

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0800/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Wei 105	Datum 17.05.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.05.2021			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	17.06.2021	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	24.06.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	30.06.2021	Ö

<p>Betreff: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (Fischer & Co. GmbH & Co. KG)</p>
<p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 19. Mai 2021</p> <p>gez. Marianne Grosse</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>
<p>Mainz, 25.05.2021</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 "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Investorin (Fischer & Co. GmbH & Co. KG)

1. Sachverhalt

Der Betrieb der Rheinischen Brauerei in der Wormser Straße in Mainz-Weisenau wurde im Jahr 1912 eingestellt. Die Gebäude der ehemaligen Brauerei wurden in Teilen abgebrochen. Das ehemalige Betriebsgelände wird mittlerweile anderweitig genutzt. Die im Laufe der Zeit auf dem Areal errichteten Gebäude dienen nunmehr überwiegend als Wohnraum. Erhalten sind bis heute einige Gebäude bzw. Gebäudeteile an der Wormser Straße und an der Dr.-Kirchhoff-Straße mit ausgeprägten Gewölbehallen/-kellern, die teilweise als Gewerberäume genutzt werden.

Mit dem Abriss des Gebäudebestandes und der Errichtung neuer Gebäude soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung für das Areal der ehemaligen Brauerei in der Wormser Straße und des ehemaligen "Eiskellers" der Brauerei gewährleistet sowie die städtebaulichen und ortsbildprägenden Eigenheiten bewahrt und langfristig gesichert werden. Geplant ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Rheinfront.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "Ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)".

Die weiteren, für die Realisierung und Umsetzung der von der Investorin anvisierten Planung wesentlichen Inhalte werden - ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 105" - in dem nachstehenden Vertrag geregelt.

Der Vertrag dient gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin auf eigene Kosten und gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "W 105" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung sowie gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 3 BauGB der Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen 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 Bebauungsplanes "W 105" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch diesen Vertrag nicht begründet wird.

2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes "W 105" 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:
Die Investorin verpflichtet sich insgesamt ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau in Höhe von mindestens 25 % bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohneinheiten durch die Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz einer Mietpreis- und Belegungsbindung zuzuführen.
 - Freiwillige Leistung eines Infrastrukturbeitrages:
Im Verfahren wurde festgestellt, dass eine Kostenbeteiligung zur Schaffung von Kita-Plätzen durch den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf notwendig ist. Die Kostenbeteiligung wird in der Regel über den Infrastrukturbeitrag von der Investorin geleistet.

Nach Kalkulation auf Grundlage der Daten des zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planentwurfs für den Bebauungsplan "W 105" und der vorliegenden grundstücksrelevanten Daten für eine Wertermittlung ergibt sich aufgrund der sehr hohen zu berücksichtigenden Aufwendungen der Investorin für die Baureifmachung des Geländes kein anrechenbarer planungsbedingter Mehrwert aus dem ein Infrastrukturbeitrag gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 03. Dezember 2014 über die partnerschaftliche Baulandbereitstellung generierbar wäre. Die Investorin leistet einen freiwilligen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 10.000 €.

- der Herstellung und dauerhaften Pflege eines Nachbarschaftsspielplatzes, welcher der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird sowie der Kostenträgerschaft (Kostenbeteiligung seitens der Stadt beträgt jährlich vier Euro pro Quadratmeter für die Größe des tatsächlich hergestellten Nachbarschaftsspielplatzes),
- der Herstellung und Unterhaltung einer weitestgehend barrierefreien Wegeverbindung zwischen der Wormser Straße und der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, welche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird,
- der Schaffung eines Angebotes an barrierefreien Wohnungen,
- der Umsetzung von Artenschutz- und Baumschutzmaßnahmen,
- der Umsetzung des Freiflächenplans,
- der Umsetzung des mit der Stadt und dem Wirtschaftsbetrieb abgestimmten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- des Umgangs mit den Bodenverunreinigungen/Altlasten,
- der Sanierung der Mauer entlang der Wormser Straße,
- der Umsetzung einer ökologisch sinnvollen Energieversorgung für das gesamte Quartier,
- der Kostenübernahme- bzw. beteiligung für die Durchführung von Maßnahmen für die Erschließung und den Verkehr:
 - Für den Anschluss der Tiefgarage im WA 1 an die Wormser Straße ist die Herstellung einer sogenannten "Rot-Dunkel-Anlage" notwendig. Die Investorin verpflichtet sich, die Kosten für die Herstellung dieser "Rot-Dunkel-Anlage" zu übernehmen.
 - Zur Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung "Wormser Straße/Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Str." ist die Herstellung eines "Aufstellbereiches" (=Linksabbiegestreifen) geplant. Die Investorin verpflichtet sich zur Kostenbeteiligung in Höhe von 40 % für die Umsetzung dieser Maßnahme.
 - Die Investorin verpflichtet sich, die Kosten für eventuell anfallende weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation bis zu einer Summe von 50.000 € bei dem Ausbau der Signalanlage am Plangebietsanschluss Wormser Straße zu einer Vollsignalisierung bzw. 60.000 € bei der Errichtung einer Lichtsignalanlage zur Signalisierung des Knotenpunktes Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße / Wormser Straße brutto zu übernehmen.
- zur Eintragung von Dienstbarkeiten,
- zur Zahlung von Bürgschaften.

3. Weiteres Vorgehen

Damit der Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage des Bebauungsplanes "W 105" in der Sitzung des Stadtrates am 30.06.2021 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben vorliegen. Für die Sitzung des Stadtrates am 30.06.2021 wird der durch die Vertragsparteien unterzeichnete städtebauliche Vertrag nachgereicht.

Der städtebauliche Vertrag wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates – nach seiner Behandlung im Stadtvorstand am 25.05.2021, jedoch vor der Sitzung des Stadtrates unterzeichnet.

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 Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage zum Bebauungsplan "W 105" nicht erfolgen.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:

Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1 - Vertragsgebiet

Anlage 3 - Kostenaufstellung

Anlage 7 - Bereich "Säulenhalle"

Anlage 10 - Freiflächenplan

Anlage 12 - Merkblatt "Anforderungen der Stadt Mainz an Energiekonzepte für Neubaugebiete"

Anlage 13 - Konzept "Anbindung Tiefgarage – Wormser Straße"

Anlage 15 - Vordruck Bürgschaften

Anlage 16 - Mauersanierung

Anlage 17 - Nachbarschaftsspielplatz

Anlage 18 - Barrierefreie Wegführung

Anlage 19 - Dienstbarkeit "Rot-Dunkel-Anlage"

Anlage 20a+b - Planung Nachbarschaftsspielplatz

Anlage 21 - Entwurfsplanung Linksabbiegestreifen

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

Anlage 2 - Bebauungsplan "W 105" mit Begründung (Stand: erneute Offenlage)

Anlage 4 - Artenschutzgutachten

Anlage 5 - Fachbeitrag über den Baumbestand

Anlage 6 - Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Anlage 8 - Erkundungskonzept – Historische Erkundung

Anlage 9a+b-Geotechnischer Untersuchungsbericht (a) und Umwelttechnischer Bericht (b)

Anlage 11 - Energiekonzept

Anlage 14 - Freudl Verkehrsplanung, Stadt Mainz Bebauungsplanverfahren "ehemalige Brauerei Wormser Straße (W 105)" – verkehrliche Begleitung

Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "W 105", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.