



Sitzungsvorlage **610/590/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 02.12.2019	Aktenzeichen: 61_52/610-St16		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.12.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	10.12.2019	Vorberatung Ö	

Betreff:

**Baulandstrategie und Innenentwicklung;
Ergebnisse der Baulückenabfrage im Stadtgebiet und Anwendung von
Innenentwicklungsinstrumenten**

Beschlussvorschlag:

1. Der Schwerpunkt der Innenentwicklung soll weiterhin auf der Aktivierung größerer zusammenhängender Flächenpotenziale im Stadtgebiet und den Stadtdörfern liegen.
2. Die Aussprache von Baugeboten gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken wird zurückgestellt.
3. Bauwillige Eigentümer von Baulücken werden weiterhin mit hoher Priorität beraten und von der Verwaltung bei der baulichen Nutzung von Baulücken und der Beseitigung von Leerständen intensiv unterstützt.

Begründung:

Bodenpolitische Einordnung

Im Rahmen der Bauland- und Wohnraumstrategie erfolgt im Stadtbauamt ein regelmäßiges Monitoring von bestehenden Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen im Stadtgebiet. Nach einer ersten vollständigen Erfassung der Baulücken in den Jahren 2011/2012 konnte die Anzahl der Baulücken von rund 420 auf heute rund 175 in den letzten acht Jahren mehr als halbiert werden. Gemeinsam mit den intensiven Bemühungen, die Innenentwicklung u.a. im Rahmen der Konversion, aber auch mit der Aktivierung größerer innenliegender Wohnbaupotenziale u.a. in der nördlichen und östlichen Innenstadt (Neustadter Straße, Industriestraße, Haardtstraße, Queichpromenade, u. a.) zu forcieren, führte dies dazu, dass die zusätzlichen Menschen, die in den letzten Jahren nach Landau gekommen sind, Wohnraum gefunden haben, ohne dass hierfür Außenbereichsflächen versiegelt werden mussten.

Als weiterer Schritt im Rahmen dieser Innenentwicklungsstrategie wurde Anfang 2019 eine erneute Abfrage von Baulücken im Hinblick auf die Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer durchgeführt. Diese Abfrage diente vor allem auch dazu, fundierte Grundlageninformationen zur Entwicklungsbereitschaft zu erlangen, um sachgerecht

über die Anwendung weiterer bodenpolitischer Instrumente entscheiden zu können. In letzter Konsequenz könnte das bedeuten, ähnlich wie die Stadt Tübingen Baugebote anzukündigen und später auch auszusprechen und somit massiv in die Freiheit des Eigentums einzugreifen (Anlage 2). Da dies ein hohes Konfliktpotenzial sowie einen erheblichen Personal- und Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde, ist hier in besonderem Maße auf eine sorgsame Abwägung und auf verlässliche Datengrundlagen zu achten. Andererseits hat sich die Stadt im Sinne des unverändert gültigen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dieses Themas anzunehmen.

Statistische Ergebnisse der Baulückenabfrage

Anfang 2019 wurden insgesamt 173 Baulücken auf 187 Flurstücken identifiziert. Bei der Abfrage wurden als Baulücke alle Flächen gezählt, welche erschlossen sind, nicht bebaut bzw. untergenutzt sind und nach §34 BauGB beurteilt werden, also sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden. Bei der aktuellen Baulückenabfrage wurden insgesamt 235 Eigentümer angeschrieben und um die Beantwortung des Fragebogens (Anlage 1) gebeten. Die angeschriebenen Eigentümer gaben Rückmeldungen zu 110 der insgesamt 187 betroffenen Flurstücke. Zu 77 Flurstücken liegt keine Antwort der Eigentümer vor.

Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Anzahl und Flächengröße der Baulücken in der Kernstadt sowie in den Stadtdörfern.

Gemarkung	Anzahl Bau- lücken	Fläche [ha]	Anzahl Baulücken in qualifizierten B-plänen	Fläche [ha]	Anteil Baulücken in B- plänen an Gesamtanzahl des Stadtteils in %	Anteil Fläche von Baulücken in B-plänen an Gesamtfläche des Stadtteils in %
Arzheim	26	1,32	14	0,84	54	64
Dammheim	26	1,61	17	1,01	65	63
Nußdorf	27	1,56	14	0,86	52	55
Mörzheim	16	0,93	13	0,78	81	84
Wollmesheim	9	0,77	5	0,26	56	34
Godramstein	16	0,86	8	0,33	50	44
Queichheim	15	0,73	2	0,10	13	14
Mörlheim	6	0,43	5	0,29	83	67
Landau Kernstadt	32	2,80	13	1,81	41	66
Summe	173	11,01	91	6,28	53	57

Tabelle 1: Übersicht Baulücken

Von den insgesamt 173 Baulücken befinden sich 141 in den Stadtdörfern und 32 in der Kernstadt. In den Stadtdörfern verzeichnen Nußdorf, Dammheim und Arzheim die höchste Anzahl an Baulücken. Die Baulücken besitzen zusammen eine Fläche von ca. 11,01 ha. Von den 173 Baulücken befinden sich 53% innerhalb eines Bebauungsplanes. Beispielsweise liegen in Mörzheim 13 der insgesamt 16 Baulücken im qualifizierten Bebauungsplan MH6.

Die Unterscheidung zwischen Baulücken innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen ist gerade im Hinblick auf eine mögliche Anwendung des Baugebots sinnvoll. Innerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen ist eine Umsetzung des Baugebots ggfs. leichter realisierbar, da eine höhere Rechtssicherheit herrscht und je nach Zielsetzung des Bebauungsplans bereits eine Notwendigkeit zur Schließung von Baulücken begründet werden kann.

Entwicklungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die Abbildung stellt die Entwicklungs- und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer dar. Von den insgesamt 187 betroffenen Flurstücken gaben die Eigentümer Auskunft zu den Entwicklungsabsichten von 110 Flurstücken. Dies entspricht einer Rückmeldequote von ca. 59%.

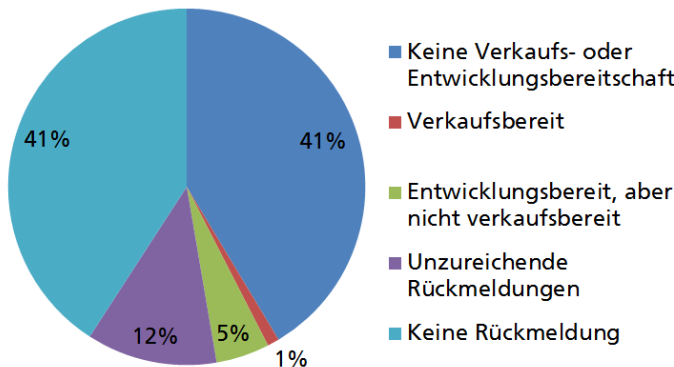


Abbildung: Auswertungsergebnisse (n=187)

Der weit überwiegende Teil der Eigentümer, die sich zurückgemeldet haben, sind nicht verkaufs- oder entwicklungsbereit. Einige Rückmeldungen konnten nicht weiter verwendet werden, weil Angaben zum Beispiel unvollständig oder nicht verständlich waren. Lediglich bei 6% der Flurstücke sind die Eigentümer verkaufs- oder entwicklungsbereit. Dabei muss beachten werden, dass im Fragebogen die Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft im Zusammenhang mit einer zeitlichen Komponente abgefragt wurde. Bei der Auswertung wurden nur diejenigen als Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereit gezählt, die den Wunsch äußerten ihre Grundstücke kurzfristig (innerhalb der nächsten drei Jahre) zu verkaufen oder bebauen. Diejenigen die mittel- oder langfristig Verkaufs- oder Entwicklungsbereit wären, wurden bei der Auswertung der Kategorie 'Keine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft' zugeordnet. Die absoluten Zahlen nach Stadtteilen getrennt sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Gemarkung	Anzahl Bau- lücken	Anzahl an Rückmeldungen zu den Flurstücken	Anzahl Rückmeldungen Verkaufs- oder Entwicklungsbereiten Flurstücken	Fläche der Verkaufs- oder Entwicklungs- bereiten Flurstücke [ha]
Nußdorf	27	21	2	0,08
			In qual. B-plänen 2	0,08
Godramstein	16	16	0	0
			In qual. B-plänen 0	0
Mörlheim	6	3	1	0,05
			In qual. B-plänen 1	0,05
Queichheim	15	10	2	0,13
			In qual. B-plänen 0	0
Dammheim	26	17	3	0,15
			In qual. B-plänen 2	0,05
Arzheim	26	12	0	0
			In qual. B-plänen 0	0
Wollmesheim	9	3	0	0
			In qual. B-plänen 0	0

Mörzheim	16	9	1	0,06
			In qual. B-plänen 1	0,06
Landau Kernstadt	32	19	3	0,19
			In qual. B-plänen 1	0,04
Gesamt	173	110	12	0,61
			In qual. B-plänen 7	0,28

Tabelle 2: Übersicht Verkaufs- oder Entwicklungsbereite Flurstücke

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass lediglich für zwölf der 173 Baulücken Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft besteht (7%) und damit lediglich ein Flächenpotenzial von 0,6 ha aktiviert werden könnte.

Empfehlungen und weitere Schritte:

Aus den Untersuchungen werden zwei Dinge deutlich: Die Bereitschaft der Eigentümer, Baulücken zu schließen bzw. dies gegenüber der Stadt offen auszusprechen ist gering. Andererseits zeigen die vergangenen Jahre, dass trotz dieser gegenüber der Stadt geäußerten geringen Entwicklungsbereitschaft dennoch Innenentwicklung stattfindet. Es bleibt festzuhalten, dass es zwar auf den verbliebenen Baulücken noch Potenzial für rund 300 Wohnungen gibt. Dieses Potenzial aber mit noch intensiverer Beratung oder mit Baugeboten oder anderen hoheitlichen Instrumenten zu aktivieren würde nicht nur einen immensen Verwaltungsaufwand bedeuten, sondern auch hohe finanzielle Anstrengungen mit sich bringen, weil in letzter Konsequenz die Stadt bereit sein müsste, die Baugrundstücke in den Zwischenerwerb zu nehmen. In der Gesamtbewertung erscheint es deshalb angezeigt, die vorhandenen Ressourcen auf die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Innenentwicklungspotenzialen wie dem ehemaligen Rangierbahnhof, dem Siedlungsbereich im Süden Queichheims, den letzten Flächen der Konversion oder Nachverdichtungsmaßnahmen in der Innenstadt zu lenken und parallel die Siedlungsarrondierungen und Außenentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet nach dem Zwischenerwerbsmodell zu entwickeln und planerisch vorzubereiten. Der hohen Wohnraumnachfrage wird man mit diesem Vorgehen schneller gerecht, als wenn man einen enormen Aufwand für die Entwicklung einiger weniger Flächen betreibt, die ggf. nur mit einem oder zwei Gebäuden bebaubar sind und die dem Eigentümer momentan letztlich nur als Kapitalanlage oder Altersvorsorge dienen.

Allerdings sollte man den bodenpolitischen „Instrumentenkasten“ nicht ganz aus den Augen verlieren. Das Baugesetzbuch wird derzeit geändert und die Anwendung hoheitlicher Instrumente zur Aktivierung von Bauland wie das Baugebot soll in naher Zukunft erleichtert werden. Dies könnte dazu führen, dass man zumindest in klar strukturierten Bebauungsplangebieten den Druck auf die Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen, mit der Ankündigung, ein Baugebot auszusprechen, erhöhen könnte – ähnlich wie das z.B. in Tübingen bereits erfolgt ist (Anlage 2). Parallel dazu wird in den nächsten zwei Jahren das Wohnraumversorgungskonzept evaluiert und fortgeschrieben. Schließlich hat der Gesetzgeber angekündigt, eine „Grundsteuer C“ einzuführen. Sie soll es Gemeinden ermöglichen, baulich nicht genutzte, aber bebaubare Grundstücke höher zu besteuern als ein bebautes Grundstück.

Anlagen:

Anlage 1: Fragebogen „Baulückenabfrage“

Anlage 2: Ankündigungsschreiben Baugesuch aus der Stadt Tübingen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

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