

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0578/2024
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Eb 68 B	Datum 21.03.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	02.05.2024	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	14.05.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	15.05.2024	Ö

## Betreff:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)"

Abschluss des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und der Wohnbau Mainz GmbH

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 03.04.2024

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 16.04.2024

gez.

Nino Haase  
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 "An der Wiese (E 68)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz, dem Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR und der Wohnbau Mainz GmbH.

## Sachverhalt

### 1. Sachverhalt

Am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mainz-Ebersheim befindet sich das ehemalige Regenrückhaltebecken (RRB), das im Zuge eines Beckenneubaus im Nordosten von Ebersheim [vgl. Bebauungsplan "Park-and-Ride Anlage und Flächen für örtliches Gewerbe "Am Linsenberg (E 52)"] im Jahr 2019 aufgegeben wurde.

Das verbleibende Grundstück steht somit für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Ziel ist es, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, das den bestehenden Siedlungskörper ergänzt und zugleich die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung erhält.

Mit dem Bebauungsplan "An der Wiese (E 68)" und der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Fläche des ehemaligen Regenrückhaltebeckens geschaffen werden.

Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des o. a. Areals erforderlichen Baurechts führt die Stadt hierzu das Bauleitplanverfahren "An der Wiese(E 68)" durch. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "E 68" gefasst.

Die weiteren wesentlichen Inhalte für die Realisierung und Umsetzung der von der Wohnbau Mainz GmbH anvisierten Planung werden gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) – ergänzend zu den Festsetzungen des "E 68" – in dem nachstehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Wohnbau Mainz GmbH, dem Wirtschaftsbetrieb AöR und der Stadt Mainz geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient somit

- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 1 BauGB der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Wohnbau Mainz auf eigene Kosten,
- gemäß § 11 Abs. 1 Nummer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "E 68" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung inklusive der Einhaltung der Verpflichtungen zur sozialen Wohnraumförderung,
- 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 Wohnbau Mainz ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des Entwurfes des "E 68" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Vertrag nicht begründet ist.

### 2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "E 68" enthält der Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung der von der Wohnbau Mainz angestrebten Planung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich:

- Kostentragung
- Herstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswasser (Starkregenereignisse) gemäß dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag
- Baum-, Vegetations- und Artenschutz, ökologische und dendrologische Fachbauleitung
- Regelungen zu Baumpflanzungen und Ortsrandeingrünung

- Beleuchtung außerhalb von Gebäuden
- Regelungen zur Kostenübernahme bzgl. der externen Ausgleichsfläche
- Regelungen zum Energiekonzept
- Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung
- Kostenbeteiligung zur Errichtung bzw. Ertüchtigung Kinderspielplatz
- Wohngemeinschaften
- Barrierefreies Bauen
- Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Erschließung
- Erschließung (Baudurchführung) inkl. Kostentragung für eine Wendefläche für Müllfahrzeuge im Bereich des östlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens
- Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Entwässerung
- Vertragsstrafen
- Rechtsnachfolge

### 3. Weiteres Vorgehen

Für den Bebauungsplan "E 68" soll im Stadtrat am 15.5.2024 die Abwägung über die Anregungen aus der Offenlage (Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie eine erneute Offenlage beschlossen werden. Damit wird die Planreife erreicht.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer -wie hier- erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 15.05.2024 zur erneuten Offenlage zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "E 68" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

Vor Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage des "E 68" soll der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben vorgelegt werden, um eine Verbindlichkeit der fixierten Inhalte des Vertrages bei einer Bauantragsstellung im Rahmen der o.g. "Planreife" zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage hat der städtebauliche Vertrag bereits die Fassung, in der er unterzeichnet werden soll. Für die Sitzung des Stadtrates am 15.05.2024 wird der unterzeichnete städtebauliche Vertrag vorliegen.

### 4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

## 5. Alternativen

Sollte dem städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt werden, so können die vereinbarten Vertragsinhalte nicht geregelt werden.

Ohne vorherigen Beschluss über den städtebaulichen Vertrag werden im Falle des positiven Beschlusses über die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage die vereinbarten Inhalte des städtebaulichen Vertrages zum "E 68" für die Vertragspartner nicht verbindlich. Regelungen, insbesondere zu Kostentragungen sowie zu Umsetzung von Maßnahmen (z.B. zum Schutz vor Außengebietswasser) hätten damit keine verbindliche, vertragliche Basis.

### **Anlagen:**

#### **1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:**

Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1	Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes
Anlage 2	Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wiese (E 68)" und seine Begründung (Stand: erneute Offenlage)
Anlage 3	Kostenaufstellung
Anlage 4	Umweltbericht, Stand: erneute Offenlage
Anlage 8	Qualitätssicherung (Verkehrswegebauarbeiten)

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

Anlage 5	Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
Anlage 6	Artenschutzgutachten
Anlage 7	Baumkartierung

***Diese Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "E 68", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegt und in SESSION abrufbar ist.***

## Finanzierung