



## Sitzungsvorlage 610/691/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.11.2021	Aktenzeichen: 610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.11.2021	Vorberatung N	
Stadtrat	16.11.2021	Entscheidung Ö	

### **Betreff:**

**Innenentwicklungsstrategie für Landau;  
Steuerung der wohnbaulichen Nachverdichtung in unbeplanten Siedlungsbereichen der Stadt Landau**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Siedlungsbereiche der Kernstadt der Stadt Landau hinsichtlich ihrer Nachverdichtungspotenziale zu analysieren und dem Rat geeignete, quartiersspezifische Instrumente vorzuschlagen, die die Nutzung von Wohnbaupotenzialen im unbeplanten Innenbereich (Innenentwicklung) unter Berücksichtigung schützenswerter Bestandsstrukturen steuert.

Die von den SPD- und FWG-Fraktionen beantragten Punkte,

1. einen Bebauungsplan aufzustellen für das Gebiet Münchener Straße, Mainzer Straße, Königsberger Straße und Breslauer Straße unter Einschluss des Flurstück-Nr. 4670/441 und
2. betreffend das Flurstück Nr. 4670/441 eine Veränderungssperre zu erlassen bzw. das Baugesuch zurück zu stellen

werden bis zur Vorlage der Analyseergebnisse zurückgestellt, wobei eine Veränderungssperre allein für das Flurstück Nr. 4670/441 rechtlich unzulässig wäre und nur als Planungssicherungsinstrument für den gesamten Bebauungsplan und für zukünftige Projekte denkbar ist.

### **Begründung:**

#### Auslöser der Diskussion: Bauprojekt an der Münchener Straße

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Landau werden vermehrt ungenutzte oder untergenutzte Grundstücke im Stadtgebiet einer neuen, meist dichteren baulichen Nutzung zugeführt. Die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit solcher Nachverdichtungen ist in Siedlungsbereichen, für die kein gültiger Bebauungsplan besteht, der § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Nutzungsart und ihres Nutzungsmaßes sowie der Bauweise an der näheren Umgebung orientieren („sich einfügen“) und die Erschließung gesichert ist. In vielen Fällen werden hierdurch Baustrukturen baurechtlich zulässig, die sich äußerlich

(hinsichtlich ihrer Gestalt) deutlich von der Umgebung unterscheiden, auch sind Wohnungsgrößen und Wohnungsausstattungen in der Regel frei wählbar.

In der Münchener Straße, einem Siedlungsgebiet ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, wird ein Grundstück in der oben beschriebenen Form neu bebaut – die Bebauung fügt sich gem. § 34 BauGB ein, unterscheidet sich aber hinsichtlich der äußeren Gestalt und der Anzahl sowie den Grundrissen der Wohnungen von der Umgebungsstruktur aus den 1930er Jahren. Für das Grundstück wurde am 09.08.2021 eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses als Reihenanlage mit 4 Wohneinheiten und einer integrierten barrierefreien Einliegerwohnung vorgelegt. Am 13.10.2021 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde – nach Information der Gremien – hierzu einen positiven Bauvorbescheid erteilt und auch den Nachbarn zugestellt. Die Nachbarn haben am 28.10.2021 durch ihren Rechtsbeistand Widerspruch erhoben, der demnächst dem Stadtrechtsausschuss zur Entscheidung vorgelegt wird. Dabei wird insbesondere geprüft, ob der Bauvorbescheid widerrechtlich erteilt wurde und dadurch auch Nachbarrechte verletzt werden. Sofern der Bauvorbescheid im Rechtsbehelfsverfahren nicht aufgehoben wird, kann das Vorhaben weder durch einen Bebauungsplan noch durch eine Veränderungssperre verhindert werden. Deshalb erübrigt sich zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Allerdings könnte sich dieser Schritt zukünftig anbieten, wenn eine Analyse der Siedlungsbereiche im Stadtgebiet von Landau ergibt, dass es an dieser Stelle des Horstes städtebauliche Gründe gibt, weitere Nachverdichtungen in dieser Form zu verhindern und bestehende Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie soziale Milieus zu schützen. Deshalb sollte die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anwendung von Planungssicherungsinstrumenten zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, sondern lediglich zurückgestellt werden, bis sich der Rat und die Verwaltung einen Gesamtüberblick über aktuelle Nachverdichtungspotenziale in unbeplanten Innenbereichen des Stadtgebietes verschafft haben.

