



## Informationsvorlage

610/421/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 31.08.2016	Aktenzeichen: 610-St5	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	29.08.2016	Vorberatung N
Bauausschuss	06.09.2016	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile; 5. Erfahrungs-/ Statusbericht

### Information:

Gemäß dem Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 ist den Gremien halbjährlich ein Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie vorzulegen. Der letzte Bericht wurde im November 2015 vorgelegt. Daher wird im Folgenden über folgende Punkte informiert:

- „Initiative Landau baut Zukunft“
- Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern
- Sachstand zu Flächenpotentialen des Prioritätenplans 2014-2016
- Sachstand zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (VU-Fläche)
- Sachstand zu sonstigen Flächenpotentialen
- Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen

### 1. „Initiative Landau baut Zukunft“

#### a) Überblick

Der Stadtrat hat am 1. März 2016 die „Initiative Landau baut Zukunft“ mit folgenden Schlüsselmaßnahmen beschlossen:

- 1) Beschluss des Wohnraumversorgungskonzeptes als städtebauliches Entwicklungs-konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- 2) Mitarbeit im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz“,
- 3) Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ als Moderationsprozess für die weitere Entwicklung der Ortsteile,
- 4) Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit hälftiger städtischer Beteiligung,
- 5) Fortsetzung und Forcierung der Vermarktung von städtischen bzw. von der Stadt entwickelten Baugrundstücken auch nach sozialen Kriterien,
- 6) Sicherung und Entwicklung von weiteren Siedlungsflächen zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs bis 2030.

#### b) Sachstand zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (VU-Fläche)

Am 1. März 2016 hat der Stadtrat die Durchführung sogenannter „Vorbereitender Untersuchungen“ (VU) für den Untersuchungsraum

- „Westlich Hagenauer Straße / Kolmarer Straße“ (westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße, nördlich der Wollmesheimer Straße) und

- „Südlich Wollmesheimer Straße“ (südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße)

beschlossen.

Der Stadtrat hat am 24. Mai 2016 die Erweiterung der Vorbereitenden Untersuchungen auf den Bereich südöstlich über den Birnbach bis zur Weißenburger Straße beschlossen. Dieser Beschluss bewirkte keine formale Erweiterung, sondern nur eine fachliche Erweiterung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen.

In den letzten Monaten wurden die Grundstückseigentümer und Pächter hinsichtlich der derzeitigen Flächennutzung und Verkaufsbereitschaft schriftlich befragt.

Derzeit wird die Beauftragung eines Planungsbüros vorbereitet, welches verschiedene Analysen, Potentialermittlungen und ein Strukturkonzept erstellen soll.

## **2. Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern**

Nach Beratungen in den Ortsbeiräten aller Stadtdörfer sowie einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde am 12. Juli 2016 die Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern in die Wege geleitet. Die Verwaltung wurde beauftragt, in den Stadtdörfern Suchräume zur Schaffung von 500 Wohneinheiten bis 2030, unter Anrechnung der in den Stadtdörfern verfügbaren Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentialen, bis Ende des Jahres 2016 parzellenscharf zu konkretisieren.

Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, den städtischen Gremien bis Ende 2016/ Anfang 2017 die konkretisierten Suchräume vorzustellen, sodass eine fachliche Zustimmung und zeitliche Priorisierung beschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang soll der Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz vorbereitet werden.

Folgende Suchräume mit erster Priorität wurden beschlossen:

- Arzheim: Am Bittenweg
- Dammheim: In der Wäschgasse (Westlich Alte Bahnhofstraße)
- Godramstein: Am Kalkgrubenweg
- Mörlheim: Östlich Dorfgemeinschaftshaus
- Mörzheim: Am Schlittweg (entlang Impflinger Straße)
- Nußdorf: Am Kirchenstück (Westlich Friedhof)
- Queichheim: Östlich Kraftgasse
- Wollmesheim: An den Finkenwiesen/ Östl. Dörstelstraße

Derzeit werden zu jedem dieser Suchräume Umfragen zur Flächennutzung, zur Verkaufsbereitschaft und städtebauliche Bebauungskonzepte im Vorentwurf erarbeitet. Hierauf aufbauend werden die Kostenermittlungen für Ankaufspreise durchgeführt.

## **3. Sachstand zu Flächenpotentialen des Prioritätenplans 2014-2016**

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

### **Dammheim „DH 6 – Alte Bahnhofstraße“**

- Die erforderlichen Gutachten (Arten- und Naturschutz, Boden, Schall) wurden im Juni 2016 beauftragt und werden derzeit erstellt.
- In Abhängigkeit von den Gutachten werden das städtebauliche Bebauungskonzept, der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Die Entwürfe sollen bis Jahresende den Gremien zur Beratung vorgelegt und in die Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung gegeben werden.

- Die Haushaltsmittel für den Grunderwerb wurden im Haushalt 2016 bereitgestellt. Der Kaufvertrag für eine Teilfläche von ca. 3.900 qm des Grundstücks Flst. 3228 wurde am 04.03.2016 notariell geschlossen. Der Kaufpreis ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes DH6, spätestens jedoch zum 31.12.2016 fällig.

#### **Godramstein, „Kapellenweg 14“**

- Der Grundstückseigentümer hat im Sommer 2015 mit verschiedenen Planungsbüros Gespräche bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten geführt.
- Im März 2016 teilte der Grundstückseigentümer mit, dass aus gesundheitlichen Gründen mittelfristig die Entwicklung zurückgestellt wird. Daher findet dort derzeit keine Entwicklung statt.

#### **Queichheim „D 13 - Im Dorf“**

- Die Bodenordnung wurde in der ersten Jahreshälfte 2016 abgeschlossen.
- Die Erschließungsträgersgesellschaft Südpfalz-Queichheim bR (bestehend aus Pfalzwerke Infrastruktur GmbH und VR-Baulandentwicklungsgesellschaft Südpfalz GmbH) hat im Juli 2016 die Grundstückseigentümer angeschrieben und über den aktuellen Sachstand informiert.
- Die Erschließungsplanung wird derzeit fortgeführt und geprüft, ob eine Trennkanalisation mit separatem Oberflächenwasserkanal (Versickerung) und Schmutzwasserkanal zu realisieren ist.
- Die Ausschreibung der Bauleistungen soll noch im Sommer erfolgen.
- Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen ist für Herbst 2016 geplant.
- Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen rechnen wir in der ersten Jahreshälfte 2017.

#### **Arzheim „AH 5 – Am Bücklersberg“**

- Der Grundstückseigentümer hat am 09.11.2015 die Bereitschaft erklärt, die Grundstücke an die Stadt zu veräußern sofern die Bodenrichtwerte-2016 zu Grunde gelegt werden.
- Im März 2016 wurden die westlich angrenzenden Bier-Kellerräume begangen und mit dem Landesarchiv deren Umfang geklärt. Demnach kann ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bierkelleranlagen befinden.
- Stadtbauamt und Umweltamt klären derzeit die Kosten für die zu erwartenden Ausgleichsmaßnahmen, da es sich um eine sehr strukturierte Fläche und damit hohes Kostenrisiko handelt.
- Hiernach wird mit dem Grundstückseigentümer der finale Ankaufspreis erörtert.

#### **Mörlheim „Südlicher Ortsrand“**

- Die drei betroffenen Grundstückseigentümer haben mit Schreiben vom 12.10.2015 jeweils ein gleichlautendes Kaufangebot erhalten. Die Verwaltung führte seitdem mehrere Verhandlungsgespräche mit den Grundstückseigentümern. Eine finale Entscheidung für alle Eigentümer liegt noch nicht vor, wird jedoch bis Ende September angestrebt.

Diejenigen Flächen, für welche im Jahr 2016 mit der Entwicklung begonnen werden sollte, wurden mit der Bearbeitung zurückgestellt. Dies sind die Bereiche „Am Schlittweg“ in Mörzheim, „Östlich Dorfgemeinschaftshaus“ in Mörlheim und „An den Finkenwiesen/ Östl. Dörstelstraße“ in Wollmesheim.

Der Grund hierfür ist, dass diese Bereiche Bestandteil der laufenden „Suchraum-Untersuchungen“ sind und sich daher in ihrer räumlichen Abgrenzung noch ändern können. Im Zusammenhang mit dem geplanten Prioritätenbeschlusses Anfang 2017 soll über den zeitlichen Entwicklungsbeginn entschieden werden.

#### **4. Sachstand zu sonstigen Flächenpotentialen**

Nach wie vor erreichen die Verwaltung sehr viele Anfragen zu Umnutzungen, Nachverdichtungen, z.B. in zweiter Reihe bei großen Gartengrundstücken oder mindergenutzten Flächen, sowie zu Baulücken. Da seitens der Bauherren in der Regel die Maximierung der baulichen Nutzung angestrebt

wird, werden erhebliche Personalkapazitäten gebunden. Die Verwaltung berät im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten umfassend und intensiv im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, sodass ausreichend Freiräume verbleiben bzw. entstehen, der Denkmalschutz gewahrt wird und attraktive Gebietsentwicklungen stattfinden.

Neben den Flächenpotentialen, welche sich gemäß der Prioritätenliste 2014-2016 in Bearbeitung befinden, befinden sich nachfolgende Entwicklungsflächen in der Entwicklung zu Wohnbauland:

Nr.	Stadtgebiet	Gebietsname	Sachstand
1	Kernstadt	Ecke Nordring/ Industriestraße	Entwicklung erfolgt durch Eigentümer
2	Kernstadt	Ehemaliger Rangierbahnhof (B-Plan D7a)	Abstimmung mit Grundstückseigentümer und Grundlagenermittlung
3	Kernstadt	Fichtenstraße (B-Plan F3e-Teiländerung)	Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen B-Plan (VEP) wurde 07/2016 beschlossen. Derzeit werden Gutachten und der Vorentwurf erarbeitet.
4	Kernstadt	Hans-Mayer-Weg 5	Baubeginn steht bevor
5	Kernstadt	Helmbachstraße 43-45, östliche Teilfläche der Firma Bullinger	Für die <u>Teilfläche Südost</u> wurde 01/2016 die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus (22 WE) mit 33 Pkw-Stellplätzen erteilt. Es gab Verzögerungen in der Umsetzung aufgrund von Schwierigkeiten bei der Grundstücksteilung. Derzeit sucht die Firma Bullinger einen Bauträger.  Für die <u>Teilfläche Nordost</u> liegt seit 06/2015 ein Bebauungsentwurf für Reihen-/ Doppelhäuser (20 WE) vor, für welchen mit einem VEP Baurecht geschaffen werden soll. Es gab Verzögerungen in der Umsetzung aufgrund von Schwierigkeiten bei der Grundstücksteilung. Derzeit wird Kaufvertrag mit Bauträger erarbeitet. In den kommenden Wochen soll die Planung weitergeführt und das VEP-Verfahren begonnen werden.
6	Kernstadt	Im Grünen Winkel	Baubeginn steht bevor
7	Kernstadt	Nördlich Speyerbachstraße	Der B-Plan F1 setzt teilweise Wohnbauflächen fest. Das Gebiet ist bis dato unerschlossen und ungeordnet. Im Mai 2016 wurde das Umlegungsverfahren in die Wege geleitet. Derzeit finden mit den umliegenden Nutzern Abstimmungen zu einer Neuordnung bis zur Taubensuhlstraße/ Horstring statt, da die Märkte SBK und NETTO ebenfalls bauliche Veränderungen anstreben.
8	Kernstadt	Reiterstraße/ Mengelsgasse (B-Plan A13)	Derzeit erfolgt die Offenlage/ TÖB-Beteiligung
9	Kernstadt	Wohnpark Am Ebenberg	Vermarktung erfolgt fortlaufend
10	Kernstadt	Zweibrücker Straße 3-7	Der Vorhabenträger plant ein Mehrfamilienhaus (16 WE) auf dem überwiegend brachliegenden Grundstück. Der

			Antrag auf VEP vom 09.01.2015 liegt vor. Derzeit werden die Planunterlagen für den Aufstellungsbeschluss erarbeitet, welcher Ende 2016 den Gremien vorgelegt werden soll.
11	Kernstadt	Zweibrücker Straße 23 (Ehemalige Gärtnerei Hilzendingen)	Antrag auf VEP vom 08.03.2016 liegt vor. Derzeit klärt Antragsteller, ob ein angrenzendes Grundstück in Planung einbezogen werden kann. Hiernach soll der Aufstellungsbeschluss in die Gremien gegeben werden.
12	Kernstadt	Zwischen Reitschulgasse und Reiterstraße	Die Fläche soll insgesamt überplant und umgenutzt werden. Die Eigentümer der Privatgrundstücke stehen in Gesprächen mit mehreren Bauträgern.
13	Queichheim	Südlich Breiter Weg (B-Plan D9-I. Änderung)	Der Erschließungsträger (Hans Lamparter GmbH) klärt die Umsetzungsbedingungen. Es bestehen Schwierigkeiten mit der Entwässerung; Lösungsmöglichkeiten werden derzeit geklärt.
14	Queichheim	Östlich Kraftgasse	Antrag auf VEP vom 30.11.2015 ruht derzeit. Entscheidung erfolgt am Jahresanfang 2017 im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Prioritäten-festlegung, weil „Suchraum“.

Bei den meisten der vorgenannten Flächen handelt es sich um Innenentwicklungsflächen, welche sich im Privateigentum befinden. Daher erfolgt bei diesen Flächen die Entwicklung ohne Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt.

##### **5. Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen**

Wie im letzten Sachstandsbericht angekündigt, hat die Verwaltung einen Entwurf für Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen erarbeitet. Der Entwurf wird im Herbst in die Gremien (Stadtvorstand, Ortsbeiräte, Hauptausschuss und Stadtrat) eingebracht.

##### **Beteiligtes Amt/Ämter:**

BGM

Projektgruppe Landau baut Zukunft

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--

