

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0278/2024
Amt/Aktenzeichen 80/23 00 22 1/24	Datum 14.02.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 20.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	06.03.2024	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	06.03.2024	Ö
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	06.03.2024	Ö
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;
Satzung der Stadt Mainz über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Mainz im Bereich
Hechtsheim Süd

Mainz, 16.02.2024

gez.

Manuela Matz
Beigeordnete

Anlage

Mainz, 20.02.2024

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Ortsbeirat Hechtsheim, der Haupt- und Personalausschuss und der Wirtschaftsausschuss empfehlen und der Stadtrat beschließt die Satzung (Anlage 1) über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Mainz in dem Bereich Hechtsheim Süd.

Sachverhalt

1. Sachverhalt:

Bereits seit Jahren unternimmt die Landeshauptstadt Mainz große Anstrengungen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen und weiteren Wohnraum zu schaffen. So wurden in der vergangenen Dekade insgesamt mehr als 10.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Kurz- und mittelfristig, d.h. etwa bis 2030/2035 steht in Mainz noch ein Potential für weiteren Wohnungsneubau in einer Größenordnung von rund 10.000 WE zur Verfügung. Dieses umfasst derzeit geplante sowie in der Realisierung befindliche Wohnbauflächen u.a. durch die bauliche Entwicklung von Konversionsflächen (z. B. Zollhafen, Heiligkreuzviertel, GFZ-Kaserne) sowie eine Vielzahl weiterer, aktuell bekannter, zumeist kleinerer Projekte. Damit folgt die Stadt Mainz dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll („Innen- vor Außenentwicklung“).

Um weitere Potentiale zur Wohnraumschaffung auszuloten, wurden parallel zwei Gutachten an das in diesem Bereich bundesweit tätige Planungsbüro „berchtoldkrass space & options“ (Karlsruhe) vergeben:

Mit dem „Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ wurden systematisch noch vorhandene Potentiale im Siedlungsbestand durch Baulückenschließung, Aufstockungen, Wiedernutzung evidenter Leerstände von Wohngebäuden sowie der Nutzung bereits versiegelter Flächen (z.B. un- oder untergenutzte Betriebs-/Lagerflächen) erhoben, die für eine weitere Aktivierung von Wohnraum genutzt werden können. Im Ergebnis konnten rund 270 Objekte (Flächen resp. Wohngebäude) identifiziert werden, mit denen schätzungsweise weitere ca. 700 bis 900 Wohneinheiten geschaffen werden können.

Mit Blick auf langfristige Entwicklungsoptionen wurden in einem zweiten „Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich“ mögliche Wohnbauflächenkulissen außerhalb des gewachsenen Siedlungsbestandes der Stadt Mainz untersucht.

Im Hinblick auf die Siedlungsstruktur („Fünf-Finger-Prinzip“) und das schienengebundene ÖPNV-Netz (SÖPNV) wurde gesamtstädtisch nach zusammenhängenden Flächen (Orientierungswert mind. 5 ha oder 250 WE) zur Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges gesucht.

Die Untersuchungsflächen wurden anhand städtebaulicher/verkehrstechnischer Kriterien (z. B. Bezug zu bestehender Bebauung, SÖPNV-Anbindung) und hinsichtlich der Restriktionen aus dem Bereich Umwelt und Ökologie (z. B. Lärmbelastung, Artenschutz, Klimaschutz) geprüft und bewertet. Abschließend erfolgte anhand aller vorhandenen Erkenntnisse für jede untersuchte (Teil-)Fläche eine Empfehlung zur grundsätzlichen Entwicklungsoption anhand der drei Kategorien "Entwicklung grundsätzlich denkbar" (grün), "Entwicklung nicht prioritär" (gelb) und "Entwicklung nicht empfohlen" (rot). Aufgrund der vielfältigen Restriktionen konnten nur wenige Potenzialflächen ermittelt werden.

Einen Schwerpunkt stellen hierbei Flächen in Hechtsheim Süd dar: Hier befindet sich - neben Flächen in Ebersheim (Nord und Süd) - die einzige "grün" eingestufte Fläche (Hechtsheim, Teilfläche A). Die benachbarten gelben Flächen (Hechtsheim, Teilflächen B und C) sind nur deswegen als "nicht prioritär" eingestuft, da diese sinnvoll aufgrund des Siedlungszusammenhangs nur in Abhängigkeit von der "grünen" Fläche zu entwickeln sind. Die einzelnen Teilflächen in Hechtsheim sind also in ihrer jeweili-

gen Gesamtheit zu betrachten, auch wenn eine spätere mögliche bauliche Entwicklung in Abschnitten sinnvoll ist.

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen "sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde [...] erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden" (§ 165 Abs. 1 BauGB). Sie dient der Durchführung und Umsetzung von größeren komplexen Stadtentwicklungsprojekten.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat am 06.03.2024 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Ergebnisse der beiden o.g. Gutachten stellen die Weichen für die langfristige strategische Wohnraumentwicklung in Mainz und bilden die Grundlage für das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht erst nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebietes zu. Um das Vorkaufsrecht auch während der vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen bereits anwenden zu können, kann die Gemeinde bei im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB ausüben oder sie kann durch Satzung besondere Vorkaufsrechte (gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) begründen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht ist eines der wenigen Mittel der Kommunen, um aktive Bodenpolitik zu betreiben und um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ohne eine aktive Bodenpolitik der Stadt Mainz besteht die Gefahr der Bodenspekulation, welche sich voraussichtlich auf die späteren Miet-/Kaufpreise massiv auswirken würde.

Die angespannte Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt machen einen langfristigen Planungsansatz und die Sicherung von Flächen zu Realisierung von bezahlbarem Wohnraum notwendig. Um dieses Ziel zu erreichen, muss durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Baurecht geschaffen werden. Um dies zu unterstützen, ist der Beschluss eines besonderen Vorkaufrechts für die Stadt durch die vorliegende Satzung erforderlich.

2. Lösung:

Die Stadt Mainz beschließt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Gebiet Hechtsheim Süd.

3. Alternativen:

Die Stadt Mainz beschließt keine entsprechende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Gebiet Hechtsheim Süd. Eine schnelle Schaffung von Planungsrecht ist nicht möglich. Neuer Wohnraum kann nicht schnell realisiert werden. Die Gefahr der Bodenspekulation wächst.

Finanzierung