

Az. 040

**„Initiative Landau baut Zukunft“ –
Baulandentwicklungen in den Stadtdörfern**

Konkretisierung der Suchräume für eine bauliche Entwicklung

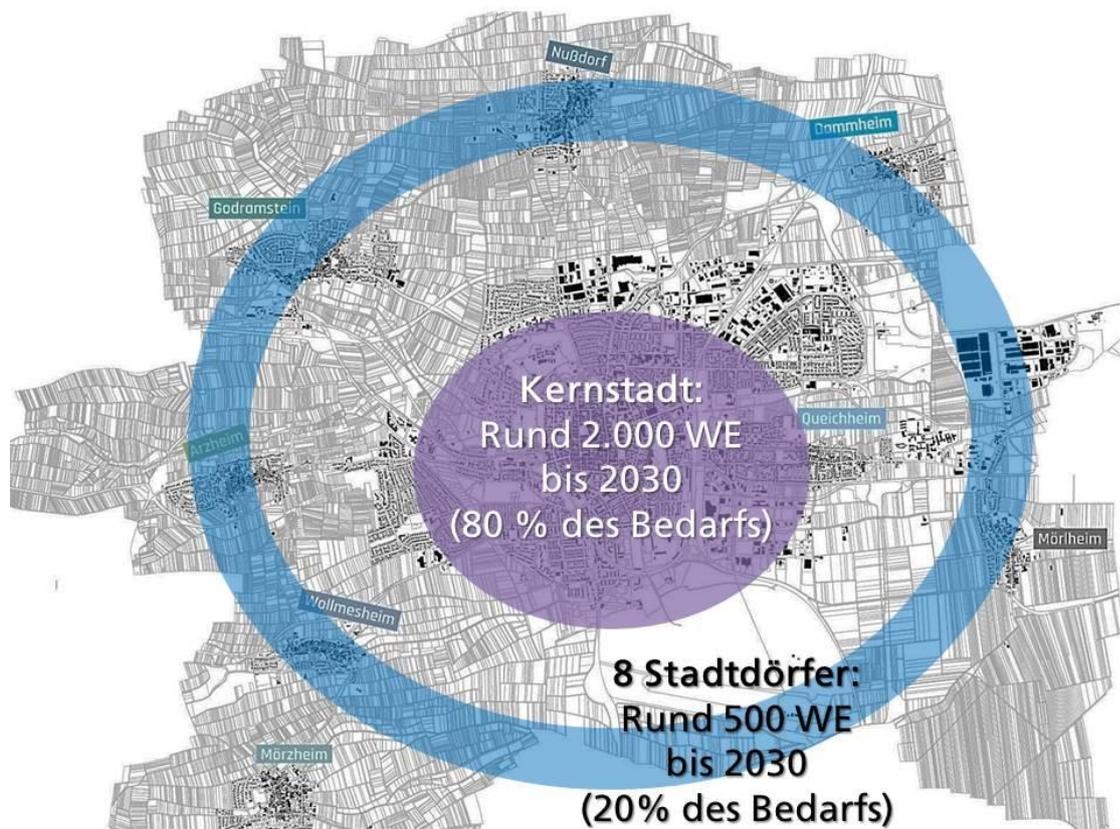
Ergebnisse der Suchraumprüfungen – Anlage 2 zur Sitzungsvorlage 040/006/2017



1. „Landau baut Zukunft“ - Einleitung

Landau ist als sog. „Schwarmstadt“ besonders von der hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Im Stadtgebiet der Stadt Landau sollen bis zum Jahr 2030 rd. 2.500 neue Wohneinheiten entstehen. Daher müssen sowohl Innen- als auch Außenentwicklungspotenziale für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden. Aufgrund der räumlich-strukturellen unterschiedlichen Rahmenbedingungen wurden für die Kernstadt und die Stadtdörfer separate Entwicklungsstrategien (siehe nachfolgende Punkte) vorgeschlagen.

20% des prognostizierten Wohnraumbedarfs (500 Wohneinheiten) sollen gem. Beschluss des Stadtrats vom 01.03.2016 in den acht Landauer Stadtdörfern gedeckt werden, 80% (2.000 Wohneinheiten) in der Kernstadt.



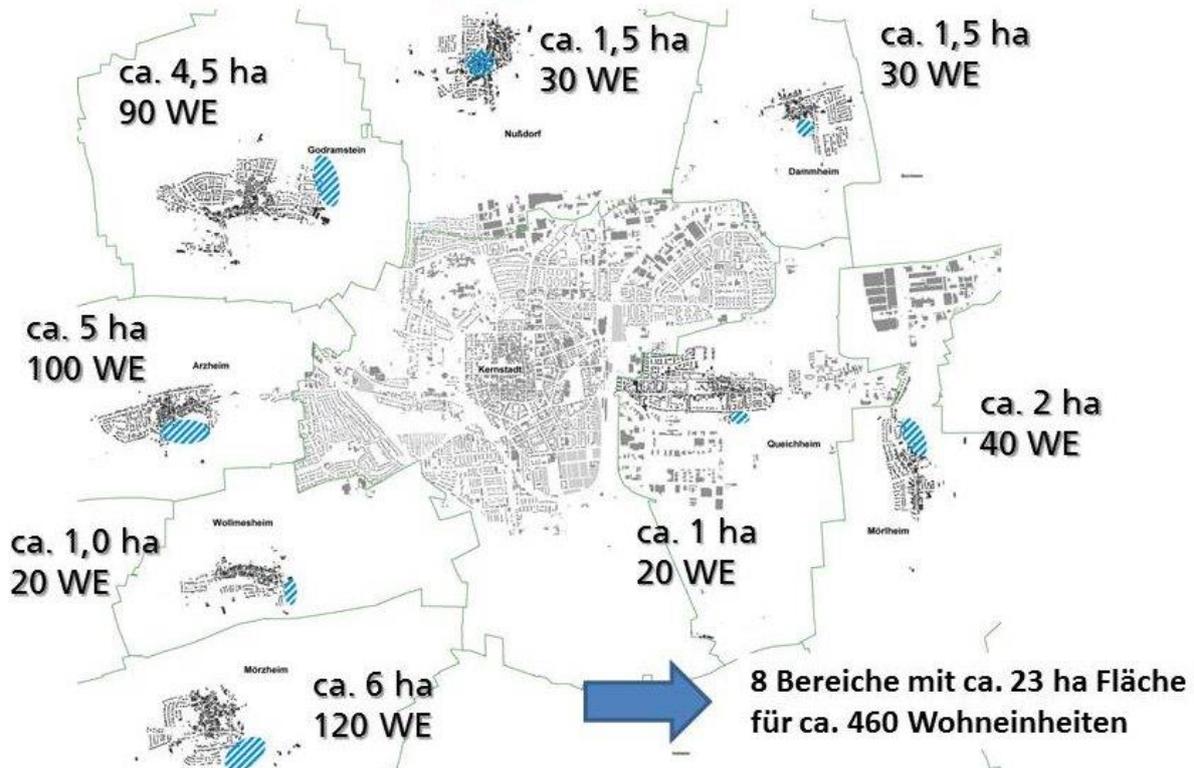
Übersicht zur Verteilung der Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030

2. 500 Wohneinheiten in den Landauer Stadtdörfern – Grundlagenbeschluss des Stadtrates vom 12.07.2016

Der Stadtrat hat 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 parzellenscharf zu konkretisieren. Die verfügbaren Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotentiale sind bei der Summierung der angestrebten 500 Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, die ermittelten Flächen den städtischen Gremien Ende 2016/ Anfang 2017 vorzustellen und auf dieser Basis den Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Landau in der Pfalz für den Bereich der Wohnbauflächen vorzubereiten.

