



Sitzungsvorlage

610/263/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.01.2014	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.01.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	04.02.2014	Vorberatung	
Hauptausschuss	11.02.2014	Entscheidung	

Betreff:

Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile;

1. 1. Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie,
2. Festlegung der Entwicklungsprioritäten für die Jahre 2014-2016

Beschlussvorschlag

1. Der 1. Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der Einleitung von Bauleitplanverfahren für die Entwicklungsbereiche gemäß dem Prioritätenplan für die Jahre 2014-2016 beauftragt.
3. Die Verfahren zu den Innenentwicklungspotentialen „Östlich GS 4“ in Godramstein und „Im Dorf“ in Queichheim sind mit oberster Priorität durchzuführen.
4. Außenentwicklungspotentiale werden solange nicht entwickelt, wie verfügbare Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale in den Stadtdörfern vorhanden sind.

Begründung:

Zu 1. (1. Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie):

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 ist den Gremien halbjährlich ein Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie vorzulegen. Dieser Bericht erfolgt mit nachfolgenden Ausführungen:

Am 25.06.2013 beschloss der Stadtrat der Stadt Landau die Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile mit folgenden Kernelementen:

1. Für die Kernstadt Landau hat der Abschluss der begonnenen und seit Jahren erfolgreichen Konversionsprojekte oberste Priorität. Nach Abschluss der Konversion sind die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale vor den Arrondierungspotentialen zu nutzen.
2. Für die Stadtteile hat die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale Vorrang. Sofern Probleme bei deren Aktivierung bestehen, können auch erschlossene Arrondierungspotentiale aktiviert werden.
3. Die Entwicklung von Außenentwicklungspotentialen (klassische Neubaugebiete) erfolgt sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen nur dann, wenn dort ein Bedarf besteht und die Entwicklungsstrategie gemäß Punkt 1 und 2 nachweislich nicht zum Tragen kommen kann.
4. Grundvoraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren ist die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.
5. Der Ankauf von privaten Grundstücksflächen für die Baulandentwicklung bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotentialen erfolgt gemäß dem Baulandmodell „Flächenankauf“. Die neuen Baugrundstücke werden nach der Schaffung von Baurecht und Herstellung der Erschließung durch die Stadt einschließlich max. 5-jähriger Bauverpflichtung im Benehmen mit dem jeweiligen Ortsbeirat veräußert. Alteigentümer und Bürger aus dem Stadtteil bzw. aus dem Stadtgebiet werden hierbei vorrangig berücksichtigt.

6. Die Stadt erhält bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotentialen einen Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15% des durchschnittlichen planungsbedingten Bodenrichtwertes in der näheren Umgebung. Die daraus generierten Finanzmittel sollen im Zuge der jeweiligen Beratungen und Beschlüsse zum Haushalt der Stadt Landau unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten angemessen für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in dem jeweiligen Stadtteil vorgesehen werden. Die Finanzmittel können auch für andere Stadtteile verwendet werden, wenn in dem Stadtteil, in dem sie eingenommen wurden, kein nachweislicher Bedarf in diesem Sinne vorhanden ist.

Die Verwaltung hat die bis dato unter fachlichen Kriterien ermittelten Flächenpotentiale hinsichtlich der Eigentümerbereitschaft durch Befragungen der Ortsvorsteher ermitteln lassen. Die Vorgehensweise der Ortsvorsteher war hierbei sehr unterschiedlich, überwiegend fanden aufwändige Einzelgespräche statt. Somit liegen bis auf die Stadtteile Mörlheim, Nußdorf und Queichheim sowie wenige Einzelflächen, zu allen Entwicklungspotentialen Aussagen zur grundsätzlichen Eigentümerbereitschaft (ohne nähere Verkaufsbedingungen und Ankaufpreise) vor. Die wesentlichen Ergebnisse der Eigentümerinteressen wurden am 26.11.2013 im Bauausschuss präsentiert.

