



Sitzungsvorlage

610/363/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.06.2015	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Aufhebung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Quartier Vauban,, (ehemals Kaserne Mangin)

Beschlussvorschlag:

1. Für das ehemalige Kasernengelände „Mangin“ (heute Quartier Vauban) in der Gemarkung Landau, südlich der Lazarettstraße, westlich der Weißenburger Straße, nördlich der Dörrenbergstraße und östlich des Wohngebietes Monclar wird die „Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches ‘Quartier Mangin‘“ vom 30. Mai 1997 aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung der Satzung bekannt zu machen.

Begründung:

A) Anlass und Verfahren zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme

Nachdem die wesentlichen Ziele der Entwicklungsmaßnahme erreicht wurden (siehe Anlage 1, Abschlussbericht) und keine Ausgleichsbeträge zu erheben sind, soll der Entwicklungsbereich „Quartier Mangin“ (ehemalige Kaserne „Mangin“, heute Quartier Vauban) aufgehoben werden (siehe Anlage 2 - Aufhebungssatzung).

Die Fläche der ehemaligen Kaserne „Mangin“ (heute Quartier Vauban) war seit Baubeginn der Kaserne im Jahre 1890 durch eine militärische Nutzung geprägt. Ende 1990 wurde bekannt, dass die französischen Streitkräfte aus Landau abziehen.

Für die Kaserne „Mangin“ wurde die Nachfolgenutzung „innerstädtisches Wohnen“ festgelegt. Hierzu bedurfte es jedoch einer kompletten städtebaulichen Neuordnung, weil die technische Infrastruktur für die neue Nutzung nicht mehr verwendbar war. Weiterhin waren Altlasten in Form von Bodenkontaminationen vorhanden. Viele der militärischen Zweckbauten waren nicht mehr erhaltenswürdig und mussten abgerissen werden. Mit den erhaltenswerten Gebäuden musste die neue Nutzung denkmalgerecht vereinbart werden. Die konkrete Zielsetzung kann Anlage 1 (Abschlussbericht) entnommen werden.

Zur Konkretisierung der Ziele wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der städtebauliche Rahmenplan „Quartier Mangin“ entwickelt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgerufen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 24.05.1994 durch den Stadtrat. In der Sitzung am 23.05.1995 beschloss der Stadtrat, den Entwurf des ersten Preisträgers zur Grundlage der weitergehenden Planung zu machen und das Büro AV1 zu beauftragen, zur Konkretisierung und Überarbeitung seines Wettbewerbsentwurfs einen detaillierten Rahmenplan zu erstellen.

Zur Sicherung und Umsetzung des Rahmenplanes wurde am 11.03.1997 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „C21“ („Quartier Vauban“) vom Stadtrat gefasst. Auf der Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Architektenforums für die Bebauung des 2. und 3. Bauabschnitts im Quartier Vauban und der Erfahrungen aus der Entwicklung des 1. Bauabschnitts wurde im Jahr 2002

die Änderung des Bebauungsplanes C 21 beschlossen, um die erarbeiteten städtebaulichen und gestalterischen Grundlagen öffentlich-rechtlich zu sichern. Der geänderte Bebauungsplan mit einer Vielzahl gestalterischer Festsetzungen trat am 09.10.2008 in Kraft. Eine kleinere Teiländerung wurde im Zuge des Baus einer Studierendenwohnanlage und der Notwendigkeit der Errichtung von Garagen für Einfamilienhäusern erforderlich. Die 1. Teiländerung trat am 04.07.2013 in Kraft.

Der Entwicklungsbereich „Quartier Mangin/ Quartier Vauban“ umfasst mit ca. 14,5 ha das gesamte Areal der ehemaligen Kaserne „Mangin“. Von dem Gesamtgebiet (14,5 ha) entfallen auf das Nettobauland 9,3 ha (64,4%). Der öffentliche Flächenanteil mit ca. 5,2 ha (35,6 %) gliedert sich auf in Verkehrsflächen ca. 2,2 ha (15,4 %) und Grünflächen ca. 3 ha (20,2%).

Insgesamt wurde durch die Entwicklung deutlich, dass die Komplexität der zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange eine ganzheitliche, zeitlich koordinierte, auf die Stadt- und Bevölkerungsstruktur abgestimmte Umsetzung erfordert.

B) Verfahren

Mit Beschluss vom 10.09.1991 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 6 und 7 Wohnbaurleichterungsgesetz (WoBauErlG)¹ hat der Rat der Stadt Landau in der Pfalz für das ehemalige Kasernengelände „Quartier Mangin“ die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Der Beschluss wurde am 28.11.1991 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.04.1993 – 04.06.1993 beteiligt.

Der Voruntersuchungsbericht der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) wurde im November 1996 mit den folgenden Inhalten fertiggestellt:

- Darlegung der Aufgabenstellung/ des Untersuchungsauftrages
- Einordnung des Untersuchungsgebietes
 - Bestandsaufnahme und -analyse des Untersuchungsgebietes (Gebietsbeschreibung, Erschließungssituation, Altlasten, umgebende Nutzungsstruktur, umgebende Bau- und Grünstruktur, äußere Verkehrserschließung und ÖPNV, planungsrechtliche Verhältnisse)
 - Einordnung in die Stadtentwicklung (Schwerpunkte der bisherigen Stadtentwicklung und Darlegung der geplanten Entwicklung)
- Darlegung des Bedarfs an Wohnstätten
- Kommunale Zielsetzungen
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers
- Zustimmung der Bedarfsträger
- Vorschlag zur Abgrenzung des Entwicklungsbereiches
- Zeit- und Maßnahmenplan
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 165 BauGB
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung war, dass das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur erfolgreichen Konversion des ehemals militärisch genutzten Gebietes „Quartier Mangin“ geeignet und erforderlich war.

Am 11.03.1997 beschloss der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Quartier Mangin“. Diese wurde durch die

¹ Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaurleichterungsgesetz wurde das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch eingeführt (§§ 165 – 171 BauGB).

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 04.04.1997 genehmigt. Am 12.06.1997 wurde die Entwicklungssatzung im Amtsblatt veröffentlicht und die Satzung trat in Kraft. Änderungen der Satzung gab es nicht.

Planungsrechtlich gesichert wurden die Ziele über die Aufstellung des Bebauungsplanes (siehe A).

C) Abschluss/ Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme

Nachdem die wesentlichen Ziele der Entwicklungsmaßnahme erreicht wurden (siehe Anlage 1, Abschlussbericht) und keine Ausgleichsbeträge zu erheben sind, soll der Entwicklungsbereich „Mangin“ (heute Quartier Vauban) aufgehoben werden (siehe Anlage 2 - Aufhebungssatzung). Dies entspricht auch der Forderung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, sogenannte „Altmaßnahmen“ konsequent abzuschließen und schlusszurechnen.

Zum Abschluss der Maßnahme verbleiben keine Baugrundstücke im Eigentum der Stadt als Entwicklungspotenzial für Wohnbauflächen.

Wichtigste Sanierungsprojekte (Nutzungen) und Fotos

In Anlage 1 sind Fotos zu den wichtigsten Projekten dargelegt. Anhand der Luftbilder sind die bodenordnenden Maßnahmen, v.a. der Abbruch von Gebäuden, gut ablesbar.

Die Abbildungen zur Rahmenplanung, zum Modell sowie die Luftbilder mit der baulichen Entwicklung zeigen deutlich das robuste städtebauliche Gerüst, das Erschließungskonzept sowie das grünordnerische Konzept (siehe auch Fotos zu Neubauten).

Erfolgreich war auch die Sanierung der Bestandsgebäude. Ein Teil der Bestandsgebäude wurde zu Wohnzwecken genutzt. In zwei Gebäuden befinden sich die Montessori-Schule mit Kinderhaus und ein Waldorfkindergarten. Voraussichtlich im nächsten Jahr errichtet die Montessorischule einen Erweiterungsbau.

Weitere Fotos stellen Beispiele der Wohnbebauung dar, den Nahversorger sowie die im Jahr 2014 fertig gestellte Studierendenwohnanlage.

D) Gesamtfazit

Der Einsatz von Städtebaufördermittel war ein wesentlicher Faktor, der die Vorbereitungsarbeiten für die Freilegung und Altlastensanierung des Geländes und alle aufbauenden Vorhaben möglich und finanzierbar machte. Liquiditätseingpässe gerade zu Beginn der Maßnahme konnten bis zum Anlauf der Grundstücksvermarktungsaktivitäten durch die Städtebaufördermittel überbrückt werden.

Die entwicklungs- und städtebauspezifischen Ziele wurden erreicht. Es wurde ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet in einer robusten städtebaulichen und grünordnerischen Struktur entwickelt. Als Wohnformen wurden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet. Eine Sonderform stellt die Studierendenwohnanlage dar. Daneben wurden auch Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte) und diverse Spielplätze realisiert.

Insgesamt konnte das Konversionsprojekt im Wege einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgreich umgesetzt und ein attraktives und nachhaltiges Wohngebiet entwickelt werden. Ohne die Städtebaufördermittel wäre die Entwicklung der Konversionsfläche „Mangin“/„Quartier Vauban“ in dieser Form auf Grund der anzunehmenden Unrentierlichkeit nicht möglich gewesen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzverwaltung/ Wirtschaftsförderung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt den Schlussverwendungsnachweis zum Stand 30. Mai 2015 für die Entwicklungsmaßnahme „Quartier Vauban“ erstellt.

Danach belaufen sich die Gesamtausgaben auf rund 14,9 Mio. Euro, dem gegenüber stehen Gesamteinnahmen in Höhe von 14,8 Mio. Euro.

Im Wesentlichen setzen sich die Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen aus den folgenden Positionen zusammen.

Ausgabenseite, u. a.

- Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen/ Städtebauliche Planung (u. a. Vermessung, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit, Städtebaulicher Rahmenplan): 1,41 Mio. Euro
- Bodenordnung/ Grunderwerb: 0,95 Mio. Euro
- Vergütung Sanierungsträger (u. a. DSK): 1,4 Mio. Euro
- Freilegung von Grundstücken (u. a. Altlastensanierung, Entsorgung Abbruchmaterial): 3,75 Mio. Euro
- Herstellung/ Änderung von Erschließungsanlagen (u. a. Straßen, Plätze): 7,2 Mio. Euro

Einnahmeseite, u. a.

- Grundstücksveräußerungserlöse: 12,7 Mio. Euro
- Städtebaufördermittel Land: 1,1 Mio. Euro

Ein Teil der Grundstücksveräußerungserlöse über dem Verkehrswert wurde mit über den Förderobergrenzen liegenden Kosten von anderen Maßnahmen im Gebiet verrechnet. So konnten die Eigenanteile der Stadt an den Städtebaufördermitteln reduziert werden.

Der Schlussverwendungsnachweis wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) als zuständige Aufsichtsbehörde zur Prüfung vorgelegt. Zurzeit geht die Verwaltung davon aus, dass der Stadt Landau weitere Städtebaufördermittel in Höhe von rund 100.000 Euro zustehen.

In diesem Zusammenhang können jedoch durchaus Anpassungsbedarfe seitens der ADD ersichtlich sein. Sollte sich abzeichnen, dass nach erfolgter Prüfung die Ergebnisse von dem derzeit vorliegenden Zahlenwerk abweichen (Abweichung ab 200.000 Euro), wird die Finanzverwaltung/ Wirtschaftsförderung die städtischen Gremien entsprechend informieren.

Anlagen:

Anlage 1: Abschlussbericht inkl. Anlagen

Anlage 2: Aufhebungssatzung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung:

