdichtung mit einer eindeutigen Abgrenzung des Siedlungsrandes zu steuern. Planungsrechtlich ist das Gebiet der Tennisanlage sowie der umgebenden Grün- und Freiflächen als sogenannter "Außenbereich im Innenbereich" gem. § 35 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der langfristigen Sicherung der Tennisnutzung auf den bestehenden Flächen ist es Ziel der Eigentümerin im nördlichen Bereich Wohnbebauung zu realisieren. Da das Planungsrecht gem. § 35 BauGB eine Bebauung derzeit nicht zulässt, ist im Zuge der geplanten Freiflächensicherung des "O 66" auch ein verträgliches Entwicklungspotenzial zur Umsetzung des Vorhabens vorgesehen. Die Abstimmung des städtebaulichen Konzepts mit dem Stadtplanungsamt erfolgt im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens.</p>	
----	--	--

	<p>Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der Zielsetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes geändert werden. Für die restlichen Flächen sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert bleiben.</p>	
2.	<p><b>Stellungnahmen der Fachämter</b></p> <p><b>60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege</b>  Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf den nördlich gelegenen Tennisplätzen befindet sich mit dem "Fort Heiligkreuz" ein gemäß § 3 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz geschütztes Kulturdenkmal, welches zudem Bestandteil der Denkmalzone "Festungsanlagen" ist.</p> <p>Sofern im Boden noch Festungsbestandteile vorhanden sind, seien diese zu bewahren. Aufgrund des unklaren topografischen Niveaus und da sich in jenem Bereich der zentrale Teil der Festungsanlage befinde, werde die Errichtung einer Tiefgarage sehr kritisch bewertet. Es bestehe ein hoher Untersuchungsumfang im Vorfeld der weiteren Planung.</p> <p>Der Grundstückseigentümerin sei die Thematik jedoch bereits hinreichend bekannt.</p> <p>Auf die umliegenden denkmalgeschützten Bereiche (Einzeldenkmal Kirche "St. Alban" sowie Denkmalzone "Ebersheimer Weg") habe die Planung keine Auswirkungen.</p>	
	<p><b>61-Stadtplanung, Abt. Verkehrsplanung</b>  Die geplanten Wohnbauflächen im Norden des Plangebietes seien über private Flächen mit Anschluss an den "Ebersheimer Weg" erschlossen. Ebenso werden die bestehenden Tennisplätze im Süden über private Flächen erschlossen. Es bestehe keine Notwendigkeit Teile des "Ebersheimer Weges" in das Plangebiet aufzunehmen. Über die Größe des räumlichen Geltungsbereiches sei im weiteren Verfahren nochmals nachzudenken.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten sei für das weitere Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen "Am Fort Heiligkreuz" sowie "Oechsenerstraße" werde im weiteren Verfahren geprüft, inwiefern bauliche Änderungen an den Straßen zur Verbesserung der Barrierefreiheit durch einen höhengleichen Ausbau erforderlich seien. Hierbei sei auch der hohe Baumbestand zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werde zudem der mögliche Bedarf an Flächen erörtert.</p>	

## **67-Grün- und Umweltamt**

### Lärmthematik

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Tennisplätze löse keinen Konflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung am Ebersheimer Weg aus. Gemäß Lärmschutzverordnung erhalten bestehende Sportanlagen bei der gutachterlichen Betrachtung einen Anlagenbonus von 5 dB(A), welcher bei Verlagerungen oder baulichen Änderungen jedoch entfalle.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung von ursprünglich zwei Tennisplätzen im südwestlichen Teil der Sportanlage (siehe 63 BV-2022-808-2, Genehmigung eines Tennisplatzes) wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses berücksichtige bereits die geplante heranrückende Wohnbebauung auf den nördlichen vier Tennisplätzen. Folglich würden mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand die immissionsschutzrechtlichen Werte für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss eingehalten. Sofern darüber hinaus Geschosse mit Wohnnutzung geplant sind, seien diese im weiteren Verfahren ebenfalls gutachterlich zu prüfen. Es sei davon auszugehen, dass passive Maßnahmen erforderlich werden (Grundrissorientierung, keine Außenwohnbereiche zu den Tennisplätzen).