Suchräume nach Beteiligung der Ortsvorsteher



Übersicht der zu prüfenden Suchräume, Anlage zur damaligen Sitzungsvorlage

3. Baulandentwicklungen in den Stadtdörfern - Vorgehensweise

Auf Basis des o. g. Stadtratsbeschlusses vom 12.07.2016 erfolgte die Prüfung der Suchräume 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, die Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die zwingende Voraussetzung für die Einleitung von Baurechtsverfahren ist, zu klären bzw. eine erste Rückmeldung zur geplanten Entwicklung einzuholen und 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 können nun erste Kostenschätzungen erstellt werden, welche wiederum die Basis für die Berechnung des Ankaufspreises bilden, der den Grundeigentümern unter Zugrundelegung der Regelungen der Baulandstrategie gezahlt werden kann.

4. Fachliche Prüfergebnisse

Für die einzelnen Suchräume in den Stadtdörfern werden nachfolgend die wesentlichen Erkenntnisse benannt, die im Rahmen der bisherigen Prüfung ermittelt wurden.

Arzheim:

Die bauliche Entwicklung in Arzheim ist aus fachlicher Sicht schwierig einzuschätzen. Die grundsätzliche städtebauliche Eignung der Fläche ist zwar gegeben, da sie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dadurch wäre auch eine kurzfristige Schaffung von verbindlichem Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Allerdings hat die Fläche keinerlei direkte räumliche Anbindung an das Dorf und stellt eine separate Eigenentwicklung dar. Aus diesem Grund wird die Entwicklung von der Landes- und Regionalplanung (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd bzw. Verband Region Rhein-Neckar) kritisch gesehen, aber auf Grund der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan und im Regionalplan mitgetragen.

Auch ist die verkehrliche Anbindung in Gänze neu zu schaffen (auf der ehem. Trasse der verworfenen Umgehungsstraße). Eine Anbindung über auszubauende vorhandene Straßen und (Wirtschafts)Wege scheidet mangels Platz aus. Die Verknüpfungen mit dem Ort können zwar durch Fußwege etc. geschaffen werden, aber dies führt noch nicht zu einer integrierten Lage der geplanten Siedlungsfläche. Ferner sind die Belange von Natur und Landschaft beeinträchtigt. Diesem Umstand muss in den weiterführenden Detailplanungen entsprechend Rechnung getragen werden.

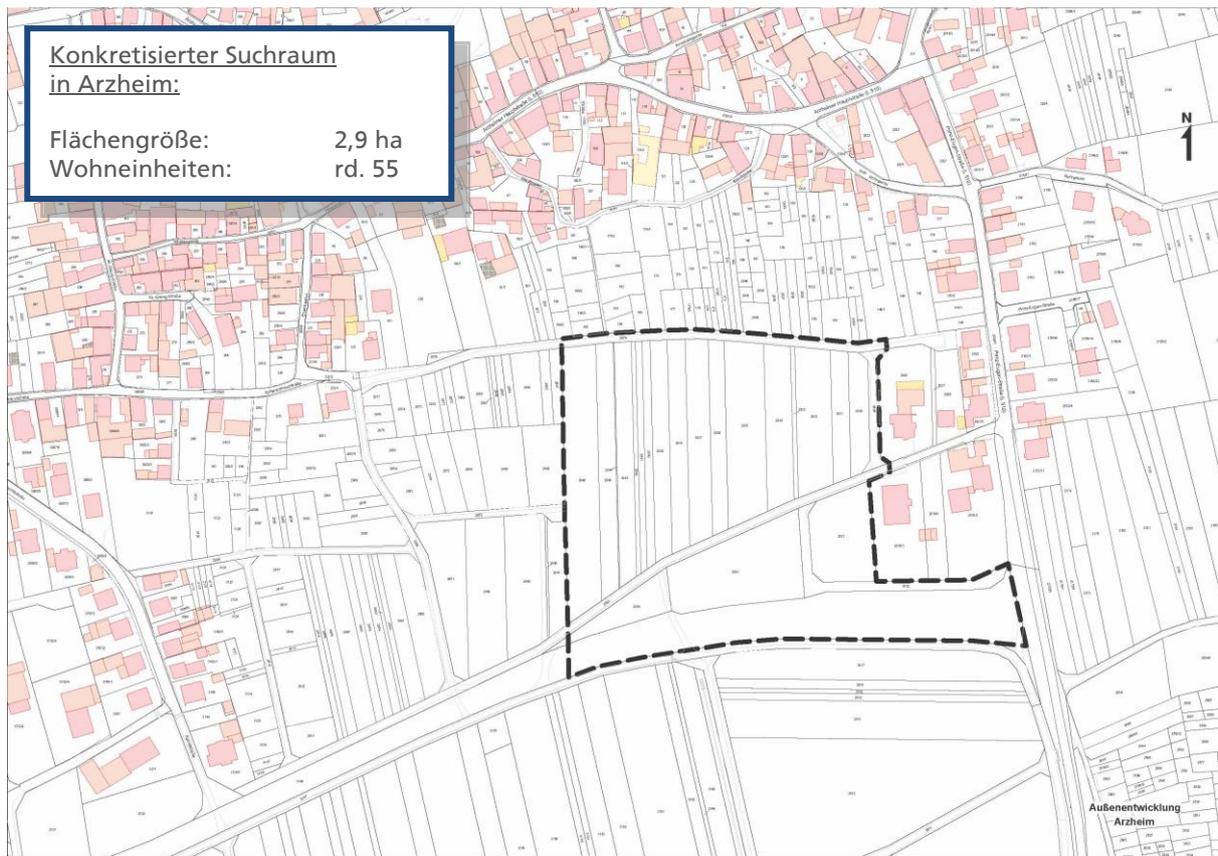
Darüber hinaus stellt die Entwässerung bzw. die Ableitung des Oberflächenwassers eine große Hürde mit einem hohen Kostenaufwand dar. Es ist eine aufwändige Rückhaltung des Regenwassers inkl. neuen Kanälen zur Ableitung erforderlich. Die Entwicklung zu Bauland führt damit zu vergleichsweise hohen Kosten, die den Ankaufspreis, der seitens der Stadt gezahlt werden kann, stark reduzieren. Eine Detailabstimmung mit dem EWL zur Entwässerung ist zwingend vor weiteren Schritten erforderlich.

Positiv hervorzuheben ist, dass Arzheim noch eine gute soziale Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Arzt etc.) aufweist, die auch noch Kapazitäten für künftige Entwicklungen hat.

Die Verkaufsbereitschaft im Suchraum ist unterschiedlich. Allgemein kann festgehalten werden, dass sie im Osten, wo aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, höher und ausgeprägter ist, als im westlichen Teilbereich, der aktuell vorwiegend gartenbaulich genutzt wird.

Abschließend sei angemerkt, dass in Arzheim schon seit langer Zeit kein neues Baugebiet mehr entwickelt wurde.

Auf Basis der o. g. Erkenntnisse wird empfohlen, den tatsächlichen Bereich für eine Baulandentwicklung gegenüber dem beschlossenen Suchraum zu verkleinern und nur den östlichen Teilbereich – vorbehaltlich einer positiven Prüfung der Entwässerungs- und Erschließungsdetails – einer Entwicklung zuzuführen.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Arzheim

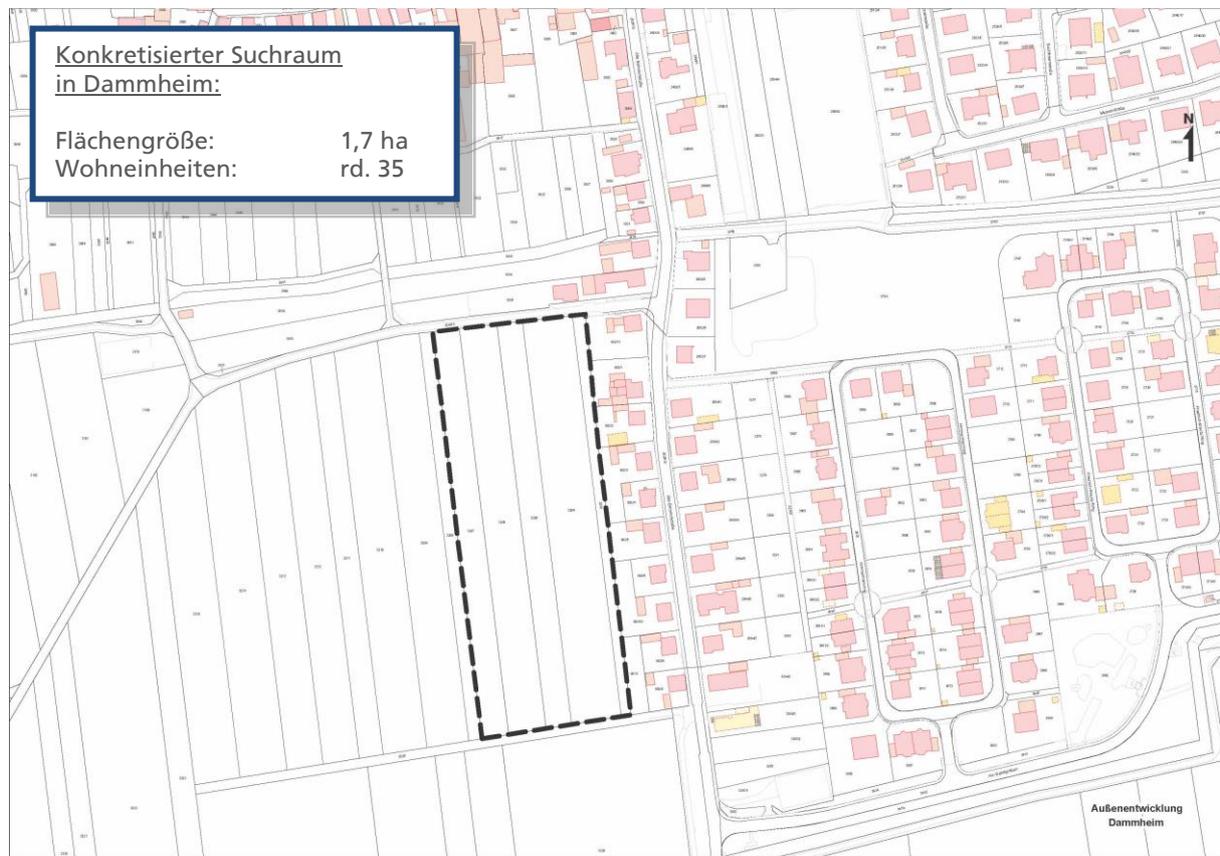
Dammheim:

Eine bauliche Entwicklung in Dammheim ist aus fachlicher Sicht möglich - allerdings erst nachdem der Flächennutzungsplan für diesen Bereich, der aktuell eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, im Zuge der Neuaufstellung angepasst wurde bzw. eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht. In den Gesprächen zu den geplanten Baulandentwicklungen in Landau haben die Vertreter der Landes- und Regionalplanung die Fläche in Dammheim jedoch kritisch hinterfragt und eine Alternativenprüfung angeregt. Diese Prüfung hat bereits in groben Zügen im Vorfeld bei der Auswahl der Suchräume stattgefunden und kann in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen. Bei der Auswahl der Flächen ist zu beachten, dass gemäß den Regelungen der Baulandstrategie die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer eine wesentliche Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung der untersuchten Flächen ist.

Die verkehrstechnische Anbindung der Fläche kann an vorhandene Straßenzüge erfolgen. Die Entwässerung ist ebenfalls möglich und auch die Belange von Natur und Landschaft sind nur nachrangig betroffen. Besonderes Augenmerk ist bei der weiteren Planung auf die im nördlichen Teil durch das Gebiet verlaufenden 20KV-Freileitung und der südlich des Suchraums angrenzenden Erdölbohrung zu legen. Die Hochspannungsleitung ist im Falle einer Baulandentwicklung zu verlegen (unterirdisch), zur vorhandenen Erdölbohrungen ist ein Schutzabstand von rd. 30m einzuhalten.

Kritisch ist in Dammheim anzumerken, dass erst ein Neubaugebiet entstanden ist und dort noch einige Bauplätze frei sind. Darüber hinaus müsste ggf. die Infrastruktur (Schule) bei einer städtebaulichen Erweiterung der Ortslage angepasst werden.

Die Rückmeldungen zur Verkaufsbereitschaft sind auf Basis einer ersten Ansprache durch den Ortsvorsteher positiv, so dass der beschlossene Suchraum wie folgt konkretisiert werden kann.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Dammheim

Godramstein:

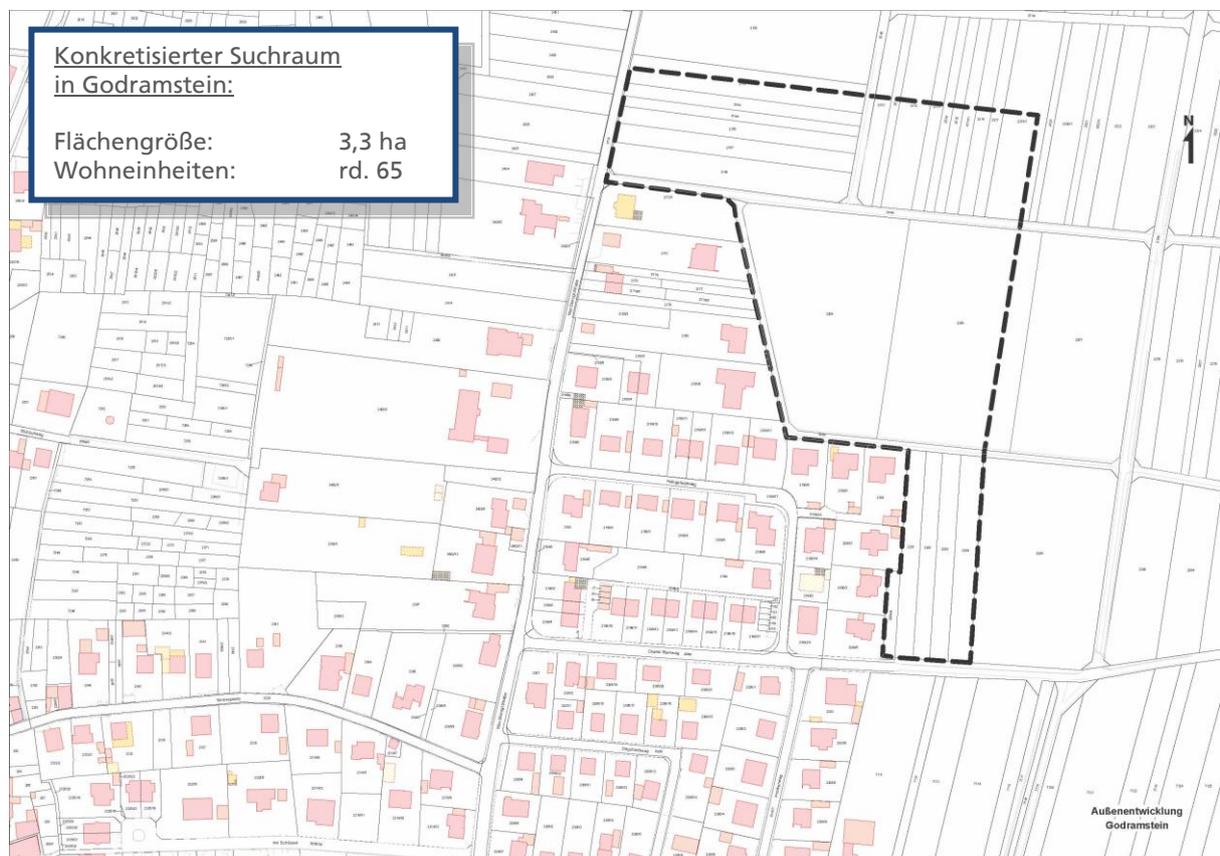
Die Situation in Godramstein ist gekennzeichnet durch eine bereits weitgehende Darstellung des Suchraums im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Landau als Wohnbaufläche. Demnach bestehen keine wesentlichen regionalplanerischen Bedenken gegen diese Entwicklung. Die städtebauliche Entwicklung könnte somit entweder in einem Zuge oder in zwei Entwicklungsabschnitten erfolgen. Bei der erstgenannten Lösung wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans anzupassen und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan notwendig; im zweitgenannten Fall könnte der zweite Abschnitt nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Auf Grund der Grundstückszuschnitte wäre aus fachlicher Sicht aber eine Entwicklung in einem Abschnitt sinnvoll, da die Erschließung in diesem Fall sehr viel einfacher zu lösen wäre. Die Vertreter der Landes- und Regionalplanung haben eine positive Begleitung des notwendigen Zielabweichungs- und des FNP-Änderungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Weiter ist in Godramstein positiv die infrastrukturelle Ausgangslage (Schule, Kita, Nahversorger, Ärzte etc.) zu nennen. Darüber hinaus wurde im Ort über einen längeren Zeitraum keine größere Baufläche entwickelt, so dass durchaus ein Nachholbedarf besteht. Als ein Indikator für diese Situation kann die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 5 Jahren gewertet

werden. So hat Godramstein als einziges Stadtdorf in diesem Zeitraum eine negative Bevölkerungsentwicklung (-2,0%).

Entwicklungshemmnisse sind insgesamt nicht zu erwarten. Die Entwässerung der Neubauf Flächen, insbesondere die notwendige Rückhaltung und weitere Ableitung des Oberflächenwassers bis in die Queich, die verträgliche verkehrliche Anbindung und die detaillierte Prüfung von den Belangen von Natur und Landschaft erfordern allerdings eine intensive fachliche Abstimmung und Problemlösung in den weiteren Verfahrensschritten. Im nördlichen Bereich der Entwicklungsfläche verläuft eine 20KV-Freileitung. Im Südosten angrenzend, aber außerhalb des Entwicklungsbereichs befindet sich eine verfüllte Erdölbohrung, von der nach aktuellem Kenntnisstand aber keine weiteren Restriktionen ausgehen. Wie in Dammheim, ist auch hier die Hochspannungsleitung im Falle einer Baulandentwicklung unterirdisch zu verlegen.

In Godramstein ist die Verkaufsbereitschaft nach Rückmeldung des Ortsvorstehers für alle Flächen gegeben. Folgender Suchraum wird demnach für eine Entwicklung favorisiert.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Godramstein

Mörlheim:

Der Suchraum im Nordosten des Dorfes ist – analog zu Godramstein – weitestgehend bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Landau als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf die obigen Ausführungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Jedoch spricht in Mörlheim aus fachlicher Sicht viel für eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten, da zur sinnvollen Erschließung des zweiten Bauabschnitts vorhandene gewerbliche Nutzungen verlagert und Gebäude rückgebaut werden müssten. Diese fachliche Einschätzung korrespondiert im vorliegenden Fall

auch mit der Verkaufsbereitschaft der betroffenen Eigentümer, die weitestgehend nur für den nördlichen Bereich des Suchraums positiv ist.

Allgemein kann für Mörlheim festgehalten werden, dass die Entwicklung möglich ist. Es bestehen keine wesentlichen fachlichen Restriktionen, die nicht im weiteren Verfahren gelöst werden könnten. Ggf. sind das vorhandene Regenrückhaltebecken und die dorthin verlaufenden Gräben zu vergrößern.

Kritisch ist lediglich darauf hinzuweisen, dass in Mörlheim vor wenigen Jahren ein Neubaugebiet entwickelt wurde, das aber weitestgehend bebaut ist. Die Infrastrukturausstattung im Stadtdorf ist durchschnittlich, da keine Schule vorhanden ist und auch ansonsten die Infrastruktur (Läden, Ärzte etc.) schon stark ausgedünnt ist. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass ggf. durch die neuen Bauflächen ein Erweiterungsbedarf im Bereich der Schulen (Grundschule Queichheim > dortige Entwicklungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden) besteht.

