

Beschlussvorlage	6416/2021	Fachbereich 3 Herr Seiler
Baulandentwicklung Bereich »Talstraße I«, Mayen-Hausen/Betzing - Vertragsangelegenheiten (städtebaulicher Vertrag, Treuhandervertrag)		
Beratungsfolge	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Digitales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, mit der S-FinanzDienste GmbH einen städtebaulichen Vertrag und einen Treuhandervertrag zwecks Baulandentwicklung im Bereich »Talstraße I«, Mayen-Hausen/Betzing abzuschließen.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Ausschuss für Stadtentwicklung,</u>					
<u>Wirtschaft und Digitales</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Mayen hat in seiner Dezembersitzung 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes »Talstraße I«, Mayen-Hausen/Betzing beschlossen. Zur Anwendung soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB kommen (diese Verfahrensart läuft Ende des Jahres 2021 aus). Das Gebiet weist eine Größe von ca. 3,5 ha auf. Es können ca. 40 Bauplätze, ein Spielplatz und bis zu zwei Regenwasserrückhaltebecken, eine Erschließungsstraße mit Erschließungsschleife und zwei Wohnwegstiche entstehen. Die Grundstücke sollen so parzelliert werden das in der Regel die Größe im Bereich von 450 bis 650 m² variiert. Insbesondere Eckgrundstücke können hiervon abweichen.

Eine Machbarkeitsstudie ist durch die S-FinanzDienste beauftragt worden. Die Stadt wird in Kürze eine Geoprospektion durchführen lassen zwecks Erkundung von Kampfmittel und archäologischer Befunde. Im Anschluss erfolgt die Beauftragung einer Baugrund- / Versickerungsuntersuchung. Daran anknüpfend kann ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden.

Es ist beabsichtigt, gemeinsam mit der S-FinanzDienste GmbH (Tochterunternehmen der Kreissparkasse Mayen) die Baulandentwicklung »Talstraße I« durchzuführen. Es soll eine privatrechtliche Baulanderschließung zum Tragen kommen (u.a. Entfall des 10 %igen Gemeindeanteils und Wegfall der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Stadt).

Als Konstrukt soll das Treuhandmodell angewendet werden. Hierzu schließt die Stadt mit der S-FinanzDienste einen städtebaulichen Vertrag (Inhalt des Vertrages: Vertragsgebiet, zeitliche Umsetzung, Art und Umfang der Erschließungsanlage, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherheit, Mängelansprüche und Abnahme, Übernahme der Erschließungsanlagen, Sicherheitsleistungen, Mitwirkung der Auftraggeber, Kostenregelungen, Wirksamwerden und Rücktritt vom Vertrag, Bestandteile des Vertrages, Kostenregelungen bei Fremdanliegergrundstücken, Schlussbestimmungen)

sowie einen Treuhändervertrag (Inhalt des Vertrages: Grundstücksankauf, Finanzierung, Verkauf der Grundstücke, Ende des Vertragsverhältnisses, Wirksamwerden und Rücktritt vom Vertrag, Bestandteile des Vertrages, Schlussbestimmungen) ab.

Der Ortsbeirat Hausen wurde über die Baulandentwicklung Bereich »Talstr. I«, Mayen-Hausen/Betzing mittels Vorlage 6393/2021 in seiner Sitzung am 20.04.2021 unterrichtet. Der Vorgehensweise wurde zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Alle Kosten der Planung, Entwicklung, Beratung, Projektsteuerung (Vergütung Projektmanagement., Aufwandspauschale pro Grundstück für Bevorratung und Verwaltung (nach Ankauf bis Verkauf), Ankauf, Erschließung, Finanzierung und Vermarktung sollen durch den Verkauf der Baugrundstücke vollständig abgedeckt werden.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Nein, hinsichtlich der aktuellen Entscheidung – die spätere Entwicklung/Realisierung des Baugebietes hat Auswirkungen auf die Familienverträglichkeit.

Welche Lebensbereiche von Familien sind betroffen (z. B. materielle Situation von Familien, Betreuung von Kindern, Miteinander der Generationen, Vereinbarkeit von Familie und Beruf)?

Wohnen und Freizeit

Trägt die geplante Regelung zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Familien in der Stadt Mayen bei? Wenn ja, worin besteht diese Verbesserung?

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Vorhaltung eines Kinderspielplatzes in fußläufiger Entfernung zu den neuen Baugrundstücken sowie für den überwiegenden Teil des bestehenden Teils von Betzing.

Hat die geplante Entscheidung negative Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen? Wenn ja, welche? Begründung des Beschlussvorschlages bzw. Darstellung der Abwägung, die zu diesem Beschlussvorschlag geführt hat.

nein

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Nein, hinsichtlich der aktuellen Entscheidung – die spätere Entwicklung/Realisierung des Baugebietes hat Auswirkungen auf die demografische Entwicklung.

Wie stellen sich die Auswirkungen der beabsichtigten Entscheidung im Einzelnen dar?

Schaffung von Wohnraum für Familien.

Sind die direkten/indirekten Folgen durch ergänzende Maßnahmen zu begleiten und wenn ja, in welcher Form?

nein

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

nein

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO₂-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Keine (Vertragsgestaltung!)

Anlagen:

01. Geltungsbereich „Talstr. I“
02. Städtebauliches Vorkonzept