



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 13.06.2013	Aktenzeichen: 610 St 5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	11.03.2013	Vorberatung	
Ortsvorsteherbesprechung	21.03.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Queichheim	08.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Dammheim	09.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Godramstein	10.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Arzheim	18.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Mörlheim	18.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Wollmesheim	22.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Mörzheim	25.04.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Nußdorf	24.04.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	30.04.2013	Vorberatung	
Stadtvorstand	27.05.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	04.06.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.06.2013	Vorberatung	
Stadtvorstand	17.06.2013	Vorberatung	
Stadtrat	25.06.2013	Entscheidung	

Betreff:

Siedlungs- und Flächenentwicklung in Landau in der Pfalz: Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile

Beschlussvorschlag:

1. Im Stadtgebiet der Stadt Landau sollen Entwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden. Auf Grund der räumlich-strukturellen unterschiedlichen Rahmenbedingungen werden für die Kernstadt und die Stadtteile separate Entwicklungsstrategien vorgeschlagen:
 - a) Für die Kernstadt Landau hat der Abschluss der begonnenen und seit Jahren erfolgreichen Konversionsprojekte oberste Priorität. Nach Abschluss der Konversion sind die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (=Flächen, die bereits über die vorhandene Infrastruktur erschlossen sind, offensichtliche Lücken im Bebauungszusammenhang darstellen und im FNP als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt sind) vor den Arrondierungspotenzialen (=Flächen, die bereits über die vorhandene Infrastruktur erschlossen sind, ggf. aber noch nicht im FNP als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt sind) zu nutzen.
 - b) Für die Stadtteile hat die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale Vorrang. Da die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in den Stadtteilen in den meisten Fällen - auf Grund der komplexen Eigentümer-, Nutzungs- und Baustruktur - nur mit großem Aufwand zu realisieren sein wird, können in den Stadtteilen, gleichberechtigt zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale, auch Arrondierungspotenziale aktiviert werden. Entscheidend ist hier die Erschließung mit bereits vorhandener Infrastruktur.
 - c) Eine Ausweisung von neuen Bauflächen für klassische Neubaugebiete (Außenentwicklungspotenziale) erfolgt sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen nur dann, wenn dort ein Bedarf besteht und die Entwicklungsstrategie unter Punkt 1a) und b) nachweislich nicht zum Tragen kommt.

2. Grundvoraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren (FNP-Änderung, Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) zur Aktivierung von den unter Punkt 1a) bis c) genannten Entwicklungspotenzialen ist die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer der jeweiligen Potenzialfläche. Darüber hinaus ist bei der Entwicklung von Arrondierungs- und Außenpotenzialen zwingend die Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer an die Stadt Voraussetzung, um das favorisierte Baulandmodell (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3) umsetzen zu können.
3. Der Ankauf von privaten Grundstücksflächen für die Baulandentwicklung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen erfolgt gemäß dem Baulandmodell „Flächenankauf“ (Anlage 4). Die neuen Baugrundstücke werden nach der Schaffung von Baurecht und Herstellung der Erschließung durch die Stadt inkl. Bauverpflichtung (innerhalb von fünf Jahren) im Benehmen mit dem jeweiligen Ortsbeirat veräußert. Die Alteigentümer erhalten für die neuen Baugrundstücke ein Vorkaufsrecht.
Für die durch eine bauliche Entwicklung entstehende Bodenwertsteigerung (Verkaufserlöse der Stadt minus Kosten für Ankauf, Finanzierung, Entwicklung und Erschließung der Flächen) wird ein Wertsteigerungsausgleich erhoben - und zwar 15% des durchschnittlichen Bodenrichtwertes in der näheren Umgebung. Die daraus generierten Finanzmittel sollen im Zuge der jeweiligen Beratungen und Beschlüsse zum Haushalt der Stadt Landau in der Pfalz unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten durch den Stadtrat angemessen für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in allen Stadtteilen vorgesehen werden. Die Finanzmittel sind bei nachweislichem Bedarf vorrangig in dem Stadtteil einzusetzen, in dem die Mittel eingenommen wurden. Grundlage für den Einsatz dieser Finanzmittel ist eine Prioritätenliste für stadtteilbezogene Innenentwicklungsmaßnahmen..
4. Die Verwaltung wird beauftragt, stadtteilbezogene Innenentwicklungsmaßnahmen zu definieren, mit Prioritäten zu versehen und den Gremien zum Beschluss vorzulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, halbjährlich einen Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie den Gremien zur Information vorzulegen
6. Der Fortführung und dem Abschluss einer vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung im Stadtteil Nußdorf wird insbesondere vor dem Hintergrund der Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Stadtteile im Zusammenhang mit der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zugestimmt.
Der Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) und der Rahmenplanung durch das Büro Rittmannsberger und Partner wird zugestimmt.

Begründung:

Sachstand Bevölkerungsentwicklung und Baulandpotenziale:

Grundlage der Baulandstrategie sind die Erkenntnisse des Demografie-Berichts (Stand Juni 2012) und der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Landau aus den Prognosen des Entwurfes für den Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar. Hieraus wurden die spezifischen Problemlagen in Landau analysiert und Handlungsansätze für die Zukunft entwickelt. So wurden mögliche Baulandpotenziale im gesamtstädtischen Gebiet untersucht und die Flächen im Dezember 2012 dem Bauausschuss vorgestellt.

Die Stadt verfügt über insgesamt ca. 110,5 ha Baulandpotenziale sowie ca. 16 ha Baulücken. Die Regionalplanung weist Landau einen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 von 46 ha (Anlage 1) zu. Aus der stadtweiten Untersuchung gehen ca. 59 ha untersuchte Innenentwicklungspotenziale (Anlage 2) hervor. Davon befinden sich ca. 16 ha Innenentwicklungsflächen in den Stadtteilen und ca. 43 ha

stehen in der Kernstadt zur Verfügung, die nach Bedarf aktiviert werden können. Die Konversionsflächen in der Kernstadt sind hier berücksichtigt.

Grundzüge der Baulandstrategie:

Da es sich um eine Vielzahl von Baulandpotenzialflächen handelt, deren fachliche Bewertung sich nur geringfügig unterscheiden, wird eine Entwicklungsrangfolge vorgeschlagen, die den spezifischen - und unterschiedlichen – Rahmenbedingungen (Wohnumfeld, Wohnformen, Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen aller Art etc.) in der Kernstadt und den Stadtteilen gerecht wird.

Die Unterscheidung von differenzierten Wohnformen und -angeboten in der Kernstadt und in den Stadtteildörfern ist hierbei ein wesentlicher Faktor. Dabei ist die Wohnform in den Stadtteilen eher an eine landwirtschaftliche Nutzung (Winzer, Scheunenanlagen, Kelterhaus) angelehnt, aufgelockert und mit dem angrenzenden Landschaftsraum verflochten. Vielerorts wurde diese Struktur in den 1970/80/90er Jahren durch Einfamilienhausgebiete erweitert. Somit konnte in der Vergangenheit dem Wunsch, annähernd jeder Bevölkerungsschicht ein vielschichtiges Wohnangebot bzw. Wohnform anzubieten und damit neue Einwohner an die Stadtteildörfer zu binden, Rechnung getragen werden.

Die Kernstadt ist durch ein vielschichtiges Angebot an Wohnformen geprägt. In der Vergangenheit wurden viele Bestandsgebäude saniert und die vorhandene Stadtstruktur punktuell um Neubauten ergänzt. Die Kernstadt ist gekennzeichnet durch ein vielschichtiges Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.

Aus der Übersicht aller untersuchten Baulandpotenziale wurden auf dieser Grundlage im Stadtkern und in den Stadtteilen Flächen priorisiert, auf denen eine bauliche Entwicklung seitens der Verwaltung als fachlich geeignet gesehen wird. Unterschieden wird zwischen Flächen für die Konversion, Innenentwicklungs-, Arrondierungs-potenzialen und Außenentwicklungspotenzialen (Anlage 3).

Baulandstrategie Kernstadt:

Der Fokus der Baulandentwicklung richtet sich in der Kernstadt auf die Fortführung und den Abschluss der Konversionsmaßnahmen, die die Stadt Landau seit Jahren erfolgreich betreibt. Eine weitere Aktivierung von großflächigen Wohnbaumöglichkeiten im Außenbereich – und somit eine Konkurrenz für die Konversion – in der Kernstadt Landau wird bis zum Abschluss der Konversion nicht weiter verfolgt. Vorhaben gem. §34 BauGB (sog. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sind davon nicht betroffen und ergänzen die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt punktuell.

In der Kernstadt spielen aus heutiger Sicht verstärkt kurze Wege, autofreie bzw. fußläufige Erledigungen oder die „räumliche Nähe“ zu zentralen Infrastruktur-einrichtungen eine entscheidende Rolle. Dieses Phänomen, die sog. „Renaissance der Innenstadt“, hat sich in den letzten Jahren bundesweit entwickelt. Bezogen auf die Stadt Landau bedeutet dies eine verstärkte Einwicklung in innerstädtischen Gebieten, wie z. B. innerstädtische Konversionsflächen, und/ oder an Randgebieten, den sog. Arrondierungen, die trotz ihrer Lage kurze und schnelle räumliche Verknüpfungen ermöglichen.

Diesen Trend gilt es für die Innenentwicklung und den Abschluss der Konversion zu nutzen und zielgerichtet zu steuern.

Baulandstrategie Stadtteile:

In den jeweiligen Stadtteilen hat die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale oberste Priorität. Auf Grund der häufig sehr komplexen Eigentümersituation und den damit verbundenen sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen, ist in den meisten Fällen keine kurzfristige Aktivierung von Bau- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Unter diesem Aspekt und insbesondere auch unter Berücksichtigung der langfristig angelegten Entwicklungsstrategie, wird vorgeschlagen - gleichberechtigt zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in den Ortsteilen - auch Arrondierungspotenziale prioritär zu entwickeln. Dies soll aber nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.

Anders als bei den Innenentwicklungspotenzialen sollte eine Entwicklung von Arrondierungspotenzialen nur erfolgen, wenn die Grundstückseigentümer einem Verkauf an die Stadt zustimmen. Die Stadt Landau entwickelt dann die Flächen (Schaffung von Baurecht, Herstellung der Erschließung etc.) und vermarktet bzw. verkauft die neuen Baugrundstücke mit Bauverpflichtung

innerhalb von fünf Jahren. Damit wird vermieden, dass eine klassische Angebotsplanung erfolgt und die tatsächliche bauliche Umsetzung von Gebäuden und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum zeitnah gewährleistet ist.

Begründen lässt sich die vorgeschlagene Rangfolge auf Grundlage der Erkenntnisse der demografischen Entwicklung zwischen Kernstadt und Stadtteile. So kann der demografischen Untersuchung der Stadt Landau entnommen werden, dass vorwiegend ältere Menschen (70+) in den westlichen liegenden Stadtteilen leben. Dabei konzentriert sich diese Bevölkerungsgruppe in den Stadtteilen vorrangig auf die Ortskerne und deren unmittelbar angrenzenden Bereiche. Auf Grund dieser Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren sich in den besagten Gebieten spürbare Veränderungen einsetzen werden müssen. Ansonsten droht eine Verödung der Ortskerne und Verlust der örtlichen Identität sowie Attraktivität.

Für die Entwicklung der Innenentwicklungs- und Arrondierungspotenziale in den Stadtteilen ist daher eine Priorisierung erforderlich, die sich einerseits an den fachlichen Kriterien, der Eigentümerbereitschaft, dem örtlichen Bedarf - bezogen auf die demografische Entwicklung eines jeweiligen Stadtteils, und andererseits am Umsetzungserfolg einer angestrebten tatsächlichen Bebauung orientiert.

Entwicklungsvoraussetzungen für Potenzialflächen und Modelle für den Flächenankauf:

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile wird außerdem vorgeschlagen, die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in allen Stadtteilen insgesamt zu nutzen, wobei bei nachweislichem Bedarf Maßnahmen im Stadtteil, in dem die Mittel generiert wurden, Vorrang haben. Diese Mittel sollen im Zuge der jeweiligen Beratungen und Beschlüsse zum Haushalt der Stadt Landau in der Pfalz unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten durch den Stadtrat angemessen für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in allen Stadtteilen vorgesehen werden und könnten z. B. für die Erarbeitung von Dorfentwicklungskonzepten, für die Erstellung von (Wert-) Gutachten oder die Förderung von städtebaulich sinnvollen Umbaumaßnahmen im Bestand genutzt werden.

Der strategische Ankauf von privaten Flächen für eine gezielte Bodenbevorratung ist an keine gesetzlichen Vorgaben gebunden, wie z. B. den Bodenrichtwert oder den Wert für Bauerwartungsland. Vielmehr ist der Ankaufspreis auf dem Verhandlungswege und auf der Grundlage einer transparenten Investitionsrechnung zu ermitteln.

Beim Ankauf der Flächen soll nach dem Baulandmodell „Flächenankauf“ (Anlage 4) für einen Teil der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen ein Wertsteigerungsausgleich erhoben werden. Das Modell sieht vor, 15% des zukünftig zu erwartenden Bodenrichtwertes nach Rechtskraft der entsprechenden Bauleitpläne abzuführen und angemessen der Innenentwicklung zuzuführen. Anlage 5 skizziert auf dieser Grundlage beispielhaft das Berechnungsmuster für eine Außenentwicklungs-(klassisches Neubaugebiet) und eine Arrondierungsfläche. Die Höhe des Ankaufspreises wird für jede Potenzialfläche auf Grundlage einer städtebaulichen Vorentwurfsplanung in Anlehnung an den Bodenrichtwert der näheren Umgebung separat ermittelt.

Neben dem o. g. Wertsteigerungsausgleich zur Förderung der Innenentwicklung werden auch für jede Fläche individuell die Kosten für die Entwicklung (Bebauungsplan, Neuaufteilung der Grundstücke etc.) und Erschließung (Bau von Straßen, Wegen und Kanälen, Anlage von Grünflächen etc.) des Gebiets sowie die Finanzierungskosten der Baulandentwicklung vom künftig zu erwartenden Bodenrichtwert abgezogen. Aufgrund der bereits zumindest in Teilen vorhandenen Erschließung ist der Ankaufspreis bei einer Arrondierungsfläche höher ist als bei nicht erschlossenen Außenbereichsflächen.

Ziel ist es in diesem Zusammenhang, die finanziellen Erträge einer solchen Arrondierung unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten angemessen zur Aktivierung der o. g. Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen, um langfristig den vorhandenen Potenziale im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu aktivieren und zu entwickeln.

Modelle zur Reinvestition im Sinne der Innenentwicklung:

In weiten Teilen Deutschlands ist die Umsetzung verschiedener Modelle zur Innenstadtentwicklung in Form von informellen Instrumenten gängige Praxis. So sei beispielsweise die kommunalpolitische Strategie „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“ der Gemeinde Hiddenhausen, Nordrhein-Westfalen (NRW), genannt. Das Modell, welches von der Stadt- und Regionalentwicklung NRW ausgezeichnet wurde, ist ein Förderprogramm, welches konkret junge Familien mit Kindern beim Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie mit 9.000 Euro, auf 6 Jahre verteilt, unterstützt. Alternativ dazu kann bei Altbauten ein Altbaugutachten für eine Ortsbegehung/ Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und inklusiv einer Kostenschätzung gefördert werden. Um diese besagten Altbestände im Ortskern zu aktivieren und die Bildung von Wohneigentum gewachsener Umgebung zu erleichtern, hat die Gemeinde Hiddenhausen dafür entsprechende Förderrichtlinien aufgestellt. Das Modell wird seit Beginn 2012 erfolgreich betrieben. Als eine weitere Möglichkeit sei die Einrichtung eines InnenStadtEntwicklungsFond (ISE) der Stadt Bad Dürkheim genannt. Dieser Fonds ist als umsetzungsorientiertes Beratungs- und Finanzierungsinstrument zur Innenstadtentwicklung vorgesehen. Das InnenStadtEntwicklungsModell ist als langfristiges und von der öffentlichen Haushaltslage unabhängiges, flexibles Instrument der Stadtentwicklung konzipiert. Mit dem ISE könnten öffentliche Anreize für private Investitionen in den innerstädtischen Immobilienbestand, beispielsweise durch die gezielte finanzielle Unterstützung von Investitionen in Form von Zuschüssen oder Zinsabschlägen, geschaffen werden. Förderungen aus diesem Entwicklungsfonds richten sich dann nach den durch die Stadt eigens aufgestellten Förderrichtlinien und dem räumlichen Geltungsbereich der Förderung. Grundlage für ein InnenStadtEntwicklungsFond (ISE) ist ein erarbeitetes Rahmenkonzept, das aus einer Vorbereitenden Untersuchung hervor geht. Darüber hinaus bestehen weitere Lösungsvorschläge geldliche Bodenwertabschöpfungen in Entwicklungsprogramme zu binden. Entsprechende Lösungsvorschläge sind daher fallspezifisch zu untersuchen.

Modellprojekt „Vorbereitende Untersuchung Nußdorf“:

Im Zusammenhang mit der Strategie für die Stadtteile, kommt der begonnenen – aber noch nicht abgeschlossenen – vorbereitenden Untersuchung im Stadtteil Nußdorf besondere Bedeutung zu. Die Vorbereitende Untersuchung wurde in Auftrag gegeben, um die Ausweisung eines Sanierungsgebiets herbeizuführen. Im Hinblick auf die langfristige Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen kommt dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung im Stadtteil Nußdorf besondere Bedeutung zu. Das Ergebnis dieser räumlich-strukturellen Analyse kann wertvolle grundlegende Ansätze aufzeigen, wie zukünftig die Ortskernentwicklung am Beispiel Nußdorf aufgenommen und umgesetzt werden kann. So kann die Vorbereitende Untersuchung Maßnahmen aufzeigen, die beispielsweise in ein Rahmenkonzept einfließen, die der Innenentwicklung und der Attraktivität des Ortskerns dienen. Die Untersuchung für den Stadtteil Nußdorf kann dabei zugleich beispielgebend für alle anderen Stadtteile sein, so dass sich die Erkenntnisse und/oder Arbeitsschritte dieser Untersuchung auch auf andere Stadtteile übertragen lassen. Insofern ist ein Abschluss der Arbeiten sinnvoll und mittel- bis langfristig zur Umsetzung der Baulandstrategie in den Stadtteilen eine große Arbeitserleichterung für die Verwaltung. Über die Ausformulierung der Baulandstrategie in den einzelnen Stadtteilen wird nach Vorlage der Untersuchung, ggf. am konkreten Beispiel Nußdorf, weiter berichtet.

Auswirkungen

Die Erarbeitung der Baulandstrategie erfolgt in Eigenregie. Der 1. Teil der Vor-bereitenden Untersuchung (VU) wurde bereits in Eigenbearbeitung auf Basis der Grobanalyse und den Bestandsanalyseplänen erarbeitet. Dieser stellt ein Vorentwurf des Berichts der VU dar. Die Bestandsanalyse und die Rahmenplanung sind in Teilbereichen noch zu ergänzen bzw. zu vertiefen. Mit der Fertigstellung der VU und der Rahmen-planung soll das Büro Rittmannsberger und Partner beauftragt werden. Ein entsprechendes Angebot liegt der Verwaltung vor. Die dafür entstehenden Kosten sind im Haushalt 2013 berücksichtigt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625
Haushaltsjahr: 2013

Betrag: 17.800 Euro (lt. Angebot 8/2012)

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Anlagen:

- Anlage 1 Übersicht aller Baulandpotenziale und Baulücken der Stadtteile
- Anlage 2 Übersicht der untersuchten Innenentwicklungspotenziale
- Anlage 3 Übersicht der Baulandpotenziale unterschieden in Konversionsfläche, Innenentwicklungs-, Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenzialen
- Anlage 4 Baulandmodell „Flächenankauf“
- Anlage 5 Berechnungsbeispiele zum Ankaufspreis für Arrondierungs- und Außenentwicklungspotenziale

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

