

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1458/2021
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 He 133 VEP	Datum 18.10.2021	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.10.2021

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	11.11.2021	Ö
Stadtrat	Entscheidung	24.11.2021	Ö

Betreff:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Moser Caravaning – VEP (He 133)"

Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Vorhabenträger (Fa. Moser GmbH & Co VermögensverwaltungsKG Nr. 2), der Mainzer Netze GmbH und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 19.10.2021

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 26.10.2021

gez.
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 (Fa. Moser GmbH & Co VermögensverwaltungsKG Nr. 2), der Mainzer Netze GmbH und dem Wirtschaftsbetrieb Mainz - Anstalt des öffentlichen Rechts -

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 Satzungsbeschluss abzuschließen und wird dem Stadtrat unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen.

Von dem Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht die Stadt Mainz für das Vorhaben der Erweiterung des Betriebs "Moser Caravaning" Gebrauch.

Die Fa. Moser Caravaning betreibt seit Anfang der 1960er Jahre im Gewerbegebiet Hechtsheim auf dem Grundstück "Curiestraße 24" einen Betrieb zum Verkauf sowie zur Wartung und Reparatur von Wohnmobilen, Wohnwagen und Freizeitfahrzeugen aller Art. Ausgehend vom ursprünglichen Betriebsstandort unmittelbar an der Curiestraße hat die Fa. Moser Anfang der 1980er Jahre das Betriebsgelände nach Westen erweitert und in diesem Bereich weitere Ausstellungsflächen für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen.

Der Markt für Wohnmobile, als auch der für "outdoor"-Aktivitäten im Allgemeinen, ist in den letzten Jahren enorm expandiert. Auch der Vorhabenträger konnte von diesem Trend stark profitieren. Die Verkäufe von Wohnmobilen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durch diese Entwicklung wurden die seit Jahren bestehenden Platz- und Flächenprobleme des Vorhabenträgers immer offensichtlicher und drängender. Das Unternehmen hat seit mindestens 2015 keine Platzreserven mehr, um für einen kontinuierlich wachsenden Kundstamm Wohnmobile in ausreichender Menge und auch in entsprechender Modellauswahl vorhalten und präsentieren zu können.

Mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu stärken und auf die steigende Nachfrage mit einem entsprechend größeren Angebot betriebswirtschaftlich zu reagieren, ist die Fa. Moser Caravaning mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das Betriebsgelände nochmals erweitern zu können. Geplant ist eine Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen - westlich des Verkaufsbauwerkes "Curiestraße 24" gelegenen - Ausstellungsflächen in Richtung Westen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 gemäß § 12 Absatz 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens vom 27.02.2020 entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Moser Caravaning – VEP (He 133)" beschlossen.

Bevor der vorhabenbezogene Bebauungsplan "He 133" 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 verpflichten. Da die Erschließung des Vorhabens bereits gesichert ist, muss sich der Vorhabenträger in diesem Fall nicht zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen oder zur Tragung dieser Kosten 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 mit Ausnahme einer Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4. Für die Erweiterung des Betriebes in Form einer räumlichen Ausdehnung der bisherigen - westlich des Verkaufsgebäudes "Curiestraße 24" gelegenen - Ausstellungsflächen in Richtung Westen muss der Vorhabenträger eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gemarkung Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 erwerben. Der entsprechende Kaufvertrag soll mit dem Durchführungsvertrag in einer gemeinsamen Sitzung notariell beurkundet werden.
- b) Der Vorhabenträger hat einen Finanzierungsnachweis vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die Gesamtfinanzierung seines Projektes gesichert ist.

Der Vorhabenträger wird sein Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigstellen. Die Stadt kann auf Antrag des Vorhabenträgers dann angemessene Nachfristen einräumen, wenn sich Bautermine aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers liegen, unvorhergesehen verzögern. Die Befugnis angemessener Nachfristen bis zu einem Jahr einzuräumen, überträgt der Stadtrat hiermit auf das Dezernat VI –(Bauen, Denkmalpflege und Kultur), sodass hierüber der Stadtrat nicht gesondert entscheiden muss.

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird notariell beurkundet, weil eine Abhängigkeit zwischen diesem Durchführungsvertrag und dem Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über das Grundstück Bretzenheim, Flur 17, Nr. 96/4 besteht.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" 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 Fertigstellung des Vorhabens innerhalb von 48 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung,
- 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 "He 133" einzureichen,
- spätestens drei Monate, 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 Zahlung eines Beitrages an den Wirtschaftsbetrieb für die erstmalige Möglichkeit des Anschlusses des Schmutzwassers an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung,
- zur Einhaltung bzw. Umsetzung von Regelungen zum Schutz der Freileitungsmasten sowie der dazugehörigen Hochspannungsfreileitungen der Mainzer Netze GmbH,
- bei der Planung und Ausführung des Projektes die Vorgaben des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes einzuhalten und die dort beschriebenen Maßnahmen auf seine Kosten umzusetzen sowie spätestens 1 Monat nach Inkrafttreten des Bebauungspla-

nes "He 133" durch einen Fachplaner des Wasserrechts erstellten Antrag einzureichen,

- zur Übernahme der Aufwendungen (Kopierkosten), die der Stadt Mainz im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages.

3. Weiteres Vorgehen

Damit der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" in der Sitzung des Stadtrates am 24.11.2021 erfolgen kann, muss der Durchführungsvertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen. Für die Sitzung des Stadtrates am 24.11.2021 wird der durch die Vertragsparteien unterzeichnete Durchführungsvertrag nachgereicht.

Der Durchführungsvertrag wird nach seiner Behandlung im Stadtvorstand am 26.10.2021, 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 24.11.2021 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 Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "He 133" nicht erfolgen.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigefügt:

Durchführungsvertrag

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Entwurf des VEP "He 133" (Stand: erneute Offenlage) mit Begründung

Anlage 3: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand: erneute Offenlage) mit Vorhabenbeschreibung

Anlage 4: Merkblatt mit Hinweisen zu den Freileitungsmasten

Anlage 5: Darstellung eines Arbeitsschritts notwendiger Verankerungen bei Baumaßnahmen oder Störungen am Beispiel des Masts 52A

Anlage 6: Freiflächenplan - Abbildung 5 des Umweltberichts (Jestaedt + Partner, 11.12.2020)

Anlage 8: Kopierkosten

2. Nicht beigefügt ist die nachfolgende Anlage zum Durchführungsvertrag:

Anlage 7: Wasserwirtschaftliches Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (icon – Ing.-Büro Webler, 13.10.2020)

Diese Anlage ist aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie ist aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "He 133", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.