Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
240/067/2017

Amt/Abteilung: Kämmereiabteilung Datum: 14.06.2017	Aktenzeichen: 20.21.13		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Stadtrat	19.06.2017 27.06.2017	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:
1. Nachtragshaushaltssatzung 2017; Ergänzungsvorlage zur Veröffentlichung und Einwohnerbeteiligung; Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner zum Entwurf der 1. Nachtragshaushaltssatzung inkl. Anlagen

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat nimmt die Hinweise der Einwohnerinnen und Einwohner zur 1. Nachtragshaushaltssatzung 2017 mit Nachtragshaushaltsplan und Nachtragsstellenplan zur Kenntnis und stimmt den nachfolgend genannten Beschlussvorschlägen der Verwaltung zu den eingereichten Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner zu.

Begründung:
Mit der Einführung des Landesgesetzes zur Verbesserung direktdemokratischer Beteiligungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene wurde auch eine Anpassung der Gemeindeordnung vorgenommen. Nach § 97 Abs. 1 GemO ist der Entwurf der Haushaltsatzsatzung mit dem Haushaltsplan und seinen Anlagen nach Zuleitung an den Gemeinderat bis zur Beschlussfassung zur Einsichtnahme durch die Einwohnerinnen und Einwohner verfügbar zu halten. Art, Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme sind öffentlich bekannt zu machen. In der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass Vorschläge zum Entwurf der Haushaltssatzung, des Haushaltsplanes und seiner Anlagen innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Bekanntmachung durch die Einwohnerinnen und Einwohner einzureichen sind und bei welcher Stelle dies zu geschehen hat. Eine Beschlussfassung über den Entwurf der Haushaltssatzung darf erst nach Ablauf der in Satz 3 genannten Frist erfolgen.

Im Amtsblatt der Stadt Landau in der Pfalz (Nummer 32/2017) wurden die Offenlage des Entwurfs der Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan und seinen Anlagen sowie die Möglichkeit der Einbringung von Vorschlägen durch die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Landau in der Pfalz öffentlich bekannt gemacht. Am 29.05.2017 wurde der 1. Nachtragshaushalt 2017 der interessierten Öffentlichkeit im Ratssaal vorgestellt. Der 1. Nachtragshaushalt hat die finanziellen Auswirkungen der geplanten Baulandentwicklungen im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ zum Inhalt.

Bis zum Fristende am 12.06.2017 haben 10 Einwohnerinnen und Einwohner von der Möglichkeit des Vorschlagswesens Gebrauch gemacht.
Nachfolgend werden die anonymisierten Hinweise und Anregungen sinngemäß wiedergegeben und mit einer Bewertung bzw. Stellungnahme der Verwaltung dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Zur umfassenden Betrachtung und

Abwägung sind alle eingereichten Hinweise und Stellungnahmen der Einwohnerinnen und Einwohner als anonymisierte Kopien dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung:
Die von den 10 Einwohnerinnen und Einwohner vorgebrachten Vorschläge beziehen sich fast ausschließlich aus stadtplanerische Aspekte. Nur in wenigen Ausnahmefällen werden direkte Anregungen zum 1. Nachtragshaushalt vorgebracht.
Zu den von den Einwohnerinnen und Einwohner formulierten Hinweisen und Anregungen hat die Verwaltung in wesentlichen Zügen Stellungnahmen vorgeschlagen. Die thematisierten Aspekte zur Regionalplanung, zu unterschiedlichen Prognosen oder zum Wesen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind alle bekannt und waren weitestgehend schon bei den FAQ´s auf der städtischen Homepage www.landau-baut-zukunft.de berücksichtigt. Darüber hinaus wurden sehr viele Themen schon in Sitzungsvorlagen zum VU-Gebiet oder zur Wohnraumstrategie behandelt.

