



Informationsvorlage 610/386/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.11.2015	Aktenzeichen: 610 St 5	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	16.11.2015	Kenntnisnahme N
Bauausschuss	24.11.2015	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile; 4. Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie – Fortschreibung zur Wohnraumstrategie

Information:

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 ist den Gremien halbjährlich ein Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie vorzulegen. Daher wird im Folgenden die aktuelle Beschlusslage dargelegt und über

- die bzgl. der Baulandstrategie eingegangenen politischen Anträge,
- den aktuellen Sachstand der einzelnen Flächen und
- die angestrebte Fortschreibung zur Wohnraumstrategie

berichtet.

1. Beschluss des Stadtrates zur Baulandstrategie vom 25.06.2013

Die Baulandstrategie fußt auf umfangreichen Erkenntnissen zur demographischen Entwicklung Landaus, dem (damals vorliegenden) Wohnbauflächenbedarf und verschiedensten Formen des vorhandenen Wohnbauflächen- und Wohnraumangebots. Mehrere normative Vorgaben im Baugesetzbuch, im Einheitlichen Regionalplan, im rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsprogramm IV sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Landau als verwaltungsinternem Programm unterstreichen bzw. erfordern eine solche nachhaltige Stadtentwicklung.

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

- 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.
- Für die Stadtteile hat die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale Vorrang. Sofern Probleme bei deren Aktivierung bestehen, können auch erschlossene Arrondierungspotentiale aktiviert werden.
- 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.
- Grundvoraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren ist die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.
- 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.

- 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 ADD Trier teilte der Verwaltung zur finanziellen Abwicklung der Baulandstrategie mit, dass zur Einhaltung der haushaltsrechtlichen Vorschriften mindestens die Hälfte der generierten Erlöse aus dem Wertsteigerungsausgleich zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt und insbesondere zur Reduzierung der hohen Liquiditätskredite zu verwenden sind.

2. Anträge

Der Verwaltung liegen aktuell folgende Anträge vor (siehe Anlagen 1-3):

- I. **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.07.2015** zur Weiterentwicklung und Beschleunigung der Wohnbauflächenbereitstellung
- II. **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.07.2015** zur
 - a. Vorlage einer Liste der Interessensbekundungen für Neubauvorhaben in allen Ortsteilen
 - b. Auflistung der bereits geprüften Vorschläge für zu entwickelnde Flächen
 - c. Auflistung der aktuell in Prüfung befindlichen Flächen
- III. **Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 27.09.2015** zur
 - a. Vergabe von Bauplätzen des Baugebietes „Südlich Breiter Weg“ in Queichheim an Landauer Bürgerinnen/Bürger und
 - b. Erarbeitung von Vergabekriterien

Zu Antrag I.:

Die Verwaltung bearbeitet die Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß dem am 11.02.2014 beschlossenen Prioritätenplan 2014-2016. Die Verwaltung hat erkannt, dass aufgrund verstärkter Zuzüge nach Landau (Stichwort „Schwarmstadt“) die Bereitstellung von Wohnraum und Bauland intensiviert werden muss und nach der Landesgartenschau hier in Zukunft eine noch stärkere Prioritätensetzung bei der Personalausstattung liegen muss. Daher werden, auch im Zuge der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes, Prioritätenverschiebungen und andere Maßnahmen vorbereitet. Es muss hierbei jedoch zunächst grundsätzlich darüber beraten werden, in welcher Form die zukünftige strategische Wohnraumversorgung in der Stadt Landau in der Pfalz erfolgen soll. Beispielsweise sind Abwanderungen nur begrenzt durch die Schaffung neuen Wohnraums vermeidbar und es sind die erheblichen Infrastruktur- und Folgeinfrastrukturkosten zu berücksichtigen. Diese Beratungen sollen in der gemeinsamen Sitzung von Bau- und Sozialausschuss am 01.12.2015 und in der Sitzung des Bauausschusses am 24.02.2016 (Beschluss des Wohnraumversorgungskonzeptes) erfolgen, so dass auf Grundlage dieser Beratungen im Stadtrat am 01.03.2016 eine Beschlussfassung erfolgen kann.

Zu Antrag II.:

a. Interessentenliste für Bauplätze

Das Baubürgerbüro führt eine Bauplatz-Interessentenliste, derzeit mit knapp 400 Interessenten seit Februar 2012. Bei den Listen wird seit Anfang 2014 nach folgenden Kriterien gefragt:

- Datum der Anfrage
- Wunschortteil
- Adresse des Interessenten
- Geplanter Bauzeitpunkt
- Grundstücksgröße
- Wohnflächengröße

- Bautyp (EFH, DHH, RH)
- Quelle der Anfrage (OV-Büro, Baubürgerbüro, o.ä.)

Diese Listen sind hinsichtlich der im Antrag der SPD-Fraktion genannten Kriterien nur bedingt aussagekräftig, da nicht der familiäre Bezug zum favorisierten Ortsteil und nicht die Anzahl der Kinder abgefragt werden.

Seitens der Verwaltung war angestrebt, sobald das erste Baugebiet kurz vor der Vermarktung steht, die Interessenten erneut zu befragen und die Liste des Baubürgerbüros mit den Listen in den Ortsvorsteherbüros abzugleichen, um für jedes Baugebiet aktuelle Daten nutzen zu können. Daher kann derzeit keine aktuelle Gesamtliste vorgelegt werden.

Eine erste Auswertung der Liste zeigt folgende Erkenntnisse:

- 2014 haben sich 47 Personen und 2015 haben sich 61 Personen eintragen lassen
- die Interessenten wollen sofort oder bis in max. einem Jahr mit dem Bau beginnen
- weit überwiegend soll ein Einfamilienhaus realisiert werden
- Wohnort der Interessenten:
 - 70% innerhalb der Landauer Gemarkung
 - 20% im Umkreis von 20km
 - 10% außerhalb des Umkreises von 20km

b. Auflistung der bereits geprüften Vorschläge

Seit der Beschlussfassung zur Baulandstrategie im Juni 2013 wurden insgesamt 18 verschiedene Flächen mit einer Größe von ca. 8,5 ha geprüft und aus der aktuellen Flächenpotentialkarte herausgenommen. Die Gründe sind verschiedenartig:

- Nach detaillierter Prüfung erweist sich die Fläche als nicht geeignet
 - Dammheim: Spielplatzfläche
 - Mörlheim: Bornheimer Weg
 - Wollmesheim: Westlich Am Neuberg 1a/1b
- Flächennutzung erfolgte durch eine eigenständige Entwicklung nach § 34
 - Godramstein: Westlich der Bahnhofstraße gewerbliche Nutzung
 - Mörlheim: Hauptstraße 87 a-d
 - Wollmesheim: Mörzheimer Straße 4 a-b
- Änderung der Flächenkategorie von „Flächenpotential mit Handlungsbedarf“ zu „Baulücke ohne Handlungsbedarf“
 - Dammheim: Speyerer Straße zw. Nr. 11 und 17 sowie zw. Nr. 37 und 45
 - Wollmesheim: Ecke Mörzheimer Straße/ Am Neuberg

Darüber hinaus sind im „Übersichtsplan Wohnbauflächenpotentiale“ 28 mit „bl“ markierte Flächen vorhanden (siehe Anlage 1). Hier sind derzeit „blockierte“ Flächen gekennzeichnet, d.h. solche Flächen, bei welchen die Verwaltung die Information aus Gesprächen/ Befragungen von Grundstückseigentümern hat, dass eine Wohnbaulandentwicklung eindeutig abgelehnt wird. Dies sind:

- Kernstadt: Ecke Neustadter/ August-Croissant-Str
- Kernstadt: Reiterstraße-Parkplatz (städtisches Grundstück, es wurde noch keine finale Entscheidung getroffen)
- Arzheim: Südlich Friedhofweg
- Dammheim: Östlich Falkenstraße
- Godramstein: An der Lehmgrube
- Godramstein: Max-Slevogt-Straße 24-28
- Godramstein: Östlich Frankenweg
- Godramstein: Östlich Friedhof
- Godramstein: Östlich GS 4
- Godramstein: Zw. Böchinger Straße und Rieslingstraße
- Mörzheim: alle 6 Innenentwicklungs- und 5 Arrondierungspotentiale
- Nußdorf: Nordöstl. Ortsrand
- Nußdorf: Weidwiesenweg

- Wollmesheim: Nördlich Am Neuberg
- Wollmesheim: Zum Mütterle
- Wollmesheim: Nordwestlicher Ortsrand

Darüber hinaus wurden, neben den nachfolgend unter c) aufgelisteten Flächen, im „Übersichtsplan Wohnbauflächenpotentiale“ folgende Potentiale ergänzt:

- Kernstadt: Bürgerstraße (südl. Uni)
- Kernstadt: Helmbachstraße
- Kernstadt: Nördlich Speyerbachstraße
- Kernstadt: Raimund-Huber-Straße (südl. Sporthalle der Grundschule Süd)
- Kernstadt: Zwischen ESG und Pro Seniore Residenz Parkstift

c. Auflistung der aktuell in Prüfung befindlichen Vorschläge

Neben den Flächenpotentialen, welche sich gemäß der Prioritätenliste 2014-2016 in Bearbeitung befinden (siehe Ziff. 2), sind nachfolgend diejenigen Flächen aufgelistet, deren Umnutzungsmöglichkeit sich erst nach dem Beschluss v. 11.02.2014 ergeben hat und die sich derzeit in einer vorbereitenden Phase der Schaffung von Wohnbauland befinden:

- Kernstadt: Wohnpark Am Ebenberg
- Kernstadt: B-Plangebiet D7a (Bahngelände südl. Horstbrücke; Anfrage des Eigentümers Bundeseisenbahnvermögen BEV)
- Kernstadt: Dörrenbergstraße (Eigenvermarktung der Stadt)
- Kernstadt: Ecke Nordring/ Industriestraße (Entwicklung erfolgt durch Eigentümer)
- Kernstadt: Fichtenstraße (ehem. Gärtnerei) (Anfrage des Eigentümers auf Umnutzung)
- Kernstadt: Hans-Mayer-Weg 5 (Anfrage des Eigentümers auf Nachverdichtung)
- Kernstadt: Ostring (zwischen Nr. 9 und 11)
- Kernstadt: Reiterstr./Mengelsgasse (Anfrage des Eigentümers auf Umnutzung)
- Godramstein: Kapellenweg 14 (Anfrage des Eigentümers auf Umnutzung)
- Queichheim: Östl. Kraftgasse (u.a. Gärtnerigelände)
- Queichheim: Wohngebiet D9-I. Änderung (Südlich Breiter Weg)

Zu Antrag III.:

Der Antrag wird am 17.11.2015 im Stadtrat beraten. Aufgrund dessen, dass derzeit noch keine Vermarktung städtischer Bauplätze absehbar ist, wurde verwaltungsseitig bis dato noch kein Vergabekonzept erstellt, sondern prioritär die Flächenentwicklung bearbeitet. In den kommenden Monaten kann die Verwaltung dem Bauausschuss einen Entwurf des Vergabekonzeptes in Anlehnung an die bisherigen Vergabeverfahren im Bürgergraben und im Wohnpark Am Ebenberg zur Beratung vorlegen.

3. Sachstand zu Flächenpotentialen

Nachfolgend wird der aktuelle Sachstand zur Entwicklung der im Prioritätenplan 2014-2016 festgelegten Flächen erläutert:

Dammheim „DH 6 – Alte Bahnhofstraße“

- Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 10.06.2015 ein Kaufangebot erhalten. Er erklärte sich am 19.06.2015 bereit an die Stadt zu veräußern.
- Der Hauptausschuss hat dem Ankauf am 07.07.2015 zugestimmt.
- Sobald die für den Erwerb erforderlichen Haushaltsmittel für 2016 bereitgestellt wurden, wird ein Kaufvertrag ausgearbeitet.
- Die Verwaltung holt derzeit Angebote für die erforderlichen Gutachten (Arten- und Naturschutz, Boden, Schall) ein. Parallel hierzu werden ein städtebauliches Bebauungskonzept, ein Bebauungsplanentwurf sowie ein Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

Dammheim „DH 2-Änderungsplan I“

Nach dem Gespräch mit dem Ortsvorsteher am 26.03.2015 hat die Verwaltung die rechtlichen Konsequenzen eines Rückbaus des Spielplatzes geklärt. Demnach können Geldrückzahlungen an die übrigen Grundstückseigentümer innerhalb des Bebauungsplangebietes DH 2 nicht ausgeschlossen

werden. Insbesondere die angedachte Verlegung des Spielplatzes in den Bereich südlich des Sportplatzes ist kritisch, da hierüber teilweise eine Hochspannungsfreileitung verläuft. Demnach ist ein neuer Standort für einen Spielplatz nicht ersichtlich. Ferner sind die Kosten der Verlegung nicht unerheblich.

Ortsvorsteher Maier wurde hierüber im September 2015 informiert.

Daher wird die Verwaltung vorschlagen, diese Fläche nicht zu Wohnbauland umzuwandeln.

Godramstein, Kapellenweg 14

- Der Grundstückseigentümer befindet sich seit 04/2015 in intensivem Kontakt mit der Stadtverwaltung
- Der Grundstückseigentümer hat im Sommer 2015 mit verschiedenen Planungsbüros Gespräche bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten geführt
- Derzeit wird noch geklärt, wie die innerbetriebliche steuerrechtliche Handhabung der Umwandlung von Weinbergsflächen zu Wohnbauland kostengünstig geregelt werden kann
- Sobald ein Projektentwickler beauftragt ist, wird der Grundstückseigentümer die Stadtverwaltung und den Ortsvorsteher informieren

Queichheim „D 13 - Im Dorf“

- In Abstimmung mit der Erschließungsträgersgesellschaft Südpfalz-Queichheim bR (bestehend aus Pfalzwerke Infrastruktur GmbH und VR-Baulandentwicklungsgesellschaft Südpfalz GmbH) wurde der Bebauungsplanentwurf weiter konkretisiert.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentliche Belange erfolgte vom 25.09.2015 bis einschließlich 26.10.2015
- Im Bauausschuss am 24.11.2015 wird über die weitere Vorgehensweise informiert.

Arzheim „AH 5 – Am Bücklersberg“

- Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 28.09.2015 ein Kaufangebot erhalten. Diesbezüglich hat die Verwaltung am 08.10.2015 mit dem Grundstückseigentümer ein Gespräch geführt.
- Im Gespräch wurde seitens des Grundstückseigentümers grundsätzlich Verständnis für die Kostenkalkulation gezeigt.
- Es sei jedoch unverständlich, warum die Stadt mit einem Verkaufspreis der Bauplätze in Höhe der Bodenrichtwerte kalkuliere und nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Baulandpreisen, welche deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.
- Des Weiteren wurde Unverständnis bezüglich des Umstands geäußert, dass mit dem Verkauf an die Stadt, dem Rückkauf und ggf. Weiterverkauf an Bauherren bis zu dreimal Grunderwerbssteuer, mindestens jedoch zweimal, anfallen müsse. Für die Gesamtfläche beträgt die einmalige Grunderwerbssteuer ca. 15.500 €.
- Daher wurde angeregt, dass die Wohnbaulandentwicklung flexibilisiert werden solle um die o.g. Nachteile zu kompensieren, beispielsweise der Wertsteigerungsausgleich als Pauschalzahlung an die Stadt geleistet sowie vertraglich abgesichert eine Bebauung innerhalb von 5 Jahren sichergestellt wird.
- Dennoch erklärte sich der Eigentümer am 09.11.2015 bereit an die Stadt zu veräußern, sofern die im Januar 2016 ermittelten Bodenrichtwerte zu Grunde gelegt werden.

Mörlheim „Südlicher Ortsrand“

- Die drei betroffenen Grundstückseigentümer haben mit Schreiben vom 12.10.2015 jeweils ein gleichlautendes Kaufangebot erhalten.
- Diesbezüglich hat die Verwaltung folgende Rückmeldungen erhalten:
 - 1x Annahme des Angebots
 - 2x Bitte um ein gemeinsames Gespräch. Hierbei wurde klar geäußert, dass zu dem angebotenen Preis die Grundstücke nicht an die Stadt veräußert werden.
 - 1x Gegenangebot in der Art, das eine private Entwicklung und Erschließung erfolgen und der Wertsteigerungsausgleich als Spende abgegeben werden soll (vergleichbar mit AH 5-Gebiet).

- Im November soll ein Gespräch zwischen der Stadtverwaltung und allen drei betroffenen Grundstückseigentümern sowie dem Ortsvorsteher zur Klärung der weiteren Vorgehensweise stattfinden.

4. Fortschreibung der Baulandstrategie zur Wohnraumstrategie

Aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, der politischen Anträge sowie insbesondere den bisherigen Erfahrungen bei der Flächenentwicklung schlägt die Verwaltung eine Fortschreibung der Baulandstrategie vor. Hierbei besteht eine enge Verflechtung mit den Ergebnissen des derzeit noch in Erarbeitung befindlichen Wohnraumversorgungskonzeptes.

Hinsichtlich der Nachfrageseite (den Bauherren bzw. Wohnrauminteressenten) wird der Abschluss der Untersuchungen mit qualitativen und quantitativen Bedarfswerten in der gemeinsamen Sitzung von Bau- und Sozialausschuss am 01.12.2015 vorgestellt. Derzeit ist bereits klar erkennbar, dass aufgrund der erheblichen Bauintensitäten der letzten Jahre insbesondere im Eigentumswohnungsmarkt hier eine deutlich geringere Nachfrage besteht, als im individuellen Wohnungsbau zur Selbstnutzung sowie im klassischen Mietwohnungsbau.

Hinsichtlich der Angebotsseite wurde in den letzten Wochen eine grundlegende Aktualisierung der Potentialflächen durchgeführt (siehe Anlage 1).

Die ermittelten Wohngebäudeleerstände sind jedoch noch mit einer Vor-Ort-Kontrolle abzugleichen, da diese derzeit noch auf unbewohnten Adressen basieren. Es deutet sich jedoch an, dass von den ermittelten 495 Adressen die Schwerpunkte in der Altstadt sowie den Ortsteilen Arzheim und Wollmesheim liegen.

Diejenigen Wohnadressen, welche von nur einer Person über 80 Jahren bewohnt sind („Remanenzadressen“), wurden im September aktualisiert. Hinsichtlich der insgesamt 455 Remanenzadressen zeigen sich besonders hohe Fallzahlen in den Ortskernen von Arzheim und Queichheim, im nördlichen Bereich der Wollmesheimer Höhe und im Schützenhof (siehe Anlage 2).

Die zukünftige strategische Ausrichtung der Wohnraumversorgung in der Stadt Landau in der Pfalz soll in der gemeinsamen Sitzung von Bau- und Sozialausschuss am 01.12.2015 vorberaten werden. Nach einer dezernatsübergreifenden Abstimmung soll dann die entwickelte Konzeption vom Stadtrat verabschiedet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Wohnbauflächenpotentiale
2. Karte der Remanenzadressen
3. Bericht zur Wohnraumversorgung in Landau
4. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 15.07.2015
5. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.07.2015
6. Antrag der CDU-Stadtratsfraktion vom 27.09.2015

Beteiligte Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Sozialamt
BGM
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:

