

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0193/2019

**Abteilung:** Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Salzsieder, Sabrina

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei **Produkt:**  
Investitionskosten:  nein  ja **Betrag:**  
Drittmittel:  nein  ja **Betrag:**  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja **Betrag:**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	10.12.2019	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	06.02.2020	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Prüfung der Notwendigkeit einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) für verschiedene Stadtteile**

*Referenz 2926/2019:*

*Milieuschutz Kernstadt Nord; Antrag der Stadtratsfraktion Die Linke vom 07.04.2019*

## **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

- 1.) Der Rat der Stadt Speyer beschließt, dass im Stadtgebiet Speyer aktuell keine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird.
- 2.) Der Rat der Stadt Speyer beauftragt die Verwaltung über die Einführung eines Monitoringsystems im Rahmen des „Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ die Situation fortlaufend zu beobachten und zu berichten.

## **Beschlusshistorie:**

Es wird Bezug genommen auf den Antrag 2926/2019 zum Milieuschutz Kernstadt Nord der Stadtratsfraktion Die Linke vom 07.04.2019, welcher am 16.04.2019 vom Stadtrat in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion verwiesen wurde. Wie in der letzten Ausschusssitzung für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion besprochen, wird der Milieuschutz ebenfalls für den Industriebau geprüft. Des Weiteren wird informativ auf den Antrag 2790/2019 der Stadtratsfraktion Die Linke vom 08.01.2019 zum Thema Zweckentfremdung für Wohnraum eingegangen, der am 07.02.2019 bereits im Stadtrat angesprochen wurde.

## **Begründung:**

### **1. Milieuschutz**

#### **1.1 Was ist eine Milieuschutzsatzung?**

Eine Milieuschutzsatzung wird erlassen, um nachteilige städtebauliche Entwicklungen, die infolge einer Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung in dem Satzungsgebiet zu befürchten sind, zu verhindern. Ziel ist daher die Erhaltung der Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung bzw. sozial stabiler Bevölkerungsgruppen.

Die Satzung soll beispielsweise einer unangemessenen Modernisierung entgegenwirken, durch welche der bislang geeignete Wohnraum für die ansässige gebietstypische Bevölkerung verloren gehen kann.

Eine Milieuschutzsatzung ist gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO durch eine Normenkontrolle angreifbar.

### **1.2 Wie wirkt eine Milieuschutzsatzung?**

Es ergibt sich aus der Satzung ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Eine solche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Durch das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erhält sie Gemeinde außerdem eine weitere Eingriffsmöglichkeit.

Sofern eine Rechtsverordnung von der Landesregierung erlassen wurde, kann ein Genehmigungsvorbehalt für Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ausgesprochen werden. In Rheinland-Pfalz liegt eine derartige Rechtsverordnung jedoch nicht vor.

### **1.3 Welche Voraussetzungen gelten für die Festlegung einer Milieuschutzsatzung?**

Voraussetzung ist zunächst, dass eine intakte Bevölkerungsstruktur in dem Gebiet vorhanden ist. Des Weiteren müssen besondere städtebauliche Gründe bestehen, welche die Erhaltung dieser Bevölkerungsstruktur erfordern. Eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung infolge der Durchführung von Vorhaben muss nachteilige städtebauliche Folgen befürchten lassen. Voraussetzung ist daher, dass die Bevölkerungsstruktur in dem Gebiet unter Änderungsruck steht. Die Notwendigkeit einer Satzung besteht, wenn von den betroffenen Bewohnern nicht erwartet werden kann, dass sie mit ihren Mitteln und ggf. öffentlicher Unterstützung auch außerhalb des Erhaltungsgebietes ihre Wohnbedürfnisse decken können.

### **1.4 Ist die Erforderlichkeit einer Milieuschutzsatzung in der Kernstadt Speyer Nord gegeben?**

Im Gebiet ist eine intakte Bevölkerungsstruktur vorhanden. Außerdem sind folgende Vorhaben im Gebiet geplant, wodurch sich in Teilbereichen eine Umstrukturierung ergibt:

1. Bistumshaus St. Josef (Seppelskasten):

Sanierung, Umbau, Umnutzung von Caritasverwaltung zu größtenteils Wohnungsnutzung, EG Ladengeschäfte, Gewerbe- und Büroeinheiten, Verwirklichung durch die GSW

2. Bistumshaus St. Ludwig:

Umnutzung Gästehaus zu Wohnungen, Ergänzung Wohngebäude

3. Sparkassenareal:

Ggf. Umnutzung und Wohnungsneubau

Eine gewisse Änderungstendenz ist daher im Gebiet erkennbar. Diese großflächigeren Projekte tangieren jedoch nicht den aktuellen Wohnungsbestand. Es wird dadurch größtenteils zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Insbesondere der Umbau des Bistumshauses erzielt auch Wohnungen für Senioren oder Studenten und gegebenenfalls auch für Wohngruppen, was der Zielsetzung des vorgelegten Antrages der Fraktion Die Linke (2926/2019) entspricht. Weitere große Flächenpotentiale sind in diesem Gebiet dann nicht mehr vorhanden. Da die Bestandsumgebung durch eine kleinteilige Gebäudestruktur geprägt ist, ist auch nicht zu befürchten, dass größere Bestandsflächen gemeinsam aufgekauft und neu entwickelt werden.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen kommen würde. Sollten trotzdem weitere Umstrukturierungen anstehen, wirkt Speyer zum einen durch Wohnungsneubau (s.o.), zum anderen aber auch durch Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes (vgl. Kapitel 1.7), insbesondere durch die Sozialquote, eventuellen negativen städtebaulichen Folgen entgegen. Zudem wirkt das Wohnungsangebot der Wohnbaugesellschaften überall in der Stadt stabilisierend.

Im Sparkassenareal würde somit eine Sozialquote von 25 % angestrebt werden, im Bistumshaus St. Josef lässt sich aufgrund der Zusammenarbeit mit der GSW sogar eine höhere Prozentzahl verwirklichen. Der Druck auf Sozialwohnungen wird daher im Gebiet Kernstadt Nord aber auch im gesamten Stadtgebiet gemindert. Somit wird direkt vor Ort einer Verdrängung der Bevölkerung entgegengewirkt.

Die Erforderlichkeit für eine Milieuschutzsatzung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Es können derzeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen prognostiziert werden.

### **1.5 Ist die Erforderlichkeit einer Milieuschutzsatzung im Industriedhof gegeben?**

Im Industriedhof lässt sich durch den aktuellen Bestand keine signifikante Wohnbevölkerung erkennen, insbesondere da die Wohnnutzung durch die vorhandenen 30 Wohnungen nicht vorrangig ist. Des Weiteren soll in Zukunft die Wohnnutzung auch nicht schwerpunktmäßig entwickelt werden. Daher ist bereits die erste Voraussetzung einer Milieuschutzsatzung nicht erfüllt, da eine intakte Bevölkerungsstruktur nicht gegeben ist. Der Milieuschutz kann außerdem nicht für Gewerbe angewendet werden.

### **1.6 Fazit**

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung die juristischen Grundvoraussetzungen für die Stadt Speyer nicht gegeben.

Für eine Milieuschutzsatzung ist eine hohe Begründungsqualität erforderlich, ansonsten hat diese Satzung rechtlich keinen Bestand.

Eine Milieuschutzsatzung ist außerdem ein recht umstrittenes Instrument, bietet große juristische Angriffsflächen und ist mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden.

Die Stadtverwaltung kommt daher nach ausgiebiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass keine Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird.

### **1.7 Wohnungsmarktmaßnahmen der Stadt und des Landes zur Sicherung der Bevölkerungszusammensetzung**

In Speyer gelten bereits insbesondere folgende Maßnahmen, durch welche die Stadt aktiv nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen entgegenwirkt:

Im Rahmen des **Wohnungsmarktkonzeptes** und der erarbeiteten Baulandstrategie wurde das Bündnispapier „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“ im April 2019 beschlossen. Dieses erzielt mittels verschiedener Maßnahmen die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen. Mittels der kommunalen Steuerung aber auch in Gemeinschaftsarbeit mit allen am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren wird erzielt, bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang zu schaffen. Dies wird insbesondere durch Maßnahmen wie die vereinbarte Sozialquote von 25% zum Neubau von geförderten Wohnungen wie auch durch das Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“ unterstützt. Diese unter anderem im Speyerer Bündnis festgehaltenen Möglichkeiten haben eine aktive Wirkung auf den Wohnraum in Speyer. Es wird hiermit bewusst erzielt, effektiv dem Wohnraumangel entgegenzuwirken. Eine eventuelle Erhaltungssatzung würde dem hingegen

lediglich im Nachgang versuchen, negative Folgen einzuschränken (Genehmigungsvorbehalt).

Weitere **Maßnahmen der Landesregierung** wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung und auch die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen wurden nun auch für Speyer wirksam bzw. wurden generell verschärft. Dies sind damit ebenfalls Instrumente, die einer durch finanzielle Auflagen verursachte Verdrängung in Speyer entgegenwirken. Aktuell wird außerdem diskutiert, ob das Verbot der **Zweckentfremdung** von Wohnraum als Landesgesetz erlassen wird. Gegebenenfalls besteht darin zukünftig eine weitere Möglichkeit, dem Wohnraummangel mittels der Verhinderung der Umwandlung von Wohnraum entgegenzuwirken.

## **2. Information zur Zweckentfremdungssatzung**

Die Landesregierung hat den Gesetzentwurf für ein Landesgesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Oktober 2019 in den Landtag eingebracht. Mit dem Erlass des Gesetzes würde die Landesregierung den Gemeinden mit Wohnraummangel ermöglichen, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen.

### **2.1 Was soll mit der Satzung erreicht werden?**

Das Wohnraumangebot soll in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, erhalten bleiben. Ziel ist die Verhinderung der Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum, Abriss, Leerstand oder Vermietung an Touristinnen und Touristen durch Genehmigungsvorbehalt.

### **2.2 Was sind die Voraussetzungen?**

Der Wohnraummangel lässt sich nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit beseitigen, beispielsweise durch Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplan oder durch die Wohnraumförderung.

Umstände, die für eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sprechen, sind insbesondere:

- Kaufpreise und Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt den bundesweiten Durchschnitt deutlich,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- wenn geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Geltungsdauer: maximal fünf Jahre

### **2.3 Auswirkungen für Speyer**

Die Stadt Speyer hat sich beim Land Rheinland-Pfalz für die Schaffung des rechtlichen Rahmens zum Beschluss einer Zweckentfremdungssatzung eingesetzt.

Sofern das Gesetz erlassen wird, wird aufgrund des Antrages der Fraktion Die Linke vom 08.01.2019 (2790/2019) geprüft, ob das Erfordernis für eine Zweckentfremdungssatzung für die Gesamtstadt oder für Teilbereiche der Stadt Speyer besteht und ob die Voraussetzungen in der Stadt Speyer erfüllt werden.

### **Anlagen:**

- Gesetzentwurf (Ratsinformationssystem)