Einzelne Vorschläge, Hinweise und Anregungen der Einwohnerinnen und Einwohner:

1. Einwohnerin und Einwohner A (Anlage 1)

Einwohnerin und Einwohner A vermuten, dass die Pläne für ein Neubaugebiet im Landauer Südwesten nicht im Interesse der Landauer Bürger im Allgemeinen und der Anwohnerinnen und Anwohner der Wollmesheimer Höhe im Speziellen sind. Sie befürchten wesentliche Nachteile für die aktuellen Anwohnerinnen und Anwohner im Landauer Südwesten. Konkret werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung thematisiert. Insgesamt wird ein Verkehrskollaps im Landauer Südwesten und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Straßenzüge der Wollmesheimer Straße, der Annweiler Straße und der Zweibrücker Straße befürchtet.
Einwohnerin und Einwohner A regen an, das geplante Neubaugebiet westlich der Kolmarer Straße und der Hagenauer Straße nicht zu entwickeln und die entsprechenden Positionen aus dem Nachtragshaushalt zu streichen. Sie weisen darauf hin, dass diese Maßnahmen den Nachtragshaushalt um 40 Mio. Euro entlasten würde.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung, die Kosten für den Ankauf und die bauliche Entwicklung der Flächen westlich der Kolmarer Straße und der Hagenauer Straße aus dem Nachtragshaushalt zu streichen, wird nicht gefolgt. Die Entwicklung dieser Flächen ist zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs erforderlich, die städtebauliche Machbarkeit über das vorliegende Strukturkonzept (siehe Sitzungsvorlage 040/010/2017) nachgewiesen. Um die weiteren Schritte im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen in diesem Bereich durchführen zu können, sind entsprechende Finanzmittel erforderlich. An dieser Stelle wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die o. g. 40 Mio. Euro sich auf den gesamten ersten Entwicklungsabschnitt im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen beziehen. Der erste Entwicklungsabschnitt setzt sich zusammen aus einem ca. 8 ha großen Teilbereich westlich der Kolmarer Straße und der Haguenauer Straße sowie einem 13 ha großen Bereich südlich der Wollmesheimer Straße.
Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind nicht Gegenstand der 1. Nachtragshaushaltssatzung und insofern für die anstehende Entscheidung nicht relevant. Im Zuge der weiteren Planungen zur Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnitts wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden, die die verkehrlichen Auswirkungen der beabsichtigten Entwicklungen auf das

bestehende Verkehrsnetz ermittelt und darstellt. Die Vorstellung der Ergebnisse wird im Spätsommer 2017 erfolgen.
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bei der erstmaligen Anlage des Erschließungssystems im Landauer Südwesten eine Erweiterung der Siedlungsstruktur bereits berücksichtigt wurde.

2. Einwohner B (Anlage 2)

Einwohner B weist darauf hin, dass der Gesetzgeber vorschreibt, dass alle Innenentwicklungspotenziale vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen genutzt werden müssten. So könne verhindert werden, dass grüne Siedlungsrandbereiche bzw. landwirtschaftlich wertvolle Flächen weiter versiegelt werden. Er sieht eine Untergrabung der gesetzlichen Vorschriften durch die geplante Außenentwicklung und verweist auf den gegenwärtigen Widerspruch zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

Stellungnahme der Verwaltung:
Eine haushaltsrechtliche Relevanz für den 1. Nachtragshaushalt 2017 liegt nicht unmittelbar vor.
Im Baugesetzbuch ist formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Die konkrete Ausgestaltung ist im Gesetz nicht geregelt.
Die Stadt Landau in der Pfalz hat in den vergangenen Jahren konsequent die Innenentwicklung verfolgt. Dies hat dazu beigetragen, dass in vielen Innenbereichen zusätzliche Wohnbedarfe befriedigt werden können. In den Jahren 2010 – 2012 hat die Stadtverwaltung ein Baulandkataster erstellt, welches dann 2013 in die Baulandstrategie überführt wurde.
Mittlerweile wurde jedoch deutlich, dass alle ermittelten Baulandpotenziale im Innenbereich nicht ausreichen, um den prognostizierten Bedarf zu decken. In wachsenden Städten ist es daher notwendig, auch (wieder) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nachzudenken. Hierauf wurde bereits in den beschlossenen Sitzungsvorlagen zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Südwesten (610/405/2016) sowie zur Wohnraumstrategie (040/006/2017) hingewiesen.
Darüber hinaus stellt dieses Vorgehen auch nicht automatisch einen Widerspruch zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar dar. Diesbezüglich wurden seitens der Verwaltung erste positive Gespräche mit den Vertretern der Regional- und Landesplanung geführt, was in der Vorlage zur Wohnraumstrategie (040/006/2017) erläutert ist. Auf die unterschiedlichen Prognosehorizonte der unterschiedlichen Programme und Pläne, die im regelmäßigen Turnus fortzuschreiben und an geänderte Prognosen und Bedarfe anzupassen sind, wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.

3. Einwohner C (Anlage 3)

Einwohner C formuliert Vorschläge, die sich überwiegend auf die Planungsverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und zur weiteren städtebaulichen Konkretisierung der identifizierten Bauflächen im ersten Entwicklungsabschnitt der vorbereitenden Untersuchungen beziehen.
Der Einwohner bezieht sich auf den vorletzten Flächennutzungsplan von 1984 und fordert, die dort noch dargestellte Naturraum- bzw. Biotopvernetzung vom Birnbachtal über die Hügelkette im Landauer Südwesten bis nach Arzheim wieder im neuen FNP darzustellen. Ferner schlägt er vor, die im aktuellen FNP 2010 im

Landauer Südwesten dargestellte Siedlungszäsur zu beachten und an dieser Stelle die Siedlungsfläche nicht zu erweitern.
In einem zweiten Punkt weist der Einwohner auf die nach seiner Ansicht unzureichende Ableitung des Niederschlagswassers im Landauer Südwesten hin und verweist auf Überschwemmungen. In diesem Zusammenhang regt er an, auf eine weitere Bebauung in diesem Bereich zu verzichten.
Abschließend weist der Einwohner hinsichtlich der Planungen südlich der Wollmesheimer Straße auf die nach seiner Meinung nach nicht notwendige Ausweisung eines Mischgebiets (siehe Vorlage 040/010/2017) hin. In der Stadt fehle es an bezahlbarem Wohnraum und nicht an Büros für Gewerbe oder einem Supermarkt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anregungen haben keine direkte Relevanz für den 1. Nachtragshaushalt, da sie sich auf andere Planungsverfahren beziehen.
Inhaltlich ist darauf hinzuweisen, dass die Rahmenbedingungen von Natur und Ökologie im Rahmen der ersten Schritte der Voruntersuchungen betrachtet wurden. Auch die Siedlungszäsur im aktuellen FNP ist bekannt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den nächsten zwei bis drei Jahren ist über konkrete Darstellungen zu entscheiden. Für die Flächen im Rahmen der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Vorlage 040/006/2017) hat der Stadtrat am 4. April 2017 beschlossen, die geplanten Siedlungsflächen im Landauer Südwesten bei der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen.
Die Situation hinsichtlich des Oberflächenwassers im Landauer Südwesten ist bekannt. Im Zuge der Neuerschließung eines Baugebiets im dortigen Bereich besteht die Möglichkeit, die Entwässerungssituation insgesamt zu verbessern. Diesbezüglich besteht bereits ein Austausch mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL), der bei den bisherigen Planungen berücksichtigt wurde.
Die Gründe für das Mischgebiet ist der Vorlage 040/010/2017 inkl. der dazugehörigen Anlagen zu entnehmen. Die Darstellung reagiert planungsrechtlich auf eine mögliche Konfliktsituation. Ferner besteht auch in einem neuen Stadtquartier die Erforderlichkeit, gemischte Nutzungen, z. B. wohnortnahe Versorgung, anzusiedeln. Auch sind Wohnnutzungen in einem Mischgebiet zulässig bzw. anteilig erforderlich. Ferner verfolgt die Stadt Landau das Ziel einer wohnortnahen Nahversorgung, um zusätzliche Verkehrsbewegungen zu vermeiden. Da im Landauer Südwesten sowieso lt. Einzelhandelskonzept ein wohnortnahes Versorgungsdefizit besteht, ist die Etablierung einer Nahversorgung, unter Berücksichtigung der angedachten Baulandentwicklungen mit zusätzlicher Bevölkerung, im weiteren Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen.

4. Einwohnerin D (Anlage 4)

Die Einwohnerin D lehnt den 1. Nachtragshaushalt 2017 ab, da nach ihrer Meinung die Voraussetzungen für die Baulandentwicklungen nicht in ausreichendem Maße vorliegen bzw. gegenwärtig kein Bedarf für die beabsichtigten Maßnahmen sieht. Konkret wird seitens der Einwohnerin angeführt, dass – unter Bezugnahme auf die Prognosen des statistischen Landesamtes - kein erheblicher Wohnraumbedarf an Einfamilienhäusern besteht. Vor weiteren Baulandentwicklungen sollten zunächst die Bauflächen des ehem. Landesgartenschaugeländes bebaut werden.
Darüber hinaus unterstellt die Einwohnerin der Stadtspitze eine Salamitaktik und eine nicht transparente Vorgehensweise im Rahmen der Initiative Landau baut Zukunft.
Abschließend verweist die Einwohnerin auf die jetzt schon angespannte Verkehrssituation und nimmt an, dass zusätzliche Einwohner auch ein Mehrbedarf an Schulen und Sportanlagen auslösen würden. Hier sei die Stadt bislang schon nicht in der Lage, Anlagen ausreichend zu finanzieren.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Anregung, den Nachtragshaushalt abzulehnen, wird nicht unterstützt.
Zu den unterschiedlichen Prognosen des statischen Landesamtes und des Wohnraumversorgungskonzepts wurde in mehreren Sitzungsvorlagen Stellung genommen, u. a. im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 23.11.2016 in der Festhalle. Auch auf der Internetseite www.landau-baut-zukunft.de finden sich unter den FAQ´s weitere Informationen dazu. Die gegenwärtig im 1. Nachtragshaushalt berücksichtigen Baulandentwicklungen sind jedoch konform mit der aktuellen Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes (siehe Sitzungsvorlage 040/006/2016 zur Wohnraumstrategie) bis 2030. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2 wird verwiesen.
In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung darauf hin, dass im Zuge der Initiative „Landau baut Zukunft" nicht nur Einfamilienhäuser entstehen sollen, sondern auch Geschosswohnungsbau. Die genaue Festlegung der Wohnformen folgt im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen in den Stadtdörfern und im Landauer Südwesten. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass eine (städte-)bauliche Entwicklung viel Vorlaufzeit benötigt, bis den zum Abschluss einer Entwicklung Gebäude errichtet und Personen diese bewohnen können. Die Konversion wird voraussichtlich in den Jahren 2020/21 abgeschlossen sein. Im Zuge einer vorausschauenden Stadtentwicklung ist es geboten, sich frühzeitig Gedanken über die weitere Entwicklungsschritte zu machen. Dies hat die Stadt Landau mit dem Wohnraumversorgungskonzept getan. Weitere Planungsprozesse (z. B. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans) stehen an und sollen darstellen, wie Landau im Jahre 2030 aussehen kann und was dafür zu tun ist. Konkret müssen die Weichen für eine städtebauliche Entwicklung z. B. im Landauer Südwesten jetzt gestellt werden, um in 4-5 Jahren Straßen und Gebäude zu errichten.
Das Vorgehen der Stadtspitze und der Verwaltung war bislang transparent und klar kommuniziert. Es gab mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen. Darüber hinaus wurde eine eigene Homepage www.landau-baut-zukunft.de erstellt und regelmäßig mit neuen Informationen gefüllt.
Die Verkehrssituation wird, wie in der Sitzungsvorlage 040/010/2017 zur Verkleinerung des VU-Gebiets erläutert, aktuell betrachtet und die Prognosen für die geplante Siedlungsflächenentwicklung erstellt. Die Ergebnisse werden nach

den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und sind Gegenstand weiterer Beratungen.
Die Anpassungsbedarfe für Schulen und Sportanlagen bzw. allgemein an sozialer Infrastruktur werden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 in mehreren Teilgutachten (u. a. Schulentwicklungsplan, Sportstätten-entwicklungsplan) ermittelt und in den umfangreichen Planungsprozess eingebunden. Alle Teilaspekte der räumlichen Stadtentwicklungen werden im neuen FNP aufeinander abgestimmt.

5. Einwohnerin E (Anlage 5)

Einwohnerin E vermisst ein detailliertes Konzept für das Projekt „Landau baut Zukunft" inkl. Zeit- und Kostenplan sowie Information über den Grundstücksankauf durch die Stadt. Darüber hinaus hält die Einwohnerin ein Verkehrskonzept für erforderlich. Nach ihrer Ansicht wird auf Grund des fehlenden Verkehrskonzepts der zweite und dritte Schritt vor dem ersten gemacht. In diesem Zusammenhang kritisiert sie, dass jetzt schon Geld, z. B. in den Aufbau von Personal und den Ankauf von Grundstücken, investiert wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit dem 1. Nachtragshaushalt wurden Kosten für das Projekt „Landau baut Zukunft" insgesamt benannt. Die zeitliche Entwicklung der künftigen Wohnbauflächen kann der Wohnraumstrategie 2030 (siehe Vorlage 040/006/2017) entnommen werden, so dass unter Berücksichtigung des frühen Planungsstadiums aus Sicht der Verwaltung ausreichend belastbare Zeit- und Kostenpläne vorliegen.
Für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen im Landauer Südwesten sind die einzelnen Schritte mehr oder weniger im Baugesetzbuch definiert. Um die Entwicklung weiter zu gestalten, bedarf es finanzieller Mittel für Konzepte und Gutachten, aber auch für Grundstücksankäufe im sog. freihändigen Erwerb.
Die Verkehrssituation wird, wie in der o. g. Sitzungsvorlage 040/010/2017 erläutert, aktuell betrachtet und die Prognosen für die geplante Siedlungsflächenentwicklung erstellt. Die Ergebnisse werden nach den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und sind Gegenstand weiterer Beratungen. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die fachlichen Teilaspekte im weiteren Planungsverlauf immer weiter aufeinander abgestimmt werden können.

6. Einwohnerin F (Anlage 6)

Einwohnerin F hat mittels mehrerer Schreiben Hinweise, Kommentierungen und Anregungen vorgebracht, die nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden.
Die Einwohnerin thematisiert den im BauGB formulierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und hält unter dieser Maßgabe sowie im Vergleich mit anderen Städten die geplanten Siedlungsflächenentwicklungen im Landauer Südwesten für unverhältnismäßig. In diesem Zusammenhang wird seitens der Einwohnerin auch ein Widerspruch zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) sowie darüber hinaus zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, der sich auch die Landesregierung verschrieben habe, gesehen. Insbesondere zum Widerspruch der Darstellungen des aktuellen FNP 2010, der die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beabsichtigten Siedlungsflächen im Landauer Südwesten noch nicht abbildet, sowie zu und den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms

hinsichtlich Freiraum, Kulturlandschaft und Klimaökologie werden Ausführungen gemacht.
In einem zweiten inhaltlichen Punkt werden die verkehrlichen Auswirkungen einer möglichen Bebauung im Landauer Südwesten thematisiert. Die Straßen auf der Wollmesheimer Höhe seien einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht gewachsen. Ferner befürchtet die Einwohnerin im Berufsverkehr chaotische Zustände. Als Beispiel wird der Weg in die Innenstadt mit Bahnschranken und Rückstaus genannt.
Weiter beschreibt die Einwohnerin die Oberflächenentwässerung im Landauer Südwesten und schlussfolgert daraus, dass eine weitere Flächenversiegelung in Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in Landau-Südwest aus ihrer Sicht nicht zu verantworten sei (siehe hierzu auch Punkt 4.).
Der aktuelle Siedlungsrand wird weiter thematisiert und auf die im FNP 2010 dargestellte Siedlungszäsur verwiesen, die nach Ansicht der Einwohnerin den Blick auf die Kirche (Kulturdenkmal) oberhalb des Ortes Wollmesheim schützen soll. Als Vergleich wird die Villa Ludwigshöhe in Edenkoben benannt.
Als weiteren Kritikpunkt unterstellt die Einwohnerin eine Manipulation des Wohnraumbedarfs. Sie unterstellt weiter, dass Bauland in begehrter Lage unter Marktwert angeboten würde und auf diese Weise Wanderungsbewegungen ausgelöst würden, die andernfalls ausgeblieben wären. In einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sei die Gemeinde verpflichtet, zu marktüblichen Preisen zu veräußern und den Gewinnüberschuss an die Eigentümer zurückzuführen.
Ebenfalls sieht die Einwohnerin mit der Vorlage des 1. Nachtragshaushalts die Gefahr, dass nun durch den Ankauf von Grundstücken und anderen Investitionen Tatsachen geschaffen werden, obwohl immer von Voruntersuchungen die Rede sei.
Abschließend regt die Einwohnerin E an, auch wieder andere Gebiete in die Voruntersuchungen zu integrieren. Sie ist der Auffassung, dass auf Grund der reduzierten Größe von 23 ha auch andere Standorte im Nordwesten, Nordosten und Südosten der Stadt, die im Vorfeld ausgeschlossen wurden, wieder mit zu betrachten sind. Hier seien u. a. ökologisch und landschaftlich weniger wertvolle Flächen betroffen als im Landauer Südwesten und die Verkehrserschließung sei einfacher.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>
Wie bereits bei den vorherigen Eingaben handelt es sich dabei in weiten Teilen um planerische Aspekte, die keine direkte Relevanz für den 1. Nachtragshaushalt haben. Inhaltlich wurden einige Themen bereits bei den Punkten 1 bis 5 behandelt, so dass im Folgenden diesbezüglich eine verkürzte Bewertung mit entsprechenden Verweisen erfolgt.
Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Hinweise zur Regional- und Landesplanung, wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 2 verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Widerspruch des FNP 2010 zur geplanten Siedlungsflächenentwicklung bekannt ist. Daher hat die Verwaltung bereits mehrere Gespräche mit Vertretern der Landes- und Regionalplanung geführt. Der Verband Region Rhein-Neckar wird den Einheitlichen Regionalplan für den Bereich der Wohnsiedlungsflächen fortschreiben und die Stadt Landau in der Pfalz den Flächennutzungsplan neu aufstellen. In diesem fortgeschriebenen Planwerken sollen die angestrebten Baulandentwicklungen in Landau berücksichtigt werden. In der Vorlage 040/006/2017, die der Stadtrat am 4. April 2017 beschlossen hat, werden hierzu ausführliche Informationen gegeben. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, der als Zielhorizont das Jahr 2030 haben wird, wird darüber hinaus u. a. eine Landschaftsplan inkl. Biotopverbundplanung und eine

Klimaanpassungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Im Zuge der Neuaufstellung des FNP sind weitere Abstimmungen mit Vertretern der Regional- und Landesplanung vorgesehen.
Die Verkehrssituation wird, wie in der o. g. Sitzungsvorlage 040/010/2017 erläutert, aktuell betrachtet und die Prognosen für die geplante Siedlungsflächenentwicklung erstellt. Die Ergebnisse werden nach den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und sind Gegenstand weiterer Beratungen.
Die Aussagen zur Oberflächenentwässerung betreffend wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3 verwiesen.
Die im aktuellen FNP dargestellte Siedlungszäsur wurde ebenfalls bereits thematisiert. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3 wird verwiesen. Darüber hinaus wird seitens der Verwaltung die Beeinträchtigung des Kulturdenkmals der ev. Kirche in Wollmesheim nicht gesehen. Auch die im Verfahren beteiligte Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) als Denkmalfachbehörde hat hierzu keine negative Stellungnahme abgegeben.
Im weiteren wird in Bezugnahme auf die von der Einwohnerin E angesprochen Marktwerte darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die neu erschlossenen Grundstücke auf Basis des städtebaulichen Entwicklungsrechts (sofern es zukünftig per Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Anwendung kommt) sowie der Gemeindeordnung mindestens zum Verkehrswert (=Marktwert gem. § 194 BauGB) veräußern muss. Dies korrespondiert mit der Absicht, eine bodenpreisdämpfende Siedlungsentwicklung zu vollziehen. Ein Verkauf unter Verkehrswert ist im Regelfall nicht möglich. Unter welcher Maßgabe die erschlossenen Grundstücke künftig im Landauer Südwesten vermarktet und veräußert werden, ist noch offen. Hierzu wird zu gegebener Zeit den städtischen Gremien ein Vorschlag unterbreitet.
Sofern eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden würde, erfolgt die Ausschüttung des sog. Überschussanteils an die Alteigentümer, wenn die Maßnahme mit Gewinn abgeschlossen werden konnte. In diesem Zusammenhang sowie unter Bezugnahme auf den Ankauf der Grundstücke im Zuge der Voruntersuchungen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 7 verwiesen.
Abschließend weist die Verwaltung auf das Instrument der Voruntersuchungen und die in diesem Zusammenhang von der Einwohnerin benannte Flächengröße von 23 ha hin. Diese 23 ha stellen nur den ersten Entwicklungsabschnitt dar. Sofern eine Realisierung auch des zweiten Entwicklungsabschnittes notwendig wird, wovon die Verwaltung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeht, sind insgesamt 45 ha Fläche erforderlich. Auch bei der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen war bereits kommuniziert, dass der Untersuchungsrahmen von 100 ha im Vergleich zur benötigten Baufläche deutlich größer gewählt ist. Auf die Sitzungsvorlage 610/405/2016 wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Während im Osten der Stadt die Gewerbeentwicklung im Vordergrund steht und durch die BAB 65, die Bahntrassen und das Trinkwasserschutzgebiet erhebliche Restriktionen bestehen, begrenzt am südlichen Stadtrand das Naturschutzgebiet Ebenberg die Siedlungsentwicklung. Am nördlichen Stadtrand verhindert die B10 eine weitere Siedlungsentwicklung, so dass eine größere Stadterweiterung nur am westlichen Stadtrand sinnvoll erscheint. Darüber hinaus sind Standortalternativen im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsrechts nur dann zu berücksichtigen, wenn sie tatsächlich eine Alternative darstellen und sich für die mit der Maßnahme verfolgten Zwecke ebenso gut eignen, wie das geplante Entwicklungsgebiet. Nicht entscheidend ist dabei, ob in dem Gebiet der Stadt Landau an beliebiger Stelle oder auch verstreut Bauland in einer vergleichbaren Größenordnung vorhanden ist. Eine nochmalige Prüfung der Flächen wird daher für nicht notwendig erachtet.

7. Einwohner G (Anlage 7)

Einwohner G lehnt den 1. Nachtragshaushalt 2017 ab und erklärt, dass nach seiner Ansicht, der Nachtragshaushalt auf einer zu optimistischen Kalkulation der Verkaufsbereitschaft insbesondere im Bereich westlich der Hagenauer Straße beruht. Er verweist auf die diesbezügliche Pressemitteilung der Stadtverwaltung vom 8. Juni 2017. Dies führt er auf die Tatsache zurück, dass bislang seitens der Stadtverwaltung keine Ankaufspreise kommuniziert wurden und die aus den Zahlen des 1. Nachtragshaushaltes ableitbaren Ankaufspreise nach seiner Meinung nicht die Erwartungen der aktuellen Grundstückseigentümer in diesem Bereich erfüllen würden. Einwohner G hat dazu ein Berechnungsbeispiel beigefügt.
Der Einwohner folgert daraus in seinem Schreiben weiter, dass nach seiner Ansicht der einzige Wege eines Ankaufs mit seinen ermittelten Summen, durch die Umsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden kann, was jedoch vermieden werden solle. Er verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass sich in der Sitzung des Stadtrates am 1. März 2017 die Mehrheit der Stadträte gegen eine Enteignung ausgesprochen haben.
Auch im Falle einer Entwicklungsmaßnahme hält er die Kostenkalkulation bzw. das Budget für diese Maßnahme für unzureichend, da bereits einige Gruppen und Verbände mit einer Klage gedroht haben, sollte es zur Anwendung des Entwicklungsrechts kommen. Die damit verbundenen Kosten für Rechtsberatungs- und Prozesskosten der Stadt seien bislang nicht im Nachtragshaushalt berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung, den Nachtragshaushalt abzulehnen, sollte nicht gefolgt werden.
Die Aussagen zur Verkaufsbereitschaft wurden seitens der Stadtverwaltung kommuniziert (siehe Pressemitteilung vom 8. Juni 2017). Es ist richtig, dass bislang keine Ankaufspreise gegenüber den aktuellen Grundstückseigentümern kommuniziert wurden. Die Verwaltung hat zur Abfrage der Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft einen Fragebogen erstellt und den Eigentümern und Pächtern übersandt. Rund 95% der Eigentümer und 70% der Pächter haben den Fragebogen ausgefüllt und eine Rückmeldung gegeben.
Um nun im weiteren Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen die Verkaufsbereitschaft weiter zu konkretisieren, sind direkte Gespräche mit den Betroffenen vorgesehen. Hierzu ist es zwingend erforderlich Ankaufspreise zu benennen, um Grundstücke im Rahmen des sog. freihändigen Erwerbs ankaufen zu können.
Über den weiteren Fortgang der Vorbereitenden Untersuchungen wird regelmäßig berichtet werden. Sofern nicht alle Grundstücke im ersten Entwicklungsabschnitt durch die Stadt angekauft werden können, ist das weitere Vorgehen zu entscheiden.
Die Verwaltung geht hinsichtlich der von Einwohner J befürchteten Prozess- und Gerichtskosten zunächst von einer einvernehmlichen Lösung in den nächsten Jahren aus.

8. Einwohner H (Anlage 8)

Einwohner H führt aus, dass er mit den Planungen im Landauer Südwesten nicht einverstanden ist. Durch den geplanten Kreisverkehr am vorhandenen Kreuzungspunkt L509/ Hagenauer Straße befürchtet er im Weiteren eine Südumgehung.
Darüber hinaus formuliert der Einwohner, dass den betroffenen Winzern bei der letzten Informationsveranstaltung zugesagt wurde, dass der erste Entwicklungsabschnitt am vorhandenen Wirtschaftswerg westlich des Siedlungssplitters am Straßenzug „Wollmesheimer Höhe" enden solle. Zudem empfindet der Einwohner die geplante Bebauung als viel zu „luftig" und schlägt eine dichtere Bebauung vor, um den Flächenverbrauch zu minimieren.
Abschließend sieht der Einwohner mit der Vorlage des 1. Nachtragshaushalts die Gefahr, dass nun Tatsachen geschaffen werden, obwohl immer von Voruntersuchungen die Rede sei.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die geäußerten Kritikpunkte haben keine direkte Relevanz für den 1. Nachtragshaushalt, da sie sich auf andere planerische Aspekte beziehen.
In Bezug zur Verkehrssituation ist auszuführen, dass eine gesamtstädtische Verkehrsuntersuchung inkl. Prognosen erstellt wird, die nach den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und beraten werden soll (siehe Sitzungsvorlage 040/010/2017).
Die seitens des Einwohners kritisierte Aufteilung der beiden Entwicklungsabschnitte und die städtebauliche Dichte sind Gegenstand der Sitzungsvorlage 040/010/2017, die im gleichen Sitzungslauf (Bau- und Hauptausschuss 13.06.2017, Stadtrat 27.06.2017) beraten wird. In der Sitzungsvorlage sowie den dazugehörigen Anlagen, die ebenfalls auf www.landau-baut-zukunft.de zum Download bereit stehen, finden sich diesbezüglich Erläuterungen.
Die Voruntersuchungen laufen weiter. Das Untersuchungsgebiet soll mit Beschluss der o. g. Vorlage 040/010/2017 verkleinert werden, um den Betroffenen Planungssicherheit zu geben. Parallel dazu ist die Verwaltung gehalten, einzelne Punkte des besonderen Städtebaurechts im Vorgriff auf eine mögliche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB zu prüfen.

9. Einwohner I (Anlage 9)

Einwohner I nimmt Bezug zur Sitzungsvorlage 040/010/2017 zur Verkleinerung des VU-Gebiets im Landauer Südwesten und weist auf seine Betroffenheit als Winzer hin. Er sei mit einer Betriebsfläche von über 10% im VU-Gebiet betroffen und weist auf eine mögliche Existenzgefährdung seines Betriebes hin.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im weiteren Fortgang der Vorbereitenden Untersuchungen wird mit den Betroffenen Eigentümern und Pächtern der betroffenen Grundstücke Kontakt aufgenommen, um die jeweils sehr individuelle Situation zu besprechen. Hier können nach Beschluss und Genehmigung des 1. Nachtragshaushalts erste Werte zum Ankauf der Grundstücke und zur Entschädigung der aktuellen Nutzung benannt werden. Die Verwaltung ist darüber hinaus bestrebt, nicht nur einen Ausgleich in Geld zu leisten, sondern auch geeignete Tauschflächen anzubieten.

10. Einwohner J (Anlage 10)

Einwohner J führt einen Weinbaubetrieb und ist von der beabsichtigten Entwicklung im Landauer Südwesten betroffen. Er sieht die Schwierigkeit, künftig für eine Erweiterung des Betriebes auch in der nächsten Generation, bezahlbare landwirtschaftliche Flächen (Kauf oder Pacht) zu bekommen. Ferner befürchtet er, dass eine zusätzliche Umgehungsstraße notwendig wird, die wiederum Landverbrauch zur Folge hat.
Der Einwohner schlägt vor, die Innenstadt und die Stadtdörfer intensiver für eine Wohnbebauung zu nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6. wird verwiesen.
In Bezug zur Verkehrssituation ist auszuführen, dass eine gesamtstädtische Verkehrsuntersuchung inkl. Prognosen erstellt wird, die nach den Sommerferien in einer Ausschusssitzung vorgestellt und beraten werden soll (siehe Sitzungsvorlage 040/010/2017).
Die Verteilung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet war Gegenstand der umfassenden Sitzungsvorlage 040/006/2017 zur Wohnraumstrategie 2030, die der Stadtrat in seiner Sitzung am 4. April 2017 beschlossen hat. Sowohl in der Innenstadt, als auch in den Stadtdörfern wird künftig Wohnraum geschaffen, aber auch im Landauer Südwesten.

Auswirkung:
Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Anonymisierte Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Beteiligtes Amt/Ämter:
BGM
Projektgruppe „Landau baut Zukunft“
Stadtbauamt

Schlusszeichnung: