



Sitzungsvorlage
610/531/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.10.2018	Aktenzeichen: 61_32/610-St FNP		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.10.2018	Vorberatung N	
Stadtvorstand	29.10.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.11.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	07.11.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	12.11.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.11.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative „Landau baut Zukunft“:

Entwicklung des Siedlungsflächenpotenzials im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen im Südwesten der Landauer Kernstadt;

- **Antrag auf Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar**
- **20. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010**
- **Aufstellung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“**
- **Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil**

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt bei der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Wollmesheim einzureichen.
2. Für das in der Anlage 2 umgrenzte Gebiet in der Gemarkung Wollmesheim wird die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.
3. Für das in der Anlage 3 umgrenzte Gebiet der Gemarkung Landau und der Gemarkung Wollmesheim wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ aufgestellt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 und über die Aufstellung des Bebauungsplanes „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ ortsüblich bekannt zu machen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für das in der Anlage 4 umgrenzte Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe 2013 (RPW 2013) vorzubereiten.

Begründung:

Einleitende Zusammenfassung:

Im gesamten Stadtgebiet werden gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept der InWIS Forschung und Beratung GmbH aus dem Jahre 2015 bis zum Jahr 2030 rund 2.500 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Hiervon sollen nach einem Beschluss des Stadtrates vom 01.03.2016 rund 80 % des prognostizierten Wohnraumbedarfes (dies entspricht etwa 2.000 Wohneinheiten) in der Kernstadt gedeckt werden. Als Wohnungsbauzielzahl für Landau wurden damals 150 Wohneinheiten pro Jahr formuliert.

Das Plangebiet im Landauer Südwesten ist im Rahmen der Baulandstrategie bzw. der Initiative „Landau baut Zukunft“ als Außenentwicklungspotential ermittelt worden und gleichzeitig Bestandteil der Wohnraumstrategie 2030 (siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 040/006/2017). Der Entwicklungsbeginn der Flächen wird nach Abschluss der Konversion Landau Süd angestrebt.

Die für eine Bebauung in Frage kommende Fläche beträgt ca. 45 ha, davon befinden sich ca. 21 ha im ersten Entwicklungsabschnitt. Bei dem zweiten Entwicklungsabschnitt handelt es sich um eine Potenzialfläche, die erst bei einem weitergehenden Wohnraumbedarf in Anspruch genommen werden soll.

In Gesprächen mit dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) als Träger der Regionalplanung und der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als Obere Landesplanungsbehörde wurde deutlich, dass die geplante Fortschreibung des Regionalplans für die Wohnsiedlungsflächen nicht wie bisher geplant zeitlich parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2030) in Landau durchgeführt werden kann. Die Fortschreibung des Regionalplans wird rd. ein Jahr länger andauern als ursprünglich geplant. Der neue Flächennutzungsplan kann vollumfänglich erst nach Abschluss der Regionalplanfortschreibung genehmigt werden. Dies wird voraussichtlich im Jahr 2020 oder 2021 der Fall sein.

Die Verwaltung hat im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ in den letzten Monaten die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im ersten Entwicklungsabschnitt kontaktiert, um die sog. Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft zu ermitteln. Hier kann festgehalten werden, dass die Verkaufsbereitschaft im Abschnitt südlich der Wollmesheimer Straße höher ist als im Bereich westlich der Hagenauer Straße.