Bei der Eigentümerbefragung wurden zwei wesentliche Aspekte deutlich:

1. Für die Entscheidung, eine Fläche der Entwicklung bereitzustellen, spielt für den Eigentümer der Ankaufpreis nur eine nachgeordnete Rolle. Entscheidend sind vielmehr
 - die derzeitige Nutzung der Fläche („mein Garten bleibt mein Garten“),
 - die Vermögensverhältnisse („ich muss ja nicht verkaufen“),
 - die familiäre Situation („brauche ich für meine Kinder/ Enkel“).
2. Die quantitative Dimension der Eigentümerinteressen ist hervorstechend: Nach Überprüfung der Eigentümerinteressen reduzierten sich die 72 theoretisch verfügbaren Flächenpotentiale auf nur noch 11 (15%) effektiv verfügbare Flächenpotentiale. Die Flächengröße sank von 24 ha auf 4,7 ha (19%).

Wichtig ist, dass sich die Interessenlage im Laufe der Jahre aufgrund persönlicher Veränderungen oder Eigentümerwechsel immer wieder verändert. Daher können derzeit blockierte Flächen entwicklungsfähig werden. Der Datenbestand ist somit eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre. Bedarfsabhängig kann er auch in Jahren bei der Findung und Entscheidung über neue Entwicklungsbereiche hilfreich sein und laufend aktualisiert werden, wenn sich die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer verändert. So sollte der Datenbestand alle drei Jahre evaluiert und fortgeschrieben werden. Für die immer wieder erforderliche Ansprache von Grundstückseigentümern hat die Verwaltung allen Ortsvorstehern ein Musteranschreiben für die Erstinformation überlassen.

Die ADD Trier teilte der Verwaltung im Rahmen einer aufsichtsbehördlichen Stellungnahme zur geplanten finanziellen Abwicklung der Baulandstrategie mit, dass zur Einhaltung der haushaltsrechtlichen Vorschriften mindestens die Hälfte der generierten Erlöse aus der Wertsteigerungsabgabe zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt und insbesondere zur Reduzierung der hohen Liquiditätskredite zu verwenden sind. Diese Vorgabe stellt eine Klarstellung der Ziffer 3 des Beschlusses des Stadtrates zur Baulandstrategie vom 25.06.13 dar.

Die Verwaltung hat die einzelnen Potentiale weiter analysiert (ergänzende Eigentümeransprache, Klärung von Fachfragen, Vor-Ort-Besichtigungen) und konkretisiert (Ermittlung der Anzahl mgl. Wohneinheiten, Wohntypeneignung). Es erfolgte die Erstellung eines Prioritätenplans der Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale für die nächsten drei Jahre. Hierbei wurden auch die haushälterischen Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen aufgestellt und berücksichtigt. Demnach sollen ca. 5.000 m² Bruttobauland bzw. 1-2 Baugebiete in zwei Jahren entwickelt werden. Dies entspricht ca. 10-15 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Die Entwicklungszeit für ein Flächenpotential soll von der Planung, über den Flächenankauf sowie die Erschließung und ggf. erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen zwei Jahre dauern. Im dritten Jahr sollen die generierten Einnahmen für

Innenentwicklungsmaßnahmen sowie für die Finanzierung von sonstigen städtischen Investitionen verwandt werden. Hieraus ergibt sich die in der Anlage 1 beigefügte Zeitschiene.

Zu 2. bis 4. (Festlegung der Entwicklungsprioritäten):

Im Haushalt 2014 sind für Grundstücksankäufe 450.000 € und für Planungsleistungen 30.000 € sowie im Haushalt 2015 für Erschließungs-/ Ausgleichsmaßnahmen 200.000 € vorgesehen. Mit den folgenden Kriterien wurde eine Priorisierung der Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale festgelegt (Details siehe Anlage 2):

1. Eigentümerbereitschaft
2. Zustimmung Ortsbeirat
3. Belastung des Haushalts
4. Qualität der städtebaulichen Einbindung
5. Jahre seit letztem Baugebiet
6. Baulücken im Ort
7. Demografische Struktur des Stadtteils (Bevölkerungsentwicklung / Altersstruktur)
8. Anzahl neuer Wohneinheiten
9. Restflächenanteil (Ziel: Vermeidung von Restflächen)
10. Planungsaufwand /-risiko für Stadt

Die Auswertung dieser Kriterien ergibt, dass folgende Flächen in den nächsten drei Jahren einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen (**Prioritätenplan 2014-2016**). Die Verortung der Flächen ist in Anlage 3 dargestellt.

Ab 2014:	Godramstein	Östlich GS 4	Innenentwicklung	ca. 7 WE
Ab 2014:	Dammheim	Alte Bahnhofstraße	Arrondierung	ca. 10 WE
Ab 2014:	Queichheim	Im Dorf	Innenentwicklung	ca. 15 WE
Ab 2015:	Dammheim	Spielplatz Bornheimer Straße	Innenentwicklung	ca. 2 WE
Ab 2015:	Arzheim	Arbotstraße	Arrondierung	ca. 5 WE
Ab 2015:	Mörlheim	Südl. Ortsrand	Arrondierung	ca. 7 WE
Ab 2016:	Mörzheim	Impflinger Straße	Arrondierung	ca. 10 WE
Ab 2016:	Mörlheim	Nördlich Hofgasse	Arrondierung	ca. 15 WE
Ab 2016:	Wollmesheim	Östl. Dörstelstraße	Arrondierung	ca. 7 WE
Summe				ca. 78 WE

Da es sich um größere Innenentwicklungspotenziale handelt, sollen die Planverfahren für die Bereiche in Godramstein (östlich GS 4) und Queichheim (Im Dorf) mit besonderer Priorität begonnen bzw. fortgeführt werden.

Die Eigentümerbereitschaft liegt außerdem bei folgenden Entwicklungspotenzialen vor:

1. Arzheim - westlich Kalmitstraße
2. Mörzheim - Göcklinger Weg

Diese zwei Flächen sind jedoch aus fachlichen Gründen (zu 1: geringe Handlungsoptionen seitens der Stadt; zu 2: Beeinträchtigung Siedlungszäsur) weniger optimal geeignet, als die im Prioritätenplan genannten Potentiale. Daher sollten diese Potentiale zunächst zurückgestellt werden.

Mit den vorgeschlagenen Entwicklungsprioritäten werden nicht alle Vorschläge aus den Ortsteilen in den nächsten drei Jahren berücksichtigt. Grundsätzlich sind Außenentwicklungspotenziale gemäß der beschlossenen Baulandstrategie nicht Gegenstand des ersten Dreijahresplans, weil derzeit noch genügend Innentwicklungspotenziale in den Ortsteilen zur Verfügung stehen. Im Innenbereich verhindern oft einzelne Sperrgrundstücke eine Entwicklung, so dass zu hoffen bleibt, dass sich in den nächsten Jahren hier noch Veränderungen ergeben.

Zu den vorliegenden Anträgen wird im Folgenden einzeln eingegangen:

a) Gemarkung Godramstein: Prüfauftrag zur Entwicklung des Gebiets „Am Kalkgrubenweg“

Dem Ortsvorsteher erscheint die Situation in Godramstein sehr schwierig. Er bittet daher mit Schreiben v. 29.10.2013 (siehe Anlage 4) um Prüfung, ob die beiden Flurstücke 2208 und 2209 (Am Kalkgrubenweg) entwickelt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden Flurstücke (15.568 m²) liegen innerhalb eines größeren Außenentwicklungspotentials. Sie sind jedoch nicht an eine vorhandene Erschließung angebunden und müssten über den Wirtschaftsweg im Nordwesten an die Max-Slevogt-Straße erschlossen werden. Auf der Grundlage der beschlossenen Baulandstrategie ist das Neubaugebiet „Am Kalkgrubenweg“ zurückzustellen, solange es in den Ortsteilen – im Besonderen hier auch Godramstein – Innentwicklungs- oder Arrondierungspotenziale gibt.

b) Gemarkung Queichheim: Antrag auf Erweiterung der beschlossenen Baulandstrategie und Antrag auf Flächenankauf und Entwicklung des Bebauungsplans D13 „Im Dorf“ durch die Stadt Landau v. 17.10.2013

Die beschlossene Baulandstrategie sieht einen Ankauf von privaten Grundstücksflächen für die Baulandentwicklung nur bei Arrondierungs- und Außenentwicklungspotentialen vor. Der in der Anlage 5 beigefügte Antrag des Ortsvorstehers v. 17.10.2013 zielt auf die Erweiterung des Ankaufsmodells auch auf Innenentwicklungspotentiale ab, hier auf den Bereich „Im Dorf“ in Queichheim. Es wird davon ausgegangen, dass der beim Ankaufsmodell vorgesehene Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15% entfällt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Wertsteigerungsausgleich dient neben der Finanzierung sonstiger städtischer Investitionen insbesondere der Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen. Da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt würde eine Belastung der Grundstückseigentümer mit dem Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15% dem Prinzip der Förderung der Innenentwicklung entgegenstehen. Daher ist die Annahme, dass bei Innenentwicklungsmaßnahmen der Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15% entfällt, zutreffend.

Würde die Stadt das Gebiet in Eigenregie entwickeln, würde der Haushalt erheblich belastet werden und es entstünden aus der Baulandentwicklung keine fiskalischen Vorteile. Solch „unrentierliche Investitionen“ werden jedoch von der Kommunalaufsicht nicht genehmigt. Aufgrund der Dimension des Gebiets (ca. 9.600 m²) würde ein Flächenankauf ca. 600.000 € und die Entwicklung/ Erschließung ca. 450.000 € Finanzmittel binden. Diese Summe würde somit die Haushaltsmittel der Baulandstrategie für die kommenden 3 Jahre umfassen.

Da die Verwaltung noch keine Erfahrungen in der Anwendung des Ankaufsmodells besitzt und das Gebiet „Im Dorf“ relativ komplexe Rahmenbedingungen (diverse Grundstückseigentümer, begrenzte Erschließungsmöglichkeiten) vorweist und erhebliche Personalressourcen binden würde, empfiehlt die Verwaltung die Entwicklung über einen Erschließungsträger.

Die Verwaltung wird prüfen, ob das Ziel, die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung (binnen 5 Jahren) zu entwickeln, auch auf diesem Wege umgesetzt werden kann. Ob hierbei der Erschließungsträger alle Grundstücke ankaufen kann oder ob ein Umlegungsverfahren mehr Vorteile für die Stadt bietet ist während des Bebauungsplanverfahrens noch zu prüfen.

c) Gemarkung Mörlheim: Prüfauftrag zur Entwicklung des Bereichs „Nördlich Hofgasse 17 in Richtung Weidweg“ v. 31.10.2013

Laut Auskunft des Ortsvorstehers liegen Anfragen von Bürgern für den Bereich östlich des Dorfgemeinschaftshauses für Wohnbauland vor. Daher wird die Entwicklung dieses Gebiets als Arrondierungspotential vom OV vorgeschlagen (siehe Anlage 6).

Bei einem Termin mit dem Grundstückseigentümer der Hofgasse 15a teilte dieser mit, dass er beabsichtige die bestehenden Mietverträge 2015 auslaufen zu lassen und danach sämtliche Gebäude abzureißen und eine Wohnanlage zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Flächenpotential ist bis dato als Außenentwicklungspotential eingestuft. Da dieser Bereich mit den Anwesen Hofgasse 15a und 17 erschlossen ist, zusätzlich an die Straße „Obere Weide“ angebunden werden kann und eine für den Ortsrand notwendige Abrundung darstellt, kann die Fläche lt. bestehender Definition künftig auch als Arrondierungspotential eingestuft werden. Die Entwicklung sollte nach 2016 erfolgen, da Mörlheim mit dem Bereich „südlicher Ortsrand“ eine entwicklungsfähige, klassische Arrondierungsfläche aufweist, die zunächst einer Entwicklung zugeführt werden sollte.

d) Gemarkung Wollmesheim: Beschluss des OBR v. 26.11.2012, dass das Gebiet „An den Finkenwiesen“ entwickelt werden soll

Der Ortsvorsteher aus Wollmesheim wies bei der Befragung der Eigentümerinteressen darauf hin, dass vrs. in keinem Flächenpotential die Eigentümer zu einer Entwicklung bereit sind. Diese Einschätzung bestätigte sich nach Durchführung der Befragungen. Daher solle das klassische Außenentwicklungspotential „An den Finkenwiesen“ entwickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den übrigen Flächenpotentialen liegt lediglich in Teilflächen die Zustimmung der Eigentümer vor, jedoch stehen hier bei allen Flächen städtebauliche und naturschutzfachliche Kriterien einer Entwicklung entgegen. Es wird vorgeschlagen, dass der Bereich „An den Finkenwiesen“ nicht entwickelt wird, da es sich um ein klassisches Außenentwicklungspotential handelt.

Besser geeignet erscheint die Arrondierungsfläche „Östlich Dörstelstraße“, da der Eigentümer hier Verkaufsbereitschaft an die Stadt signalisiert hat, naturschutzfachliche und städtebauliche Kriterien einer Entwicklung nicht entgegenstehen und die Erschließung bereits weitgehend gesichert ist.

Weitere Vorgehensweise:

Der Flächenankauf von Arrondierungsflächen steht noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts. Die Genehmigung wird bis spätestens 08.03.2014 erwartet.

Im Jahr 2014 soll mit der Entwicklung der Potentiale in Queichheim, Godramstein und Dammheim (Alte Bahnhofstr.) begonnen werden:

- In Queichheim sind erste städtebauliche Bebauungskonzepte zu erarbeiten und das Entwicklungsmodell mit den Grundstückseigentümern unter Beteiligung der Stadt zu vereinbaren. Aufgrund der o.g. Erläuterungen wird die Verwaltung mit verschiedenen Erschließungsträgern Gespräche führen.
- In Godramstein sind erste städtebauliche Bebauungskonzepte zu erarbeiten und die Grundstückseigentümer zu informieren.
- In Dammheim (Alte Bahnhofstr.) sind nach Vorliegen der Genehmigung des Haushalts erste städtebauliche Bebauungskonzepte zu erarbeiten und mit dem Grundstückseigentümer sind die Details der Wohnbaulandentwicklung zu vereinbaren.

Danach schließt sich die Entwicklung der Potentiale gemäß o.g. Prioritätenplan (siehe auch Anlage 3) an.

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Zeitschiene Umsetzung Baulandstrategie |
| Anlage 2 | Priorisierung der Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale |
| Anlage 3 | Prioritätenplan 2014-2016 |
| Anlage 4 | Prüfauftrag zur Entwicklung des Gebiets „Am Kalkgrubenweg“ v. 29.10.2013 vom OV Godramstein |
| Anlage 5 | Antrag zur Erweiterung der Baulandstrategie und zum Flächenankauf durch die Stadt Landau v. 17.10.2013 vom OV Queichheim |
| Anlage 6 | Prüfauftrag zur Entwicklung des Bereichs „Nördlich Hofgasse 17 in Richtung Weidweg“ v. 31.10.2013 vom OV Mörlheim |

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.