Ebenfalls gutachterlich bewertet wurde die im Süden der Anlage vorhandene Gastronomienutzung des Vereinshauses inklusive der damit einhergehenden Parkierungsvorgänge. Sofern jene Nutzung durch die Bauleitplanung nicht näher an die bestehende Wohnbebauung heranrücke, sei keine erneute lärmgutachterliche Beurteilung erforderlich. Eine Fixierung des heutigen Bestandes anhand vom zeichnerischen Festsetzungen sei zu prüfen.

Für das weitere Bauleitplanverfahren sei die Aktualisierung des bereits vorliegenden Lärmgutachtens entsprechend der beabsichtigten Planung zur Wohnbebauung erforderlich.

### Grün- und Freiflächen

Die Planung werde ausdrücklich begrüßt.

Der gewählte Geltungsbereich des "O 66" ermögliche die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Grünstrukturen als bedeutendes Verbindungselement zur Umgebung und entspräche damit den Aussagen des Landschaftsplanes. Aktuell sei der Planbereich als "Außenbereich im Innenbereich" gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sei ein Umweltbericht zu erarbeiten. Zur Erfassung der Wertigkeit der zu erhaltenden Grünstrukturen seien die Fachbeiträge "Bäume und Gehölzbestand" sowie "Artenschutz" zu erarbeiten.

Die Sicherung des Baumbestands innerhalb der östlich und südlich gelegenen Grünflächen sei möglichst einheitlich mit der planungsrechtlichen Festsetzung als "Flächen zum Erhalt" zur treffen. Für die Flächen


	<p>der Tennissportanlage sei die Sicherung von Einzelbäumen im weiteren Verfahren zu prüfen. Um den Baumbestand auf der aktuell als "Spielplatz" markierten Fläche nördlich der Zufahrt zur Tennissportanlage zu sichern und jene Fläche gleichzeitig dauerhaft von sonstigen Nutzungen (z.B. Parkplatz) freizuhalten, sollten auch hier über eine Festsetzung als "Flächen zum Erhalt" nachgedacht werden.</p> <p>Im Plangebiet sei ein hoher Bestand an Fledermäusen und Vogelarten vorhanden. Es sei im weiteren Verfahren zu prüfen, ob sich aus dem Fachbeitrag "Artenschutz" ein vertiefender Untersuchungsbedarf ergebe.</p>	
3.	<p><b>Weiteres Vorgehen</b></p> <p>Vorbehaltlich einer Beschlussfassung soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss eine Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Vergabe der für die Planung erforderlichen Gutachten ist erst im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens erforderlich. Hinsichtlich der Beteiligung an den Kosten ist im weiteren Verfahren Konsens mit der Vorhabenträgerin zu erlangen (z.B. durch eine prozentuale Übernahme an den Kosten für erforderliche Gutachten).</p>	