Da in Landau ein äußerst hoher Bedarf an Wohnraum besteht, hat die Verwaltung mit den übergeordneten Planungsbehörden einen Weg abgestimmt, der für Teilflächen südlich der Wollmesheimer Straße eine Entwicklung auf Basis des ursprünglichen Zeitplans ermöglichen soll. Für rd. 5 ha entlang der Straße zwischen Lazarettgarten und der kleinen Siedlung um das Landhaus am Schlittweg wird vorgeschlagen, ein sog. Zielabweichungsverfahren zum noch anzuwendenden Regionalplan bei der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) zu beantragen. Parallel dazu wird empfohlen, den noch aktuellen Flächennutzungsplan 2010 (FNP 2010) für den betroffenen Teilbereich zu ändern und für einen ersten Entwicklungsabschnitt einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um eine bauabschnittsweise Gesamtentwicklung im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen zu gewährleisten, wird die Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs vorgeschlagen. Zur Vorbereitung des Wettbewerbs werden Leitlinien der Entwicklung erarbeitet, die Mitte 2019 nochmals im Rahmen eines Beteiligungsprozesses überprüft und – zusammen mit dem Auslobungstext des Wettbewerbs - den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Der Wettbewerb soll in einen Ideenteil und einen Realisierungsteil gesplittet werden. Für den Bereich südlich der Wollmesheimer Straße, für den die Aufstellung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ vorgeschlagen wird, soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, da hier in naher Zukunft mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen ist. Für die übrigen Bereiche der Voruntersuchungen soll ein Ideenwettbewerb ausgelobt werden, so dass langfristig eine städtebauliche Gesamtlösung für den Landauer Südwesten vorliegt, die eine flexible und gestufte Entwicklung in Teilabschnitten ermöglicht.

Die Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens werden planerische Grundlage für das nun bereits vorgeschlagene Bebauungsplanverfahren „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ sowie für alle weiteren Bebauungsplanverfahren im Bereich der Voruntersuchungen.

Antrag auf Abweichung von den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Die Stadt Landau forciert mit der Wohnraumstrategie 2030 und der Initiative „Landau baut Zukunft“ ihre Planungen zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen, auch und insbesondere im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen im Südwesten der Kernstadt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, stellt die Stadt Landau ihren Flächennutzungsplan neu auf (FNP 2030). In der Regel sind erst mit der Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan die Voraussetzungen zur Erstellung eines verbindlichen, Baurecht schaffenden, Bebauungsplans gegeben (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Parallel zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans 2030 wird durch den Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) das Kapitel „Wohnbauflächen“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) fortgeschrieben. Im Sinne des Gegenstromprinzips hat der Träger der Regionalplanung die Gegebenheiten und Erfordernisse der Stadt Landau im Rahmen der Fortschreibung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund fanden sowohl mit der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd) als auch mit dem Träger der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) intensive Abstimmungen statt. Im Ergebnis sollen die von der Stadt Landau geplanten Wohnbauflächen im Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalplans berücksichtigt werden, um dem regionalplanerischen Ziel der Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen in der Kernstadt gerecht zu werden. Dies wird auch in der raumordnerischen Bewertung des Flächennutzungsplanvorentwurfs durch die Obere Landesplanungsbehörde bestätigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und auf Grundlage des bisherigen Zeitplans kann das FNP-Verfahren voraussichtlich frühzeitiger abgeschlossen werden als das Verfahren der Teilfortschreibung des Regionalplans. Die erforderliche Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde kann jedoch formal erst nach der Genehmigung der Teilfortschreibung des Regionalplans erfolgen.

In der Konsequenz steht die geplante Wohnbaufläche im Landauer Südwesten bis zur Genehmigung des FNP 2030 weiterhin den aktuellen Zielen der Regionalplanung entgegen, sodass auch das Gebot der Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht gegeben ist.

Für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen legt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar südlich der Wollmesheimer Straße das verbindliche Ziel „Regionaler Grünzug“ sowie westlich der Hagenauer Straße das verbindliche Ziel „Grünzäsur“ fest. Weiterhin befinden sich beide Teilflächen in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Das Landesplanungsgesetz (LPlG) Rheinland-Pfalz sieht gem. § 10 Abs. 6 die Option vor, Abweichungen von einem Ziel der Raumordnung zuzulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und der regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Die Obere Landesplanungsbehörde (SGD Süd) hat der Stadtverwaltung Landau eine Zielabweichung im ersten Entwicklungsabschnitt „Wollmesheimer Höhe Süd“ von insgesamt fünf Hektar in Aussicht gestellt. Gemäß einer ersten Einschätzung der Oberen Landesplanungsbehörde sind die Grundzüge der Planung in dieser Größenordnung nicht berührt. Die Zielabweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten voraussichtlich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt vor, einen Antrag mit Begründung auf Zielabweichung für die in Aussicht gestellte Fläche von fünf Hektar (siehe Anlage 1) bei der SGD Süd einzureichen. In der Regel ist mit einem Zielabweichungsbescheid ca. sechs Monate nach Antragsabgabe zu rechnen. Somit erhält die Stadt Landau frühzeitig Planungssicherheit und kann die angestrebte und notwendige Gesamtentwicklung beginnen und gestuft umsetzen. Für den ersten Teilabschnitt wäre somit die Entwicklung zeitlich nicht mehr abhängig von der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar.

Speziell im Hinblick auf das Flächenankaufmodell (kommunaler Zwischenerwerb) der Stadt Landau kommt dieser Vorgehensweise eine große Bedeutung zu. Im Sinne einer transparenten Entwicklung der Baufläche wird erst bei gegebener Planungssicherheit durch einen Zielabweichungsbescheid der Flächenankauf formal vollzogen. Ferner kann für den ersten Teilabschnitt bereits die kommunale Bauleitplanung vorangetrieben und nach dem Zielabweichungsbescheid zum Abschluss gebracht werden. Hier können in einem ersten Schritt je nach Bebauungsplankonzept **etwa 300 Wohneinheiten** errichtet werden.

20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010

Das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB regelt, dass der Flächennutzungsplan bei der Aufstellung den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Gemäß der planerischen Absichtung sind die Darstellungen des Regionalplans auf die Ebene der Bauleitplanung zu übertragen. Der vorgenannte Antrag auf Zielabweichung südlich der Wollmesheimer Straße sieht vor, Landwirtschaftsflächen und einen regionalen Grünzug in Wohnsiedlungsflächen umzuwandeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau in der Pfalz stellt den Großteil des Areals als Landwirtschaftsfläche dar. Ein geringfügiger Flächenanteil ist als gemischte Baufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist durch eine Teiländerung an die Planungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen anzupassen. Die hierfür erforderliche 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“, mit dem verbindliches Baurecht geschaffen werden soll.

Aufstellung des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Bebauungsplan „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ umfasst den Bereich der Wollmesheimer Straße, die südlich daran angrenzenden Grundstücke und Teile des Schlittweges in der Gemarkung Landau und der Gemarkung Wollmesheim.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Landau die Flurstücke mit den Nummern: 2281/18, 2281/17, 2281/16 sowie Teilbereiche des Flurstücks mit der Nummer 2552/65.

Im räumlichen Geltungsbereich liegen in der Gemarkung Wollmesheim die Flurstücke mit den Nummern: 2240/6, 2242/2, 2243/2, 2244, 2245/4, 2245/6, 2245/7, 2247/3, 2247/5, 2248/3, 2248/4, 2249/2, 2249/4, 2250/1, 2251/1, 2252/3, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293/5, 1915/10, 2295/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke mit den Nummern: 2241/3, 2253, 1915/11, 2296/1, 1915/4, 1915/7 und 1915/17.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 3 entnommen werden. Im weiteren Verfahren ist es möglich, den Geltungsbereich in Teilbereiche zu untergliedern, um unterschiedliche Verfahrens- und Genehmigungsstände wiederzugeben.

Anlass, Zwecke und Ziele der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur zügigen Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland im Südwesten der Landauer Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ (12 ha) ist weiter gefasst als der Bereich, für den ein Zielabweichungsverfahren beantragt werden soll (5 ha) (siehe Anlage 5). So soll sichergestellt werden, dass die angestrebte städtebauliche Entwicklung ganzheitlich und gestuft in Bauabschnitten erfolgen kann. Nach Erhalt des positiven Zielabweichungsbescheides kann der aktuell abgegrenzte Geltungsbereich von ca. 12 ha in zwei Teilbebauungspläne untergliedert werden. Der erste Teilbereich mit einer Fläche von ca. fünf Hektar, der auch deckungsgleich mit dem räumlichen Umriss der Zielabweichung ist, soll zuerst baulich entwickelt werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt dann parallel im Rahmen der bereits erwähnten 20. Teiländerung. Der 2. Teilbebauungsplan mit einer Fläche von ca. sieben Hektar kann nach Genehmigung des FNP 2030 in Kraft treten.

Planverfahren:

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ durchgeführt, d.h. es ist sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch eine Offenlage vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Hinsichtlich verschiedener Fachthemen sind diverse Gutachten zu erstellen, beispielsweise zu den Themen Immissionsschutz, Entwässerung, Straßenverkehr sowie Natur- und Artenschutz.

Planungsziele:

Die wesentlichen Ziele der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2010 und des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ sind:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, darunter im preisgünstigen und geförderten Segment
- Ermöglichung von Nutzungen, die das Wohnen ergänzen, z. B. zur Sicherung der Nahversorgung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden durch eine verdichtete und kompakte Bebauung
- Sicherstellung einer gestuften Entwicklung in Bauabschnitten inkl. der Verzahnung von künftigem Stadtquartier und Freiraum
- Berücksichtigung der Aspekte des Klimawandels und des Klimaschutzes, z. B. durch eine zukunftsweisende Energieversorgung des Quartiers und einer Starkregenvorsorge
- Schaffung von Infrastrukturen, die das Gemeinwesen stärken (Parkanlagen, Spielplätze, Begegnungsstätten für Bewohnerinnen und Bewohner etc.)

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Aufgrund der Größe und Bedeutung der wohnbaulichen Entwicklung im Südwesten der Kernstadt ist vorgesehen einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb für das gesamte Areal durchzuführen. Durch die Ausrichtung des Wettbewerbs erhält die Stadt Landau eine Vielzahl von Ideen und Konzepten für die Entwicklung des Wohngebiets und schafft zugleich eine Plattform, auf der Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Öffentlichkeit ihre Anregungen für eine nachhaltige Entwicklung dieser bedeutenden Stadterweiterung in das Verfahren einbringen. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Planung, da dem eigentlichen Wettbewerbsverfahren die Erarbeitung von Leitlinien für die Entwicklung vorgeschaltet werden soll. Der Beteiligungsrat wird entsprechend eingebunden. Die Ergebnisse werden dann – zusammen mit darauf aufbauend durch ein Fachbüro erarbeitetem Auslobungstext – den städtischen Gremien nochmals zur Beratung und Entscheidung vorgelegt und Grundlage für die Wettbewerbsaufgabe.

Ein Wettbewerb bietet die Möglichkeit, frühzeitig mit der Öffentlichkeit und den politischen Gremien zur Gebietsentwicklung in die Diskussion zu kommen, um Bedenken im Vorfeld auszuräumen, die Ziele der Planung zu konkretisieren und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Erfahrungsgemäß stoßen die Ergebnisse eines Wettbewerbs, die auf diese Weise in ein partizipatives Verfahren eingebettet werden, auf eine große Akzeptanz in der Stadtgesellschaft.

Der Wettbewerb soll dabei einen Ideenteil und einen Realisierungsteil beinhalten. Für den Bereich südlich der Wollmesheimer Straße, der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ liegt, soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, da hier in naher Zukunft mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen ist, die durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ sowie durch den Antrag auf Zielabweichung angestoßen wird. Für den Bereich westlich der Hagenauer Straße sowie für den 2. Entwicklungsabschnitt südlich und westlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“, deren Entwicklungszeitraum derzeit aufgrund der geschilderten Verzögerungen bei der Teilfortschreibung des Regionalplans noch nicht absehbar ist, wird ein Ideenwettbewerb ausgelobt. Der Ideenwettbewerb soll langfristig städtebauliche Lösungen für die vorgenannten Entwicklungsabschnitte bereithalten, die mit der angestrebten Gesamtentwicklung korrespondieren. Die Kombination von Realisierungs- und Ideenteil ermöglicht eine ganzheitliche städtebauliche Konzeption für den Landauer Südwesten, die eine flexible Entwicklung in Teilabschnitten ermöglicht (siehe Anlage 4).

