

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0682/2025/1
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 HM B 98	Datum 23.06.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.06.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hartenberg/Münchfeld	Anhörung	25.06.2025	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	25.06.2025	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	25.06.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	25.06.2025	Ö

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"

Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Vorhabenträgerin (PG Fort Gonsenheim GmbH)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 24.06.2025

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 25.06.2025

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)" zwischen der Landeshauptstadt Mainz und der Vorhabenträgerin PG Fort Gonsenheim.

Sachverhalt

1. Sachverhalt

Das im Stadtteil Hartenberg/Münchfeld gelegene Gelände der "Schützengesellschaft zu Mainz" soll nach deren bereits erfolgtem Umzug zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Zur Schaffung des für die städtebauliche Neuordnung des zuvor benannten Areals erforderlichen Baurechts betreibt die Stadt das Bauleitplanverfahren "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)".

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "H 98" gefasst. Dieser wurde am 18.08.2017 bekannt gemacht.

Die weiteren wesentlichen Inhalte für die Realisierung und Umsetzung der von der Vorhabenträgerin anvisierten Planung werden gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) - ergänzend zu den Festsetzungen des "H 98" - in dem nachstehenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt geregelt.

Der städtebauliche Vertrag dient somit

- der Übertragung der Ausgleichsflächen in das Eigentum der Stadt Mainz,
- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB der Förderung und Sicherung der mit dem "H 98" verfolgten Ziele bzw. deren Realisierung, sowie
- gemäß § 11 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB der Sicherung der Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens Wohnquartier "Schützenhaus Fort Gonsenheim" sind.

Dieser Vertrag ist notariell zu beurkunden, da er Regelungen bezüglich noch zu tätigen Eigentumsübertragungen an Grundstücken enthält.

2. Vertragsinhalte

Ergänzend zu den Festsetzungen des "H 98" enthält der Vertrag Inhalte, die für die Realisierung und Umsetzung der von der Vorhabenträgerin angestrebten Planung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich insbesondere um die Verpflichtungen bezüglich

- der Errichtung sozial geförderter Wohnungen,
- der Errichtung barrierefreier Wohnungen,
- der Umsetzung des Energiekonzeptes und des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages,
- der Einhaltung und Umsetzung des Freiflächenplanes,
- der Durchführung von Artenschutzmaßnahmen,
- der Eigentumsübertragung an den künftig für den Ausgleich erforderlichen Grundstücken im Außenbereich auf die Stadt.

3. Weiteres Vorgehen

Damit der Beschluss des Bebauungsplanes "H 98" in der Sitzung des Stadtrates am 25.06.2025 erfolgen kann, muss der städtebauliche Vertrag bereits unterschrieben und notariell beurkundet vorliegen.

Zum Zeitpunkt der Vorberatung im Bau- und Sanierungsausschuss wurde seitens der Fraktionen Beratungsbedarf angemeldet.

Die Vorlage wurde anschließend, in Abstimmungen mit den beteiligten Fachdienststellen und der Vertragspartnerin, im folgenden Punkt angepasst.

Der Anteil von ursprünglich **25 %** sozial gefördertem Wohnungsbau wurde auf **33 %** sozial gefördertem Wohnungsbau erhöht.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Es sind keine geschlechtsspezifischen Folgen zu erwarten.

5. Alternativen

Sollte dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt werden, kann der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "H 98" nicht erfolgen.

Anlagen:

1. Dieser Beschlussvorlage sind beigelegt:

Städtebaulicher Vertrag (Stand Juni 2025)

Anlage 1a-c: Lageplan mit der Darstellung des Vertragsgebietes (inkl. Ausgleichsflächen)

Anlage 3: Lageplan Eigentumsübertragung

Anlage 4: Kostenaufstellung der Stadt Mainz

Anlage 7: Freiflächenplanung

Anlage 9: Vordruck Stadt Mainz Bürgschaften

Anlage 10: Straßenplanung öffentlicher Bereich

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

Anlage 2a: Bebauungsplanentwurf "H 98" (Stand: Veröffentlichung im Internet)

Anlage 2b: Begründung zum Bebauungsplan "Schützenhaus Fort Gonsenheim (H 98)"
(Stand: Veröffentlichung im Internet)

Anlage 2c: Umweltbericht inkl. Baumgutachten

Anlage 5: Energiekonzept

Anlage 6: Artenschutzgutachten

Anlage 8: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag

Die unter 2. genannten Anlagen sind aus Vervielfältigungsgründen nicht Bestandteil dieser Vorlage. Sie sind aber Bestandteil der Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplanverfahren "H 98", die den städtischen Gremien bei Beschlussfassung vorliegen und in SESSION abrufbar sind.

Finanzierung