Auf Basis der erläuterten Sachverhalte wird folgende Abgrenzung für ein Neubaugebiet vorgeschlagen.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Mörlheim

Mörzheim:

Hinsichtlich der Entwicklung insgesamt in Mörzheim bestehen auf Grund der geplanten Größenordnung des Suchraums mit ca. 6 ha Fläche regionalplanerische Bedenken. Dies haben die Vertreter der SGD Süd und des Verbandes Region Rhein-Neckar in den geführten Gesprächen zum Ausdruck gebracht und dargestellt, dass sie auf Grund der Größenordnung und Lage des

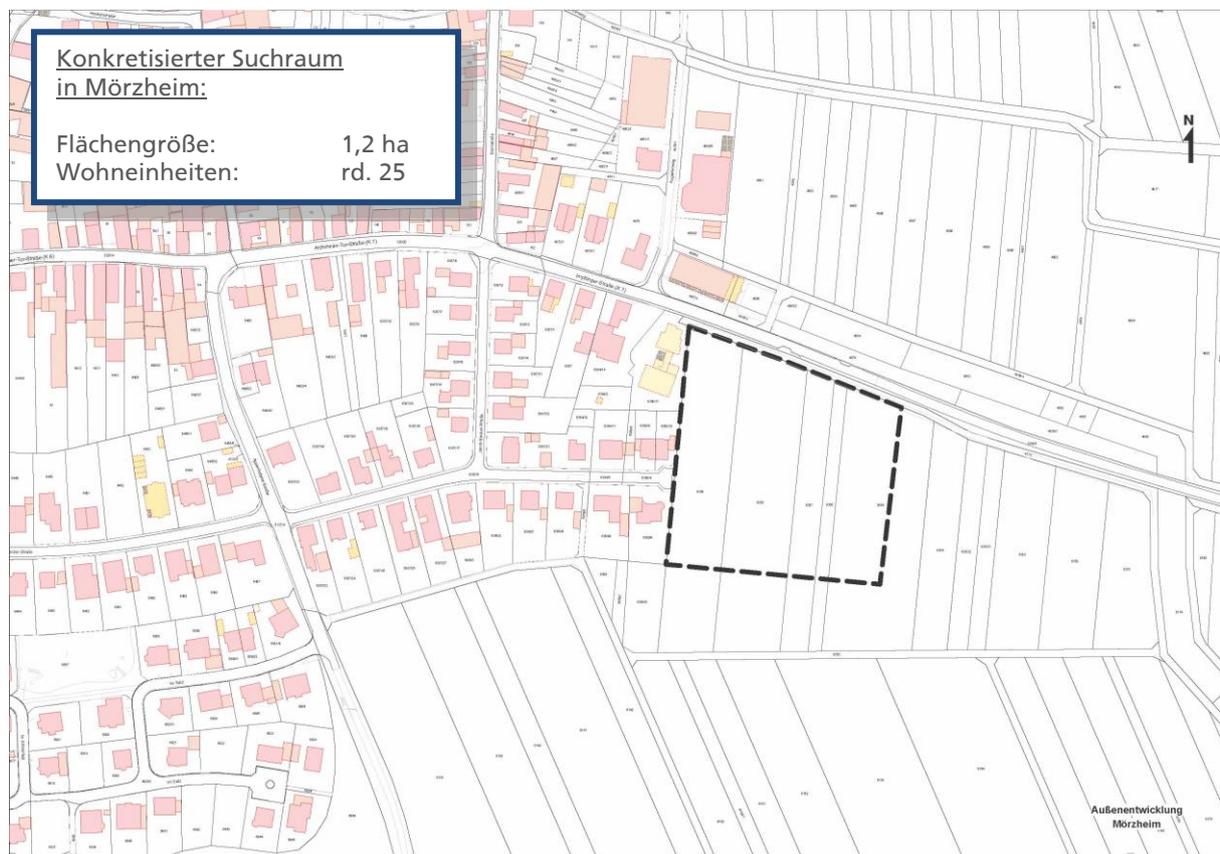
Ortes nur eine reduzierte Flächenentwicklung analog Wollmesheim oder Mörlheim (ca. 1,0 – 1,5 ha) zur Eigenentwicklung im Ort (siehe Ziel 1.4.2.2 des Regionalplans) mittragen würden.

Auch unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Situation im Ort (keine Schule, keine Läden) ist eine größere Entwicklung kritisch zu hinterfragen. Weiter gestaltet sich die Erschließung der Flächen schwierig, da insbesondere bei einer großen Entwicklung eine Anbindung über die K7 sinnvoll wäre. Dies hätte allerdings eine Verlegung der Ortsdurchfahrt zur Folge. Insofern wird eine Entwicklung in der Größenordnung von ca. 1,2 ha vorgeschlagen, da dieses Gebiet dann noch über die Verlängerung der vorhandenen Jakob-Becker-Straße erfolgen könnte.

Ansonsten sind die fachlichen Prüfergebnisse zur Entwässerung und zu Natur und Landschaft weitestgehend unkritisch. Möglicherweise ist ein Regenrückhaltebecken in der Talau erforderlich (abhängig von der Größe des Plangebiets). Die Entwicklung insgesamt scheint somit mit durchschnittlichem Aufwand machbar.

Ggf. ergeben sich bei einer Entwicklung Anpassungsbedarfe hinsichtlich der Entwicklung von Schulen (Grundschule Wollmesheimer Höhe). Dies ist jedoch abhängig von der baulichen Entwicklung in Wollmesheim und insbesondere im Landauer Westen (VU-Gebiet).

In Mörzheim ist die Verkaufsbereitschaft nach Rückmeldung der Ortsvorsteherin für alle in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen gegeben.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Mörzheim

Nußdorf:

In Nußdorf befindet sich der Suchraum am nördlichen Ortsrand. Gegen eine Entwicklung der Fläche haben die Vertreter der Landes- und Regionalplanung vorsichtige Bedenken geäußert, da die Entwicklung den im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzten Grünzug tangiert. Zudem

seien auf Basis des FNP sog. restriktionsfreie Flächen in Nußdorf vorhanden, z. B. nördlich des letzten Neubaugebiets. Insofern hat die SGD Süd eine Alternativenprüfung von weiteren Flächen für eine wohnbauliche Nutzung empfohlen. Analog der Situation in Dammheim wurde diese Prüfung bereits in groben Zügen im Vorfeld bei der Auswahl der Suchräume durchgeführt und kann in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen. Die erforderliche Verkaufsbereitschaft ist gem. den Regelungen der Baulandstrategie zu beachten.

Das Schmutzwasser kann über das vorhandene Pumpwerk „Kirchhohl“ abgeleitet werden. Hierzu sind rd. 130m Kanal außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Ableitung des Regenwassers ist ggf. der vorhandene Entwässerungsgraben zu vergrößern oder ein Rückhaltebecken vorzusehen. Weitere Entwicklungshemmnisse sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Die verträgliche verkehrliche Anbindung und die detaillierte Prüfung von den Belangen von Natur und Landschaft erfordern allerdings eine intensive fachliche Abstimmung und Problemlösung in den weiteren Verfahrensschritten.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes mit Grundschule und Kindergarten ist gegeben. Inwiefern Kapazitäten der Grundschule für künftige wohnbauliche Entwicklungen vorhanden sind, kann gegenwärtig noch nicht abgeschätzt werden. Zur Schulsituation erfolgt aktuell eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden, deren Schüler die Nußdorfer Schule besuchen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in Nußdorf in den letzten 20 Jahren zwei Neubaugebiete erschlossen wurden. Einige Bauplätze sind noch frei.

