



Sitzungsvorlage 040/010/2017

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 29.05.2017	Aktenzeichen: 00.09.00 – 040		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.05.2017	Vorberatung N	
Stadtvorstand	06.06.2017	Vorberatung N	
Haupt- und Bauausschuss	13.06.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	14.06.2017	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	19.06.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	27.06.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative Landau baut Zukunft -
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch
(BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau;
Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 BauGB auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Flächenumfang bzw. die in der Anlage 3 benannten Flurstücke.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Begründung:

Grundlagenbeschluss und erste Erkenntnisse der städtebaulichen Analyse:

Am 1. März 2016 (Sitzungsvorlage 610/405/2016) hat der Stadtrat die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 BauGB für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 100 Hektar beschlossen. Der Beschluss wurde am 3. März 2016 im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz öffentlich bekannt gemacht.

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

Im Zuge der weiterführenden Beratungen in den städtischen Gremien (Beschluss des Stadtrates vom 24. Mai 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 Voruntersuchungen ist daher mit insgesamt über 100 ha sehr großzügig gefasst, um die optimalen Teilareale für die Siedlungsentwicklung herauszuarbeiten.

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.

Das Büro ISU hat auf dieser Grundlage einen Bericht zu der sog. städtebaulichen Analyse verfasst. Der Bericht war Anlage der Sitzungsvorlage 040/006/2017 zur Wohnraumstrategie 2030 (Beschluss des Stadtrates vom 4. April 2017), die wiederum Basis für die künftig im Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz darzustellenden Wohnbauflächen bis zum Jahr 2030 ist.

Erste Beteiligung der Fachbehörden im Vorfeld eines förmlichen Verfahrens:

Mit dem o. g. Bericht des Büros ISU zu den Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse hat die Verwaltung im Vorfeld eines förmlichen Planverfahrens eine erste Beteiligung der Fachbehörden und der Nachbarkommunen vorgenommen. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 16. Januar bis 3. Februar 2017 statt. Die Fachstellen wurden um eine Bewertung der städtebaulichen Analyse hinsichtlich der von ihnen zu vertretenden Belange gebeten. Die eingereichten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden sind zusammen mit einer kurzen Stellungnahme der Verwaltung als Anlage 4 dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Viele Stellen haben Hinweise für die weitere konkretisierende Bearbeitung der beiden definierten Entwicklungsabschnitte gegeben, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können. Die überwiegende Anzahl der Hinweise war bereits bekannt und wurde bei dem Vorschlag der beiden Entwicklungsabschnitte berücksichtigt. Neue Erkenntnisse wurden u. a. von der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Landesarchäologie) eingebracht, die auf eine weitere Fundstelle vorgeschichtlicher und römischer Siedlungen und Gräber im Geltungsbereich hingewiesen hat. Die detaillierte Betrachtung dazu kann jedoch im weiteren Verfahren erfolgen. Ein Ausschluss einer Bebauung ist damit (und mit allen anderen Hinweisen) nicht verbunden.

Anregungen wurden u. a. vom Landesbetrieb Mobilität vorgetragen. Der Landesbetrieb fordert Leistungsfähigkeitsnachweise unter Berücksichtigung der künftigen Verkehrsbelastung und den Ausbau des Kreuzungspunktes Wollmesheimer Höhe/Hagenauer Straße zu einem Kreisverkehr, anstatt einer separaten Abbiegespur westlich, der Bebauung südlich der Wollmesheimer Straße. Hierauf wurde bei der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Strukturkonzepts (siehe unten) Rücksicht genommen.

Die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), die für die Wehrverwaltung die im Geltungsbereich verlaufende Produktenfernleitung Zweibrücken – Bellheim (sog.

„Nato-Leitung“) zum Transport militärischer Kraftstoffe betreibt, weist auf die einzuhaltenen Abstände zur Leitung hin. Im Falle der Entwicklung des 2. Bauabschnittes fordert die FBG eine Verlegung der Pipeline auf Kosten der Stadt Landau in der Pfalz. Nach Kenntnisstand der Verwaltung gibt es allerdings bei Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände für diese Forderung keine Rechtsgrundlage. Die Verwaltung wird daher das Gespräch mit der FBG suchen und die Erkenntnisse bei der Entscheidung über einen möglichen zweiten Entwicklungsabschnitt berücksichtigen.

Die Landwirtschaftskammer weist auf die guten Bodeneigenschaften und die besondere landwirtschaftlich-weinbauliche Bedeutung der Flächen im Voruntersuchungsgebiet hin. Ferner kritisiert die Landwirtschaftskammer auf Grund des möglichen hohen Eingriffs in das Eigentumsrecht die Wahl des Instruments einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und favorisiert die üblichen Planungsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts (Aufstellung eines Bebauungsplans und Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens). Auch wird die gegenwärtige Diskrepanz der Entwicklung zu den aktuell gültigen Planwerken des Flächennutzungsplans und des Regionalplans thematisiert.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung darauf hin, dass die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen nicht automatisch den Beschluss einer Entwicklungssatzung zur Folge hat. Zunächst ist die Verwaltung gehalten, den Ankauf der Grundstücke auf Grundlage des sog. freihändigen Erwerbs zu tätigen. Danach – sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des Entwicklungsrechts – ist über den Beschluss einer Entwicklungssatzung zu entscheiden. In Gesprächen mit der Landwirtschaftskammer wurde dies bereits erörtert. Die gegenwärtige Abweichung von übergeordneten Planwerken ist der Verwaltung bekannt und wurde in mehreren Gesprächen mit der Regional- und Landesplanung bereits thematisiert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd als Obere Landesplanungsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung haben weitestgehend mit ihren Stellungnahmen die bislang in Gesprächen abgestimmte Vorgehensweise bestätigt, so dass in jedem Fall der erste Entwicklungsabschnitt in den nächsten Jahren einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Über den zweiten Entwicklungsabschnitt ist ab 2020 zu entscheiden, wenn neuere Prognosen des Landes oder des Verbandes zur Bevölkerungsentwicklung vorliegen.

Die Nachbarkommunen inkl. der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße haben keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Lediglich die Verbandsgemeinde Landau-Land hat im Auftrag der Ortsgemeinde Ilbesheim auf den Verlust von Weinbauflächen und den daraus ggf. resultierenden Preisanstieg für Weinbergflächen auch in der Region sowie auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms hingewiesen.

Städtebauliches Strukturkonzept und Auswirkungen auf das Verkehrsnetz:

Auf Basis der städtebaulichen Analyse sowie den Hinweisen und Anregungen dazu im Zuge der ersten Beteiligung der Fachbehörden, hat das Planungsbüro ISU ein erstes städtebauliches Konzept (Anlage 5) erarbeitet. Wie oben bereits erläutert, wurde dem Vorschlag des Landesbetriebs Mobilität hier Rechnung getragen und die Hauptanbindung der möglichen Bauflächen südlich der Wollmesheimer Straße weiter nach Westen zum bisherigen Kreuzungspunkt der Wollmesheimer Höhe und der Haguenauer Straße verlegt. Dies hat zur Folge, dass die bisherige Abgrenzung des

ersten und zweiten Entwicklungsabschnitts sich in diesem Bereich nochmals geändert hat. Die Verwaltung schlägt vor, den Bereich zwischen der bereits vorhandenen Bebauung und dem neuen Knotenpunkt mit in den ersten Entwicklungsabschnitt aufzunehmen und im Gegenzug im östlichen Bereich der Grünzäsur zwischen Raimund-Huber-Straße und neuer Bebauung auf Flächen des ursprünglichen ersten Entwicklungsabschnitts zu verzichten. Die angestrebte Anzahl der Wohneinheiten kann trotz dieser Anpassungen realisiert werden.

Details zum Konzept sind den schriftlichen Erläuterungen (Anlage 6) zu entnehmen.

Da die beabsichtigte bauliche Entwicklung von neuen Bauflächen im Landauer Südwesten verkehrliche Auswirkungen hat, wurde parallel zur Erarbeitung des städtebaulichen Strukturkonzepts ein Büro mit der Ermittlung und Darstellung dieser Auswirkungen beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung sowie die verkehrlichen Entwicklungen in Landau insgesamt (u. a. auch als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan), werden nach den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und sind Gegenstand weiterer Beratungen in verschiedenen Planungsprozessen.

Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft und Ermittlung der sog. „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte“:

Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2016 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 Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße ist die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft hoch. In den Bereichen, die außerhalb der beiden Entwicklungsabschnitte liegen und vorwiegend weinbaulich genutzt werden, ist die Verkaufs- und Mitwirkungsbereitschaft Eigentümer und Pächter eher gering.

Darüber hinaus hat die Verwaltung Kontakt mit dem Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau aufgenommen und um die Ermittlung der o. g. entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte gebeten. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 3. März 2016 ging die Herbeiführung eines sogenannten Stichtages für die Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte einher. Durch die Bekanntmachung wird dem Grundstücksmarkt signalisiert, dass von diesem Zeitpunkt an bei der Ermittlung der für den Grunderwerb maßgeblichen Verkehrswerte nur die durch die allgemeine Wertsteigerung eingetretenen Werterhöhungen berücksichtigt werden. Der einleitende Beschluss dient insoweit auch der Klarstellung gegenüber dem Rechtsverkehr. Mit dem Beschluss sind im Ergebnis Spekulationsgewinne auf dem Grundstücksmarkt im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen nicht mehr möglich. Der Gutachterausschuss hat im April 2017 die unbeeinflussten Anfangswerte in Form einer gutachterlichen Stellungnahme ermittelt und der Verwaltung zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Werte nicht gleichzeitig die Ankaufspreise für die Grundstückseigentümer sind. Beim Ankaufspreis sind i. d. R. noch die Entschädigungen für die bisherigen Nutzungen zum unbeeinflussten Anfangswert hinzuzurechnen. Die Entschädigungen sind in Einzelfall zu ermitteln, wurden aber bereits grob mit einem Sachverständigen für die

Wertermittlung im landwirtschaftlichen und weinbaulichen Bereich erörtert. Der Ankaufspreis ist der Mindestpreis, der im Zuge des freihändigen Erwerbs den aktuellen Eigentümern geboten werden kann.

Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs und weiteres Vorgehen:

Wie bereits in der Sitzungsvorlage 040/006/2017 angekündigt, schlägt die Verwaltung vor, den bisherigen Untersuchungsrahmen der vorbereitenden Untersuchungen anzupassen bzw. zu reduzieren. Die beiden identifizierten Entwicklungsbereiche von insgesamt rd. 45 ha eröffnen ausreichend Möglichkeiten, den ermittelten zukünftigen Wohnraumbedarf in einer angemessenen städtebaulichen Dichte zu decken.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen geht nicht einher mit der Abgrenzung der beiden Entwicklungsabschnitte. Vielmehr schlägt die Verwaltung vor, den neuen Geltungsbereich (Anlage 1) so zu wählen, dass auch die Flurstücksteile, die von einer künftigen baulichen Entwicklung nicht betroffen sein könnten, in vollem Umfang mit in den Untersuchungsbereich genommen werden. So soll sichergestellt werden, dass gegenwärtig landwirtschaftlich und weinbaulich genutzte Grundstücke, die nicht vollumfänglich für eine bauliche Nutzung benötigt werden, später im Rahmen einer Neuordnung der Grundstücke wieder einer sinnvollen landwirtschaftlichen oder weinbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Ferner kann auf Grund der noch sehr groben Planungskonzeptionen keine detailscharfe Abgrenzung erfolgen.

Für die Flächen zwischen Raimund-Huber-Straße und Birnbach empfiehlt die Verwaltung eine Beibehaltung im VU-Gebiet – , auch wenn dort keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind. Jedoch könnte, je nach den Erkenntnissen und Entscheidungen im Zuge des weiteren Planungsprozesses, an der Stelle ein Regenrückhaltebecken notwendig werden bzw. sinnvoll sein. Zudem besteht somit weiterhin die Option einer Anbindung der neuen Bauflächen an die Raimund-Huber-Straße, die aus fachlicher Sicht noch nicht vollständig aufgegeben werden sollte, z. B. zur Anbindung eines Fuß- oder Radweges.

Insgesamt reduziert sich der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 – 141 BauGB auf Basis der Anlagen 1 und 2 von rd. 100 ha um 38% auf nun 62 ha. Die Teilfläche a.) nördlich der Wollmesheimer Straße reduziert sich von 22 ha auf 11 ha, die Teilfläche b.) südlich der Wollmesheimer Straße von 78 ha auf 51 ha.

Nimmt man die dritte Fläche an der Weißenburger Straße mit in die Gesamtbetrachtung, reduziert sich der Rahmen der Voruntersuchungen von 113 ha um ca. 45%. Die für eine tatsächliche Bebauung in Frage kommende Fläche beträgt, wie oben bereits erläutert, ca. 45 ha.

Das städtebauliche Strukturkonzept dient als Grundlage für die planerischen Schritte. Aufbauend darauf strebt die Verwaltung zur Konkretisierung sowie zur Prüfung von verschiedenen Bebauungsvarianten die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Areal im Jahr 2018 an, dessen Ergebnisse dann Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) sein werden.

Darüber hinaus werden mit Bekanntmachung des reduzierten Untersuchungsbereiches die Grundstückskaufverhandlungen und Flächeübernahmeverhandlungen mit den Eigentümern und Pächter aufgenommen.

Keine finanziellen Auswirkungen:

Anlagen:

1. Geltungsbereiche der beiden reduzierten Untersuchungsgebiete
2. Überlagerung der alten und der neuen (reduzierten) Geltungsbereiche
3. Auflistung der in den beiden (reduzierten) Untersuchungsgebieten gelegenen Flurstücke
4. Synopse vom 16.05.2017 zur der Beteiligung der Fachbehörden vom 16.01. bis 3.02.2017 zum Abschlussbericht städtebauliche Analyse
5. Vorentwurf eines städtebaulichen Strukturkonzepts für die beiden potenziellen Entwicklungsabschnitte im VU-Gebiet
6. Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Strukturkonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

BGO

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Umweltamt

Stadtbauamt

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau

Schlusszeichnung:

