

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0012/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 B 163	Datum 03.01.2020	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

Betreff:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Guttschänke Weyer - VEP (B 163)"

Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Vorhabenträger (Herr Lothar Weyer und Frau Christa Weyer), der Mainzer Netze GmbH, der Mainzer Fernwärme GmbH und Daniel Weyer

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 07.01.2020

gez. Marianne Grosse
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 15.01.2020

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:

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Vorhabenträger (Herr Lothar Weyer und Frau Christina Weyer), der Mainzer Netze GmbH, der Mainzer Fernwärme GmbH und Daniel Weyer

1. Sachverhalt

Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichtet. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Beschluss über die erneute Offenlage sowie der Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage abzuschließen und wird dem Stadtrat unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen.

Von dem Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht die Stadt Mainz für das Vorhaben "Gutsschänke Weyer" Gebrauch. Im Ortsteil Mainz-Bretzenheim auf dem Gelände "Am Heckerpfad 24" westlich der Essenheimer bzw. Koblenzer Straße betreibt der Vorhabenträger Herr Lothar Weyer eine Straußwirtschaft. Eine weitere Straußwirtschaft wird von seinem Sohn Daniel Weyer betrieben. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese beiden Straußwirtschaften in eine Gutsschänke als Speise- und Schankwirtschaft umzuwandeln. Betreiber der geplanten Gutsschänke wird der Vorhabenträger Herr Lothar Weyer sein. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlung am Bergweg (B 128)". Bei der geplanten Nutzung "Gutsschänke" handelt es sich nicht um eine zulässige Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 128". Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Straußwirtschaften in eine Gutsschänke zu ermöglichen, muss neues Baurecht geschaffen werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 10.11.2015 entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gutsschänke Weyer – VEP (B 163)" beschlossen.

Bevor der vorhabenbezogene Bebauungsplan "B 163" als Satzung beschlossen werden kann oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden kann, muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt zur Durchführung seines Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) verpflichten. Der Vorhabenträger ist bereit, sein Vorhaben durchzuführen. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenträger in der Lage ist (§ 12 Abs. 1 BauGB), sein geplantes Vorhaben durchzuführen:

- a) Der Vorhabenträger verfügt über die zur Realisierung seines Vorhabens erforderlichen Flächen. Die für die Herstellung der Erschließung erforderlichen Flächen liegen im Eigentum der Stadt. Die Stadt stimmt der Inanspruchnahme dieser Flächen für die Herstellung der Erschließung zu. Die für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen hat der Vorhabenträger mittels Kauf- und Tauschverträgen erworben.
- b) Der Vorhabenträger legt bis zur Sitzung des Stadtrates am 12.02.2020 einen Finanzierungsnachweis vor, aus dem hervorgeht, dass die Gesamtfinanzierung seines Projektes gesichert ist.

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird notariell beurkundet, weil er Regelungen zur Eintragung von Rechten und Pflichten in das Grundbuch enthält.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

2. Vertragsinhalte

Gegenstand des Vertrages ist u. a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers

- zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb einer Frist von vier Monaten ab Baubeginn (spätestens jedoch bis zu einem halben Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163"),
- zur Fertigstellung der restlichen Maßnahmen des Vorhabens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163",
- die Kosten für die Installation der Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche zu übernehmen,
- die Kosten für die Erweiterung der Lichtsignalanlage zu übernehmen,
- die Kosten für eventuell anfallende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation bis zu einer Summe von 5.000 € brutto zu übernehmen,
- die erforderlichen Bauunterlagen für das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) oder einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag auf Nutzungsänderung spätestens einen Monat nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "B 163" einzureichen,
- spätestens einen Monat, nachdem entweder der Baubeginn auf der Grundlage des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 2 LBauO möglich ist oder die jeweilige Baugenehmigung für ihn bestandskräftig geworden ist, mit dem Vorhaben zu beginnen,
- zur Schließung der beiden Straußwirtschaften mit Inbetriebnahme der Gutsschänke,
- zur Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, im Fall dass auf den Flurstücken 17/7 und 17/20, Flur 13, Gemarkung Bretzenheim Wohngebäude gemäß des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Aussiedlungen am Bergweg (B 128)" errichtet werden,
- zur Durchführung, Pflege und Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Mainz-Gonsenheim auf den Flurstücken mit den Nummern 18, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 22/1 und 23 alle Flur 2, Gemarkung Gonsenheim mit einer Größe von insgesamt 3.245 m²,
- zur Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des "B 163", den Vorgaben des Umweltberichtes einschließlich des Freiflächenplanes und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- zur Herstellung, dauerhaften Pflege und zu gleichwertigem Ersatz bei Abgang von standortgerechten Gehölzen,
- die Stellplätze, Zufahrten und Außensitzplätze gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes und den Darstellungen des Freiflächenplans aus lastverteilenden Kunststoffgitterelementen für versickerungsfähigen dickenreduzierten Aufbau mit Raseneinsaat (Rasengitter) herzustellen oder mit nachweislich baugleichen Materialien und Aufbau auszuführen und dauerhaft zu unterhalten,
- zur Insektenverträglichen Beleuchtung,
- zur Umsetzung des mit der Stadt abgestimmten und erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- zum Ausgleich des Vermögensschadens durch den Verlust städtischer Bäume in Form von Zahlung eines Ausgleichsbetrages in Höhe von 9.300,- €,

- zur Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten,
- zur Zahlung von Bürgschaften.

3. Weiteres Vorgehen

Damit der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage des "B 163" in der Sitzung des Stadtrates am 12.02.2020 erfolgen kann, muss der Durchführungsvertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen. Für die Sitzung des Stadtrates am 12.02.2020 wird der durch die Vertragsparteien unterzeichnete Durchführungsvertrag nachgereicht.

Der Durchführungsvertrag 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 Notar unterzeichnet.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage hat der Durchführungsvertrag 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 Durchführungsvertrag in notariell beglaubigter Abschrift nachgereicht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Alternativen

Keine

Sollte dem vorliegenden Durchführungsvertrag nicht zugestimmt werden, kann der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan " B 163" nicht erfolgen.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigefügt:

Durchführungsvertrag

- | | |
|------------------|---|
| Anlage 1a und b: | Lagepläne mit den Grenzen des Vertragsgebietes |
| Anlage 5: | Muster Bürgschaft – Vordruck der Stadt |
| Anlage 7: | Kostenaufstellung |
| Anlage 8: | Vordruck Stadt Mainz – "Qualitätssicherung" |
| Anlage 9: | Verkehrsplan "Verkehrsplanung – neue Zufahrt von der Essenheimer Straße" vom 08.09.2018 |
| Anlage 10: | Gutachten Baumbewertung von 2 Straßenbäumen, Stand: 15.12.2018 |
| Anlage 11: | Regelblatt Aufbaudaten im Einfahrtsbereich |
| Anlage 12: | Freiflächenplan |
| Anlage 13: | Fernwärmeplan |
| Anlage 14: | Eintragungsbewilligung zugunsten der Mainzer Fernwärme GmbH |

- Anlage 15: Geh- Fahr- und Nutzungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung der LSA
Anlage 16: Herzustellende Öffentliche Verkehrsfläche
Anlage 17: Mobile Carports

2. Nicht beigelegt sind die nachfolgenden Anlagen zum Durchführungsvertrag:

- Anlage 2: Entwurf des "B 163" (Stand: erneute Offenlage) mit Begründung und Umweltbericht
Anlage 3 : Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand: erneute Offenlage) mit Vorhaben-
beschreibung
Anlage 4: Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Stand: 14.09.2018
Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik MbH,
beratende Ingenieure VBI, Wiesbaden, Gutachten Nr. P 127/17

Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "B 163", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.