Mainz, 04.04.2023

Sinz 

*Anlage: Geltungsbereich*

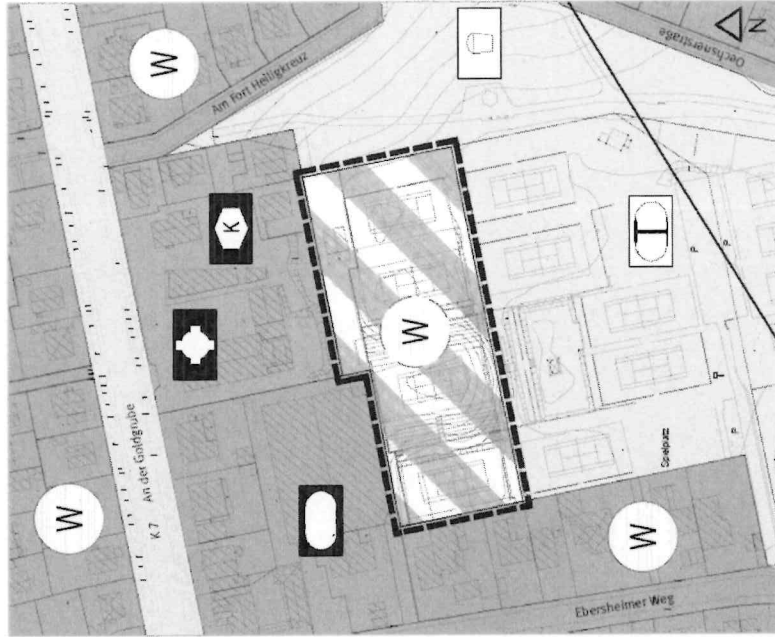
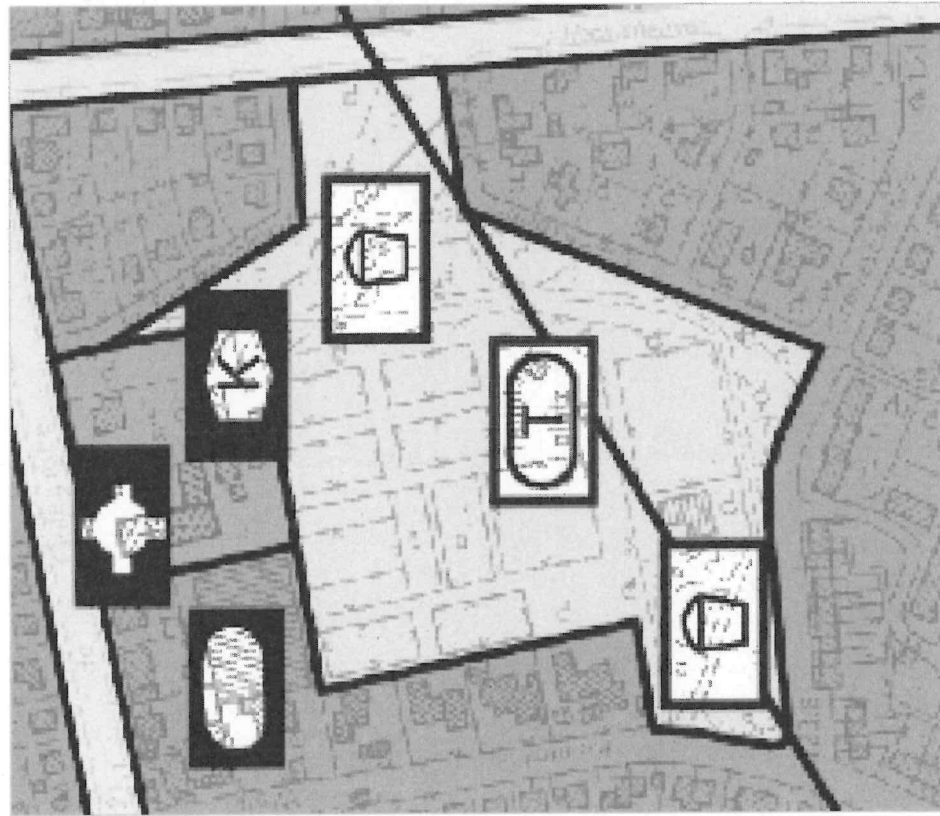
II. Den Teilnehmern z. K.

III. Hr. Rosenkranz zur Kenntnis, sodann z. d. lfd. Akten 

Mainz, 04.04.2023

61-Stadtplanungsamt

  
Strobach





Landeshauptstadt  
Mainz

# Bebauungsplan 0 66



04.04.2023

Vorkoordinierung