



Sitzungsvorlage

040/006/2017

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 31.01.2017	Aktenzeichen: 00.09.00 - 040		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.02.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung Ö	
Ortsvorsteherbesprechung	09.03.2017	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	22.02.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Dammheim	21.02.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	22.02.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörlheim	23.02.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	02.03.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Nußdorf	08.03.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Queichheim	02.03.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	06.03.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	21.03.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	04.04.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

"Initiative Landau baut Zukunft";

- Konkretisierung der untersuchten Wohnbauflächenpotenziale als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz (räumliche Wohnraumstrategie 2030)
- 6. Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie
- Prioritätenliste zur künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen bzw. Neubaugebieten in den Stadtdörfern

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt den konkretisierten Wohnbauflächenpotenzialen in der Kernstadt und den Stadtdörfern (siehe Anlagen 1 bis 3) zu. Die aufgezeigten Potenziale sind bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Landau in der Pfalz zu berücksichtigen.
2. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Baulandstrategie zur Kenntnis und beschließt die vorgelegte Prioritätenliste zur künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen in den Stadtdörfern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der o. g. Prioritätenliste die Kosten für die Baulandentwicklungen zu ermitteln und im separaten Nachtragshaushalt „Landau baut Zukunft“ abzubilden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Gremien über Änderungen an den Flächenzuschnitten der jeweiligen Wohnbauflächenpotenziale (z. B. wg. fehlender Verkaufsbereitschaft) zu informieren und danach in den Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu integrieren.

Begründung:

Ausgangssituation:

Mit der Vorlage des Wohnraumversorgungskonzepts der InWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum Ende des Jahres 2015 wurde deutlich, dass die Sicherung und Schaffung von Wohnraum eine der künftigen Herausforderungen der Stadt Landau in der Pfalz sein wird. Landau ist als sog. „Schwarmstadt“ besonders von der hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Im gesamten Stadtgebiet werden demnach bis zum Jahr 2030 rd. 2.500 neue Wohneinheiten benötigt. Eine wesentliche Erkenntnis in diesem Zusammenhang ist, dass künftig

- der Bedarf an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum zunimmt und
- sowohl Innen- als auch Außenentwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden müssen und eine reine Innenentwicklung, wie sie in den Vorjahren mit der Bewältigung der Konversion in Landau praktiziert wurde, nicht ausreicht, um den hohen Bedarf zu decken.

Die Verwaltung hat daraufhin unter dem Dach der sog. „Initiative Landau baut Zukunft“ ein Maßnahmenbündel vorgeschlagen, um zielgerichtet die anstehenden und prognostizierten Entwicklungen im Wohnungsbau steuern und begleiten zu können. Der Stadtrat hat dieser Sitzungsvorlage 600/082/2016 in seiner Sitzung am 01.03.2016 zugestimmt. Darüber hinaus wurde ebenfalls in der Sitzung am 01.03.2016 durch den Stadtrat beschlossen, dass

- der ermittelte Wohnraumbedarf – insbesondere unter Berücksichtigung der räumlich-strukturellen unterschiedlichen Rahmenbedingungen - zu 20% (=500 Wohneinheiten) in den Stadtteilen und zu 80% (=2.000 Wohneinheiten) in der Kernstadt gedeckt werden soll und
- zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Kernstadt vorbereitende Untersuchungen gem. §165 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch für zwei Bereiche im Westen der Landauer Kernstadt eingeleitet werden.

Auf dieser Basis hat die Verwaltung im Anschluss geprüft, wo und wie die 500 Wohneinheiten in den Stadtdörfern bis 2030 realisiert werden können und den städtischen Gremien auf Basis der bisherigen Erkenntnisse der Landauer Baulandstrategie mit der Sitzungsvorlage 610/416/2016 einen Vorschlag unterbreitet. In jedem Stadtdorf wurde unter frühzeitiger Einbindung der Ortsvorsteher ein Suchraum für eine größere Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich identifiziert. Der Stadtrat hat abschließend in seiner Sitzung am 12.07.2016 die Verwaltung beauftragt, die Suchräume/ Außenentwicklungsflächen in den Stadtdörfern, die für die Schaffung von 500 Wohneinheiten bis 2030 erforderlich sind, bis Ende des Jahres 2016 zu konkretisieren und die notwendige Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Die verfügbaren Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale in den Stadtdörfern sind bei der Summierung der angestrebten 500 Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden zusammenfassend die wesentlichen Erkenntnisse der ersten Schritte der vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Westen und die Prüfergebnisse der Suchraumkonkretisierung in den Stadtdörfern dargestellt. Ebenfalls werden die aktuellen Erkenntnisse der Baulandstrategie erläutert, so dass mit der vorliegenden Sitzungsvorlage der turnusmäßige Sachstands- bzw. Evaluationsbericht zur Baulandstrategie erfolgt.

