



Sitzungsvorlage
610/405/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.02.2016	Aktenzeichen: 610 St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.02.2016	Vorberatung N	
Haupt-, Bau-, Sozial- und Werksausschuss GML	23.02.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	25.02.2016	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	29.02.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	01.03.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative Landau baut Zukunft -

Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 BauGB für die in der Anlage 1 gekennzeichneten, insgesamt circa 100 Hektar großen Untersuchungsgebiete
 - a. „Westlich Hagenauer Straße / Kolmarer Straße“ (Westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße, nördlich der Wollmesheimer Straße), 22 Hektar, und
 - b. „Südlich Wollmesheimer Straße“ (Südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße), 78 Hektar.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn 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.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Karte der Baulandpotenziale inkl. der künftigen Flächenprioritäten in der Kernstadt und in den einzelnen Stadtdörfern zeitnah fortzuschreiben und den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Begründung:

Anlass/ Wohnraumstrategie für Landau:

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstückspreisen und Immobilienkosten in Landau, den Ergebnissen der Baulandstrategie und der Erkenntnis, dass die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Landau eine der großen Herausforderungen der Zukunft ist, wurde Ende 2014 das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum

(InWIS) mit der Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse und eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Aufbauend auf einer Analyse des Landauer Wohnungsmarktes, einer Bevölkerungsprognose für Landau für das Jahr 2030 sowie einer intensiven Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Baulandstrategie herausgearbeiteten vorhanden und aktivierbaren Wohnbauflächenpotenzialen im Stadtgebiet werden wohnungspolitische Handlungsfelder, Zielzahlen und konkrete Maßnahmenvorschläge als zukunftsweisende Wohnraumstrategie zum Beschluss vorgelegt. Sie bilden die Grundlage für die „Initiative Landau baut Zukunft“, die die hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Bürgerinnen und Bürger auch in den nächsten 15 Jahren in der Stadt und den acht Landauer Ortsteilen erhalten und verbessern soll.

In der vorliegenden Studie wird der Stadt Landau in einer mittleren Trendvariante ein Bevölkerungswachstum um 5,2 Prozent bezogen auf das Basisdatum 31.12.2014 auf rund 47.400 Einwohner (Hauptwohnsitze) im Jahr 2030 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Haushaltsentwicklung und vorhandener Gebäuderessourcen (Leerstände) löst diese Entwicklung im Prognosezeitraum einen Wohnungsbedarf im Neubau von insgesamt rund 2.450 Wohnungen auf einer Fläche von 80 bis 100 Hektar (je nach Bebauungsdichte) aus. Dieser Bedarf teilt sich circa hälftig auf in die Segmente Einfamilienhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser (1.175 Wohneinheiten) und Mehrfamilienhäuser (1.275 Wohneinheiten).

Im Schnitt entspricht dies einer Wohnungsbautätigkeit von durchschnittlich über 150 Wohnungen pro Jahr. Allein bis 2020 werden knapp 1.000 Wohnungen benötigt, zu etwa einem Drittel im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und zu zwei Dritteln im Geschosswohnungsbau. Im Rahmen der Baulandstrategie wurden auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes 2010 derzeit noch verfügbare Wohnbauflächenreserven im gesamten Stadtgebiet in einer Größenordnung von rund 38 Hektar ermittelt, auf denen in den nächsten 15 Jahren nach Einschätzung der Verwaltung rund 1.250 Wohnungen / Häuser gebaut werden können, also rund die Hälfte des vorausgerechneten Bedarfs.

Hieraus ergibt sich ein erweiterter Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 45 bis 65 Hektar bzw. knapp 1.200 Wohneinheiten bis 2030.

Ziele und Zwecke:

Um dem o. g. Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Landau in der Pfalz gerecht werden zu können, sind umfassend Siedlungsflächen über das bisher im Rahmen der Baulandstrategie angedachte Maß hinaus zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Landau ist demnach im Bereich „Siedlungsflächenentwicklung“ umfassend fortzuschreiben.

Bis 2030 lassen sich im Stadtgebiet aktuellen Schätzungen zufolge rund 38 Hektar für rund 1.250 Wohnungen bzw. Häuser realisieren. Der prognostizierte Bedarf beträgt gemäß Wohnraumversorgungskonzept bis 2030 aber 2.450 Wohneinheiten. Der verbleibende Bedarf von rund 1.200 Wohneinheiten kann nicht dezentral abgedeckt werden. Vielmehr sollte nach dem Vorbild der großen Konversionsmaßnahmen im Quartier Vauban und im „Wohnpark Am Ebenberg“, wo 500 bzw. 900 Wohnungen entstanden sind bzw. entstehen werden, ein neuer Stadtteil entwickelt werden, der mit vorhandenen Siedlungsstrukturen verknüpft ist.

Die Verwaltung hat in den letzten Monaten geprüft, in welchen Bereichen der Stadt Entwicklungen dieser Größenordnung denkbar wären. 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.

Sowohl die Siedlungs- und Erschließungsstrukturen am westlichen Rand der Wollmesheimer Höhe als auch der Bereich südlich der Wollmesheimer Straße zwischen Lazarettgarten und dem Siedlungssplitter am Landhaus Lang sind prädestiniert für eine Stadterweiterung. Um in diesen Bereichen eine städtebauliche Neuordnung zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zeitnah vorzubereiten und zügig durchzuführen sowie um Bodenspekulationen zu vermeiden und frühzeitig mit den Eigentümern in Grunderwerbsverhandlungen einzusteigen, schlägt die Verwaltung vor, für diese Bereiche - ähnlich wie im Rahmen der sich abzeichnenden Konversion in den frühen 1990er Jahren - die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. §165 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch zu beschließen. Im Rahmen dieser Untersuchung ist zu ermitteln, ob auf das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 – 171 BauGB zurückzugreifen ist, um die Ziele einer zügigen Bereitstellung von zeitnah benötigtem Wohnraum unter Gewährleistung einer bodenpreisdämpfenden Baulandpolitik sicherzustellen. Auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs reicht eine reine Angebotsplanung (Bebauungsplan und anschließende Umlegung) vermutlich nicht aus, da hierbei auch nach einigen Jahren ein Teil der baureifen Grundstücke aus den verschiedensten Gründen häufig nicht bebaut ist. Der kommunale Durchgangserwerb im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme wird deshalb seitens der Verwaltung als Grundvoraussetzung angesehen, um die Baugrundstücke vollständig dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Wiederveräußerung zur Verwirklichung der künftigen städtebaulichen Ziele, z. B. durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen, sind ein weiteres Argument für die Entwicklungsmaßnahme bzw. den Durchgangserwerb. U. a. kann so sichergestellt werden, dass Bauland für bezahlbaren Wohnraum oder für ortsansässige Familien mit einem mittleren Einkommen verfügbar ist. Auch kann kurzfristig auf Engpässe am Wohnungsmarkt in den verschiedensten Wohnungsmarktsegmenten reagiert werden.

Der Flächenumgriff für diese Untersuchungen ist hierbei sehr großzügig gefasst und wird auf Basis der aktuellen Prognosen nicht vollständig für den Wohnungsbau benötigt. Insbesondere die in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Teilflächen E und F (circa 26 Hektar) sind nach derzeitigem Stand nicht konkret für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und stellen lediglich Reserveflächen dar, sollten in den anderen Teilbereichen Restriktionen eine wohnbauliche Entwicklung unmöglich machen. Die Flächendarstellungen ermöglichen eine Realisierung in einzelnen Bauabschnitten und geben so zu Beginn der nun anstehenden Planungsphasen die notwendige Flexibilität, um die städtebaulichen Lösungsansätze im Zusammenhang darzustellen und verschiedene Entwicklungsoptionen, ggf. auch über den aktuell angenommenen Zielhorizont im Jahr 2030 hinaus, aufzuzeigen. Darüber hinaus können mit der großzügigen Abgrenzung der Gebiete maximale Verhandlungsspielräume ausgelotet, Freiflächenvernetzungen fortgeführt und auch naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen nachgekommen werden. Insgesamt schlägt die Verwaltung vor, circa 100 (78 + 22) Hektar in zwei Teilbereichen als Geltungsbereiche für die beschriebenen vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen.

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 – 171 BauGB) sind städtebauliche Maßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im

öffentlichen Interesse liegen. Es handelt sich um eine sog. städtebauliche Gesamtmaßnahme. Das bedeutet, dass in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Bewältigung der Aufgabe nicht nur einzelne, sondern ein Bündel von Maßnahmen (Grunderwerb, Freilegung der Grundstücke, Infrastrukturmaßnahmen, Erschließung, Veräußerung der entwickelten Grundstücke etc.) erforderlich sind. Entscheidend ist hierbei die Koordination unter dem Dach der Gesamtmaßnahme, wie aktuell z. B. im Konversionsareal „Wohnpark Am Ebenberg“. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erfordern daher eine flächendeckende und zeitlich, organisatorisch und finanziell abgestimmte Planungskonzeption für ein genau definiertes Gebiet. Im Ergebnis kommen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nur für komplexe Probleme und Lösungsansätze in Betracht.

Darüber hinaus ist die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs an verschiedene Voraussetzungen gebunden. Grundsätzlich können mit einer Entwicklungsmaßnahme nur Teile eines Gemeindegebiets mit einer besonderen Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung entwickelt werden. Diese besondere Bedeutung kann sich aus den örtlichen Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergeben, was im vorliegenden Fall auf Grund des enormen Wohnraumbedarfs in den nächsten Jahren gegeben ist. Eine Besonderheit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist, dass der Wortlaut des Gesetzes keine Entwicklung aus förmlich festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung i. S. v. § 1 Abs. 4 BauGB erfordert. Auch diese Situation trifft für die zwei vorgeschlagenen Untersuchungsbereiche zu, da die Flächen weder im Regionalplan noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen sind (siehe Anlage 2). Zur weiteren Lösungsfindung hat das Stadtbauamt diesbezüglich schon erste Gespräche mit der Oberen Landesplanungsbehörde und dem Verband Metropolregion Rhein-Neckar geführt.

Das Entwicklungsrecht kann sowohl zur erstmaligen Erschließung eines neuen, größeren Baugebietes (wie im vorliegenden Fall), als auch zur städtebaulichen Neuordnung eines bislang genutzten Gebietes (z. B. Kaserne Estienne et Foch/ „Wohnpark Am Ebenberg“) dienen.

Wesentliche Voraussetzung für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme erfordert (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Exemplarisch werden zwei Gründe des Allgemeinwohls benannt. Ein Grund ist die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der auf Basis der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts, welches dem Stadtrat in gleicher Sitzung zum Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegt, für Landau nachgewiesen werden kann.

Schließlich verlangt das Gesetz, dass die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums möglich ist. Es dürfen keine unüberwindbaren Durchführungshindernisse bestehen. Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang sichergestellt sein, dass sich aus einem abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungsplan die Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums (z. B. 10 – 15 Jahre) ergibt.

Im Vorfeld der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind zwingend die sog. vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 BauGB durchzuführen. Die hier ermittelten und bekannt gewordenen öffentlichen und privaten Belange unterliegen dem Abwägungsgebot bzw. sind gegeneinander und

untereinander gerecht abzuwägen und bei dem förmlichen Beschluss zur sog. Entwicklungssatzung angemessen zu berücksichtigen.

Die Vorbereitende Untersuchung:

Die Voruntersuchungen dienen dazu, das o. g. abwägungsrelevante Material, d. h. die die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs tragenden Gründe, zu ermitteln. Hierzu gehört insbesondere der Nachweis des Allgemeinwohlerfordernisses, der besonderen Bedeutung der Entwicklung für Landau, der Standorteignung und städtebaulichen Machbarkeit, der Erforderlichkeit des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums und der zügigen Durchführbarkeit (u. a. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht). Ferner ist die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse, die Information und Beteiligung der Betroffenen (insbesondere die Feststellung ihrer Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft), die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswerte, die Prognosen der Neuordnungswerte und die sinnvolle Abgrenzung des Entwicklungsbereichs auf Basis eines groben Entwicklungskonzepts mit Darstellung der Ziele und Zwecke der Maßnahme im Rahmen der Voruntersuchungen zu leisten.

Die Vorbereitung der Entwicklung wird durch den Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen (siehe Beschlussvorschlag Nr. 1) förmlich eingeleitet. Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, erst dann entfaltet er die nachfolgend aufgeführten Rechtswirkungen.

Rechtswirkungen:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses entfaltet verschiedene Rechtsfolgen. Zum einen sind die Vorschriften zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB anzuwenden. Hier soll möglichst frühzeitig die beabsichtigte Entwicklung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern etc. erörtert werden. Darüber hinaus gilt auch die Auskunftspflicht für Eigentümer, Mieter, Pächter etc. nach § 138 BauGB sowie die Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB.

Mit dem Einleitungsbeschluss besteht zudem die Möglichkeit, (Bau)Vorhaben und Grundstücksteilungen im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bis zu zwölf Monate zurückzustellen. Diese Maßnahme versetzt die Verwaltung in die Lage, für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten solche Vorhaben und Grundstücksteilungen zurückzustellen, die zu einer erschwerten Durchführung der Entwicklungsmaßnahme führen oder diese unmöglich machen.

