

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0579/2018/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 97	Datum 27.04.2018	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Stadtrat	Entscheidung	09.05.2018	Ö

<p>Betreff: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)"</p> <p>Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (emag GmbH sowie WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG)</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz,</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz,</p> <p>Michael Ebling Oberbürgermeister</p>

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 "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (emag GmbH sowie WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG)

1. Sachverhalt

Durch die Verlagerung der "Peter-Jordan-Schule" an den Schulstandort "Am Gleisberg" ergibt sich die Option das Areal der ehemaligen Peter-Jordan-Schule am Hartenbergpark einer alternativen baulichen Nutzung zuzuführen. Geplant ist ein neues innenstadtnahes Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt das Bauleitplanverfahren "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)". Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 97" 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 "H 97" - in dem nachstehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Investorin und der Stadt geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient somit

- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse auf Kosten der Investorin sowie der Regelung der Erschließung,
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "H 97" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Form der sozialen Wohnraumförderung,
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 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.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "H 97" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Vertrag nicht begründet ist.

2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "H 97" enthält der Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin angestrebten Planung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Eigentumsübertragung von Grundstücken/Grundstücksteilen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf die Investorin,
- der Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Baumschutz,
- des Erhalts und der Pflege der Grünfläche "E1",
- des Anschlusses aller neu zu errichtenden Gebäude an das Fernwärmenetz,
- der Beleuchtung,
- der Sicherung der Aufwertung des Bolzplatzes im Hartenbergpark,
- der Sicherung der Verlagerung der Seilbahn innerhalb des Hartenbergparks,
- der Verlagerung der Wasserleitung,
- der Durchführung von Bodenuntersuchungen,

- der Schaffung sozial gefördertem Wohnraums,
- der Bereitstellung von Flächen für Baugemeinschaften,
- der Herstellung eines privaten Kinderspielplatzes,
- der Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte,
- der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Verlagerung der Bushaltestellen,
- der Bereitstellung von Besucherstellplätzen,
- der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Flächen.

3. Weiteres Vorgehen

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes "H 97" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 09.05.2018 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 05.04.2018 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:

- § 9 wurde dahingehend korrigiert, dass die Investorin sich verpflichtet alle neu zu errichtenden Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen.
- In § 16 wurde bzgl. des Vorkaufsrechtes an den preisgebundenen Wohnungen ergänzt, dass die Stadt Mainz bereit ist hinter Finanzierungsgrundpfandrechte von späteren Käufern, wie sie gemäß den dann geltenden Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz zulässig sind, mit der Vormerkung im Rang zurückzutreten.
- In § 18 wurde ergänzt, dass der private Kinderspielplatz spätestens 2 Jahre nach Bezug der ersten Wohnung fertiggestellt sein muss.
- In § 33 Abs. 5 wurde das Wort "Dienstbarkeit" durch das Wort "Reallast" ersetzt.
- In § 34 Abs. 7 wurde das Wort "Durchsetzung" durch das Wort "Vorlage" ersetzt.

Für die Stadt wurde die Vertragsurkunde mit den o. a. Korrekturen / Ergänzungen von einer Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes als Vertreterin ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Ebling sowie vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates am 09.05.2018, unterzeichnet.

Die Genehmigungserklärung (Nachgenehmigung) der Stadt Mainz zu dem unterzeichneten Vertrag soll durch Herrn Oberbürgermeister Ebling vor der Sitzung des Stadtrates am 09.05.2018 erfolgen.

Für die Sitzung des Stadtrates am 09.05.2018 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 "H 97" nicht als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigefügt:

Die Vertragsurkunde vom 05.04.2018 (UR. Nr. 637/2018 G) mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der emag GmbH sowie der WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG einschließlich der Bezugsurkunde vom 28.03.2018 (UR. Nr. 588/2018 G) mit den Anlagen 8b, 10, 11 und 12.

- Anlage 1 - Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
- Anlage 2 - Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Übersicht Eigentumsübertragung, Stand: 06.12.2017
- Anlage 6 - Lageplan und Entwurfsplanung für die Aufwertung der Sportfläche, Stand: 17.11.2017
- Anlage 7 - Lageplan mit Darstellung der Verlagerung der Seilbahn, Stand: 17.11.2017
- Anlage 8a - Entwurfsplanung verkehrstechnische Anlagen im Bereich der Jakob-Steffan-Straße (Verlagerung Bushaltestellen), Büro von Moerner, Stand: gezeichnet 27.03.2017
- Anlage 9 - Entwurfsplanung für Freianlagen, Büro Levin Monsigny, Stand: 06.12.2017
- Anlage 14 - Lage der drei zusätzlichen Bohrungen, Stand: Dezember 2017
- Anlage 15 - Lageplan CEF – Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Anlage 16 - Verlagerung der Wasserleitung
- Anlage 17 - Kostenaufstellung
- Anlage 18 - Ausstattungsbeschreibung soziale Wohnraumförderung

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

- Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Beratungsgesellschaft Natur dbR zum Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Peter-Jordan-Schule (H 97)", Stand: August 2017
- Anlage 5 - Gutachten Prüfung und Einbindung des Baumbestandes, Büro Leitsch, Stand: 18.08.2017
- Anlage 13 - Geotechnische Hauptuntersuchung des Ingenieurbüros Itus, Stand: 31.05.2017, aktualisiert am 04.07.2017

Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteile der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "H 97", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.