

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0259/2025
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM 96 VEP	Datum 12.02.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 11.03.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.03.2025	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	03.04.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2025	Ö

Betreff:

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)"

Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz
und dem Vorhabenträger (Wolfgang-Frank-Campus Projektgesellschaft GmbH & Co. KG)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 14.02.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 12.03.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**/ der **Bau- und Sanierungsausschuss**/ der **Wirtschaftsausschuss**, empfiehlt, der **Stadtrat** stimmt dem Abschluss des nachfolgenden Vertrages zu:

Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und dem Vorhabenträger (Wolfgang-Frank-Campus GmbH & Co. KG)

Sachverhalt

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 des Neubaus der "Geschäftsstelle Mainz 05 (H 96)" Gebrauch.

Der Verein 1. FSV Mainz 05 plant am Standort Bruchweg, den Trainingsbetrieb langfristig aufrecht zu erhalten und weiter auszubauen. Neben der bereits erfolgten Errichtung zusätzlicher Trainingsplätze soll nun auch die Geschäftsstelle des 1. FSV Mainz 05 an diesen Standort verlagert werden. In dem geplanten Gebäude an Stelle der bisherigen Südtribüne sollen außerdem ein überwiegend Sportmedizinisches Zentrum sowie Büros für weitere Nutzungen untergebracht werden.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "H 62", der an dieser Stelle Flächen für Sportanlagen festsetzt, kann die vorgesehene Nutzung nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grund ist die Schaffung eines entsprechenden Baurechts erforderlich. Da es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben um ein konkretes Einzelvorhaben eines Investors handelt, soll das erforderliche Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.08.2012 bei der Stadt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

In seiner Sitzung am 30.10.2013 hat der Stadtrat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über diesen Antrag entschieden und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Geschäftsstelle Mainz 05 - VEP (H 96)" (nachfolgend VEP "H 96" genannt) beschlossen.

Bevor der vorhabenbezogene Bebauungsplan "H 96" 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.

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 betroffenen Grundstücke im Vertragsgebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Mainz. Das Vorhabengrundstück (Flur 13, Nr. 525/40) befindet sich in Erbpacht des Vorhabenträgers. In der Sitzung am 15.05.2024 hat der Stadtrat beschlossen, für den im räumlichen

Geltungsbereich des künftigen VEP "H 96" liegenden Grundstücksteil des Vorhabengrundstückes (Flur 13, Nr. 525/40) ein neues Erbbaurecht zu bestellen und mit dem Vorhabenträger einen neuen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, der die geplante Bebauung auf dem Erbbaugrundstück erlaubt. Im Rahmen dieser Änderung des Erbbaurechtes wird die Teilfläche des westlich angrenzenden Grundstückes Flur 13, Flurstücks-Nummer 525/38, welche für die Unterbauung durch die Tiefgarage vorgesehen ist, in das Erbbaurecht mit aufgenommen. Die oberirdische Nutzung durch die Stadt für Stellplätze und die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Baum- und Strauchpflanzungen wird durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert.

- b) Der Vorhabenträger hat die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und seine finanzielle Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Unabhängig davon verpflichtet er sich, vor Baubeginn die konkrete Finanzierungszusage vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die Gesamtfinanzierung des Projektes gesichert ist.

Der Vorhabenträger wird sein Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung fertigstellen.

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird notariell beurkundet, weil eine Abhängigkeit zwischen diesem Durchführungsvertrag und der Änderung des Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger über das Grundstück Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Nr. 525/40 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Gonsenheim, Flur 13, Nr. 525/38 besteht.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ein Anspruch auf Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 96" 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 spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 96" einzureichen,
- spätestens 24 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 Einhaltung bzw. Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Artenschutzgutachten sowie dem Baumgutachten,
- zur Wiederherstellung der westlich des Vorhabengrundstückes gelegenen Stellplätze inklusive Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Sicherung der städtischen Nutzung durch Eintragung einer Dienstbarkeit,

- zur Einhaltung bzw. Umsetzung der Inhalte aus dem Energiekonzept,
- zur Herstellung des Übergangs der östlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche des Dr.-Martin-Luther-King-Weges,
- zur Übernahme der Aufwendungen (Kopierkosten), die der Stadt Mainz im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens sowie mit der Erstellung dieses Vertrages entstanden sind.

3. Weiteres Vorgehen

Damit der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 96" in der Sitzung des Stadtrates am 09.04.2025 erfolgen kann, muss der Durchführungsvertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen.

Der Durchführungsvertrag wird nach seiner Behandlung im Stadtvorstand am 11.03.2025, jedoch vor der Sitzung des Stadtrates von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes als Vertreter ohne Vertretungsmacht, vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch Herrn Oberbürgermeister Haase 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 09.04.2025 wird der Durchführungsvertrag in notariell beglaubigter Abschrift nachgereicht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Alternativen

Sollte dem vorliegenden Durchführungsvertrag nicht zugestimmt werden, kann der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "H 96" nicht erfolgen.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:

Durchführungsvertrag mit Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 3: Vordruck Stadt Mainz Qualitätssicherung

Anlage 4: Vordruck Stadt Mainz Bürgschaften

Anlage 5: Kostenaufstellung der Stadt Mainz

Anlage 11: Gehölzwertermittlung

Anlage 13: Neuplanung im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze

Anlage 14: Vereinbarung zur Unterhaltung und Pflege der städtischen Grünflächen

2. Nicht beigefügt sind die nachfolgenden Anlagen zum Durchführungsvertrag:

- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "H 96" (ern. PII)
- Anlage 6: Freiflächenplan mit Erläuterungsbericht
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Baumgutachten
- Anlage 9: Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Anlage 10: Energiekonzept
- Anlage 12: Mobilitätskonzept
- Anlage 15: Lichtkonzeption

Die unter 2.) genannten Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "H 96", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegen und in SESSION abrufbar sind.

Finanzierung