



Antwort zur Anfrage Nr. 0224/2017/1 der ÖDP-Stadtratsfraktion betr. Wohnbebauung Albert-Stoher-Straße (B 166) (ÖDP)

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Kann die Verwaltung den Erhalt der bestehenden Sportanlage in ihrer jetzigen Ausdehnung ohne jede Einschränkung (Bestandssicherung) zusichern?

Grundsätzlich wird im Vorfeld der Vorlage in Planstufe I (oder eines Aufstellungsbeschlusses) die Machbarkeit jedes Planprojektes aus fachlicher Sicht überprüft. Erst nach Bestätigung dieser grundsätzlichen Machbarkeit wird das jeweilige Projekt den städtischen Gremien vorgelegt. Im Fall des "B 166" war dies aus der Natur der Sache heraus die Verträglichkeit der unmittelbar angrenzenden Nutzungen "Wohnen" und "Sportanlagen", die von einem externen Gutachter bestätigt worden war. Dabei wurden alle aktuell auf der Bezirkssportanlage Bretzenheim stattfindenden Aktivitäten in Abstimmung mit dem Amt für Finanzen, Beteiligungen und Sport berücksichtigt, damit sich für die Bezirkssportanlage keine Einschränkungen ergeben.

2. Wie will die Verwaltung den zu erwartenden Anwohnerbeschwerden bezüglich der Bezirkssportanlage bereits im Vorfeld entgegenwirken?

Die in Frage 1 genannte Untersuchung beruht auf objektiven, fachlich anerkannten bzw. von der einschlägigen Rechtsprechung anerkannten Parametern. Auf die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen haben sowohl die zukünftigen Bewohner, die Benutzer der Sportanlage als auch die Investoren von derartigen Wohnungsbauprojekten einen grundsätzlichen Anspruch. Darüber hinaus wird es im speziellen Fall des "B 166" sicherlich Thema des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein, in welcher Art und Weise über diese Grundlagen hinausgehende Maßnahmen zum Tragen kommen, um bei gleichzeitiger Bestandssicherung für die Sportanlage im Plangebiet für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen.

3. Sind hierzu vertragliche Regelungen angedacht, mittels derer sich künftige Bewohnerinnen und Bewohner bereits mit dem Erwerb bzw. der Anmietung der entsprechenden Immobilie bzw. des entsprechenden Objekts damit einverstanden erklären, von der Bezirkssportanlage ausgehende Beeinträchtigungen und Belästigungen im wahrsten Sinne des Wortes klaglos hinzunehmen?

4. Wenn ja, von welchem sinngemäßen Wortlaut einer solchen Vertragsklausel ist dabei auszugehen?

Die sachgerechte Abwägung in einem Bebauungsplan muss Konflikte lösen - wie hier die Verträglichkeit der beiden Nutzungen "Wohnen" und "Sport" -, und dies allein auf der Grundlage objektiv anerkannter Rahmenbedingungen. Insofern sind die in der Anfrage genannten vertraglichen Regelungen, dass subjektiv ein Mehr an Beeinträchtigungen oder Belästigungen akzeptiert wird, vom Grundsatz her nicht dem öffentlichen Recht zugänglich und widersprechen dem Wesen der Bauleitplanung.

Ungeachtet der öffentlich-rechtlichen Ebene bleibt es jedem Investor - wie hier der emag - vorbehalten, mit seinen zukünftigen Käufern etc. privatrechtliche Vorträge abzuschließen. Diese dürfen sich jedoch nicht auf das zuvor erwähnte Abwägungsergebnis auswirken.

In diesem Zusammenhang teilt zum Gebiet "B 166" die emag mit Schreiben vom 02.02.2017 mit: "Wir haben vor, vertragliche Regelungen in den Kaufverträgen aufzunehmen, die sowohl für die Eigentümer der Häuser gelten als auch an künftige Eigentümer oder Mieter weitergegeben werden müssen."

**5. Wie bewertet die Verwaltung die neue Wohnbebauung im Zusammenhang mit der kürzlich auf Bundesebene beschlossenen Lockerung der Lärmgrenzwerte für Sportanlagen:
<https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2017/kw04-de-sportanlagenlaerm-schutzverordnung/489344> ?**

Im Hinblick auf eine mögliche gerichtliche Überprüfung ist bei allen Fachgutachten zu Bebauungsplänen davon auszugehen, dass die jeweils aktuell geltenden bzw. aktuell fachlich anerkannten Grenz-, Orientierungs- oder Richtwerte wie hier zum Lärm herangezogen werden.

Die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist noch im parlamentarischen Verfahren. Die vorgesehene Variante der Wohnbebauung entspricht den Vorgaben des aktuellen Regelwerkes und wäre auch mit den abschbaren Änderungen des Regelwerkes umsetzbar.

Mainz, 08. Februar 2017

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete