



Sitzungsvorlage **610/243/2013**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 15.10.2013	Aktenzeichen: 610 St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	14.10.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	22.10.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Queichheim	24.10.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	29.10.2013	Vorberatung	
Stadtrat	12.11.2013	Entscheidung	

Betreff:

Aufhebung des Sanierungsgebietes "Jeanne d'Arc"

Beschlussvorschlag:

1. Für das ehemalige Kasernengelände „Jeanne d’Arc“ in der Gemarkung Queichheim, südlich der L 509, westlich der Kraftgasse, nördlich des Birnbachs und östlich der Johannes-Kopp-Straße wird das Sanierungsgebiet gemäß § 162 BauGB aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Satzung bekannt zu machen.

Begründung:

A) Anlass

Die Fläche der ehemaligen Kaserne „Jeanne d’Arc“ in der Gemarkung Queichheim südlich der L 509, westlich der Kraftgasse (Flurstück Nr. 1366/1), nördlich des Birnbachs (Flurstück Nr. 1440/3) und östlich der Johannes-Kopp-Straße (Flurstück Nr. 1319/9 und 1340/6) war durch eine 60jährige Nutzung als militärisches Kasernengelände geprägt. Die Infrastruktur war für eine neue Nutzung nicht mehr nutzbar. Weiterhin waren Altlasten in Form von Bodenkontaminationen vorhanden. Außer dem späteren Existenzgründerzentrum (ehemaliges Stabsgebäude) waren sämtliche Gebäude nicht mehr erhaltenswürdig und wurden niedergelegt.

Für das ehemalige Kasernengelände „Jeanne d’ Arc“ wurde im Jahr 1995 die Entwicklung über ein Sanierungsgebiet beschlossen. Das allgemeine Ziel der Stadt war es, auf dieser Fläche ein Gewerbegebiet mit Schwerpunkt „Existenzgründung; Messegelände“ zu entwickeln. Konkretisiert lauten die Ziele:

- Beseitigung des bestehenden städtebaulichen Struktur- und Funktionsmangels des ehemaligen Kasernenareals durch eine städtebaulich und architektonisch gestalterisch anspruchsvolle Neuentwicklung zu einem Existenzgründer- und Gewerbepark mit einer Messe- und Veranstaltungshalle sowie einem Messeplatz;
- Schaffung von Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekten zwischen Messenutzern und Gewerbeanrainern;
- Schaffung von Angeboten für Existenzgründer und Ansiedlung von mehr als 50 % förderfähiger Betriebe im Sinne des 27. Rahmenplanes der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“;
- Bevorzugte Flächenbereitstellung für Klein- und Mittelbetriebe, insbesondere Existenzgründer, mit breitegefächertem Branchenmix.

Zur Konkretisierung der Ziele wurde eine Rahmenplanung vom Stadtbauamt erarbeitet (Beschluss am 01.03.1996), die im Jahr 1997 fortgeschrieben wurde (Beschluss am 26.06.1997) (siehe Anlage 4). Das Sanierungsgebiet umfasst ca. 11,2 ha und ist heute Teil des ca. 62 ha großen Gewerbeparks „Am Birnbach“/ Bebauungsplan D9 (siehe Anlage 1 -3). Von der Gesamtfläche (11,2 ha) entfallen ca. 6,1 ha auf Bauland für neue Gewerbeansiedlungen und das (nicht mehr offizielle) Existenzgründerzentrum/ Dienstleisterzentrum im einstigen Stabsgebäude. Das eigentliche Messegelände umfasst mit mehr als 2,3 ha ca. 1/5 der Flächen. Weiterhin wurden ca. 1,9 ha Grünflächen und rund 0,85 ha Verkehrsflächen realisiert.

B) Verfahren

Am 27.06.1995 hat der Rat der Stadt Landau für das ehemalige Kasernengelände die Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 29.09.1995 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Voruntersuchungsbericht der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG (DSK, Sanierungsträger und Treuhänder der Stadt) wurde im April 1999 fertig gestellt und hatte folgende Inhalte:

- Bestandsaufnahme einschließlich Bestandsanalyse;
- städtebaulicher Rahmenplan „Gewerbliche Entwicklung“ einschließlich landespflegerischer Begleitplanung sowie schall-, geruchs- und entwässerungstechnischer Untersuchungen;
- vertiefende Altlastenuntersuchung;
- Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Katasteramt Landau;
- Kostenschätzung.

Der Bericht illustrierte, dass die Aufbereitung und Umsetzung des Areals „Jeanne d’Arc“ von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Landau ist.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung, der o.g. Situation und der Sicherung der Mitfinanzierung der Maßnahmen und Ziele über einen städtebaulichen Vertrag mit einem Investor, waren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB nicht erforderlich. Daher wurde die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Am 14.07.1998 beschloss der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Jeanne d’Arc“ (Sanierungssatzung). Am 08.06.1999 fasste, aufgrund veränderter Sach- und Erkenntnislage, der Stadtrat den erneuten Beschluss über die Sanierungssatzung als vereinfachtes Sanierungsverfahren. Die Satzung trat am 02.09.1999 in Kraft.

Am 28.08.2001 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung der Sanierungsziele. Planungsrechtlich gesichert wurde diese Zielsetzung/ Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan „Am Birnbach“ (heute D9) umfasst neben dem ehemaligen Kasernengelände „Jeanne d’Arc“ auch den Gewerbepark „Am Messegelände“ und ist in seiner ursprünglichen Form seit April 2000 rechtskräftig.

Im Jahr 2005 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Danach sollen Vergnügungsstätten, gastronomische Einrichtungen und Tankstellen im Sanierungsgebiet nicht zugelassen werden. Eine Konzentration dieser Nutzungen soll südlich des Messeparkplatzes erfolgen und die städtebauliche hohe Qualität des Sanierungsgebietes sichern. Anteilig wurde die Bebauungsplanänderung mit Städtebaufördermitteln finanziert (siehe Anlage 5).

C) Abschluss/ Aufhebung der Sanierungsmaßnahme

Nachdem die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahmen erreicht wurden und zum Abschluss im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge zu erheben sind, soll das Sanierungsgebiet aufgehoben werden (siehe Anlage 9). Die Nachweise der Verwendung der Zuweisungen aus dem Investitionsstock zum Ausbau des Messegeländes wurden schlussabgerechnet.

Die o.g. Ziele, die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes „Jeanne d’Arc“ in ein Gewerbegebiet inklusive eines Messeplatzes und eines Existenzgründungszentrums mit Austausch zwischen den Messenutzern und Gewerbeanrainern wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erfüllt.

Zum Abschluss der Maßnahme verbleiben keine der gesamten Baugrundstücke im Eigentum der Stadt als gewerbliches Entwicklungspotenzial.

An dieser Stelle zu erwähnen ist folgende erst kürzlich aufgekommene Überlegung: Die Bewirtschaftung des Messegeländes obliegt der Stadtholding. Diese hat im Rahmen der Ausübung der Betriebsführung festgestellt, dass auf einen Teil der Sondergebietsfläche verzichtet werden kann, weil der Platzbedarf der akquirierten Veranstaltungen i.d.R. auf der Fläche des Messplatzes ausreicht. Folglich könnte diese Teilfläche in eine Gewerbefläche geändert werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes D9 erforderlich. Sollte diese Entwicklung durchgeführt werden, hat diese keine Auswirkungen auf die Abwicklung des Sanierungsgebietes.

Wichtigste Sanierungsprojekte (Nutzungen) und Fotos

Anfang 2000 wurde mit den Arbeiten des Gebäuderückbaus und der Altlastenbeseitigung begonnen. Der Hauptteil dieser Freilegungsarbeiten wurde im Jahr 2000 und in den beiden folgenden Jahren umgesetzt. Die Sanierung und Umnutzung des einzig verbliebenen Bestandsgebäudes wurde vom Investor, der Existenzgründer- und der Gewerbepark-Jeanne d’Arc Landau GmbH, ohne Städtebaufördermittel realisiert (siehe Anlage 6).

D) Gesamtfazit

Die Unterstützung durch Städtebaufördermittel war ein wesentlicher Faktor, der die Vorbereitungsarbeiten für die Freilegung und Altlastensanierung des Geländes und alle aufbauenden Vorhaben möglich und finanzierbar machte.

Die Ziele wurden erreicht. Zum einen wurden zahlreiche neue Betriebe angesiedelt, so dass inzwischen alle Gewerbegrundstücke veräußert sind und eine nahezu vollständige Bebauung des Gebietes erreicht wurde. Die hohen Beschäftigungszahlen sind ein Indiz für die positive Entwicklung des Areals (Anlage 7).

Zum anderen wurde die anvisierte hohe städtebauliche Qualität des Gebietes erreicht, was sich positiv auf die Adressbildung für das Gebiet und Unternehmen auswirkt (Anlage 8).

Insgesamt konnte das Konversionsprojekt im Wege einer vereinfachten Sanierungsmaßnahme erfolgreich umgesetzt werden.

E) Finanzielle Auswirkungen

Die Ausgaben für die Freilegung der Grundstücke inklusive der Altlastenbeseitigung hatten mit rund 1,54 Mio. € neben der Vorbereitung der Gesamtmaßnahme mit rund 1,25 Mio. € den wesentlichen Anteil an den zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von rund 3,1 Mio. €.

Die Kosten der Neuerschließung und Neuordnung der Grundstücke waren nicht Gegenstand der Förderung mit Städtebaufördermitteln. Diese Kosten wurden über Erschließungsbeiträge, Mittel aus dem Investitionsstock und dem Wirtschaftsministerium des Landes und Mittel der Stadt Landau getragen.

Gesamtkosten

Bis zum Ende des Jahres 2012 sind Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme in Höhe von 3.102.694 € angefallen.

Zuwendungsfähige Kosten

Bis zum Ende des Jahres 2012 sind 2.995.278 € an zuwendungsfähigen Kosten des Städtebauförderprogramms nachgewiesen worden.

Fördermittel: Bund, Land, Kommune

Zum Ende des Jahres 2012 wurden Städtebaufördermittel (Bund und Land) in Höhe von effektiv 2.129.956 € abgerufen. Der Anteil des Bundes beträgt 0 €. Als Komplementärmittel der Kommune wurden 309.888,22 € eingesetzt.

Maßnahmenbedingte Einnahmen/Ausgleichsbeträge, Grundstücksverkaufserlöse,

Sonstiges

Bis zum Ende des Jahres 2012 sind Erschließungsbeiträge/Ablösebeiträge nach LBauO in Höhe von 285.945 € und 122.095,04 € als Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen als Einnahmen verbucht. Hierzu kommen noch 23.983 € aus Einnahmen der Vor- und Zwischenfinanzierung und 30.092 € an Bewirtschaftungsüberschüssen des Sanierungsvermögens.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Nutzungszonenplan

Anlage 3: Luftbild

Anlage 4: Gestaltungsplan/ Städtebaulicher Rahmenplan

Anlage 5: Bebauungsplan D9 – Änderung

Anlage 6: Fotos

Anlage 7: Beschäftigte

Anlage 8: Schrägaufnahme

Anlage 9: Entwurf der Aufhebungssatzung des Sanierungsgebietes „Jeanne d’Arc“ einschl.

Geltungsbereich

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

