



Sitzungsvorlage
610/416/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.06.2016	Aktenzeichen: 610-St5		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.06.2016	Vorberatung N	
Ortsbeirat Queichheim	22.06.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörzheim	29.06.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	04.07.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Dammheim	28.06.2016	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	05.07.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	06.07.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Mörlheim	30.06.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Nußdorf	01.07.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	06.07.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	12.07.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtdörfern; Festlegung von weiteren Potentialflächen im Außenbereich zur Vorbereitung der FNP-Teilfortschreibung für Wohnbauflächen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die Suchräume/ Außenentwicklungsflächen (siehe Anlage 1) 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.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die unter Ziffer 1 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.

Begründung:

Die erfolgreiche Bewältigung der militärischen Konversion in der Kernstadt, eine nachhaltige Stadtentwicklung im gesamten Stadtgebiet, die Positionierung Landaus als zukunftsweisender Wirtschaftsstandort am Scharnier der Metropolregion Rhein-Neckar zur Technologieregion Karlsruhe und die Lage in der europäischen Wachstumsachse des Oberrheingrabens machen die Stadt Landau als Wohn- und Arbeitsort sehr attraktiv. Die Stadt Landau mit ihrer Kernstadt und den acht Stadtteildörfern gilt als sogenannte „Schwarmstadt“ und verzeichnet seit Jahren einen kontinuierlichen

Bevölkerungszuwachs sowie eine sehr positive Stadtentwicklung. Der Bevölkerungszuwachs wird nach den vorliegenden Prognosen bis zum Jahr 2030 anhalten. Eine Folge hiervon ist die noch viele Jahre anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Der Stadtrat hat daher am 1. März 2016 beschlossen, dass bis 2030 zur Deckung der prognostizierten Wohnraumnachfrage in der Kernstadt etwa 2.000 Wohneinheiten und in den Stadtdörfern ca. 500 Wohneinheiten für unterschiedliche Bedarfe realisiert werden sollen. Die Anzahl der Wohneinheiten in den Stadtdörfern (500) entspricht etwa der Anzahl an Wohneinheiten, welche durch Neubaugebiete in den Stadtdörfern zwischen 1990 und 2012 entstanden sind. Ebenso entspricht die Anzahl neuer Wohneinheiten in der Kernstadt (2.000) denen der Jahre 1990 bis 2012.

Derzeitige Wohnraumschaffung:

Gemäß dem am 11.02.2014 beschlossenen Prioritätenplan entwickelt die Verwaltung derzeit in Arzheim, Dammheim, Mörlheim und Queichheim etwa 5 ha Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen für etwa 85 Wohneinheiten. Mit weiteren 2,5 ha Flächen in Mörlheim, Mörzheim und Wollmesheim für etwa 30 Wohneinheiten wird gemäß dem Prioritätenplan der Baulandstrategie aus dem Jahr 2013 sollte dieses Jahr noch begonnen werden. Teilweise sind diese Flächen innerhalb der Prüfräume, für die eine FNP-Teilfortschreibung geprüft wird. In Godramstein und Nußdorf befinden sich aktuell keine Flächen in der Entwicklung. Hinzu kommen Baulücken, Leerstände und sonstige Nachverdichtungsmaßnahmen, welche jedoch ohne den Einfluss der Stadt entwickelt werden.

Durch die anhaltende Aktivierung von Baulücken (derzeit 164 in den Stadtdörfern) können bis 2030 etwa 50 Wohneinheiten in den Stadtdörfern geschaffen werden.

Durch die Entwicklung weiterer Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen könnten in den Stadtdörfern bis 2030 weitere 50 Wohneinheiten auf etwa 2,5 ha Fläche geschaffen werden.

Zur Vermeidung von Leerständen, Aktivierung von Baulücken und Schaffung altersgerechter Wohnformen soll das Modellprojekt „Kommune der Zukunft“ mit dem ausschließlich für die Stadtdörfer zuständigen „Dorfentwicklungspartner“ beitragen und Lösungswege aufzeigen.

In der Summe können in den Stadtdörfern nach derzeitiger Kenntnis bis 2030 etwa 215 Wohneinheiten auf vorhandenen Flächenreserven realisiert werden. Für die restlichen rund 285 Wohneinheiten bedarf es weiterer Planungsschritte. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt in den Stadtdörfern derzeit 13,5 ha noch nicht entwickelte Wohnbauflächen für etwa 270 Wohneinheiten dar, die aber zum Teil nicht in Bereichen liegen, die in den kommenden 15 Jahren entwickelbar sind. Von daher bedarf es hier einer Neuordnung und Neuverteilung der Flächen – deshalb die beabsichtigte FNP-Teilfortschreibung zu Beginn des nächsten Jahres.

Mögliche zukünftige Wohnraumschaffung:

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten mit allen Ortsvorstehern intensiv die Möglichkeiten der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in den Stadtdörfern erörtert.

Dies umfasste sowohl die noch ungenutzten Bereiche im Flächennutzungsplan (Arzheim, Godramstein, Mörlheim, Nußdorf) als auch weitere Wohnbauflächen. Am 14.06.2016 fand eine von 130 Bürgern besuchte Informationsveranstaltung zur Fortschreibung der Baulandstrategie in den Stadtteildörfern statt. Hierbei hatten alle Bürger die Möglichkeit, Fragen zu stellen und aus ihrer Sicht geeignete Wohnbauflächen in einem Übersichtsplan zu markieren.

Das Ergebnis ist der in der Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan mit verschiedenen Suchräumen. Die Suchräume umfassen 23 ha Fläche für etwa 460 Wohneinheiten.

Die Abgrenzung dieser Suchräume basiert auch auf der ersten Prüfung verschiedener fachlicher Kriterien und insbesondere auf den ersten Aussagen der Grundstückseigentümer zur Bereitschaft, die Grundstücke an die Stadt zu veräußern. Die Veräußerung ist gemäß dem Beschluss des Stadtrates zur Baulandstrategie vom 25.06.2013 Voraussetzung für die Baulandentwicklung. Nur so wird vermieden, dass Baugebiete zwar entwickelt, jedoch Bauplätze jahrelang nicht genutzt werden.

Weitere Vorgehensweise:

Im nächsten Schritt soll die Verwaltung die Suchräume weiter konkretisieren. Zum einen stehen weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern an, da die Verkaufsbereitschaft vom Ankaufspreis abhängt. Zum anderen sind die fachlichen Prüfungen (u. a. städtebauliche Eignung, Erschließung, ökologischen Verträglichkeit) zu detaillieren und für den Flächenzuschnitt der Plangebiete erste städtebauliche Vorentwürfe zu erstellen.

Ferner soll die Verwaltung einen Vorschlag erarbeiten, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Einzelflächen bis 2030 entwickelt werden. Hierbei ist zu beachten, welche Vorgaben die Regionalplanung macht und das die angestrebte Flächenentwicklung nur dann im vollen Umfang erfolgt, wenn die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch bleibt.

Anlagen:

Suchräume-Übersichtsplan, Stand: 15.06.2016

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Schlusszeichnung:

