



Sitzungsvorlage

040/008/2017

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 17.03.2017	Aktenzeichen: 00.09.00		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.03.2017	Vorberatung N	
Hauptausschuss	21.03.2017	Kenntnisnahme Ö	

Betreff:

Initiative „Landau baut Zukunft“; - Konkretisierung der Wohnbauflächenpotentiale,
- 6. Erfahrungs-/Statusbericht zur Baulandstrategie, - Prioritätenliste zur künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen

- Ergebnisse der Sitzungen aller Ortsbeiräte und der Ortsvorsteherbesprechung
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.03.2017

Beschlussvorschlag:

Den Ergänzungen und Konkretisierungen zur Sitzungsvorlage 040/006/2017, die von den Ortsbeiräten und im Rahmen der Ortsvorsteherbesprechung sowie von der SPD-Stadtratsfraktion eingebracht wurden, wird gemäß den in der Begründung aufgeführten Empfehlungen der Verwaltung zugestimmt.

Begründung:

Die Ortsbeiräte haben der Vorlage 040/006/2017 der Verwaltung zur Konkretisierung der Wohnbauflächenpotentiale, dem 6. Erfahrungs-/Statusbericht zur Baulandstrategie und der Prioritätenliste zur künftigen Entwicklung von Wohnbauflächen mit großer Mehrheit zugestimmt. Lediglich der Ortsbeirat in Arzheim hat die Vorlage einstimmig abgelehnt.

Im Rahmen der Beratungen der acht Ortsbeiräte zwischen 21.02.2017 und 08.03.2017 sowie im Zuge der Ortsvorsteherbesprechung am 09.03.2017, wurden Ergänzungs- und Klarstellungsvorschläge zur Sitzungsvorlage formuliert. Außerdem hat die SPD-Stadtratsfraktion in ihrem Antrag vom 08.03.2017 Änderungsvorschläge unterbreitet. Alle Anregungen wurden von der Projektgruppe „Landau baut Zukunft“ bewertet und sollen gemäß den folgenden Ausführungen berücksichtigt/ nicht berücksichtigt werden:

1. SPD-Stadtratsfraktion, Antrag vom 08.03.2017 (Anlage 1)

Die SPD-Stadtratsfraktion schlägt vor:

- a. Die von der Verwaltung vorgeschlagene dreistufige Entwicklung von Bauland in den Stadtteilen wird zunächst auf zwei Stufen reduziert. Die angepeilten Zeiträume wären dann von 2017 bis 2021 und von 2021 bis 2027.
- b. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche in Arzheim wird in den ersten Entwicklungsabschnitt geschoben.

Stellungnahme/ Empfehlung der Verwaltung:

Ziel der Verwaltung ist es, eine klare Vorgabe und Handlungsgrundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadtdörfer aufzuzeigen. Der differenzierte Vorschlag einer dreistufigen Entwicklung sollte zunächst der Transparenz dienen und – unter Berücksichtigung der drei Arrondierungsflächen in Arzheim, Dammheim und Mörlheim - in den nächsten fünf bis sechs Jahren Baulandentwicklungen in allen Stadtdörfern ermöglichen.

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion sieht nun vor, die bisherigen drei Entwicklungszeiträume auf zwei zu reduzieren. Der erste Entwicklungszeitraum soll um ein Jahr bis zum Jahr 2021 verlängert werden. Der zweite Entwicklungszeitraum könnte ab dem Jahr 2022 beginnen. Die Fläche des bisherigen zweiten Entwicklungszeitraums sollen aufgeteilt werden. Arzheim mit einer bereits vorhandenen FNP-Ausweisung als Wohnbaufläche soll in den ersten und die Baugebiete in Mörlheim und Nußdorf in den künftigen zweiten Entwicklungszeitraum verschoben werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine Aufteilung in drei Entwicklungsabschnitte beibehalten werden, da eine gestufte Entwicklung und zielgerichtete Steuerung der Baulandentwicklung weiterhin im Vordergrund stehen sollte. Zudem hätte die von der SPD-Stadtratsfraktion vorgeschlagene zweistufige Entwicklung zur Folge, dass Baulandentwicklungen in allen Stadtdörfern in den nächsten fünf bis sechs Jahren nicht mehr möglich sind. Dies trifft insbesondere auf Nußdorf zu, da die Entwicklung wegen der Neuaufteilung der Entwicklungsabschnitte um ein Jahr nach hinten geschoben werden müsste. Zudem haben die Beratungen in allen Ortsbeiräten auf Basis der dreistufigen Entwicklung stattgefunden.

Als Kompromisslösung wird vorgeschlagen, die Fläche in Arzheim bereits im ersten Entwicklungsabschnitt auf ihre Eignung zu prüfen, um schnell eine Entscheidung über die Realisierungschancen dieser Fläche treffen zu können. Eine detaillierte Prüfung der Entwässerungssituation erfolgt aktuell in Zusammenarbeit mit dem EWL. Die verkehrliche Anbindung wird ebenfalls beleuchtet. Auf Basis der Erkenntnisse wird eine Kostenberechnung für die Baugebietsentwicklung erstellt und die Ankaufpreise ermittelt. Sollte auf dieser Basis keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorliegen, wird empfohlen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans über eine alternative Entwicklungsfläche in Arzheim zu beraten oder alternative Finanzierungsmodelle für die aufwändige Entwicklung dieser Fläche zu prüfen. Eine bauliche Realisierung des Neubaugebietes in Arzheim sollte aber in jedem Fall erst im zweiten Entwicklungsabschnitt erfolgen. Um der Situation in Arzheim gerecht zu werden, wird empfohlen die Fläche im zweiten Entwicklungsabschnitt prioritär zu entwickeln.

Eine Hinzunahme einer weiteren kompletten Entwicklung eines Neubaugebietes in den ersten Entwicklungsabschnitt bis 2020 hingegen wird seitens der Verwaltung abgelehnt, weil eine zusätzliche Gebietsentwicklung im ersten Abschnitt die personellen und finanziellen Ressourcen überfordern würde. Ebenso wird der Bedarf an Bauland in Landau nicht nur in den nächsten fünf Jahren, sondern nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch darüber hinaus anhalten. Eine unnötige Konkurrenz unter den Baugebieten in den Stadtdörfern sollte ferner vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die bereits in der Ursprungsvorlage formulierte Offenheit und Flexibilität bei den Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern hingewiesen. Nachfolgend ein Auszug aus der Sitzungsvorlage 040/006/2017:

„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.“

Diese Textpassage gilt auch weiterhin, so dass bei geänderten Rahmenbedingungen weiterhin ein Stadtdorf in der Entwicklung nach vorne rücken kann, sofern es in einem anderen Dorf größere Entwicklungshemmnisse gibt. In diesem Fall bedarf es aber eines neuen Beschlusses des Stadtrates, da die Prioritätenliste verändert wird.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion hinsichtlich der Neuaufteilung der Entwicklungsabschnitte abzulehnen. Die Fläche in Arzheim sollte, wie oben dargestellt, nur hinsichtlich ihrer umfassenden Eignungsprüfung in den ersten Entwicklungsabschnitt verschoben werden. Die Realisierung sollte prioritär im zweiten Abschnitt ab dem Jahr 2021 stattfinden.

2. Ortsbeirat Arzheim, Sitzung am 22.02.2017

Der Ortsbeirat lehnte einstimmig die Beschlussfassung der Sitzungsvorlage ab und gab folgendes zu Protokoll:

„Arzheim hat bereits seit 30 Jahren die angeführte Fläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Arzheim wurde immer geschoben und gleichzeitig wurden in manchen Ortsteilen sogar mehrere Baugebiete realisiert und Konversionsflächen erschlossen. Uns wurde immer aufgezeigt, dass wir mit dieser Fläche an erster Stelle für eine Realisierung ständen. Darum fordern wir dass diese Arzheimer Entwicklungsfläche auf Platz 1 des ersten Prioritätenzeitraums gesetzt wird. Der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau soll vorrangig die Abwasserproblematik klären und dies in Verbindung mit der Energie Südwest AG. Wir sehen eine deutliche Verbesserung der Verkehrsproblematik durch die dortige Umsetzung einer Wohnbebauung. Des Weiteren fordern wir künftig für Arzheim eine gesonderte Sitzungsvorlage mit sämtlichen die Gemarkung Arzheim betreffenden Flächen.“

Stellungnahme/ Empfehlung der Verwaltung:

Auf die Ausführungen zu Punkt 1 (Antrag der SPD-Stadtratsfraktion) wird hinsichtlich der Prioritätensetzung verwiesen.

Hinsichtlich der Wünsche die Sitzungsvorlagen betreffend wird an dieser Stelle angemerkt, dass die Wohnbaulandentwicklung alle Stadtdörfer und die Kernstadt betrifft. Um die Abhängigkeiten und Synergien umfassend und für alle Beteiligten transparent aufzeigen zu können, war eine umfängliche und auf die Gesamtstadt bezogene Sitzungsvorlage erforderlich. Auch bei künftigen Vorlagen zur Baulandstrategie oder zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden immer wieder Vorlagen notwendig, die gesamtstädtische Entwicklungsperspektiven betreffen und somit in allen Ortsbeiräten beraten werden müssen.

3. Ortsbeirat Mörzheim, Sitzung am 02.03.2017

Der Ortsbeirat folgte einstimmig dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 040/006/2016 mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

„Der städtebauliche Vorentwurf soll nach Süden hin bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg erweitert werden, um Restflächen ausschließen zu können und um dadurch der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll die Zu- und Abfahrt des geplanten Neubaugebiets über die K7 erfolgen.“

Stellungnahme/ Empfehlung der Verwaltung:

Der Änderungsvorschlag des Ortsbeirates wird der weiteren Planung zu Grunde gelegt. Wie in der Sitzung des Ortsbeirates erläutert, ist ggf. im Gegenzug zur Erweiterung nach Süden auf

eine Teilfläche am östlichen Rand des Plangebiets zu verzichten. In jedem Fall können Restflächen vermieden werden.

4. Bauausschuss, Sitzung am 14.03.2017

In der Sitzung des Bauausschusses hat die Verwaltung die geplante Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vorgestellt. Die Novellierung ist noch nicht in Kraft getreten. Der Bundestag hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 zugestimmt. Der Bundesrat befasst sich noch mit der Angelegenheit, die jedoch nicht zustimmungspflichtig ist.

Die Novellierung sieht u. a. einen neuen Paragraphen 13b vor, der ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplan auch auf kleineren Flächen (max. 1 ha Baufläche) am Ortsrand/ im Außenbereich ermöglicht. Bislang war ein solches beschleunigtes Verfahren nur bei Maßnahmen der Innenentwicklung möglich (§ 13a BauGB).

Die neue Regelung soll zeitlich befristet werden. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan muss bis zum 31.12.2019 gefasst werden, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021.

Im Rahmen der Bauausschusssitzung wurden auch kurz die Auswirkungen auf die Baulandstrategie dargestellt. Auf Basis der Prioritätenliste können die Flächen in Mörzheim und Wollmesheim über die neue zeitlich befristete Regelung entwickelt werden. Die ebenfalls im ersten Entwicklungsabschnitt vorgesehenen Flächen in Arzheim und Godramstein scheiden auf Grund ihrer Größe aus.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch nicht, nun kleinere Entwicklungsflächen aus dem zweiten oder dritten Entwicklungsabschnitt vorzuziehen, die ebenfalls mittels des neuen §13b BauGB entwickelt werden könnten. Die bisherige Vorgehensweise war transparent und auf anerkannte Prüfkriterien aufgebaut. Ferner ist die Entwicklung der Flächen in den nachgeordneten Abschnitten weiterhin auf Grundlage der bislang üblichen Verfahrensart möglich – insbesondere dann, wenn die Flächenpotenziale nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans schon in diesem Planwerk als Wohnbaufläche dargestellt sind. Ebenso ist noch nicht absehbar, ob das bislang zeitlich befristete Planungsinstrument des § 13b in Zukunft nochmal verlängert wird.

Im Bedarfsfall kann jedoch – in Abhängigkeit des Monitoring, der künftigen Nachfrage nach Bauland, der künftig ermittelten Bedarfe und insbesondere sich ggf. ergebender Verschiebungen in der Prioritätenliste – in den nächsten zwei Jahren nachgesteuert werden (siehe Punkt 1 der Vorlage).

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb (EWL)
BGM

Schlusszeichnung:

