

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1987/2019
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 OB 65	Datum 18.12.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.01.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	30.01.2020	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	06.02.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.02.2020	Ö

<p>Betreff: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)"</p> <p>Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz und der Investorin (Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG)</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 07.01.2020</p> <p>gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 15.01.2020</p> <p>gez. M. Ebling</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 "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz und der Investorin (Projektgesellschaft WTR GmbH & Co. KG)

1. Sachverhalt

Das Plangebiet Rodelberg liegt oberhalb des Pariser Tors und umfasst neben dem Grundstück eines Bürogebäudes (letzter Mieter: Jobcenter) eine öffentliche Grünanlage. Nach Wegzug des Jobcenters soll nun eine Umwandlung des Gebietes in ein innenstadtnahes Wohngebiet erfolgen.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)". Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "O 65" 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 "O 65" – 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 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin auf eigene Kosten,
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "O 65" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung,
- 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 "O 65" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Vertrag nicht begründet ist.

2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "O 65" 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 Regelungen zur Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung
 - Schaffung sozial geförderten Wohnraums: 25 % der im gesamten Plangebiet neu entstehenden Wohnungen werden durch die Inanspruchnahme von Neubaufördermitteln im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zugeführt
 - Beteiligung an den anfallenden Kosten für die notwendige Infrastruktur
- der Herstellung einer barrierefreien und fußläufigen Erschließung in Form von der Herstellung eines Aufzuges und einer Treppe sowie dem Ausbau des Fußweges von der Geschwister-Scholl-Straße bis zum Aufzug und der Treppe inklusive Beleuchtung,
- der Herstellung der öffentlichen verkehrstechnischen Erschließungsanlagen inklusive Beleuchtung,

- der Herstellung der entwässerungstechnischen Erschließung,
- der Schaffung von Vorrichtungen für eine Leitungsführung im Quartier für Elektromobilität,
- der Herstellung von PKW-Stellplätzen für die Besucher des Quartiers,
- der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse bzgl. der Fassadengestaltung,
- der Eigentumsübertragung von Grundstücken/Grundstücksteilen innerhalb der im "O 65" festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von der Investorin auf die Stadt,
- der Umsetzung des privaten Kinderspielplatzes,
- der Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen,
- der Gewährleistung der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- der Durchführung von Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen,
- der Einhaltung von Vorgaben zur Beleuchtung,
- der Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- der Umsetzung des Energiekonzeptes,
- der Durchführung von Bodenschutzmaßnahmen,
- der Umsetzung des Freiraumkonzeptes sowie
- der Zahlung von Bürgschaften.

3. Weiteres Vorgehen

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes " O 65" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 12.02.2020 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen. Für die Sitzung des Stadtrates am 12.02.2020 wird der durch die Vertragsparteien unterzeichnete städtebauliche Vertrag nachgereicht.

Der städtebauliche Vertrag wird nach seiner Behandlung im Stadtvorstand am 14.01.2020, jedoch vor der Sitzung des Stadtrates von einer Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes als Vertreterin ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Ebling sowie vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates, beim von der Investorin ausgewählten Notar unterzeichnet.

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 12.02.2020 wird der städtebauliche Vertrag in notariell beglaubigter Abschrift nachgereicht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Alternativen

Keine

Sollte dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt werden, kann der Bebauungsplan "O 65" nicht als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigefügt:

Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1	Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
Anlage 2	Entwurf des Bebauungsplanes "Neues Wohnen Rodelberg (O 65)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
Anlage 3	Umweltbericht, Stand: Offenlage
Anlage 4	Kostenaufstellung
Anlage 5	Eigentumsübertragung
Anlage 9a	Fassadengestaltung
Anlage 9b	Fassadengestaltung (2)
Anlage 10	Standort Treppe, Aufzug und Fußweg
Anlage 11	Qualitätssicherung der Stadt
Anlage 12	Vordruck Bürgschaften
Anlage 13	Darstellung Fußweg
Anlage 14	Freiraumkonzept
Anlage 15	Öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage
Anlage 16	Kostenschätzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Anlage 17	Energiekonzept
Anlage 18	Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete
Anlage 19	Netzknotenplan
Anlage 20	Entwurfsplanung öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. Beleuchtung sowie Ausbau des Fußweges
Anlage 21	Entwurfsplanung Treppe und Aufzug inkl. Beleuchtung
Anlage 22	Technische Vorgaben der Stadt
Anlage 23	Technische Vorgaben des Wirtschaftsbetriebs
Anlage 24	Darstellung Erschließungsgebiet
Anlage 25	Wohnungsliste
Anlage 26	Planung Kinderspielplatz
Anlage 27	Baulast

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

Anlage 6	Fachbeitrag Artenschutz
Anlage 7	Fachbeitrag Bäume
Anlage 8	Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "O 65", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.

