

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0096/2018/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Fi 90	Datum 01.02.2018	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		Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung		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, 01. Feb. 2018  
gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 01. Februar 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, der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb 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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage zur Behandlung im Stadtvorstand, Bau- und Sanierungsausschuss sowie im Wirtschaftsausschuss lag der städtebauliche Vertrag nicht in der Fassung vor, in der er am 29.01.2018 unterzeichnet und notariell beurkundet wurde. Resultierend aus der Überprüfung des Vertrages durch den ihn zu beurkundenden Notar bzw. bei der Verlesung der Vertragsurkunde durch den ihn zu beurkundenden Notar haben sich Änderungen im Vertragstext ergeben. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- In der Präambel wurde im fünften Absatz der Bindestrich im Wort "Planungsrecht" gestrichen.
- In § 3 Absatz 1 wurde klarstellend ergänzt, dass das Flurstück Nr. 14/2 mittlerweile 14/7 heißt.
- In § 11 Absatz 4 wurde der Verweis auf § 18 Abs. 3 (c) Nr. 3 gestrichen, da dieser nicht mehr vorhanden ist.
- In § 17 Nr. 1 wurde im letzten Satz das Wort "Reihenhauses" durch "Reihenhaus" ersetzt.
- In § 19 Absatz 2 wurde ergänzt, dass die Bürgschaft nach b) durch die Stadt nach Zahlung des Ablösebetrages nach § 2 Abs. 2 freigegeben wird. Des Weiteren wurde der letzte Satz des Absatzes 2 wie folgt umformuliert: "Diese Bürgschaft wird durch die Stadt nach Leistung des Infrastrukturbeitrages der Investorin gemäß § 16 (6), bzw. hinsichtlich eines Betrags von € 30.400 (§ 16 Abs. 3 lit. (c)) nach Herstellung des Anschlusses des Wohnquartiers an die öffentliche Verkehrsfläche und deren Infrastruktur durch die die Investorin, freigegeben."
- In § 19 Absatz 4 wurde das Wort "Bürgschaft" durch "Bürgschaften" ersetzt.
- In § 20 Absatz 1 (i) wurde der Verweis von § 18 auf § 17 korrigiert.

Für die Stadt und für den Wirtschaftsbetrieb wurde die Vertragsurkunde mit den o. a. Korrekturen / Ergänzungen von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes als Vertreter ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Ebling sowie vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, am 29.01.2018 unterzeichnet.

Die Genehmigungserklärung (Nachgenehmigung) der Stadt Mainz zu dem unterzeichneten Vertrag soll durch Herrn Oberbürgermeister Ebling vor der Sitzung des Stadtrates am 07.02.2018 erfolgen. Die Genehmigungserklärung (Nachgenehmigung) des Wirtschaftsbetriebes zu dem unterzeichneten Vertrag erfolgte am 30.01.2018.

Für die Sitzung des Stadtrates am 07.02.2018 liegt der städtebauliche Vertrag in notariell beglaubigter Fassung als Urkunde vom 29.01.2018 (UR. Nr. 140 / 2018 CW) einschließlich der Bezugsurkunde vom 17., 18., 25., 26. und 29. Januar 2018 (UR. Nr. 139 / 2018 CW) vor.

#### 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:**

Die Vertragsurkunde vom 29.01.2018 (UR. Nr. 140 / 2018 CW) mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz sowie der BPD Immobilienentwicklung GmbH einschließlich der Bezugsurkunde vom 17., 18., 25., 26. und 29. Januar 2018 (UR. Nr. 139 / 2018 CW).

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-Bürgschaft - Vordruck der Stadt

Anlage 10 - Kostenaufstellung

Anlage 11 - Kurzbeschreibung

Anlage 12 - Fragebogen zur Wohnraumförderung

##### **2. Nicht beigefügt 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.***