Vorab wird – wie bereits in vielen Sitzungsvorlagen und Präsentationen zur Siedlungsentwicklung im Rahmen der „Initiative Landau baut Zukunft“ - darauf hingewiesen, dass die mit den vorbereitenden Untersuchungen und den Suchräumen in den Stadtdörfern beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung bislang in weiten Teilen nicht im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) als Siedlungsfläche Wohnen sowie im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Landau in der Pfalz als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit Vertretern der Landes- und Regionalplanung haben dazu erste Abstimmungen stattgefunden. Die Verwaltung schlägt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor, der Verband Region Rhein-Neckar beabsichtigt, eine Teilfortschreibung der Wohnbauflächen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar einzuleiten. Zunächst erfolgt daher ein kurzer Ausblick auf den anstehenden Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Landau in der Pfalz.

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Stadt Landau in der Pfalz:

Aus den einleitend geschilderten Sachverhalten geht hervor, dass ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht, um die skizzierten wohnbaulichen Entwicklungen zu ermöglichen.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar hat am 15.12.2014 Rechtskraft erlangt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Siedlungsflächenpotenziale im einheitlichen Regionalplan nicht ausreichen, um die beabsichtigten Entwicklungen in Landau zu ermöglichen. Dies liegt vor allem an unterschiedlichen Prognosezeiträumen. Die Siedlungsflächenbedarfsprognose des Einheitlichen Regionalplans bezieht sich auf das Jahr 2020, die aus dem Wohnraumversorgungskonzept und der Bevölkerungsprognose des Büros InWIS für die Stadt Landau auf das Jahr 2030. Im Detail sieht der Regionalplan für aktuell diskutierte und künftig mögliche Wohnbauflächen somit gegenwärtig andere Zielrichtungen vor, z. B. den Vorrang für die Landwirtschaft oder eine Grünzäsur zur Stärkung des Freiraums.

Diese Diskrepanz trifft sinngemäß auch auf den aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz zu. Die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale sowie die aktivierbaren Baulücken, Innenentwicklungspotenziale reichen nicht aus, um den prognostizierten Bedarf bis 2030 zu decken.

Der aktuelle Flächennutzungsplan wurde Mitte/ Ende der 1990er Jahre aufgestellt und ist am 27.01.2000 wirksam geworden. Der Zielhorizont lag im Jahr 2010. Inhaltlich hatte der Flächennutzungsplan den Abschluss der umfangreichen Konversionsmaßnahmen und die Landschaftsplanung als Schwerpunkt der gesamtstädtischen Entwicklung. Entsprechend wurde die Neuausweisung von Siedlungsflächen seitens der Stadt Landau in der Pfalz in der Vergangenheit restriktiv gehandhabt.

Dem FNP liegen Prognosen aus den 1990er Jahren zu Grunde, die in der Zwischenzeit längst überholt sind. Insbesondere hat sich gezeigt, dass die Bevölkerungsprognosen aus der damaligen Zeit deutlich übertroffen wurden. Ferner wurden in der Zwischenzeit insgesamt 18 Teiländerungen dieses Planwerks für kleinere räumliche Teilbereiche vollzogen und in die nachfolgende Darstellung übernommen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist somit vor dem Hintergrund des überschrittenen Planungshorizonts und der anstehenden Wohnbauflächen-entwicklungen – aber insbesondere auch der allgemeinen, vielschichtigen Herausforderungen der Stadtentwicklung – mit einem Zielhorizont im Jahr 2030 aus fachlicher Sicht geboten.

Die Verwaltung hat in diesem Zusammenhang frühzeitig den Austausch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als Obere Landesplanungsbehörde und dem Verband-Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung gesucht. In mehreren Gesprächen wurden die Herausforderungen für den Landauer Wohnungsmarkt und die beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklungen in der Kernstadt und den Stadtdörfern thematisiert und vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs in Landau nach einvernehmlichen Lösungen zur Schaffung von Planungsrecht gesucht.

Es kann festgehalten werden, dass der Verband Region Rhein-Neckar beabsichtigt, den einheitlichen Regionalplan für den Bereich der Wohnsiedlungsflächen fortzuschreiben. Der Zielhorizont liegt voraussichtlich im Jahr 2035.

Parallel dazu schlägt die Verwaltung vor den Flächennutzungsplan komplett neu aufstellen. Der Zielhorizont der Planung könnte gegenwärtig das Jahr 2030 sein. Ggf. könnte in Abstimmung mit der Regionalplanung aber auch das Jahr 2035 gewählt werden.

Mit den Vertretern der SGD und dem VRRN konnte vereinbart werden, dass die Zielrichtung zur Verteilung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 in der Gesamtstadt aus landes- und regionalplanerischer Sicht grundsätzlich mitgetragen wird und die nachfolgend aufgezeigten Flächenpotenziale in den Bearbeitungsprozess der beiden Planverfahren einfließen. Dabei wurden für einzelne Flächen in den Stadtdörfern Modifizierungen vereinbart, z. B. die Verkleinerung einer Fläche, die zu berücksichtigen sind. Auch konnte abgestimmt werden, dass ggf. bei der vorgezogenen Entwicklung von einzelnen Flächen in den Stadtdörfern für räumlich untergeordnete Teilbereiche nicht die Fortschreibung des Regionalplans und die Neuaufstellung des FNP abgewartet werden muss, sondern auf Basis der aktuell anzuwendenden Planwerke ein Zielabweichungsverfahren auf Basis der gesetzlichen Regelungen in Verbindung mit einer FNP-Teiländerung durchgeführt werden kann.

Ein wesentlicher Abstimmungspunkt der Teilfortschreibung des Regionalplans und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die fortzuschreibenden Prognosen sein. Die SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde ist bei ihren landesplanerischen Stellungnahmen bislang an die mittlere Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) des statistischen Landesamtes RLP, gebunden. Gegenwärtig kann dazu festgehalten werden, dass auf Basis der sehr zurückhaltenden Prognose des Landesamtes über die bestehenden und bis dato ungenutzten Darstellungen im Flächennutzungsplan (ca. 27 ha) hinaus weitere rund 20 - 25 ha Wohnbauland bis 2030 entwickelt werden können. Werden die Prognosen des Wohnraumversorgungskonzepts zu Grunde gelegt, besteht ein weiterer Bedarf von ca. 20 ha Wohnbauland.

Der Flächennutzungsplan, als im Baugesetzbuch verankertes kommunales Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, ist i. d. R. alle 10 – 15 Jahre neu aufzustellen. Die nun vorliegende Erkenntnis, dass ein dringender Wohnraumbedarf besteht und die vorhandenen Wohnbauflächenreserven aller Art nicht ausreichen, rückt die Neuaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt in den Vordergrund.

Ziel der Stadtentwicklung und somit des künftigen FNP ist eine ausgewogene und ganzheitliche Betrachtung der vielfältigen fachlichen Themen und Rahmenbedingungen. So sollte aus fachlicher Sicht das bisher verfolgte Ziel einer „gesunden“ und nachhaltigen Stadtentwicklung, in der die wohnbauliche, die gewerbliche und allgemein die infrastrukturelle Entwicklung aufeinander abgestimmt sind, auch in Zukunft Grundlage des stadtplanerischen Handelns sein – insbesondere, da nicht nur die im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale zur Neige gehen, sondern auch die gewerblichen Bauflächen auf Basis einer anhaltend hohe Nachfrage einer zukunftsfähigen Fortschreibung bedürfen.

Mit der Neuaufstellung besteht die Chance, die flächenbezogene und thematische Ausrichtung der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren zu beleuchten und darzustellen. Neben dem eigentlichen Planwerk sind sektorale Teilplanungen (z. B. für den Freiraum, den Verkehr, den Einzelhandel, die Schulentwicklung) in den FNP zu integrieren und aufeinander abzustimmen. Die Verwaltung beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss für das ca. dreijährige Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der ersten Jahreshälfte 2017 einzuleiten und dem Stadtrat einen entsprechenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten.

Die Entwicklungsstrategie in der Kernstadt – Abschluss der Konversion und Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen

In der Kernstadt können auf der Basis aktueller Berechnungen und Schätzungen sowie unter Ausschöpfung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale im aktuellen Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2020 noch ca. 800 Wohneinheiten entstehen, davon rd. 450 Wohneinheiten im „Wohnpark Am Ebenberg“, der ehem. Kaserne „Estienne et Foch“. Die ausgewiesene und noch nicht entwickelte Fläche südlich der Horstbrücke und östlich der Bahnanlagen bietet die Möglichkeit, weitere rd. 150 Wohneinheiten zu realisieren. Die Stadtverwaltung befindet sich hier gegenwärtig in Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer, dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV), um die Fläche zu erwerben und der im FNP zugewiesenen Nutzung als Wohnbauland durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Herstellung der Erschließung zuzuführen. Derzeit werden die Grundlagen zur Kalkulation eines Ankaufspreises ermittelt. Mit diesen beiden Entwicklungen, den letzten beiden großen Konversionsmaßnahmen in Landau, können somit rd. 600 Wohneinheiten in den nächsten Jahren realisiert werden. Da die Stadt Landau bzw. die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt hier Eigentümer der Flächen sind bzw. werden, kann über die Ausschreibung/ Vergabe der erschlossenen Grundstücke auch Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Baukonzepte genommen werden (sog. Konzeptvergabe). So wurden in der Vergangenheit bspw. explizit Grundstücke zur anteiligen Bebauung mit sozial gefördertem Mietwohnungsbau ausgeschrieben. Auch in Zukunft können auf den beiden Flächen zielgerichtet entsprechend des Bedarfs Grundstücksausschreibungen erfolgen, um u. a. benötigten sozialen oder bezahlbaren Wohnungsbau zu realisieren. Darüber hinaus

ist punktuell in diesen Bereichen auch ein Engagement der Landauer Wohnbaugesellschaft i. G. unter hälftiger städtischer Beteiligung denkbar.

