

Satzung der Stadt Mainz
über den Bebauungsplan
"Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/A)"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) und des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448) hat der Stadtrat der Stadt Mainz am 25.09.2019 den Bebauungsplan **"Tennishalle Ebersheimer Weg – Aufhebung (O 44/A)"** als Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Aufhebung des Bebauungsplanes „Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44/A)“ entspricht dem ursprünglichen Geltungsbereich des „O 44“: Flurstück- Nr. 147/17 und 147/18, beide Flur 21, Gemarkung Mainz.

Der Geltungsbereich ergibt sich ebenfalls aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 . Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Gegenstand der Satzung

Der am 26.08.1991 nach Heilung von Formfehlern mit erneuter öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getretene Bebauungsplan „Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)“ wird aufgehoben.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in Kraft.

Rechtsgrundlagen Bebauungspläne

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I 2019, S. 706).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2016 S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I 2018, S. 2254).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. 2018, S. 448).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. 2016, S. 583).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. 2018, S. 55, 57).

Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245).

Hinweis:

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke zu Umweltbelangen können beim Grün- und Umweltamt der Stadt Mainz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Zu weiteren genannten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerken erteilt das Stadtplanungsamt der Stadt Mainz entsprechend Auskunft.

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan

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



Stand: Satzungsbeschluss

**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 eingetragenen 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.

6. Kosten

Außer den Honorarkosten für den Umweltbericht sind keine Kosten angefallen.

Mainz, 28.08.2019



Marianne Grosse
Beigeordnete

Planungsträger:

Landeshauptstadt Mainz
Geschwister-Scholl-Straße 4
Haus A
55131 Mainz

Stadt Mainz
Aufhebung des Bebauungsplanes
„Tennishalle Ebersheimer Weg (O 44)“

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Dieser Bericht umfasst 14 Seiten
Proj.-Nr.: 104-19

vorgelegt von:



Büro für Raum- und Umweltplanung
55128 Mainz • Hans-Böckler-Str. 87
Tel. 06131/333558 • Fax 06131/333559

Mainz, den 26.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
2.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sowie Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	5
2.2	Angaben zur Bau- und Betriebsphase.....	6
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6
2.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
3	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	6
3.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	6
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie geschützte Flächen und Objekte	6
3.3	Schutzgut Boden und Fläche	9
3.4	Schutzgut Wasser.....	10
3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	10
3.6	Schutzgut Landschaft	10
3.7	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
3.8	Wechselwirkungen	10
4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
4.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	10
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie geschützte Flächen und Objekte	11
4.3	Schutzgut Boden und Fläche	11
4.4	Schutzgut Wasser.....	11
4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	11
4.6	Schutzgut Landschaft	11
4.7	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11

4.8	Wechselwirkungen	11
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
6	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	12
6.2	Ausgleichsmaßnahmen	12
7	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS AUF DIE UMWELT	12
8	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE.....	12
9	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13
10	QUELLENVERZEICHNIS	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ (Abbildung unmaßstäblich).....	5
Abbildung 2: Baumbestand nördlich der Tennishalle (Blick von Osten)	7
Abbildung 3: Gärtnerisch angelegte Grünflächen (Blick von Westen).....	8
Abbildung 4: Bestandskarte (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)	8

TABELLENVERZEICHNIS

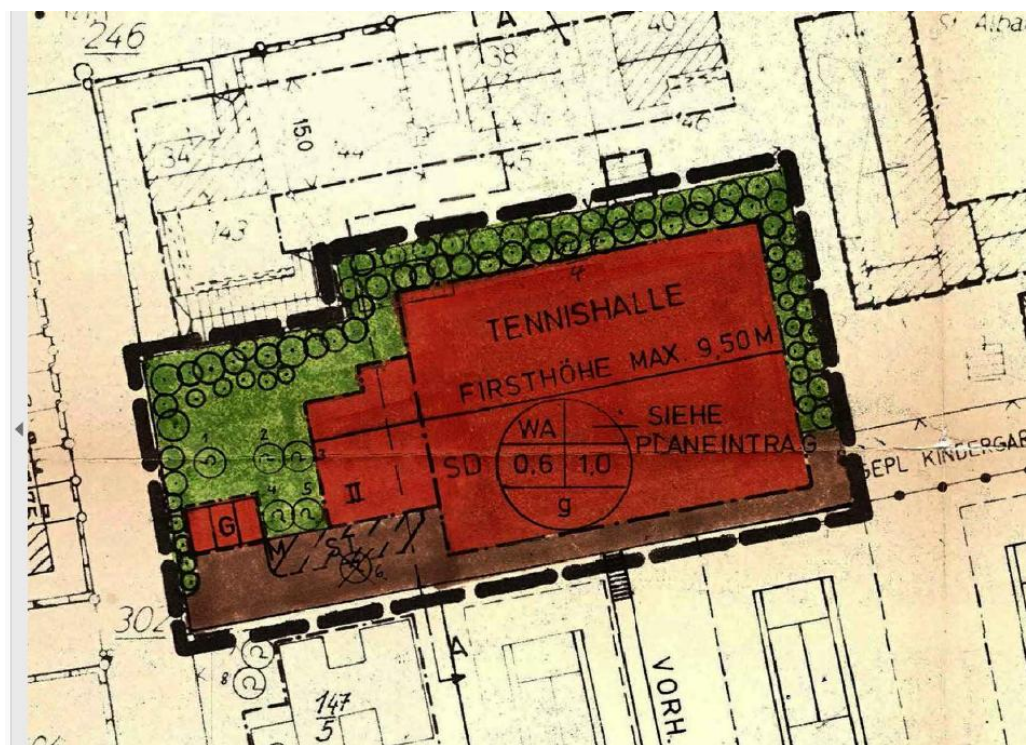
Tabelle 1: Baumbestand	9
------------------------------	---

