



**Sitzungsvorlage**  
**610/795/2024**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.10.2024	Aktenzeichen: 41_61/610-St 12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.10.2024	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	30.10.2024	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	04.11.2024	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität	05.11.2024	Vorberatung Ö	
Stadtrat	12.11.2024	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 BauGB für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau
  - a) „Westlich Hagenauer Straße / Kolmarer Straße“
  - b) „Südlich Wollmesheimer Straße“
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.

**Begründung:**

**Baulandstrategie und Wohnraumversorgungskonzept - Historie**

Nachdem seit Ende der 1990er Jahre mit der Entwicklung der Konversionsflächen in Landau nahezu ausschließlich die Innenentwicklung forciert wurde, wandelte sich zu Beginn der 2010er Jahre aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit und der steigenden Preise auf dem Wohnungsmarkt die strategische Ausrichtung. Mit der "Initiative Landau baut Zukunft" wurde eine Baulandstrategie entwickelt, die sich zum Ziel gesetzt hat, dem Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Landau gerecht zu werden, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen und ein differenziertes, zielgruppenorientiertes Wohnraumangebot zu fördern. Wenn möglich sollte die Innenentwicklung zwar vor der Außenentwicklung erfolgen, aber nicht mehr Innen- statt Außenentwicklung. Ziel war es, eine stärkere Einflussnahme der Stadt bei der Wohnungsbauentwicklung zu erlangen.

Zu dieser Baulandstrategie, wurde im Jahr auch 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept vorgelegt, das unter anderem eine Prognose über den zusätzlich benötigten Wohnraum bis zum Jahr 2030 beinhaltet.

Ausgehend vom Jahr 2015 und unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen wurde der Wohnungsbedarf im Neubau auf rund 2.450 Wohnungen auf einer Fläche von 80 bis 100 Hektar eingeschätzt (je nach Bebauungsdichte). Dieser Bedarf sollte sich circa hälftig auf die Segmente Einfamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser (1.175 Wohneinheiten) und Mehrfamilienhäuser (1.275 Wohneinheiten) teilen. Der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sollte vorrangig in den Stadtdörfern gedeckt werden, der Wohnungsbedarf im Geschosswohnungsbau in der Kernstadt bzw. an die Siedlungsstruktur der Kernstadt anschließend entstehen.

In der Folge hatte die Verwaltung geprüft, in welchen Bereichen der Stadt Entwicklungen dieser Größenordnung denkbar wären. In der Kernstadt stand im Osten die Gewerbeentwicklung im Vordergrund. Zudem bestehen hier durch die BAB 65, die Bahntrassen und das Trinkwasserschutzgebiet erhebliche Restriktionen. Am südlichen Stadtrand begrenzt das Naturschutzgebiet Ebenberg die Siedlungsentwicklung, am nördlichen Stadtrand verhindert die B10 eine Ausdehnung, so dass eine größere Stadterweiterung nur am westlichen Stadtrand sinnvoll erschien. Um in diesen Bereichen eine städtebauliche Neuordnung zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs vorbereiten zu können sowie um Bodenspekulationen zu vermeiden und frühzeitig mit den Eigentümern in Grunderwerbsverhandlungen einzusteigen wurden im Jahr 2016 für diese Bereiche - ähnlich wie im Rahmen der sich abzeichnenden Konversion in den frühen 1990er Jahren - die Einleitung vorbereitender Untersuchungen beschlossen (Sitzungsvorlage 610/405/2016).

#### Ziele und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen aus 2016

Im Rahmen dieser Untersuchung war zu ermitteln, ob auf das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. §§ 165 – 171 BauGB zurückzugreifen ist, um die Ziele einer zügigen Bereitstellung von zeitnah benötigtem Wohnraum unter Gewährleistung einer bodenpreisdämpfenden Baulandpolitik sicherzustellen. Auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs reichte eine reine Angebotsplanung (Bebauungsplan und anschließende Umlegung) nicht aus, da hierbei auch nach einigen Jahren ein Teil der baureifen Grundstücke aus den verschiedensten Gründen häufig nicht bebaut ist. Der kommunale Durchgangserwerb – ggf. im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme – wurde deshalb seitens der Verwaltung als Grundvoraussetzung angesehen, um die Baugrundstücke vollständig dem Markt zur Verfügung zu stellen und mit Maßgaben (Stichworte Konzeptvergabe, sozialer Wohnungsbau und Baugemeinschaften) entwickeln zu können.

#### Verkleinerung des Untersuchungsbereichs im Jahr 2017

Die vorbereitenden Untersuchungen zielten zunächst darauf ab, die stadtstrukturellen, städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Gegebenheiten und Qualitäten des Untersuchungsbereichs zu analysieren und zu bewerten, um eine solide Grundlage für die weitere Planung zu schaffen. Dabei wurde seinerzeit bewusst ein großzügiger Geltungsbereich von rd. 100 ha gewählt, um Entwicklungsoptionen für das Baugebiet, aber auch Freiraumvernetzungen und Ausgleichsflächen aufzuzeigen. Mit einem Strukturkonzept für die Bebauung für zwei Teilbereiche westlich der Hagenauer Straße und südlich der Wollmesheimer Straße bis zum Birnbach aus dem Jahr 2017 konnte erstmals ein Entwicklungsszenario aufgezeigt werden, an dem sowohl die Öffentlichkeit als auch relevante Behörden beteiligt wurden. Die klare Eingrenzung der zwei Entwicklungsbereiche auf rd. 45 ha für ca. 1.000 Wohneinheiten, führte in der Konsequenz auch zu einer Reduzierung des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen (Sitzungsvorlage 010/040/2017).

### Jetzt geplante Aufhebung der vorbereitenden Untersuchungen

Im Vorfeld des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs für das Baugebiet wurde das Strukturkonzept, das auf einer Fläche von 45 ha rd. 1.000 Wohneinheiten mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern vorsah, kritisch hinterfragt. Auslöser waren vor allem die stärkere Gewichtung von Klimaschutzbelangen, die Ausrufung des Klimanotstandes in Landau und die daraus resultierende Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Wettbewerbsaufgabe wurde entsprechend angepasst: Ziel war eine dichtere Wohnbebauung ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern und ein geringerer Flächenverbrauch. Auf einer Fläche von 12 ha südlich der Wollmesheimer Straße sollen nun eine behutsame und bedarfsgerechte Stadterweiterung mit rund 850 Wohneinheiten entstehen. Dieser Teilbereich eignet sich aufgrund der stadtstrukturellen Einbindung besser für eine dichtere Bebauung, als dies im Teilbereich westlich der Hagenauer Straße, direkt im Anschluss an bestehende Einfamilienhäuser, der Fall gewesen wäre. Die Zielzahl von 850 Wohneinheiten berücksichtigt dabei bereits die Bedarfsprognose des Wohnraumversorgungskonzepts in Gegenüberstellung mit der rasanten Neubauentwicklung (über den Zielzahlen der Prognose) vor allem innerhalb der Kernstadt ab dem Jahr 2015.

Die Stadt Landau hat bisher erfolgreich den Weg des freihändigen Zwischenerwerbs beschritten. Auch Grundstücksspekulationen konnten – unter anderem durch den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung – erfolgreich verhindert werden, sodass insgesamt bislang keine Notwendigkeit bestand eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) zu beschließen. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele aus dem Rahmenplan sind durch die Anwendung der herkömmlichen Planungsinstrumente (Vorkaufssatzung und Bauleitplanung) in Reichweite. Das Einleiten einer SEM ist nicht mehr erforderlich und wäre nicht zu begründen. Somit empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung der Vorbereitenden Untersuchungen.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein  
Begründung: Es handelt sich um einen Folgebeschluss im Rahmen eines mehrstufigen Beschlussverfahrens.

### **Anlagen:**

Übersichtsplan über die Aufhebung des Geltungsbereichs

### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

