

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0402/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 166	Datum 11.02.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.02.2020			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	03.03.2020	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	12.03.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.03.2020	Ö

<b>Betreff:</b> Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)"  Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der emag GmbH
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 11. Feb. 2020  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 21. Feb. 2020  gez. Michael 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 "Wohnquartier Albert-Stoher-Straße (B 166)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der emag GmbH

## 1. Sachverhalt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" liegt in Mainz-Bretzenheim am Rande der Bezirkssportanlage und ist aktuell mit einer Tennishalle und einer Gaststätte bebaut. Im Osten befinden sich verschiedene Spielfelder der Bezirkssportanlage.

Die bestehende Tennishalle ist hinsichtlich ihrer energetischen Standards durch einen erheblichen Sanierungsstau gekennzeichnet. Es ist geplant, die vorhandene Tennishalle abzureißen und an diesem Standort eine Reihenhausanlage zu errichten.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des "B 166" - im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Gegenstand des Vertrags sind die Bebauung vorbereitenden Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, die Förderung und Sicherung der mit dem "B 166" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Form der sozialen Wohnraumförderung. Des Weiteren dient der Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

Der Investorin ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "B 166" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

## 2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "B 166" 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 Schaffung sozial geförderten Wohnraums in Form von Anforderungen zur Förderung der Eigentumsbildung: Die Investorin verpflichtet sich für 5 der neu entstehenden Wohneinheiten Anforderungen zur Förderung der Eigentumsbildung zu erfüllen. Die Höhe des Verkaufspreises pro Wohneinheit wird begrenzt. Die dem Verkaufspreis zugrunde gelegten Kosten für Bauwerke und Grundstücke dürfen einen bestimmten Wert nicht überschreiten. Ferner verpflichtet sich die Investorin bei der Errichtung der Wohneinheiten die mit der Wohnraumförderung abgestimmten Mindeststandards der Bau- und Leistungsbeschreibung einzuhalten.

Die Wohneinheiten dürfen nur an Haushalte verkauft werden, die den Förderkriterien des jeweils gültigen Eigentumsförderprogramm des Landes Rheinland-Pfalz entsprechen. Um zu gewährleisten, dass die vorgenannten Wohnungen für eine angemessene Dauer dem begünstigten Erwerberkreis zu den vorgenannten Bedingungen zur Verfügung stehen, erhält die Stadt für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsschluss ein Ankaufsrecht an dem Erbaurecht samt Wohneinheit.

- der Beauftragung einer ökologischen Fachbauleitung sowie einer Baumfachkraft,

- der Durchführung von Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Gehölz- und Vegetationsbestände,
- der Aufstellung eines Bauzaunes,
- der Einhaltung und Umsetzung des Versickerungskonzeptes in Verbindung mit der Umwelttechnischen Erkundung,
- der Optimierung des Beleuchtungssystems der benachbarten Sportanlage entsprechend den Vorgaben des Lichtgutachtens,
- des Baus sämtlicher Gebäude mindestens nach dem Effizienzhausstandard "KFW 55" und der Versorgung dieser zentral mit in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugter Wärme über ein Nahwärmenetz oder der Errichtung sämtlicher Gebäude im Vertragsgebiet als Passiv- oder Energieplusgebäude oder der Erzeugung der gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser mit regenerativen Energiequellen (Solar-, Geoenergie) oder Biomasse (außer Holz für offene Kamine),
- der Ausstattung von 20 privaten Carports im Vertragsgebiet mit jeweils einer 230 V Stromsteckdose und der Zuordnung zu jeweils einem der 20 Reihenhäuser,
- der Herstellung eines privaten Kinderspielplatzes,
- der Erschließung,
- der Herstellung von Besucherstellplätzen.

### 3. Weiteres Vorgehen

Damit die anvisierte Beschlussfassung des Bebauungsplanes " B 166" als Satzung in der Sitzung des Stadtrates am 25.03.2020 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen. Für die Sitzung des Stadtrates am 25.03.2020 wird der durch die Vertragsparteien unterzeichnete städtebauliche Vertrag nachgereicht.

Der städtebauliche Vertrag wird nach seiner Behandlung im Stadtvorstand am 18.02.2020, jedoch vor der Sitzung des Stadtrates von einer Mitarbeiterin oder einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes als Vertreter/in 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 25.03.2020 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 "B 166" 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 "Wohnquartier Albert-Stohr-Straße (B 166)" und seine Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 3 - Kostenaufstellung
- Anlage 10 - Ausstattungsbeschreibung soziale Wohnraumförderung
- Anlage 11 - Vordruck Stadt Mainz – "Qualitätssicherung"
- Anlage 12 - Vordruck Stadt Mainz – "Bürgschaften"

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

- Anlage 4 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5 - Fachbeitrag Bäume
- Anlage 6 - Versickerungskonzeptes der ATM Herbert Marks GmbH, Carl-Zeiss-Straße 12, 72108 Rottenburg-Ergenzingen vom 27.09.2017
- Anlage 7 - Umwelttechnischen Erkundung, Tennishalle Mainz-Bretzenheim, Kurzbericht zu den Ergebnissen, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann (Bruchsal) vom 25.05.2016
- Anlage 8 - Lichtgutachtens "Bewertung der Licht-Immissionen der Beleuchtung der Sportanlage Mainz in Richtung der geplanten Wohnanlage Mainz, Albert-Stohr-Str. 46" des Sachverständigen Herrn Jens Teichelmann vom 04.09.2017
- Anlage 9 - Energiekonzept der ATM Herbert Marks GmbH, Carl-Zeiss-Straße 12, 72108 Rottenburg-Ergenzingen vom 06.10.2017

***Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "B 166", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.***