Zu den o. g. rd. 600 Wohneinheiten kommen erfahrungsgemäß noch weitere Wohneinheiten hinzu, die durch Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken entstehen. Durch die Schließung von Baulücken, Nachverdichtungen oder die Umnutzung von bislang anderweitig genutzten Arealen können auf Basis einer Genehmigung gem. §34 Baugesetzbuch (BauGB) oder durch die Aufstellung eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §12 BauGB bis 2020 weitere rd. 200 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt ist somit die Schaffung von rd. 800 Wohneinheiten in der Kernstadt bis zum Jahr 2020 realistisch. Eine detaillierte Übersicht der Flächenpotenziale bietet Anlage 4.

In diesem Zusammenhang wird auf den Antrag der CDU-, der SPD-, und der FWG-Fraktion aus August 2016 verwiesen, welcher eine Prüfung der Quotierung von anteiligem sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum bei der Schaffung von Baurecht für private Vorhaben in die Diskussion eingebracht hat. In der Sitzung des Bauausschusses am 15.11.2016 hat die Verwaltung erste Prüfungsergebnisse vorgestellt. Die abschließende Empfehlung der Verwaltung wird parallel mit dieser Vorlage im Februar/ März 2017 erfolgen.

Der prognostizierte Bedarf bis 2030 beträgt gemäß Wohnraumversorgungskonzept rd. 2.450 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung des bereits zitierten Beschlusses des Stadtrates vom 01.03.2016 verbleibt somit ein Bedarf von rund 1.200 Wohneinheiten in der Kernstadt. Um diesen Bedarf ab 2020 zu decken hat der Stadtrat die Einleitung von sog. vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau beschlossen.

Im Zuge der Beratungen in den städtischen Gremien (Beschluss des Stadtrates vom 24.05.2016) zu den künftigen Baulandentwicklungen ist dann noch eine dritte Teilfläche am südlichen Stadteingang an der Weißenburger Straße in die Untersuchungen integriert worden, ohne hierfür eine förmliche Gebietskulisse zu beschließen. Die dort verorteten Flächen sind weitestgehend in städtischem Eigentum.

Der Flächenumfang für die Untersuchungen ist mit über 100 ha sehr großzügig gefasst, um die optimalen Teilareale für die Siedlungsentwicklung auszuloten.

Ziel dieser Untersuchungen ist es, dass - nach dem Vorbild der großen Konversionsmaßnahmen im „Quartier Vauban“ und im „Wohnpark Am Ebenberg“, wo 500 bzw. 900 Wohnungen entstanden sind bzw. entstehen werden – zentral ein neues Stadtquartier entwickelt wird, welches mit vorhandenen Siedlungsstrukturen verknüpft ist.

In den vergangenen Monaten haben erste Prüfungen zur Eingrenzung des Untersuchungsrahmens stattgefunden. Mit den Arbeiten wurde das Planungsbüro ISU aus Bitburg beauftragt. Ziel war es, eine erste, grobe planerische Prüfung vorzunehmen, die Eignung der Flächen für eine bauliche Entwicklung darzustellen und einen Vorschlag bzw. eine Flächenpriorisierung für eine gestufte städtebauliche Entwicklung zu unterbreiten. Dieser erste Prüfungsschritt ist inzwischen erfolgt. Die Flächen, die prioritär für eine bauliche Nutzung geeignet sind, wurden im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2016 in der Jugendstil-Festhalle vorgestellt. Das Büro ISU hat in der Zwischenzeit einen Bericht zu der sog. städtebaulichen Analyse verfasst (siehe Anlage 1).

Parallel dazu hat die Verwaltung die im Gesetz verankerte Mitwirkungs- sowie Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und Pächter ermittelt und die Betroffenen um die Beantwortung eines entsprechenden Fragebogens gebeten. Rund 95% der Eigentümer und 70% der Pächter haben den Fragebogen ausgefüllt und eine Rückmeldung gegeben. Auf eine rechtliche Durchsetzung der Beantwortungspflicht wurde bislang verzichtet. Inhaltlich ist die Verkaufsbereitschaft im ersten Entwicklungsabschnitt südlich der Wollmesheimer Straße und östlich des Landhaus Lang sehr hoch. Auch westlich der Siedlungsstrukturen im Bereich Haguenaue Straße/ Kolmarer Straße ist die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft hoch. In den Bereichen, die nach den vorgelegten Ergebnissen des Büros ISU nicht für eine bauliche Nutzung in Frage kommen und aktuell vorwiegend weinbaulich genutzt werden, ist die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer und Pächter eher gering.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen schlägt die Verwaltung vor, die Abgrenzung für die neuen Siedlungsflächen im Landauer Westen als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend den Vorschlägen des Büros ISU vorzunehmen (siehe Anlagen 1

und 3). Der erste Entwicklungsabschnitt kann in jedem Fall in den neuen FNP einfließen. Über den zweiten Abschnitt ist auf Basis neuer bzw. fortzuschreibender Prognosen in Abstimmung mit der SGD und dem VRRN ab 2020 zu entscheiden.

Zur Verkleinerung der bisherigen Untersuchungsrahmens der vorbereitenden Untersuchungen wird die Verwaltung eine separate Sitzungsvorlage vorlegen, nachdem die aktuell laufende Beteiligung der Fachbehörden abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des künftigen VU-Gebiets vermutlich auf Grund von Flurstückszuschnitten und örtlichen Gegebenheiten nicht identisch (sondern etwas größer) mit der Abgrenzung im künftigen Flächennutzungsplan sein wird.

