

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0096/2018
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 90	Datum 09.01.2018	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.01.2018

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.01.2018	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	25.01.2018	Ö
Stadtrat	Entscheidung	07.02.2018	Ö

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)"

Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (BPD Immobilienentwicklung GmbH) sowie dem Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 09.01.2018

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 22. Januar 2018

Gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** /der **Wirtschaftsausschuss** empfiehlt / der **Stadtrat** stimmt dem Abschluss des nachfolgenden Vertrages zu:

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (BPD Immobilienentwicklung GmbH) sowie dem Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -

1. Sachverhalt

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz Rechnung zu tragen, soll am südlichen Ortsrand von Mainz-Finthen auf der Grundlage eines von der Investorin in Abstimmung mit der Stadt entwickelten und erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ein neues Wohngebiet realisiert werden.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt das Bauleitplanverfahren "Am Elmerberg (F 90)". Der Stadtrat der Stadt Mainz hat am 03.02.2016 sowie erneut am 08.02.2017 und am 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Am Elmerberg (F 90)" gefasst.

Die weiteren wesentlichen Inhalte für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung werden gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) - ergänzend zu den Festsetzungen des "F 90" - in dem nachstehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient somit

- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "F 90" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung einschließlich des landespflegerischen Ausgleichs,
- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "F 90" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Vertrag nicht begründet ist.

2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "F 90" enthält der Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung des von der Investorin angestrebten Planung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Eigentumsübertragung von Grundstücken/Grundstücksteilen (Ausgleichsflächen "A1" und "A2", Zuwegung Ausgleichsfläche sowie die im Bebauungsplan festgesetzte öffentlichen Verkehrsfläche) an die Stadt Mainz,
- der Sicherung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten,
- der Umsetzung von vorgezogenen und baubegleitenden Artenschutzmaßnahmen,
- der Umsetzung von landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Kostenübernahme,
- der Kostenübernahme für die Herstellung eines Schotterrasens,
- der Umsetzung eines privaten Kinderspielplatzes,
- der Wärmeversorgung auf Basis des Wärmeversorgungskonzeptes,
- der Umsetzung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- der Zahlung eines Abwasserbeitrages,
- der Einfriedung,
- der Herstellung von Besucherstellplätzen,

- der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche,
- des Anschlusses des Wohnquartiers an die öffentliche Infrastruktur einschließlich der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten,
- der Zahlung eines Infrastrukturbeitrages,
- der Bereitstellung eines Angebotes von kostengünstigem Wohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderung.

3. Weiteres Vorgehen

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes "F 90" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 07.02.2018 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag 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 der Investorin ausgewählten Notar unterzeichnet werden. Der städtebauliche Vertrag soll voraussichtlich am 29.01.2018 notariell unterzeichnet und beurkundet 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 07.02.2018 wird der städtebauliche Vertrag in notariell beglaubigter Abschrift nachgereicht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischer Folgen zu erwarten.

5. Alternativen

Keine

Sollte dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt werden, kann der Bebauungsplan "F 90" nicht als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigefügt:

- Anlage 1a - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 1b - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes – externe Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 3 - Übersicht Eigentumsübertragung

- Anlage 6 - Darstellung Zaun
- Anlage 9 - Muster-Bürgerschaft - Vordruck der Stadt
- Anlage 10 - Kostenaufstellung
- Anlage 11 - Kurzbeschreibung
- Anlage 12 - Fragebogen zur Wohnraumförderung

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

- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Am Elmerberg (F 90)" und seine Begründung (Stand: Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung)
- Anlage 4 - Wärmeversorgungskonzept
- Anlage 5 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 7 - Umweltbericht
- Anlage 8 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteile der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "F 90", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.