

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0776/2017
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei B 104	Datum 22.05.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.06.2017

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.06.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	22.06.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.06.2017	Ö

## Betreff:

Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)"

Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und des Erschließungsvertrages nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" zwischen der Stadt Mainz und den Vorhabenträgern (Stadtwerke Mainz AG, WR Fünfte Real Estate GmbH, TB-WR Hechtsheimer Straße 2 Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG und TB-WR Heiligkreuz Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG) sowie dem Wirtschaftsbetrieb Mainz, Beschluss des Gestaltungshandbuches "Heiligkreuz-Viertel"

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 24.05.2017

gez. Marianne Grosse  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 01.06.2017

gez. K. Eder  
Katrin Eder  
Beigeordnete

Mainz, 06.06.2017

gez. M. Ebling

Michael Ebling  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Wirtschaftsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** stimmt dem Abschluss der beiden nachfolgenden Verträge zu und beschließt das Gestaltungshandbuch, welches Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird:

1. Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" zwischen der Stadt Mainz und den Vorhabenträgern (Stadtwerke Mainz AG, WR Fünfte Real

Estate GmbH, TB-WR Hechtsheimer Straße 2 Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG und TB-WR Heiligkreuz Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG)

2. Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-Areal (W 104)" zwischen der Stadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und den Vorhabenträgern (Stadtwerke Mainz AG, WR Fünfte Real Estate GmbH, TB-WR Hechtsheimer Straße 2 Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG und TB-WR Heiligkreuz Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG)

## 1. Sachverhalt

Das im Stadtteil Weisenau gelegene ehemalige IBM-Gelände soll zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt das Bauleitplanverfahren "Heiligkreuz-Areal (W 104)".

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.10.2013 und erneut am 02.12.2015 und am 23.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "W 104" gefasst.

Die weiteren wesentlichen Inhalte für die Realisierung und Umsetzung der von den Vorhabenträgern anvisierten Planung werden gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) - ergänzend zu den Festsetzungen des "W 104" - in dem nachstehenden städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient somit

- der Übertragung der öffentlichen Flächen in das Eigentum der Stadt Mainz,
- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "W 104" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung, sowie
- der Sicherung einer gestalterischen Qualität bei der nachfolgenden erstmaligen Umsetzung, durch Bindung an das Gestaltungshandbuch, welches Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird,
- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens Wohnquartier "Heiligkreuz-Areal" sind.

Darüber hinaus wird zwischen der Stadt, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz und den Vorhabenträgern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträger zur Durchführung der Erschließung im Plangebiet verpflichten. Zusätzlich verpflichten sich die Vorhabenträger hierin zur Beteiligung an den Kosten für eine Aufwertung der äußeren Erschließung und damit einer Verbesserung der Anbindung des Quartiers an das äußere Verkehrswegenetz.

Der Erschließungsvertrag dient somit

- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB der Regelung der Erschließung, der Herstellung von verkehrstechnischen Erschließungsanlagen, der Herstellung von Grünflächen und Spielplätzen sowie der Herstellung von entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen und deren Übertragung in das Eigentum des Wirtschaftsbetriebes.

Die beiden Verträge müssen notariell beurkundet werden, weil sie Regelungen bezüglich der noch zu tätigen Eigentumsübertragung an Grundstücken (Grundstücksteilen) enthalten.

## 2. Vertragsinhalte

### **Städtebaulicher Vertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des "W 104" enthält der Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung der von den Vorhabenträgern angestrebten Planung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Qualitätssicherung für die spätere Bebauung der Grundstücke,
- der Errichtung sozial geförderter Wohnungen,
- der Errichtung barrierefreier Wohnungen,
- der Aufteilung von Eigentums- und Mietwohnungen,
- der Bereitstellung von Flächen für Baugemeinschaften,
- der Umsetzung des Wärmeversorgungskonzeptes in Hinblick auf eine Versorgung über ein Nah-/Fernwärmenetz,
- der Durchführung von Artenschutzmaßnahmen,
- der Sicherung von Standorten für zwei Kindertagesstätten,
- der Bereitstellung von Stellplätzen für Veranstaltungen,
- der Planung und Herstellung der privaten Fußwege; Gestattung und Sicherung der Nutzung zugunsten der Öffentlichkeit,
- der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen,
- der Eigentumsübertragung an den künftig öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen auf die Stadt.

### **Erschließungsvertrag**

Zur Übertragung der Erschließung auf die privaten Vorhabenträger wird ein ergänzender Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträger verpflichten die notwendigen Maßnahmen nach den Vorgaben der Stadt auf eigene Kosten herzustellen.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Planung und Herstellung
  - (a) der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen - öffentliche Verkehrsflächen - einschließlich der Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen (Verkehrsbegleitgrün) sowie der Beleuchtung, der Möblierung, der Straßenbeschilderung und Markierung,
  - (b) der öffentlichen Grünflächen und Spielplätze einschließlich der Bepflanzung und Möblierung
  - (c) der entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet,
- der Wiederherstellung von in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen,
- der Einhaltung von Standards bei der Planung, Ausschreibung und Baudurchführung,

- der Verkehrssicherung und Haftung,
- der Übernahme von Flächen durch die Stadt.

### **3. Gestaltungshandbuch**

Zur Sicherung der späteren Architekturqualität erfolgt die Bindung der späteren Bauherren an ein separat erstelltes Gestaltungshandbuch. Dieses wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag. Die Vorhabenträger verpflichten sich den späteren Bauherren vertraglich an dieses Gestaltungshandbuch zu binden. Darüber hinaus wird es im Hinblick auf künftige Bauvorhaben eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die durchzuführenden Wettbewerbsverfahren und Abstimmungen mit den Bauherren im neu zu bildenden Qualitätsrat.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes "W 104" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 28.06.2017 erfolgen kann, müssen der städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen.

Aus diesem Grund wird - vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates - der städtebauliche Vertrag zunächst dem Stadtvorstand und dem Bau- und Sanierungsausschuss vorgelegt. Stimmen die o. a. Gremien dem Vertrag zu, kann dieser für die Stadt Mainz von einem(r) Mitarbeiter(in) des Stadtplanungsamtes als Vertreter / Vertreterin ohne Vertretungsmacht und vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Ebling bei einem von den Vorhabenträgern ausgewählten Notar unterzeichnet werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage hat der städtebauliche Vertrag zwar bereits die Fassung, in der er unterzeichnet und notariell beurkundet werden soll. Resultierend aus der Überprüfung des Vertrages durch den ihn zu beurkundenden Notar, könnten sich jedoch redaktionelle Änderungen im Vertragstext ergeben.

Für die Sitzung des Stadtrates am 28.06.2017 wird der städtebauliche Vertrag in notariell beglaubigter Abschrift nachgereicht.

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

Es sind keine geschlechtsspezifischer Folgen zu erwarten.

### **6. Alternativen**

Keine

Sollte dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag oder dem Erschließungsvertrag nicht zugestimmt werden, kann der Bebauungsplan "W 104" nicht als Satzung beschlossen werden.

*Anlagen:*

*1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:*

- *städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen*
- *Erschließungsvertrag inkl. Anlagen*
- *Gestaltungshandbuch*

*2. Nicht beigelegt sind die nachfolgenden Anlagen zum städtebaulichen Vertrag bzw. zum Erschließungsvertrag:*

- *Entwurf des Bebauungsplanes "W 104" (Planzeichnung in der Originalgröße, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht)*
- *Schalltechnische Untersuchung des Büros Fritz Ing., Einhausen, (Stand 29.09.2016)*
- *Fachbeitrag Artenschutz der Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim (Stand Oktober 2016)*
- *Fachbeitrag Artenschutz spezieller Teil Mauereidechse der Beratungsgesellschaft Natur, Nackenheim (Stand Juni 2016, mit Überarbeitung im Oktober 2016)*
- *Verkehrsgutachten Heiligkreuz-Areal, Büro R+T, Darmstadt, (Stand Dezember 2015)*

***Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteile der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "W 104", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.***