Die Entwicklungsstrategie in den Stadtdörfern – Fortschreibung und Forcierung der Baulandstrategie

Eingangs wurde kurz und in groben Zügen die räumliche Strategie zur Wohnraumversorgung und -verteilung in Landau auf Basis des Beschlusses des Stadtrates vom 01.03.2016 erläutert. Demnach sollen rd. 500 Wohneinheiten (20%) des prognostizierten Wohnraumbedarfs von 2.500 Wohneinheiten für die Gesamtstadt bis zum Jahr 2030 in den acht Landauer Stadtdörfern gedeckt werden.

Der dieser Verteilung zu Grunde gelegte Schlüssel, der eine Deckung des prognostizierten Bedarfs zu 80% in der Kernstadt und zu 20% in den Stadtdörfern vorsieht, stimmt mit den regionalplanerischen Vorgaben überein und wurde in den Gesprächen mit den Vertretern der Landes- und Regionalplanung bestätigt. Landau hat als sog. Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen die besondere Aufgabe, den Wohnraumbedarf in der Region aufzunehmen. Im Regionalplan ist die Kernstadt Landaus als „Siedlungsbereich Wohnen“ (Ziel 1.4.2.2) dargestellt. Hier sollen überwiegend die Wohnbauflächenbedarfe aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden, während den Stadtdörfern (sowie auch allen Umlandgemeinden) insbesondere eine verträgliche Eigenentwicklung ermöglicht werden soll. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Verteilung der Wohnbauflächen zwischen Kernstadt und Stadtdörfern bereits in der Vergangenheit in etwa dem nun zu Grunde gelegten Verteilungsschlüssel entsprochen hat. Zudem trägt die Richtlinie für die Vergabe von städtischen Grundstücken in den Stadtteilen in Anlehnung an das Einheimischenmodell zur Steuerung dieser Eigenentwicklung bei.

Prüfung von Suchräumen in den Stadtdörfern für die Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich

Auf Basis des Stadtratsbeschlusses vom 12.07.2016 erfolgte die Prüfung der beschlossenen Suchräume im Außenbereich zur Ermöglichung von 500 Wohneinheiten in den Stadtdörfern bis 2030 zunächst hinsichtlich ihrer regionalplanerischen, städtebaulichen, verkehrlichen, landschaftsökologischen und entwässerungstechnischen Eignung. Auch allgemeine und infrastrukturelle Rahmenbedingungen (Größe des Stadtdorfes, Bevölkerungsentwicklung, Ausstattung mit Schule und Kindergarten, Nahversorgung, letztes Neubaugebiet etc.) wurden ermittelt.

Parallel wurden die Ortsvorsteher gebeten, zunächst die Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abzufragen und eine erste Rückmeldung zur geplanten Entwicklung einzuholen sowie der Projektgruppe diese Informationen zur Verfügung zu stellen. Die Projektgruppe hat darüber hinaus mit Eigentümern einzelner Schlüsselgrundstücke Gespräche geführt.

In einem dritten Schritt hat die Projektgruppe erste städtebauliche Entwürfe für die acht Neubaugebiete skizziert. Auf dieser Grundlage werden erste Kostenschätzungen erstellt, welche die Basis für die Berechnung des Ankaufspreises bilden, der den Grundeigentümern unter Zugrundelegung der Regelungen der Baulandstrategie gezahlt werden kann. Ferner sind diese Kostenschätzungen – ergänzt um die entsprechenden Mittel für die v. g. vorbereitenden Untersuchungen in der Kernstadt - Grundlage für den Nachtragshaushalt „Landau baut Zukunft“.

Die fachlichen Prüfergebnisse zu den einzelnen Suchräumen in den Stadtdörfern sind in Anlage 2 dargestellt.

Unter Zugrundelegung dieser Prüfergebnisse und unter Beachtung der bisherigen Prioritäten und Entwicklungen der Baulandstrategie bei Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen, werden für die künftigen Entwicklungen von Neubaugebieten im Außenbereich in den Stadtdörfern folgende Entwicklungsprioritäten vorgeschlagen:

- 2017 – 2020 Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim
- 2021 – 2024 Arzheim, Mörlheim, Nußdorf
- 2025 – 2027 Dammheim, Queichheim

Die Entwicklung der Neubaupläche in den Stadtdörfern sollte aus fachlicher Sicht gestuft erfolgen, um die Flächen nicht alle gleichzeitig, sondern in den nächsten 10 Jahren gestuft auf den Markt zu bringen. So kann sichergestellt werden, dass nicht am Bedarf vorbei Flächen entwickelt werden und ggf. auf sich künftig verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf die im November 2016 vom Stadtrat beschlossene Vergaberichtlinie für die Veräußerung von Grundstücken in den Stadtdörfern verwiesen.

Flächen, welche bereits über eine FNP-Ausweisung (ganz oder teilweise) verfügen und auch aus fachlicher Sicht geeignet sind, können schneller bzw. sollten prioritär entwickelt werden. Hierunter fallen beispielweise die Flächen in Arzheim, Godramstein, Mörlheim, Queichheim und Wollmesheim. In Arzheim ist allerdings auf die in der Anlage 2 bereits erwähnte sehr schwierige und aufwändige Entwässerungs- und Erschließungssituation sowie die damit verbundenen erhöhten Kosten der Gebietsentwicklung hinzuweisen. Ferner ist die uneinheitliche Verkaufsbereitschaft im Plangebiet ein Punkt, der weitere Gespräche und die Erarbeitung verschiedener Entwicklungsoptionen sinnvoll erscheinen lässt. Diese Rahmenbedingungen bedürfen einer detaillierten Prüfung und Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen. Sollte eine Entwicklung der Fläche in Arzheim nur unter großen Anstrengungen und mit hohen Kosten möglich sein, ist im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ggf. über eine alternative Fläche zu beraten und entscheiden. Auf Basis der gegenwärtigen Erkenntnisse zur Verkaufsbereitschaft und zur fachlichen Eignung sollte die Fläche in jedem Fall etwas reduziert werden, um die Kosten für Erschließung und Entwässerung zu minimieren. In Queichheim sollte die besondere Situation Berücksichtigung finden, dass dort aktuell zwei Wohngebietsentwicklungen mit insgesamt rd. 100 Wohneinheiten (D9 Nord und D13) stattfinden und noch rd. zwei bis drei Jahre andauern werden. Insofern sollte aus gesamtstädtischer Entwicklungsperspektive – trotz bester fachlicher Eignung der Fläche – die Entwicklung der neuen Fläche erst erfolgen, wenn die aktuellen Baugebietsentwicklungen in Queichheim vollständig abgeschlossen sind.

Alle übrigen Stadtdörfer ohne aktuelle FNP-Ausweisung bzw. mit zu verlagernden FNP-Darstellungen (Mörzheim, Nußdorf, Dammheim) sollten – mit Ausnahme von Mörzheim - erst nach der Neuaufstellung des FNP (Zeitraum 2017 – 2019) und Teilfortschreibung des Regionalplans (ebenfalls 2017 – 2019) in einer zweiten und/ oder dritten Phase der Baulandentwicklungen in den Stadtdörfern in den Fokus der Umsetzung gerückt werden. So können diese Flächen in die ohnehin anstehenden Planungsprozesse zur Schaffung von aktuell nicht gegebenem Baurecht integriert und aufwändige Doppelarbeiten vermieden werden. Die Fläche in Mörzheim war in räumlich reduzierter Abgrenzung bereits Gegenstand der vorhandenen Prioritätenliste der Baulandstrategie von 2014 und sollte ursprünglich 2016 als Arrondierungsfläche entwickelt werden. Die skizzierte Entwicklungsoption sollte daher anstelle der damals beschlossenen Prioritätenfläche nun bevorzugt berücksichtigt werden.

Mit dem o. g. Vorschlag der Prioritätensetzung kann nach aktuellem Wissensstand einer zügigen Bereitstellung von Wohnbauflächen in allen Stadtdörfern Rechnung getragen werden. Hierzu tragen auch die nach dem ersten Prioritätenplan 2014-2016 in der Entwicklung befindlichen Innenentwicklungs- bzw. Arrondierungsflächen in Arzheim, Dammheim, Mörlheim und Queichheim bei, so dass in einer Gesamtbetrachtung der Stadtdörfer voraussichtlich in den nächsten Jahren 5 bis 6 Jahren Bauland in allen acht Dörfern bereitgestellt werden kann.

Die drei Flächen des ersten Entwicklungszeitraums 2017 – 2020 für Neubaugebiete weisen für den vorgeschlagenen Flächenzuschnitt keine gravierenden Entwicklungshemmnisse auf, die Verkaufsbereitschaft ist weitestgehend gegeben (vorbehaltlich der Höhe des Ankaufspreises) und die Schaffung von Baurecht ist auf Grund der tlw. vorhandenen FNP-Ausweisung und überwindbaren regionalplanerischen Restriktionen (Zielabweichungsverfahren analog der Befreiung von einem Bebauungsplan und Unterstützung einer ggf. notwendigen Teiländerung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans von der SGD Süd und dem Verband Region Rhein-Neckar für die Flächen in Mörzheim und Wollmesheim in Aussicht gestellt) möglich.