1 Einleitung

Die Landeshauptstadt Mainz beabsichtigt im Stadtgebiet die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,37 ha. Der Bebauungsplan ist im Jahr 1991 rechtswirksam geworden und sieht für den Geltungsbereich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor, lässt aber im Baufenster der Tennishalle auch nur eine Tennishalle zu (siehe Abbildung 1). Andere im allgemeinen Wohngebiet regelzulässigen Nutzungen und auch die Wohnnutzung selbst, sind hier nicht zulässig. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die geschlossene Bauweise fest, das festgesetzte Baufenster lässt die Umsetzung dieser Festsetzung jedoch nicht zu.

Ziel des Aufhebungsverfahrens ist es, alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ aufzuheben.

Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ (Abbildung unmaßstäblich)



Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 zu § 2 (4) und §§ 2a und 4c BauGB.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sowie Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O44“ werden aufgehoben.

2.2 Angaben zur Bau- und Betriebsphase

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ kommt es zu keiner Bau- und Betriebsphase.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Der Stadtrat Mainz hat beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ aufzuheben.

2.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende in Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die immissions- und schallschutzrechtlichen Belange im Sinne des BImSchG sind zu berücksichtigen.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten sind die rechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) / Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Rechtsverordnung (RVO) zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz

3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen eine Tennishalle und ein Wohngebäude, in dessen Erdgeschoss sich eine Arztpraxis und eine Praxis für Physiotherapie befinden. An den Geltungsbereich grenzen nördlich weitere Wohngebäude an, östlich eine Kirche und südlich Tennisplätze.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie geschützte Flächen und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine geschützten Flächen und Objekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz. Im Geltungsbereich sind Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten nicht bekannt.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der Baumbestand, der bei einer Ortsbegehung am 11.02.2019 erfasst wurde. Demnach befinden sich im Geltungsbereich 22 Bäume, von denen 20 durch die Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz geschützt sind (Abbildung 4 und Tabelle 1). Im Norden und Osten des Geltungsbereichs liegt ein ca. 1-1,5 m hoher Wall, auf dem die Bäume 1-17 stehen (siehe Abbildung 2 und Abbildung 4). Die Grünflächen sind gärtnerisch angelegt (siehe Abbil-

dung 3). Im Westen befindet sich ein stark bewegtes Gelände. Der Geltungsbereich erweist sich als stark anthropogen überprägt. An der geringen Arten- und Strukturvielfalt lässt sich ablesen, dass die genetische und ökosystemare Vielfalt eine untergeordnete Rolle spielt.

Abbildung 2: Baumbestand nördlich der Tennishalle (Blick von Osten)



Abbildung 3: Gärtnerisch angelegte Grünflächen (Blick von Westen)



Abbildung 4: Bestandskarte (Geltungsbereich schwarz gestrichelt, Abbildung unmaßstäblich)



Tabelle 1: Baumbestand

Nr.	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Stammumfang [cm]	Gemäß RVO geschützt (Stammumfang >80 cm)
1	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	109	x
2	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	139	x
3	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	126	x
4	<i>pinus spec</i>	Kiefer	136	x
5	<i>chamaecyparis spec</i>	Zypresse	67	
6	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	84	x
7	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	123	x
8	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	99	x
9	<i>prunus spec</i>	Kirsche	128	x
10	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	114	x
11	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	112	x
12	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	108	x
13	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	126	x
14	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	79	
15	<i>prunus avium</i>	Kirsche	94	x
16	<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche	91	x
17	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	253	x
18	<i>juglans spec</i>	Walnuss	112	x
19	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	172	x
20	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	100	x
21	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	140	x
22	<i>acer platanoides</i>	Spitzahorn	208	x

3.3

Schutzgut Boden und Fläche

Im Geltungsbereich befinden sich aufgefüllte Böden aus Ton, Schluff, Sand und Bauschutt bis in eine Tiefe von ca. 2-5 m. In und unter den Auffüllungen können Reste des ehemaligen Forts Heiligkreuz vorkommen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine

Hinweise auf Altlasten vor. Aufgrund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass die stark bauschutthaltigen, aufgefüllten Böden im Untergrund des Grundstücks schadstoffbelastet sein können.

Die Böden des Geltungsbereichs weisen eine stark anthropogene Vegetationsstruktur auf und sind überwiegend versiegelt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind ca. 2.920 m² (ca. 75%) versiegelt und ca. 1.000 m² (ca. 25%) unversiegelt und gärtnerisch angelegt (siehe Abbildung 3).

3.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk kann ab ca. 32 m Tiefe erwartet werden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 75% ist die Grundwasserneubildung derzeit gering.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf (ca. 75%) und besitzt für die Kalt- und Frischluftproduktion eine untergeordnete Rolle.

3.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Maßgeblich für das Landschaftsbild sind der Baumbestand von 22 Bäumen sowie das Wohngebäude und die Tennishalle mit einer Höhe von ca. 9,5 m. Das Landschaftsbild ist durch den hohen Versiegelungsgrad anthropogen stark überprägt.

3.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt (GDKE, 2019).

3.8 Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich wird durch den hohen Versiegelungsgrad von ca. 75 % geprägt. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch angelegt. Aus umweltfachlicher Sicht ist der Baumbestand maßgebend. Der Geltungsbereich hat eine überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ wird zukünftig die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

4.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans genießen die bestehenden Bebauungen weiterhin Bestandsschutz. Die Aufhebung des Bebauungsplans löst keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus. Nach Aufhebung des Bebauungsplans sind zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sofern zukünftige Bauvorhaben gegenüber Sportanlagenlärm schutzbedürftige Nutzungen enthalten sind sie jeweils in einem Baugenehmigungsverfahren in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht unter Bezug auf die Nachbarschaft zur Tennisanlage zu beurteilen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt sowie geschützte Flächen und Objekte

Der Bebauungsplan setzt neben einer Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher als Rand-
eingrünung im Norden des Geltungsbereichs den Erhalt von fünf Einzelbäumen fest.
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind zunächst keine zusätzlichen Auswirkungen
auf das Schutzgut zu erwarten, allerdings sind einem nachgeschalteten Baugeneh-
mungsverfahren nach § 34 BauGB die Inanspruchnahme der Anpflanzfläche für Bäume
und Sträucher sowie der zum Erhalt festgesetzten Bäume zu befürchten. Der in Kapitel
3.2 dargestellte Baumbestand gilt dabei gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des
Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz (RVO) als geschützt. Dieser Sachverhalt ist
bei zukünftigen Vorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu
beachten. Weiterhin sind in einem Baugenehmigungsverfahren gemäß der Satzung über
Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz Mindeststandards der Begrünung zu erfüllen sowie
artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten.

4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich weist derzeit einen hohen Versiegelungsgrad von ca. 75% auf.
Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das
Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Nach der Aufhebung des Bebauungsplans sind
zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4.4 Schutzgut Wasser

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den
lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Für zukünftige Vorhaben ist in einem Baugeneh-
mungsverfahren die Versickerung von Oberflächenwasser nach LWG zu prüfen.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Der in Kapitel 3.2 dargestellte Baum- und Gehölzbestand übernimmt eine klimaökologi-
sche Ausgleichsfunktion. Der Erhalt des Baum- und Gehölzbestands ist in einem Baue-
nehmigungsverfahren zu beachten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Der in Kapitel 3.2 dargestellte Baum- und Gehölzbestand ist für den Geltungsbereich prä-
gend und besitzt grünordnerische Relevanz. Mit Aufhebung des Bebauungsplans bleiben
die vorhandenen landschaftsbildprägenden Bestände erhalten. Nach der Aufhebung des
Bebauungsplans sind zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Erhalt
des Baum- und Gehölzbestandes ist in einem Baugenehmigungsverfahren unter Zugrun-
delegung der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt
Mainz (RVO) und der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz zu beachten.

4.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut
zu erwarten.

4.8 Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich hat eine überwiegend geringe Bedeutung für die Schutzgüter. Dem-
entsprechend sind sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die
über die bereits beschriebenen Einzelwirkungen hinausgehen, nicht zu erwarten.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Maßgeblich für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist das bestehende Bauplanungsrecht des rechtswirksamen Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“, das eine Tennishalle, ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche vorsieht.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Baumbestand und die Anpflanzflächen können nach §34 BauGB nicht gesichert werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass mit der Einhaltung der Mindeststandards der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz sowie dem Vollzug der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz (RVO) das Grünvolumen gesichert bzw. bezüglich des Schutzgutes Bäume ggf. an anderer Stelle neu entwickelt wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind auf der Ebene der Aufhebung des Bebauungsplans daher nicht erforderlich.