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden die städtebauliche Grundlage für die weiteren Bebauungsplanverfahren. Für den ersten Entwicklungsabschnitt südlich der Wollmesheimer Straße wird auf Basis des Wettbewerbs ferner ein städtebaulicher Rahmenplan ausgearbeitet, der dann wiederum Grundlage für die weitere planerische Feinsteuerung und die künftige Vermarktung des Areals unter Beachtung der beschlossenen „Vermarktungsleitlinie“ für die Kernstadt ist. Die Methodik mit Rahmenplan und Grundstücksvermarktung wird in dieser Form bereits im „Wohnpark Am Ebenberg“ praktiziert.

Ablauf des Wettbewerbs:

Die Durchführung des Wettbewerbs ist für die Jahre 2019 und 2020 vorgesehen.

Zur Betreuung des Wettbewerbsverfahrens wird, wie bereits in anderen Projekten erfolgreich gehandhabt, ein externes Fachbüro beauftragt werden. Die Vorbereitung des Wettbewerbs kann mit den ersten Schritten der Bebauungsplanung gekoppelt werden. Darauf aufbauend können die o. g. Leitlinien und der Auslobungstext inkl. Beteiligung bis zum Ende des III. Quartal 2019 erstellt werden. Die Durchführung des

Wettbewerbs kann im 4. Quartal 2019 erfolgen, die Sitzung des abschließenden Preisgerichts wäre im I. Quartal 2020 möglich.

Kosten

Die Kosten für die geschilderten Planungsprozesse (20. FNP-Änderung 2010, Bebauungsplan G4, Rahmenplan und Wettbewerb) belaufen sich auf insgesamt rd. 500.000 Euro. Die Mehrkosten, die auf die Durchführung des Wettbewerbs zurückzuführen sind, betragen rd. 150.000 Euro.

Der wesentliche Anteil dieser Mehrkosten in Höhe von rd. 75.000 Euro entfällt auf die verfahrensbedingten Betreuungskosten des Wettbewerbs und die Aufwandsentschädigung für die Preisrichterinnen und Preisrichter. Zudem sind die Kosten für einen direkt beauftragten Rahmenplan für die gesamte Fläche mit einer Größe von rd. 42 ha rd. 75.000 Euro günstiger als die Ermittlung des besten Entwurfsansatzes über ein Wettbewerbsverfahren. Im Nachgang des Wettbewerbs wird auf Empfehlung des Preisgerichts der ausgewählte städtebauliche Vorentwurf des Realisierungsteils zu einem Rahmenplan überarbeitet und weiterentwickelt, der wiederum die Grundlage für den nachfolgenden formellen Bebauungsplan „G4, Wollmesheimer Höhe Süd“ bildet.

Vor dem Hintergrund der größeren Transparenz des Verfahrens und der Sicherstellung, dass über eine fundierte Auswahlentscheidung eine gute und tragfähige Lösung für das Areal vorgelegt wird, sind die Mehrkosten vertretbar. Ein vergleichbare Vorgehensweise wurde bereits bei der Entwicklung des „Gewerbepark Messegelände-Südost“ (D12) erfolgreich erprobt.

Im Einzelnen betragen die Kosten rund:

Wettbewerb:	200.000 €
Betreuung Wettbewerb inkl. Preisrichter:	75.000 €
Rahmenplan (reduzierter Ansatz wg. vorgeschaltetem Wettbewerb)	75.000 €
Bebauungsplan und FNP-Änderung inkl. Gutachten:	150.000 €

Auswirkungen:

Produktkonto: 5225.5625

Haushaltsjahr: 2019-2021

Betrag: 500.000 Euro inkl. Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung, Rahmenplan und Wettbewerb

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Zielabweichungsverfahrens

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich der 20. Teiländerung des FNP 2010

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“

Anlage 4: Räumlicher Geltungsbereich des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs

Anlage 5: Überlagernde Darstellung der räumlichen Umgriffe und Geltungsbereiche

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Dezernat III - BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.