Hinsichtlich der ermittelten Wohnbauflächenbedarfe und der Zielsetzung, 500 Wohneinheiten bis 2030 in den Stadtdörfern zu schaffen, kann mit den heute vorliegenden Erkenntnissen festgestellt werden, dass - auch unter Berücksichtigung von reduzierten Suchräumen/ Entwicklungsflächen in Arzheim, Mörlheim, Mörzheim - das Ziel der 500 Wohneinheiten erreicht werden kann. Aus der Zusammenstellung der Flächenpotenziale (Anlage 4) die im Sommer letzten Jahres im Rahmen der Informationsveranstaltung am 14.06.2016 in Godramstein und in der Sitzung des Stadtrates am 12.07.2016 anhand einer PowerPoint-Präsentation bereits in ihren Grundzügen vorgestellt wurde, wird deutlich, dass rd. 200 Wohneinheiten noch durch die Nutzung von Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotenzialen geschaffen werden können.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich die aktuell dargestellten Flächenpotenziale im Laufe der nächsten Jahre ändern können bzw. dass einzelne Maßnahmen in ihrer zeitlichen Umsetzung angepasst werden. Hierfür sind zwei wesentliche Gründe zu nennen. Zum einen könnten die zwingende Verkaufsbereitschaft und vor allem deren Umsetzung dazu führen, dass die Grundstücksverfügbarkeit der Stadtverwaltung nicht zum beabsichtigten Zeitpunkt der Entwicklung vorliegt. Zum anderen können sich die Bedarfe im Laufe der Zeit durch eine abnehmende Nachfrage oder eine höhere Bautätigkeit auf privaten Innenentwicklungsflächen ändern und eine Nachsteuerung erforderlich werden lassen. Die Verwaltung wird die Gremien über solche Entwicklungen rechtzeitig informieren bzw. in den regelmäßigen Berichten zur Baulandstrategie und zur Wohnraumversorgung thematisieren.

Sechster Evaluations- bzw. Statusbericht zu bisheriger Umsetzung der Baulandstrategie unter besonderer Berücksichtigung der bisher beschlossenen Prioritätenliste für Innenentwicklungs- und Arrondierungspotenziale

Zu den bereits in der Entwicklung befindlichen Flächen der Baulandstrategie auf Grundlage der Prioritätenliste vom 11.02.2014 (Beschluss des Hauptausschusses auf Basis der Sitzungsvorlage 610/263/2014) wird wie folgt berichtet:

Arzheim „AH 5 – Am Bücklersberg“

- Im November 2016 erhielt der Grundstückseigentümer ein Kaufpreisangebot der Verwaltung.
- Im Dezember fand ein weiteres Gespräch mit dem Eigentümer statt. Hier äußerte er den Wunsch, dass er auf Basis der Vergaberichtlinie zwei entstehende Bauplätze direkt in seinem Eigentum behalten möchte. Der Zwischenerwerb durch die Stadt sollte entfallen, um die zweimal anfallende Grunderwerbssteuer zu sparen. Den Wertsteigerungsausgleich möchte der Eigentümer separat an die Verwaltung zahlen. Die Verwaltung prüft in diesem Zusammenhang eine einfache Grenzregelung. Dies wäre im vorliegenden Fall ggf. möglich, da keine neue Erschließungsstraße oder andere öffentliche Flächen notwendig sind. Der Eigentümer wird nach der Prüfung informiert.
- Im Januar 2017 teilte das Umweltamt dem Grundstückseigentümer mit, dass dort gesetzlich geschützte Biotope vorkommen können. Diese Aussage kann nach Aussage des Fachamts nur durch eine artenschutzrechtliche Überprüfung geklärt werden. Diese soll nach erfolgreicher Kaufpreisverhandlung in die Wege geleitet werden.

Dammheim „DH 6 – Alte Bahnhofstraße“

- Die erforderlichen Gutachten (Arten- und Naturschutz, Boden, Schall) liegen vor.

- Derzeit werden das städtebauliche Bauungskonzept, der Bebauungsplan-entwurf sowie der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.
- Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird in Kürze durchgeführt.
- Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss wird nach der Beteiligung vorbereitet und dem Bauausschuss zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Godramstein, „Kapellenweg 14“

- Im März und im Dezember 2016 teilte der Grundstückseigentümer mit, dass aus gesundheitlichen Gründen mittelfristig die Entwicklung zurückgestellt wird. Daher findet dort kurzfristig keine Entwicklung statt.

Mörlheim „Südlicher Ortsrand“

- Die betroffenen Grundstückseigentümer erhielten 2015 erstmals ein Kaufpreisangebot der Verwaltung.
- Die Verwaltung führte seitdem mehrere Verhandlungsgespräche mit den Grundstückseigentümern. U. a. ging es um Optimierungen der Planung mit Auswirkungen auf den Ankaufspreis. Zuletzt wurde im November 2016 ein aktualisiertes Kaufpreisangebot versandt. Ein Eigentümer äußerte den Wunsch, dass er auf Basis der Vergaberichtlinie ein oder zwei entstehende Bauplätze direkt in seinem Eigentum behalten möchte und den Wertsteigerungsausgleich separat an die Verwaltung zahlen möchte. Der Zwischenerwerb durch die Stadt sollte entfallen, um die zweimal anfallende Grunderwerbssteuer zu sparen. Im vorliegenden Fall sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, von den Regelungen der Baulandstrategie durch andere Instrumente (siehe Arzheim, AH 5) abzuweichen. Da eine Erschließungsstraße zu erstellen ist und die Grundstücke neu aufgeteilt werden, ist der kommunale Zwischenerwerb zur Sicherstellung der beschlossenen Regularien der Baulandstrategie notwendig.

Queichheim „D 13 - Im Dorf“

- Die Erschließungsplanung wurde im Oktober 2016 fertiggestellt.
- Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen war im Dezember 2016.
- Eine Kampfmitteluntersuchung wurde durchgeführt.
- Ende Januar 2017 erfolgten erste Kanalarbeiten.
- Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist für Juni 2017 geplant.
- Die Veräußerung der vier städtischen Grundstücke erfolgt aktuell auf Basis der beschlossenen Vergaberichtlinie. Die Ergebnisse werden den Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt

Allgemeine Erläuterung zur Baulandstrategie:

Neben den geschilderten Entwicklungen wurden im Rahmen der bisherigen Baulandstrategie Innen- und Arrondierungsflächenpotenziale definiert, die aber bislang auf Grund von fehlender Entwicklungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht entwickelt werden konnten. Vereinzelt werden diese Flächen seitens einzelner Eigentümer oder von Projektentwicklern immer einmal wieder nachgefragt. Bei den Flächen handelt es sich i. d. R. um eher kleinteilige Flächenpotenziale im Dorfkern oder an den aktuellen Siedlungsrändern. Sollte sich zukünftig bei einzelnen Flächen eine Entwicklungsoption auf Basis der Regelungen der Baulandstrategie ergeben, werden die städtischen Gremien hierüber im Rahmen der Statusberichte informiert. Sofern sich eine Entwicklung konkret abzeichnet, ist über den Entwicklungszeitraum und die Priorität gesondert zu entscheiden.

Zusammenfassung:

Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage werden Beschlüsse zur Vorbereitung der bedarfsorientierten Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 unterbreitet.

Aufbauend auf einer Gesamtbetrachtung des Stadtgebiets, unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen Verteilung der prognostizierten 2.500 Wohneinheiten (WE) in der Kernstadt (80%) und

den Stadtdörfern (20%) sowie unter Berücksichtigung der verfügbaren Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächenpotenziale werden die zur erwarteten Bedarfsdeckung benötigten Wohnbauflächen im Außenbereich (Anlagen 1 bis 3) räumlich konkretisiert.

Diese Flächen werden in das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) einfließen, welches in den kommenden drei Jahren durchgeführt werden soll.

Die gesamten Wohnbauflächenpotenziale bis zum Jahr 2030 sind in der Anlage 4 dargestellt. Demnach kann der prognostizierte Bedarf (2.500 WE) zu 40% im städtebaulichen Innenbereich (Nutzung von Baulücken, Abschluss der Konversion etc.) und zu 60% im Außenbereich (Vorbereitende Untersuchungen im Landauer Südwesten, kleinere Neubaugebiete in den acht Stadtdörfern) gedeckt werden.

Konkret werden folgende städtebaulichen Entwicklungen vorgeschlagen:

Kernstadt:

- Abschluss der laufenden Konversion bis ca. 2020
(*Wohnpark Am Ebenberg, Bahnfläche südl. der Horstbrücke*)
- Gestufte Entwicklung der Flächen im Landauer Westen ab ca. 2020
(*aktuell sog. „Vorbereitende Untersuchungen“*)

Stadtdörfer:

- Abschluss von laufenden Entwicklungen der Baulandstrategie bis ca. 2018
(*Arzheim, Dammheim, Mörlheim, Queichheim*)
- Gestufte Entwicklung von acht Neubaugebieten 2017 - 2027
(*Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim* ab 2017
Arzheim, Mörlheim, Nußdorf ab 2021
Dammheim, Queichheim ab 2025)

Für die Stadtdörfer kann somit festgestellt werden, dass in allen Stadtdörfern voraussichtlich in den nächsten 5 bis 6 Jahren Bauland bereitgestellt werden kann.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass gegenwärtig nur ein erster, grober Ausblick in die Zukunft gegeben werden kann. Sollten mehr Baulücken oder Innenbereichsflächen als angenommen entwickelt werden oder verändert sich der prognostizierte Bedarf bzw. die Nachfrage, ist eine Nachsteuerung der vorgeschlagenen Entwicklung erforderlich und möglich.

Auswirkung:

Die finanziellen Auswirkungen der Baulandentwicklungen im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ werden im Zuge des separaten Nachtragshaushalts „Landau baut Zukunft“ dargestellt. Die diesbezügliche Beratung und Beschlussfassung ist in der ersten Jahreshälfte 2017 vorgesehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Landauer Südwesten - Abschlussbericht städtebauliche Analyse des Büros ISU, Stand Dezember 2016
- Anlage 2: Fachliche Prüfergebnisse zur Konkretisierung der acht Suchräume in den Stadtdörfern inkl. Vorschlägen zur Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsbereiche
- Anlage 3: Zeichnerische Darstellung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich bis 2030 als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- Anlage 4: Tabellarische Zusammenstellung der Wohnbauflächenpotenziale in der Gesamtstadt bis zum Jahr 2030

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Stadtbauamt

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL)

Gebäudemanagement Landau (GML)

BGM

BGO

Schlusszeichnung:

