

E 010400 21. Jan. 2025

LANDESHAUPTSTADT



über Magistrat

Der Oberbürgermeister

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion DIE LINKE

21. Januar 2025

Anfrage der Fraktion Die Linke vom 10.12.2024, Nr. 223/2024 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung, SV Nr. 25-V-61-0009

Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes

Die Anfrage "Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Stadt Wiesbaden"
- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 01.11.2022 hat bisher keine konkreten Ergebnisse erbracht.

1. Befinden sich innerhalb Wiesbadener Gewerbegebiete, in denen bislang keine oder keine weitere Wohnbebauung zulässig wäre, freie Grundstücke, die auch für eine Wohnbebauung geeignet wären, und die auf der Grundlage von § 9 Abs. 2d BauGB einer Wohnbebauung zugänglich gemacht werden könnten?

2. Kann im Fall des von der Stadtverordnetenversammlung aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein "Wohnquartier Sommerstraße" im Ortsbezirk Dotzheim vom 16.2.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Baugebot an den Eigentümer des betreffenden Grundstücks erlassen werden?

3. Kann die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Baus von Wohnungen auch auf das Grundstück Mainzer Straße 110 angewendet werden?

Die Fragen beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Im Wiesbadener Stadtgebiet sind Gewerbegebiete in der Regel über Bebauungspläne gesichert und daher kommt der § 9 Absatz 2d BauGB nicht zur Anwendung. Zudem ist das Instrument des sektoralen Bebauungsplans zeitlich befristet. Das förmliche Verfahren zur Aufstellung konnte bis zum 31.12.2024 eingeleitet werden.

Grundsätzliches zum Instrument: Bei der Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans muss sich die Gemeinde insbesondere bewusst sein, ob sie bestehendes Baurecht einschränkt und welche Auswirkungen die Festsetzungen auf die Belange der Eigentümer haben. Für eine rechtssichere Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 2d BauGB ist eine gründliche Analyse der planungsrechtlichen Situation, des bestehenden Baurechts, der Plangewährleistungsfrist und möglichen entschädigungspflichtigen Wertminderungen entscheidend. Aufgrund der bisher geringen Anwendungsbereitschaft in der kommunalen Planungspraxis gibt es in der rechtssicheren Umsetzung wenige Erfahrungswerte.

Zu 2.

Im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) kommt ein Baugebot in der Regel nicht in Betracht. Bei diesem Planotyp wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und bauwilligen Projektträger geschlossen. Es besteht eine vertragliche Bauverpflichtung der Projektträger, die häufig mit Vertragsstrafen oder anderen Durchsetzungsmechanismen verbunden wird.

Weiterhin handelt es sich bei einem Baugebot zudem grundsätzlich um einen belastenden Verwaltungsakt, der in erheblichem Maße in die Dispositionsfreiheit der betroffenen Eigentümer eingreift. Folglich kommt die Anwendung nur dann in Betracht, wenn die Aktivierung der Baurechte nicht einvernehmlich erreicht werden kann und dabei alle Mittel seitens der Gemeinde ausgeschöpft wurden.

Neben den rein rechtlichen Voraussetzungen ist vor Erlass eines Baugebots zudem die objektiv und subjektiv wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Bauverpflichtung seitens der Gemeinde nachzuweisen, wobei die baukonjunkturelle Lage ein wichtiger Indikator ist.

Strategien zur Baulandmobilisierung sollten daher zur Verbesserung der Effizienz und vor allem der Rechtssicherheit sowie aus Gründen der politischen Opportunität aus einem strategisch angelegten Konzept heraus erfolgen, auch vor dem Hintergrund des sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebene Verhältnismäßigkeitsgebots.

Zu 3.

Der Bebauungsplan im Bereich der Mainzer Straße 110 (2010 / 02 Mainzer Straße Bereich D südlich der Welfenstraße) ist wichtiger Bestandteil der am 28.06.2007 beschlossenen Rahmenplanung Mainzer Straße.

Ziele sind neben der funktionalen und architektonischen Aufwertung der Mainzer Straße sowie der Stärkung der Grün- und Freiraumqualitäten insbesondere die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Quartiers für tertiäres Gewerbe und Wohnen mit funktionstüchtigen Verkehrsanbindungen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktureinrichtungen.

Die gezielte Mischung der geplanten Nutzungen entsprechend des Rahmenplans wird durch mehrere Bebauungspläne sichergestellt.

Im Bereich der Mainzer Straße 110 sind im vergangenen Jahr intensive Bauberatungen geführt worden. Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer sind nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnnutzungen fest eingeplant. Darüber hinaus soll an den Grundzügen der Rahmenplanung für den Gesamtraum Mainzer Straße festgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen


Gert-Uwe Mende