



Stellungnahme zum Antrag Nr. AT/0125/2025

Vorlage: ST/0108/2025		Datum: 28.10.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		Az.: 61 AL
Betreff: Stellungnahme zum Antrag der Ratsfraktionen Die Linke-PARTEI, SPD, Bündnis 90/Die Grünen; Einführung von sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB			
Gremienweg:			
07.11.2025	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP	öffentlich	

Stellungnahme:

Eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – sogenannte Milieuschutzsatzung – ist ein städtebauliches Instrument, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Geltungsbereich der Satzung schützen soll.

Wie in dem Antrag dargestellt sind in mehreren Großstädten bereits Milieuschutzsatzungen rechtsverbindlich (u.a. Stuttgart, Frankfurt). Die Landeshauptstadt Mainz begann 2021 mit der gutachterlichen Prüfung, ob und in welchen Stadtteilen die Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung vorliegen. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen konnten Anfang 2024 zwei Verdachtsgebiete herausgearbeitet werden, für welche die Durchführung einer vertiefenden Untersuchung empfohlen wurde. Der Mainzer Stadtrat hat schließlich im Mai 2024 für die beiden Verdachtsgebiete Aufstellungsbeschlüsse für soziale Erhaltungssatzungen gefasst. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgt derzeit noch die vertiefende Untersuchung der beiden Verdachtsgebiete (u.a. mittels Haushaltsbefragungen) – die Satzungen sind noch nicht rechtsverbindlich (Stand Oktober 2025). Wie das Mainzer Beispiel zeigt, bedarf es sorgfältiger und umfangreicher Prüfungen, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung tatsächlich vorliegen.

Mit dem Antrag AT/0028/2022 wurde die Verwaltung 2022 beauftragt die Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung im Koblenzer Stadtgebiet zu prüfen. Im Ergebnis konnten seinerzeit keine entsprechenden Anhaltspunkte festgestellt werden. Insbesondere lag kein starker Anstieg von Mietpreisen in ganzen Quartieren oder Stadtteilen und auch keine Verdrängung von Bevölkerungsgruppen in größeren Dimensionen vor. Auch konnte kein Gebiet ermittelt werden, in dem ein hohes Aufwertungspotential verbunden mit einem gleichzeitig hohen Aufwertungsdruck besteht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) wurde in der Sitzung am 15.11.2022 über das Prüfergebnis unterrichtet (vgl. BV/0268/2022).

Da es sich vorliegend um einen Prüfauftrag handelt und nicht auszuschließen ist, dass in den letzten drei Jahren Entwicklungen in einzelnen Stadtteilen/-quartieren eingetreten sind, die nun eine Milieuschutzsatzung rechtfertigen, sollte der Zielsetzung des Antrags gefolgt werden. Soweit Verdachtsgebiete für eine Milieuschutzsatzung festgestellt werden, ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Detailuntersuchungen von einem längerfristigen Planungszeitraum auszugehen (vgl. Stadt Mainz).

Finanzielle Auswirkungen:

Für die erforderliche Grundlagenermittlungen und fachgutachterliche Erstbewertungen (soweit erforderlich) stehen zunächst ausreichend Haushaltsmittel des Amtes 61 für das Jahr 2026 zur Verfügung.

Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen (mittels Voruntersuchung), ob die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) vorliegen. Über das Ergebnis ist der ASM zu unterrichten. Soweit die Voraussetzungen vorliegen, soll die Verwaltung die weiteren Schritte zum Erlass einer entsprechenden Satzung einleiten.