Eine weitere Funktion der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist die Herbeiführung eines sogenannten Stichtages für die Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte. 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. Da im vorliegenden Fall beide Untersuchungsbereiche im Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz nicht als „Wohnbauflächen“, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“

dargestellt sind, sind die entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte sehr niedrig. Dies kommt im Falle eines Beschlusses einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu Gute, da die sog. Abschöpfung der entwicklungsbedingten Wertsteigerung, also die Differenz zwischen unbeeinflusstem Anfangswert (landwirtschaftliche/ weinbauliche Nutzung) und beeinflusstem Endwert (Wohnnutzung), für die Herstellung von baureifen Grundstücken genutzt wird. Im Ergebnis werden aus diesen Mitteln die Planungskosten, die Kosten für die Herstellung der Infrastruktur (Straßen, Wege, Plätze etc.), der Ausgleichsflächen usw. finanziert. Bei einer sog. Unrentierlichkeit der Gesamtmaßnahme, wovon im vorliegenden Fall - im Unterschied zu den Konversionsflächen in den 1990er-Jahren – nicht auszugehen ist, können darüber hinaus auch Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen.

Die Verwaltung wird nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses den Eigentümer die o. g. Rechtsfolgen und Auswirkungen im Rahmen einer Informationsveranstaltung erläutern. Mit diesem Vorgehen soll zum einen die notwendige Transparenz sichergestellt werden und zum anderen den Betroffenen die Möglichkeit eröffnet werden, Rückfragen zu stellen und Anregungen zum weiteren Verfahren zu geben. Ferner werden - insbesondere wegen der o. g. Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt – der örtliche Gutachterausschuss, das Grundbuchamt und die lokalen Notare auf den Beschluss hingewiesen.

Städtebauliche Vorüberlegungen/ Weiteres Vorgehen:

Wie oben bereits dargestellt, ist die Erarbeitung eines ersten, groben Entwicklungskonzepts wesentlicher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen. Im Rahmen eines ersten groben Strukturkonzepts hat die Verwaltung die städtebaulichen Möglichkeiten und Restriktionen dargestellt (siehe Anlage 3).

Aus dem Grobkonzept geht hervor, dass unter Berücksichtigung der stadtstrukturellen Gegebenheiten, wie z. B. Grünzüge und Bebauungsstrukturen, Siedlungsflächen für über 1.000 Wohneinheiten geschaffen werden können. Ebenfalls wurde mit dem Entwurf verdeutlicht, dass eine bauabschnittsweise Entwicklung der Flächen (siehe Anlage 4) möglich ist. Auch ist die Entwicklung so planbar, dass einzelne Entwicklungsabschnitte auch in einem möglichen Endzustand der städtebaulichen Entwicklung funktionieren und ein Abschluss zum Landschaftsraum auch am Ende eines jeden Abschnitts denkbar wäre.

Grundzüge des ersten Grobentwurfs sind:

- Schaffung von ausreichend Wohneinheiten zur Deckung der prognostizierten Bedarfe im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts unter Abgleich mit den aktuell verfügbaren Potenzialen der Baulandstrategie
- Achtung der stadtstrukturellen Besonderheiten der Umgebung, z. B. Aufgreifen und Verlängerung des Grünzugs zwischen Friedhof und Wollmesheimer Höhe in Nord-Süd-Richtung bis zum Birnbach.
- Angemessene und kontextbezogene Bebauungsdichte, insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts definierten Wohnungstypen für die verschiedenen Entwicklungszeiträume. Die beiden Untersuchungsbereiche eignen sich primär für verdichtete, individuelle Bauformen. Lt. Wohnraumversorgungskonzept ist aufgrund des hohen Zuwachses sogenannter „Gründungshaushalte“ ab 2020, also Haushalten mit Erwachsenen zwischen 30 und 40 Jahren (Steigerung um 40 Prozent) die Mehrzahl der Bautätigkeiten im Bereich des individuellen Wohnraums (Einfamilienhäuser) anzunehmen.

- Berücksichtigung der landschaftsprägenden Strukturen und Elemente, so z. B. der Grünzug entlang des Birnbachs und eine mögliche Ortsrandeingrünung. Diese Flächen können zudem für den notwendigen ökologischen Ausgleich herangezogen und entsprechend aufgewertet werden.
- Die Möglichkeit, bei Bedarf und Erforderlichkeit auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (z. B. Nahversorgung, Dienstleistung), Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen in die Planung zu integrieren.

Fasst man die in Anlage 4 dargestellten Bauabschnitte zusammen, so sind dort auf den Teilflächen A bis D insgesamt rund 1.250 Wohneinheiten auf rund 54 Hektar Bruttobauland denkbar. Als Reserveflächen fungieren die Teilflächen E und F, auf ihnen könnten über den derzeit prognostizierten Bedarf hinaus weitere 650 Wohneinheiten auf einer Bruttobaulandfläche von insgesamt 26 Hektar gebaut werden. In der Summe könnten somit auf rund 80 Hektar Bruttobauland circa 1.900 Wohneinheiten entwickelt werden.

Hinzu kommen innerhalb des Geltungsbereichs „Südlich Wollmesheimer Straße“ insgesamt circa 20 Hektar Grün- und Freiflächen entlang des Birnbachs als Abschluss des neuen Ortsrandes sowie zwischen bestehender Bebauung im Osten (Raimund-Huber-Straße) und der geplanten Bebauung als Siedlungszäsur.

Die Wohneinheiten können natürlich je nach Bebauungsdichte, die dann im Detail in einem städtebaulichen Rahmenplan oder einem Bebauungsplan zu definieren ist, variieren. Aktuell wurde in der Vorstudie für die Bereiche C und D ein Dichtewert von 30 WE/ Hektar Bruttobauland (also inkl. Straßen, Grünflächen etc.) angenommen. In den Abschnitten A, B, E und F wurde ein reduzierter Wert von 25 WE/ha angenommen, um die Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum etwas aufzulockern.

Diese städtebaulichen Vorüberlegungen sind im Falle eines Beschlusses der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen und weiter zu vertiefen. Darüber hinaus ist die Planung mit der Regional- und Landesplanung abzustimmen. Ggf. werden Planänderungs- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Darüber hinaus sind die oben bereits genannten wesentlichen Nachweise zu führen, um die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu prüfen.

Auswirkungen auf die Landauer Baulandstrategie:

Die Baulandstrategie hat in den letzten drei Jahren zu einer spürbaren Reduzierung der Baulücken in der Stadt beigetragen. Von 349 im Jahr 2011 erfassten Baulücken sind derzeit rund 200 übrig geblieben. Zudem sind zahlreiche größere Innenentwicklungsflächen insbesondere im Kernstadtgebiet entwickelt worden. Dort gibt es nur noch wenige freie Entwicklungspotenziale. Die letzte größere zusammenhängende Fläche ist das ehemalige Bahngelände nördlich des Hauptbahnhofes und südlich der Horstbrücke. Dort steht die Verwaltung in Verhandlung mit dem Grundstückseigentümer zum Kauf der insgesamt rund 3,5 Hektar großen Fläche. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan D7a hat der Rat der Stadt Landau bereits in seiner Sitzung am 23.05.2000 die Entwicklung eines Wohngebietes beschlossen. 120 - 150 Wohneinheiten mit Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau/ Mietwohnungsbau könnten auf dem Areal in den nächsten Jahren errichtet werden und somit das letzte bebaubare Konversionsareal im Stadtgebiet füllen.

Nimmt man sämtliche Flächenpotenziale im Stadtgebiet zusammen, stehen einschließlich der beiden genannten großen Entwicklungsareale in der Innenstadt

(„Wohnpark Am Ebenberg“ und Bahnfläche nördlich des Hbf) für die nächsten Jahre noch rund 19 Hektar Bauland bzw. Bauerwartungsland zur Verfügung. Hinzu kommen 8 Hektar in den Stadtteilen. Rechnet man alle Baulandpotenziale in der Stadt zusammen und vergleicht diese mit dem prognostizierten Bedarf, wird schnell deutlich, dass es mittelfristig zusätzlicher, größerer Entwicklungsmaßnahmen bedarf. Die Karte der Baulandpotenziale, ergänzt um die Auswirkungen und Flächenbedarfe des Wohnraumversorgungskonzepts und die mit dieser Vorlage vorgeschlagenen Untersuchungs- und Entwicklungsbereiche, wird in den nächsten Wochen aktualisiert. Die Ergebnisse der fortgeschriebenen Baulandstrategie und der daraus – unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts – abgeleiteten prioritären Flächenentwicklungen in der Kernstadt und den Stadtdörfern werden den städtischen Gremien zeitnah zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Anlagen:

1. Geltungsbereiche der beiden Untersuchungsgebiete
 - 1a. Auflistung der in den beiden Untersuchungsgebieten gelegenen Flurstücke
2. Aktuelle Darstellung der beiden Untersuchungsgebiete im Flächennutzungsplan der Stadt Landau in der Pfalz
3. Vorentwurf eines städtebaulichen Strukturkonzepts zur Entwicklung der beiden Untersuchungsgebiete (auf Basis der Anlage 2)
4. Darstellung möglicher Bauabschnitte (inkl. geschätzter Anzahl der Wohneinheiten pro Bauabschnitt sowie Gesamtbilanz für die beiden Untersuchungsgrundstücke)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II

Dezernat III

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