Für zukünftige Bauvorhaben sind in einem Baugenehmigungsverfahren folgende Sachverhalte umweltfachlich relevant:

- Schallimmissionen
- Erhalt des Baumbestands gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt Mainz
- Erfüllung grünordnerischer Mindeststandards gemäß der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz
- Versickerung von Oberflächenwasser nach LWG

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse

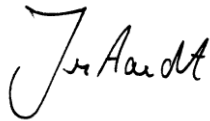
Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Stadtrat Mainz hat die Aufhebung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ beschlossen. Grundlage dafür war die Feststellung, dass da davon auszugehen ist, dass man diesem Plan Rechtsfehlerhaftigkeit anlasten kann.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Tennishalle Ebersheimer Weg – O 44“ wird zukünftig die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufhebung sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

Mainz, den 26.02.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Aardt'.

JESTAEDT + Partner

10

Quellenverzeichnis

GDKE RLP – GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2019): Onlinekarte der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, elektronisch veröffentlicht unter: <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?WMC=6067> (Stand Februar 2019), Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND – PFALZ – ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT (2019a): Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> (Stand: Februar 2019). Mainz.

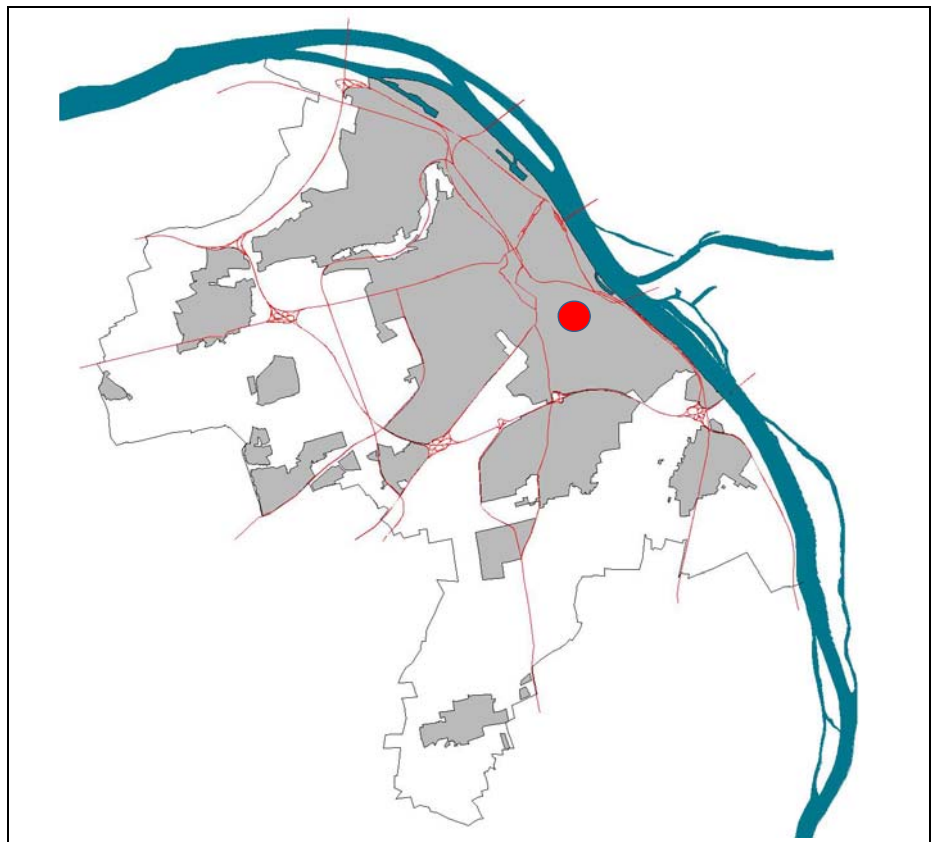
MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2019b): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: www.naturschutz.rlp.de (Stand: Februar 2019). Mainz.

TRIOPS – ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG GMBH (2015): Landschaftsplan der Stadt Mainz, elektronisch veröffentlicht unter: <https://www.mainz.de/leben-und-arbeit/umwelt/laplan.php> (Stand Februar 2019). Mainz.

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 zusammengefasst) wurden zwei Stellungnahmen eingereicht. Einmal wurde angeregt, auch den Vorgängerbepbauungsplan, 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 Grünsetzung 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, 17.07.2019
61-Stadtplanungsamt