



Sitzungsvorlage 610/794/2024

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.10.2024	Aktenzeichen: 61_41/610-St12		
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:

Neufassung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich im Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“ als Satzung.

Begründung:

Zur frühzeitigen Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt und zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnraumversorgung im Stadtgebiet stellt der Gesetzgeber im Städtebaurecht verschiedene Sicherungsinstrumente zur Verfügung. Grundstücksspekulationen soll entgegengewirkt werden, um eine am Gemeinwohl orientierte Bodenvorratspolitik zu betreiben und damit eine langfristig geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.06.2018 hat die Stadt Landau in der Pfalz von dem Instrument des besonderen Vorkaufsrechts Gebrauch gemacht, um den vorsorgenden Grunderwerb für die Entwicklung des Baugebietes im Südwesten der Kernstadt Landau zu fördern. Aus städtebaulichen Gründen sollen so bereits in einem frühen Stadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erworben werden können, um die spätere Durchführung der Maßnahmen zu erleichtern.

Der Geltungsbereich der derzeit rechtskräftigen besonderen Vorkaufssatzung umfasst ca. 62 ha, aufgeteilt in Flächen westlich der Hagenauer Straße sowie südlich der Wollmesheimer Straße.

Nach Bekanntmachung der Satzung und im weiteren Planungsverlauf haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen geändert (vgl. Sitzungsvorlage 040/015/2018). Eine erneute Abwägung der öffentlichen Belange ergab, dass südlich der Wollmesheimer Straße der Bedarf an Wohnraum durch eine dichtere Bebauung bei geringerer Flächeninanspruchnahme gedeckt werden soll. Für den Bereich westlich der Hagenauer Straße wird daher auf eine Entwicklung verzichtet. Eine

städtebauliche Entwicklung ist nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch für einen größeren Bereich südlich und westlich des Schlittweges bis zum Birnbach.

Damit ist der Zweck der besonderen Vorkaufssatzung, die Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen zu sichern, in diesen Bereichen hinfällig. Die Neufassung der besonderen Vorkaufssatzung bezieht sich daher auf eine Reduzierung des Geltungsbereiches bzw. der Anzahl der betroffenen Grundstücke, eine Anpassung der Satzungsbezeichnung sowie eine angepasste Begründung. Der geänderte Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „G 4, Wollmesheimer Höhe Süd“ sowie in östlicher Richtung Teile der Gewannen „Am Lazarett“ und „Pockensatz“, in deren Bereich die Entwicklung eines Grünzuges vorgesehen ist.

Bisher befinden sich im Bereich des Baugebietes (ohne die Teilbereiche des Grünzuges) bereits 97 % der Flächen im Eigentum der Stadt Landau. Für die vollständige Umsetzung des städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplanes sind die noch in Privatbesitz befindlichen Grundstücke relevant. Dabei handelt es sich zum einen um zwei noch baulich genutzte Grundstücke im künftigen Baugebiet sowie um weitere ackerbaulich genutzte Grundstücke im Bereich des geplanten „Grünzuges“, der sich perspektivisch von der Wollmesheimer Straße bis zur Straße Pockensatz erstrecken und sowohl der Wegevernetzung als auch der Schaffung von Ausgleichsflächen für das Baugebiet dienen soll. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht kann hier über den freihändigen Zwischenerwerb hinaus ein unterstützendes Element darstellen und ist daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Neufassung der Satzung der Stadt Landau über das besondere Vorkaufsrecht beinhaltet neben der Reduzierung des Geltungsbereiches auch eine Änderung der Bezeichnung der Satzung. Da das Gebiet westlich der Hagenauer Straße aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen wird, soll die Satzung künftig wie folgt heißen: „Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für einen Bereich Südwesten der Kernstadt Landau „südlich Wollmesheimer Straße“. Es handelt sich hierbei um Änderungen der bisher rechtsgültigen Vorkaufssatzung in erheblichen Umfang. Jedoch beinhaltet die Satzung nach wie vor überwiegend den gleichen Gegenstand (Entwicklung des Baugebiets), sodass die bisherige Satzung durch die neue Satzung abgelöst wird (konstitutive Neufassung).

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Beschluss im Zusammenhang mit mehrstufigem Entwicklungskonzept Stadtquartier Südwest

Anlagen:

Entwurf der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Bereich im Südwesten der Landauer Kernstadt „südlich Wollmesheimer Straße“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

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