Die Verkaufsbereitschaft kann nach Rückmeldung des Ortsvorstehers positiv gewertet werden. Im südlichen Bereich wurde der Suchraum etwas verkleinert, da die Erschließung der dort verorteten Flächen nur mit einem sehr hohen Aufwand und Verlust von potenzieller Baufläche einhergeht (ungünstiges Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland).



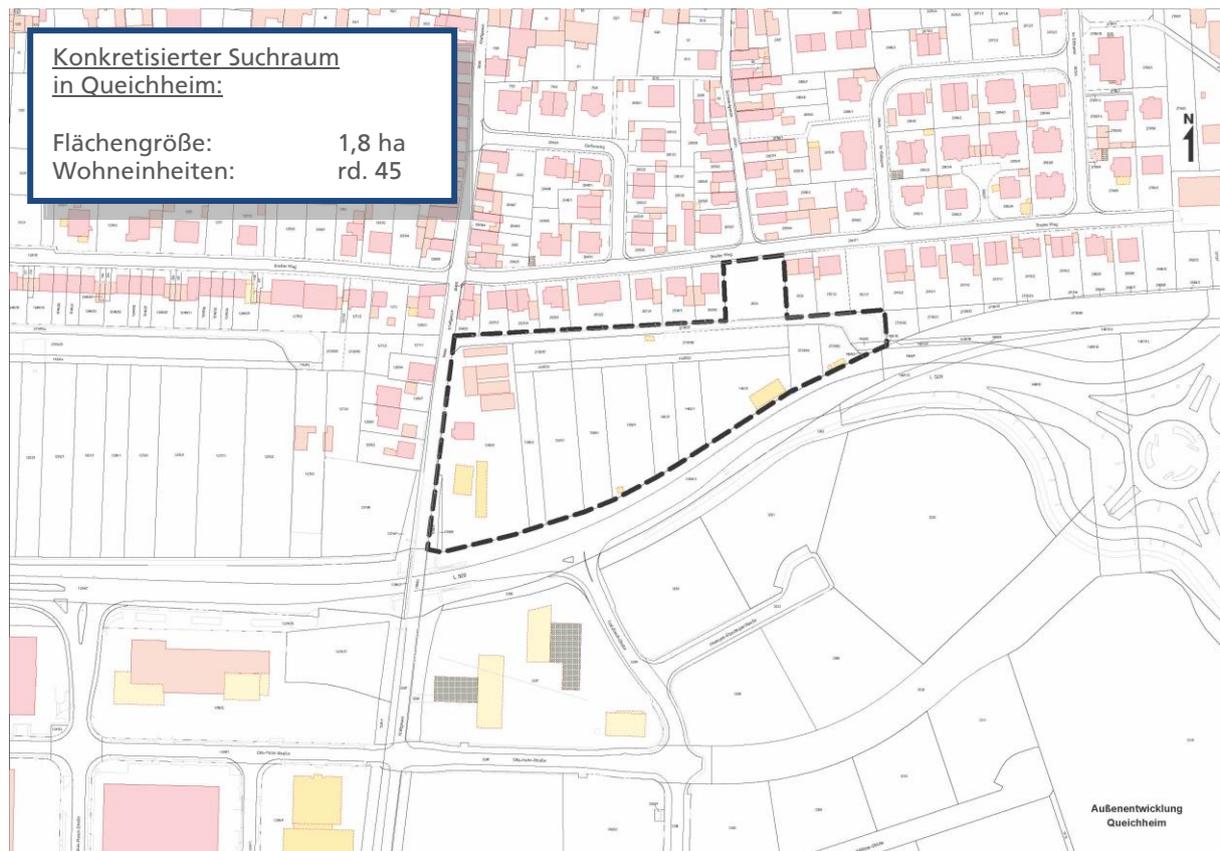
Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Nußdorf

Queichheim:

Die Fläche in Queichheim östlich der Kraftgasse ist gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Sie ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und kann über randlich vorhandene Straßen erschlossen und durch einen Anschluss an das Kanalnetz entwässert werden. Die Ausstattung mit Infrastruktur ist in Queichheim sehr solide und kann eine weitere Entwicklung aufnehmen. Ggf. ist im Bereich der Grundschule (abhängig von der weiteren Entwicklung in Queichheim selbst und in Mörlheim) eine Anpassung erforderlich.

Dem Immissionsschutz (Lärm) ist eine besondere Aufmerksamkeit im weiteren Planverfahren einzuräumen, da die südlich verlaufende L509 und das weiter südlich anschließende Gewerbegebiet D10 bei der wohnbaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden in jedem Fall Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gleiches gilt für Maßnahmen des Artenschutzes. Auch hier sind im weiteren Verfahren entsprechende Erhebungen notwendig, auf deren Grundlage dann über die detaillierte Vorgehensweise planerisch entschieden werden muss.

Die Grundstücke sind zudem zu großen Anteilen im Besitz der Stadt Landau. Auf den Erwerb eines Grundstückes südlich des „Breiter Weg“ durch die Stadt zur Ermöglichung einer Erschließung des Areals wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Mit den beiden privaten Schlüsseleigentümern wurden bereits erste Gespräche geführt. Die Verkaufsbereitschaft kann noch nicht bestätigt werden, jedoch wäre eine Entwicklung in kleinerem Rahmen auch ohne diese Grundstücke möglich.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Queichheim

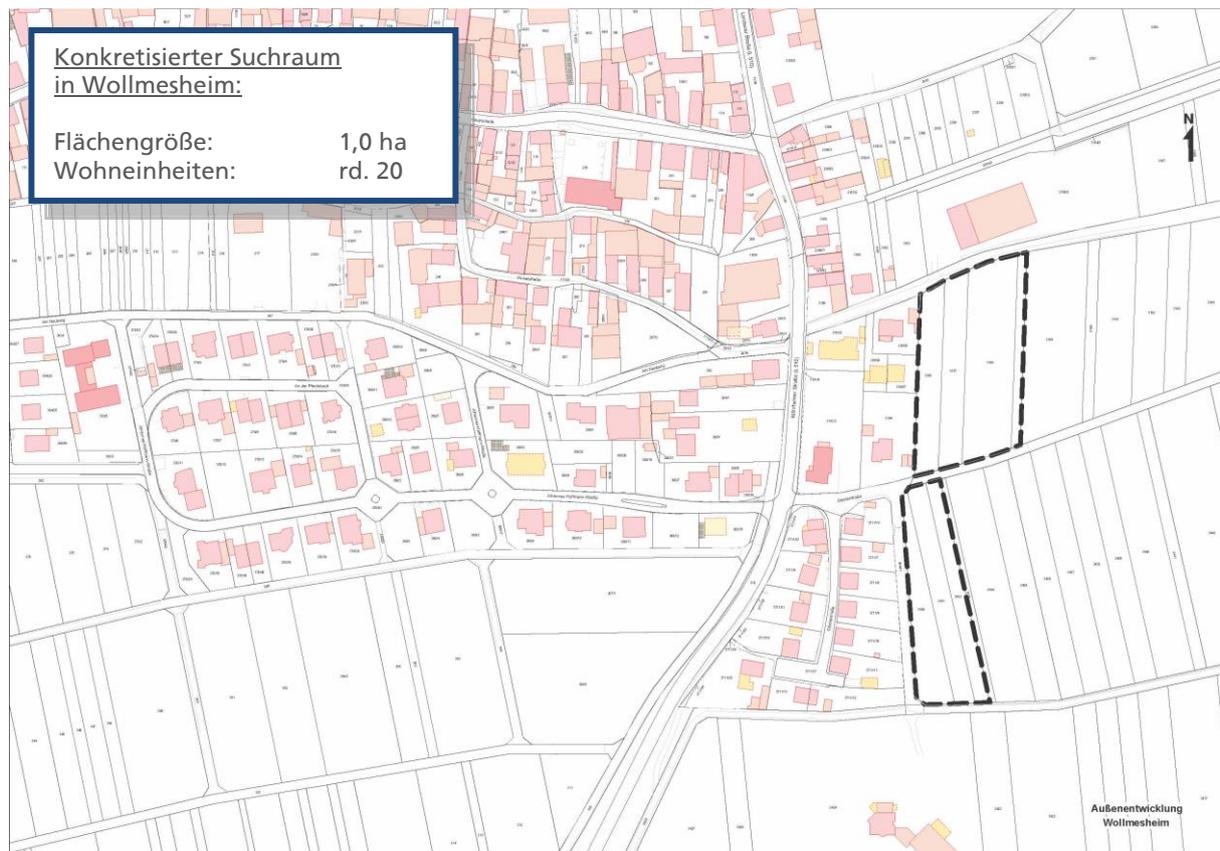
Wollmesheim:

Die Fläche am östlichen Ortsrand von Wollmesheim ist in etwa zur Hälfte bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Landau als Entwicklungsfläche dargestellt. Regionalplanerische Bedenken bestehen nicht. Wie bereits zur Fläche in Godramstein ausgeführt, bestehen auch hier zwei Entwicklungsoptionen (in einem Zug oder abschnittsweise). Im vorliegenden Fall sollte aus fachlicher Sicht die Entwicklung jedoch in einem Zug erfolgen und der Flächennutzungsplan parallel – und im Vorgriff auf die Neuaufstellung – zum Bebauungsplan angepasst und ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan durchgeführt werden. Die Entwicklungsfläche ist eher klein und eine weitere Differenzierung macht die Maßnahme unwirtschaftlicher.

Die Erschließung der Bauflächen kann über die randlich vorhandene Erschließungsstraße erfolgen. Die Straße ist auszubauen. Die Entwässerung ist ebenfalls möglich, ggf. ist eine separate Rückhaltung vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Birnbach notwendig oder Regenwasserkanäle müssen erneuert werden. Dies muss im Detail im weiteren Verfahren geklärt werden. Auch die Bereiche Artenschutz und Biotopverbund sind im weiteren Verfahren mit angemessener Sorgfalt im Detail zu prüfen und darzustellen. Allerdings sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Belange nicht derart tangiert, dass sie eine Entwicklung an der favorisierten Stelle in Frage stellen.

Wie bereits zu Mörzheim ausgeführt, ist die Schulentwicklung im Auge zu behalten, da die Kinder aus Wollmesheim ebenfalls die Grundschule auf der Wollmesheimer Höhe besuchen und die dortige Entwicklung von der geplanten Entwicklung im VU-Gebiet abhängig ist.

Die Verkaufsbereitschaft ist nach Auskunft des Ortsvorstehers vollständig gegeben.



Räumlicher Vorschlag zur Entwicklung eines Neubaugebiets in Wollmesheim

Betrifft alle Stadtdörfer:

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der vorgestellten Flächen ist die Gestaltung des jeweiligen neuen Ortsrandes eine besonders wichtige Aufgabe, da es sich bei allen Flächen um Standorte am bisherigen Ortsrand handelt und mit der jeweiligen Entwicklung die Siedlungsgrenzen verschoben werden. Die Rahmenbedingungen (Ortseingang mit Straße, landschaftliche Exposition etc.) sind jedoch unterschiedlich und im Einzelfall entsprechend planerisch zu bewältigen.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren auch der Bedarf an Kinderspielplätzen im jeweiligen Dorf zu berücksichtigen. In einzelnen Baugebieten könnten aus fachlicher Sicht entsprechende Flächen vorgehalten werden. Die Entscheidung darüber ist im weiteren Verfahren zu treffen.

Bewertungsübersicht:

Die beschriebenen fachlichen Prüfergebnisse wurden abschließend bewertet, um eine Vergleichbarkeit der untersuchten Flächen zu ermöglichen. Dabei wurden die Kriterien anhand der wesentlichen Prüfbelange orientiert.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Übersicht:

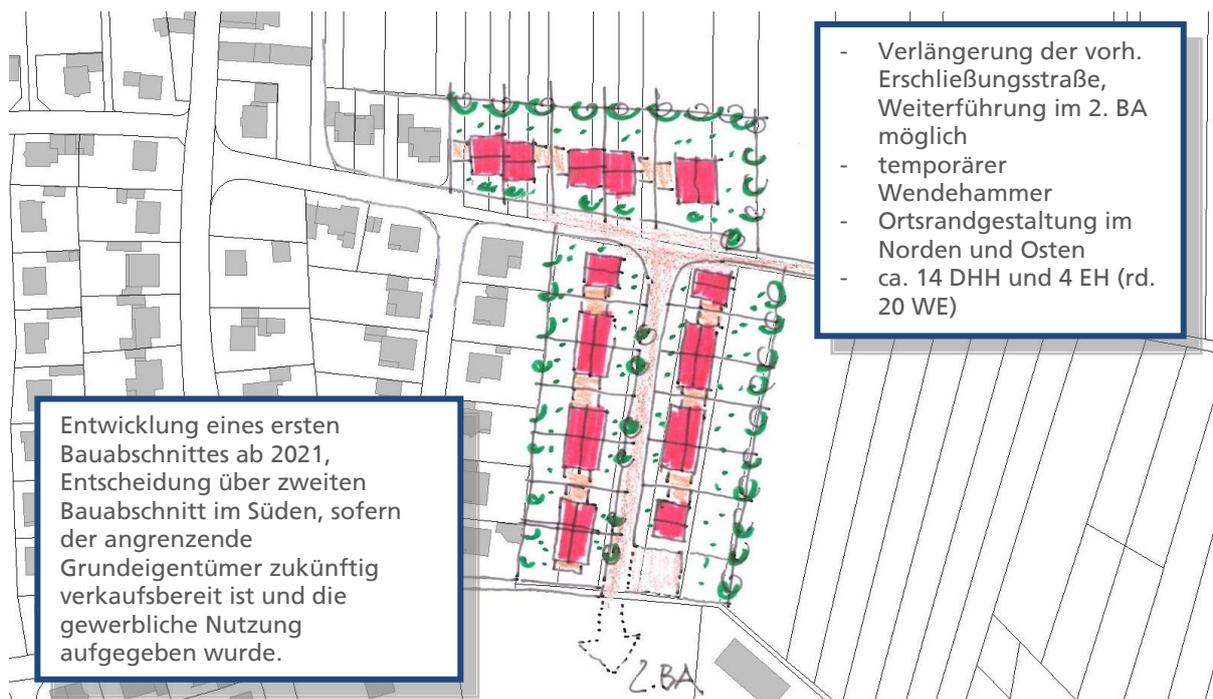
	Arzheim	Dammheim	Godramstein	Mörlheim	Mörzheim	Nußdorf	Queichheim	Wollmesheim
Allgemeine Rahmenbedingungen	1	1	3	1	1	1	3	1
Regionalplanerische Eignung	3	0	1	3	0	0	3	1
Städteplanerische Eignung	1	1	1	3	1	1	1	3
Verkehrsanbindung und Erschließung	0	1	1	1	1	1	3	3
Entwässerung	0	3	1	1	1	1	3	1
Umwelt und Natur	1	3	1	1	1	1	1	1
soziale Infrastruktur	3	1	3	1	1	1	1	1
Neubaugebiete	3	0	3	0	1	1	0	1
Gesamt	12	10	14	11	7	7	15	12

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelte Rangfolge noch keine Auskunft darüber geben kann, wie die künftigen Entwicklungsprioritäten sein werden. Dazu ist aus fachlicher Sicht ein Abgleich mit den bisherigen und beabsichtigten Entwicklungen von Innen- und Arrondierungsflächenpotenzialen auf Basis des Prioritätenbeschlusses der Baulandstrategie vom 11.02.2014 erforderlich. Darüber hinaus sind auch aktuelle Baulandentwicklungen (z. B. in Queichheim) und die notwendigen Zeiträume zur Schaffung von Planungsrecht bei einer künftigen Priorisierung zu berücksichtigen. Flächen, welche bereits über eine FNP-Ausweisung (ganz oder teilweise) verfügen und auch aus fachlicher Sicht geeignet sind, können i. d. R. schneller entwickelt werden. Abschließend ist anzumerken, dass ggf. einzelne negativ bewertete Kriterien sich im Zuge weiterer Detailprüfungen als Ausschlusskriterium herausstellen könnten (z. B. Entwässerung in Arzheim).

5. Städtebauliche Entwürfe/ Machbarkeit

Für alle sich konkretisierenden Entwicklungsflächen in den Landauer Stadtdörfern wurden erste städtebauliche Entwürfe im Maßstab 1:2000 skizziert. Diese Entwürfe sind noch nicht verbindlich und bewusst skizzenhaft dargestellt, um zu dokumentieren, dass sich vieles im weiteren Planungsprozess noch ändern kann. Sie sind aber hinsichtlich der sog. städtebaulichen Kennwerte (Bruttobauland, Nettobauland, Erschließungsfläche etc.) ausreichend konkret, um erste Kostenschätzungen und Ankaufspreise zu ermitteln.

Zur Verdeutlichung bzw. als Beispiel eine erste Skizze zur Fläche in Mörlheim:



6. Fazit und weitere Vorgehensweise

Auf Basis der geprüften Suchräume können im Außenbereich bis 2030 nach derzeitigem Kenntnisstand rd. 300 Wohneinheiten entwickelt werden.

Suchraum:	Größe:	Wohneinheiten:
Arzheim	2,9 ha	55
Dammheim	1,7 ha	35
Godramstein	3,3 ha	65
Mörlheim	1,6 ha	30
Mörzheim	1,2 ha	25
Nußdorf	1,3 ha	25
Queichheim	1,8 ha	45
Wollmesheim	1,0 ha	20
Gesamt	14,8 ha	300

Aus der Zusammenstellung der Flächenpotenziale, die im Sommer 2016 im Rahmen der Informationsveranstaltung am 14.06. in Godramstein und in der Sitzung des Stadtrates am 12.07.2016 anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt wurde, wird deutlich, dass rd. 200 Wohneinheiten noch durch die Nutzung von Baulücken, Innenentwicklungs- und Arrondierungspotenzialen geschaffen werden können. Diese Zusammenstellung wurde in der Zwischenzeit nochmals aktualisiert und kann im Wesentlichen bestätigt werden. Eine regelmäßige Evaluation kann im Zuge der halbjährlichen Sachstandsberichte zur Baulandstrategie bzw. zur Wohnraumversorgung erfolgen.

An dieser Stelle wird nochmals angemerkt, dass die Suchräume seinerzeit bewusst größer gefasst wurden, um einen „Spielraum“ bei der Ausgestaltung der weiteren Entwicklungsschritte zu haben.

Übersicht Flächenentwicklung bis 2030 in den Stadtdörfern

• Baulückenaktivierung	ca. 2 ha	50 WE
• Innenentwicklung	ca. 5 ha	95 WE
• Arrondierung	ca. 5 ha	70 WE
Zwischensumme	ca. 11 ha	215 WE
• Flächennutzungsplangebiete (gleichzeitig Suchräume)	ca. 10 ha	200 WE
• Weitere Suchräume	ca. 13 ha	260 WE
Summe	ca. 35 ha	ca. 700 WE

Auszug aus der Präsentation vom 12.07.2016 (Sitzung des Stadtrates)

Nach einem Beschluss über die Suchräume und die damit verbundene gesamt abwägende Prioritätensetzung in den Stadtdörfern, wird die Verwaltung zusammen mit den Ortsvorstehern nochmals auf alle betroffenen Grundstückseigentümer zugehen. In diesem Rahmen können erste städtebauliche Entwürfe sowie auf dieser Basis ermittelte Kostenberechnungen und Ankaufpreise kommuniziert werden. Hierzu bietet sich eine gemeinsame Informationsveranstaltung mit den Eigentümern an. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Mitteilung gleichzeitig erhalten und Rückfragen stellen können. Ferner wären alle in den Prozess involvierten Personen anwesend.

Parallel können die Kostenberechnungen zur Mittelanmeldung für die geplante Aufstellung des Nachtragshaushalts „Landau baut Zukunft“ dienen. Nach Beschluss und Genehmigung des Nachtragshaushalts können dann für die ersten Flächen den Grundeigentümern auf Basis einer Prioritätenliste schriftliche Kaufangebote unterbreitet werden.

In dem gleichen Zeitraum wird der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Hier können die konkretisierten Flächen – zusammen mit den Flächen in der Kernstadt (VU) - einfließen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als umfassendes

Planwerk der künftigen Stadtentwicklung wird einen Zeitraum von ca. 2-3 Jahren in Anspruch nehmen.

Nach dem Beschluss des Nachtrags und dem Aufstellungsbeschluss zum neuen Flächennutzungsplan werden im Sommer 2017 die weiteren Arbeiten an den priorisierten Baulandentwicklungen in Angriff genommen. Hierzu gehört u. a. die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Ankauf der Grundstücke im Plangebiet – jeweils in Abstimmung mit den Fachämtern und –abteilungen.

Landau in der Pfalz, 30. Januar 2017

- Projektgruppe „Landau baut Zukunft“ -