### Städtebauliche Analyse für eine Innenentwicklungsstrategie der Stadt Landau

Um vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zügig einen Überblick über die Innenentwicklungspotenziale zu bekommen und letztlich auch den Außenbereich zu schonen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), wird die Verwaltung ein Konzept zur Steuerung einer nachhaltigen und qualitätvollen baulichen Nachverdichtung der Wohn- und Mischgebiete vorlegen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Wohnsiedlungsbereiche in Landau sind mit insgesamt 83 rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant, allerdings umfassen diese Pläne mit insgesamt rund 628 Hektar weniger als die Hälfte des Siedlungsgebietes. Für den Rest ist wie entlang der Münchener Straße der § 34 BauGB Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Baugebieten. Einzelvorhaben alleine lösen in der Regel kein städtebauliches Erfordernis einer Bauleitplanung aus. Allerdings könnte sich für die Zukunft ein solches Erfordernis ableiten, wenn absehbar ist, dass weitere Nachverdichtungsprojekte bodenrechtliche Spannungen auslösen oder das Bestandsquartier städtebaulich sowie sozial in einer Weise verändern, dass Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Deshalb ist ein Blick auf die Gesamtstadt zwingend erforderlich, bevor mit Bauleitplänen und ggf. Plansicherungsinstrumenten in einzelnen Quartieren in die Baufreiheit des Einzelnen eingegriffen wird. Eine Negativplanung, also das reine Verhindern von Nachverdichtung steht nicht nur im Widerspruch zum Baugesetzbuch, sondern wäre auch das Gegenteil der vom Stadtrat

beschlossenen Baulandstrategie in Verbindung mit dem vorherrschenden, hohen Druck auf den Wohnungsmarkt.

Neben den planungsrechtlichen Instrumenten gibt es zahlreiche weitere Instrumente, die im Rahmen einer Innentwicklungsstrategie für Landau Anwendung finden könnten (Gestaltungssatzung, Milieuschutzsatzung, Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung gem. § 176a BauGB, Baugebote, Zweckentfremdungssatzung, Gestaltungs- und Stadtentwicklungsbeirat, Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, etc.). Das Erhalten prägender Gebietscharaktere einzelner Stadtteile ist ein wichtiger Bestandteil der Identitätsfindung und -erhaltung seiner Bewohner, es wirkt einer Gentrifizierung entgegen und prägt die Baukultur einer Stadt. Ein Bebauungsplan kann z.B. das Maß der Nutzung und die Dachform regeln, dies sichert aber weder den Schutz des örtlichen Milieus, noch eine gestalterisch ansprechende Gestaltung i.S. eines historischen oder neuzeitlichen Architekturausdrucks. Je enger der Gestaltungswille eines Planungsinstrumentes, desto stärker ist der Eingriff in das Eigentum des Einzelnen, was wiederum eine fundierte Begründung erfordert. Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung muss mit den übrigen selbst gesteckten Zielen der Stadtentwicklung (z.B. Nachverdichtung, nachhaltiger Wohnraum in Größe, Preis, ökologischem Beitrag etc.) gegenübergestellt und in Priorisierung gebracht werden. Es ist eine planerische und strategische Richtschnur aufzustellen, wie die Stadt Landau in der Kernstadt mit Nachverdichtungen umgehen will. Schließlich muss bei der Prioritätensetzung auch der Außenbereich in den Blick genommen werden und Innen- und Außenentwicklungsmaßnahmen ins Verhältnis gesetzt werden.

Aus all diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung zukünftig von isolierten Bebauungsplanaufstellungsbeschlüssen als Reaktion auf Einzelvorhaben abzusehen und stattdessen die vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen für ein proaktives, analysebasiertes Konzept zu verwenden, welches die Kernstadt unter den oben genannten Gesichtspunkten untersucht und die Entwicklungspotenziale zusammen mit den –zielen für den Innenbereich formuliert. Dies ermöglicht die zeitliche Gleichstellung aller Quartiere und die planerische Gleichsetzung mit den Außenentwicklungspotenzialen, da nun auch die grundsätzlich erschlossenen, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Baulandpotenziale (§34-BauGB-Flächen) in eine planerische Gesamtstrategie überführt werden.

Schlusszeichnung:

