

Bearbeitet von: Bopp, Hans-Hermann , Klose, Mari-
on

Betreff
Städtebaulicher Entwicklungsbereich "Nördlich Hafner"
Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
(§§ 165 Abs. 4, 141 Abs. 3 BauGB)

Fachamt
Bauverwaltungsamt, Amt für Stadtplanung und Umwelt
Freigabe durch:
Oberbürgermeister Uli Burchardt

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeinderat/Stiftungsrat (Entscheidung)	21.07.2016	Ö

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassungen vor.

1. Der Gemeinderat beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. §§ 165 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem im beigefügten Lageplan abgegrenzten Untersuchungsbereich.
2. Der Beschluss wird nach § 165 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
3. Der Gemeinderat beschließt, die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen extern zu vergeben und die hierfür im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchzuführenden Beteiligungsverfahren in 2016 / 2017 zu starten. Von den erforderlichen Haushaltsmitteln in Höhe von 700.000 € werden im Haushaltsjahr 2016 200.000 € außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt über geringere Ausgaben bei der Kreisumlage. Weitere 500.000 € werden in den Haushaltsplan 2017 eingestellt. Die erforderliche Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2016 in Höhe von 500.000 € wird außerplanmäßig zur Verfügung gestellt und ist durch eine Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung bei der Maßnahme „Umbau Bodenseeforum“ gedeckt.

Ziel der Vorlage:

Angehts eines hohen wohnungspolitischen Handlungsbedarfes und dem Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Konstanz, im Gebiet „Nördlich Hafner“ eine städtebauliche Gesamtentwicklung durchzuführen. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Vorausset-

zungen gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. den §§ 165ff. BauGB zu beschließen. Dabei soll insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich ermittelt und gefördert werden. Darüber hinaus sollen in einem breiten Bürgerbeteiligungsprozess Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Konzeption erörtert werden.

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Häufigkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> wiederkehrend
1. Folgekosten für Baumaßnahmen:	<input type="text"/>	Euro p.a.
2. Sonstige Folgekosten (keine Baumaßnahmen)		
Personalkosten	<input type="text"/>	Euro p.a.
Sachkosten (Mobiliar, Technik, Software, Verbrauchsmittel usw.)	<input type="text"/>	Euro p.a.
Externe Kosten	<input type="text"/>	Euro p.a.
Sonstige Kosten	<input type="text"/>	Euro p.a.
Projekt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Personentage	<input type="text"/>	
Umweltrelevanz	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Begründung:

1. Städtebauliche Ausgangssituation:

Der Bodenseeraum zählt zu den Wachstumsregionen Europas. Region und Stadt verzeichnen seit Jahren einen Bevölkerungsanstieg. Durch den Trend, dass Wachstum sich zunehmend auf einzelne Regionen konzentriert, ist auch in Zukunft von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen. Die landschaftlich einmalige Lage am See, verbunden mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Wirtschaft, Kultur, Freizeit und Sport machen Konstanz zu einer der attraktivsten Städte im Bodenseeraum.

In 2014 / 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz auf der Basis einer Wohnbedarfsprognose das Handlungsprogramm Wohnen beschlossen, das den Bau von 5.300 Wohnungen bis 2030 beinhaltet. Neben dem quantitativen Bedarf wurden auch Ziele zur sozialen Stabilität und Qualitätssicherung verabschiedet (s. Vorlagen VO 2014-0188 und VO 2014-0445), die Bindungen von 1/3 der erforderlichen Wohnungen im preisgebundenen und preisgedämpften Segment vorsehen. Und Konstanz wächst weiter. Die vorliegende Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes sagt für Konstanz im oberen Szenario ein weiteres Wachstum von 10,3 % bis 2035 voraus.

Große Teile der Innenentwicklungspotentiale wurden bereits in den vergangenen Jahren erfolgreich bebaut, die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen werden entsprechend dem Handlungsprogramm Wohnen unter Anwendung des Konstanzer Modells zur Baulandmobilisierung sukzessive entwickelt. Auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sehen in Konstanz dramatisch aus. Es stehen kaum verfügbare Flächen zur Verfügung.

Auch das Regierungspräsidium Freiburg sieht die Problematik der knappen Baulandflächen in Konstanz und erkennt an, dass die Stadt zukünftig neben der gebotenen Innenentwicklung auch in erheblichem Maße in die Außenentwicklung gehen muss. Bevor jedoch neue Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, ist die Entwicklung der im Flächennutzungsplan für die Bebauung ausgewiesenen größeren Flächen erforderlich.

Die größte Siedlungserweiterungsfläche mit ca. 45 ha Wohnbaufläche und ca. 15 ha Gewerbefläche stellt die Fläche „Nördlich Hafner“ dar. Dafür schlägt das Regierungspräsidium der Stadt Konstanz eine sogenannte Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor. Die Entwicklung dieser Fläche ist mit den üblichen Instrumenten einer angebotsorientierten Bebauungsplanung allein nicht zu erreichen. Aus diesem Grund soll vom „besonderen Städtebaurecht“ nach den §§165 ff BauGB Gebrauch gemacht und die Durchführung der „vorbereitenden Untersuchungen“ beschlossen werden. Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsgrundlagen für eine endgültige spätere Beschlussfassung des Gemeinderates über die Festsetzung eines förmlichen Entwicklungsgebietes geschaffen werden.

Die Entwicklung des Gebiets „Nördlich Hafner“ bietet die Chance einen spürbaren Beitrag zur Deckung des Wohnraum- und ergänzend Gewerbeflächenbedarfs zu leisten. Hier kann ein ganz neuer und zukunftsfähiger Stadtteil für Konstanz entwickelt werden, der entsprechend dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege Wohnen, Arbei-

ten, Versorgung und Erholung miteinander verbindet und Raum bietet, die Ideen der Zukunftsstadt umzusetzen.

Um den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden, wird parallel das Handlungsprogramm Wohnen fortgeschrieben. Es wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben:

- Aktualisierung der Wohnbedarfsprognose
- Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente
- Sockereffekte des Wohnungsneubaus
- Überprüfung der Dichte und Höhenentwicklung

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme:

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgt im Wesentlichen die Zielsetzung, große Stadtentwicklungsprojekte (zum Beispiel die Neuplanung eines Ortsteils) für die Kommunen zu erleichtern. Ziel ist es, für das Entwicklungsgebiet eine am Allgemeinwohl orientierte Planung mit der notwendigen Infrastruktur (zum Beispiel Straßen und Plätze, Kindertagesstätten, Grünflächen) zügig durchführen und umsetzen zu können.

Die Stadt muss zuerst vorbereitende Untersuchungen durchführen, bevor sie eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließen kann. Die Satzung und auch die Bauleitplanung sieht dabei umfangreiche umfassende Beteiligungs- und Informationspflichten und -rechte vor.

Eine „städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ist im Grundsatz insbesondere ein Kooperationsmodell zwischen Kommune und privaten Eigentümern und Investoren. Sie bietet den Eigentümern umfassende Mitwirkungsmöglichkeiten und -rechte. Die mit den städtischen Planungen einhergehenden Wertsteigerungen sollen in erster Linie dem Entwicklungsgebiet in Form von Infrastrukturmaßnahmen zu Gute kommen. Aus den durch das Projekt verursachten Wertsteigerungen und den damit verbundenen Einnahmen für die Stadt werden die Kosten der Planung und der benötigten Infrastruktur finanziert. Nach Abzug der ursächlichen Infrastrukturkosten verbleibende Überschüsse sind an die früheren Grundeigentümerinnen und -eigentümer auszuschenken.

3. Vorbereitende Untersuchungen:

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im betreffenden Gebiet vorliegen:

- Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Voraussetzungen für den Beschluss einer Entwicklungssatzung
- Abgrenzung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs
- Ermittlung des Umfangs der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten
- Begründung der Erforderlichkeit von Entwicklungsmaßnahmen

- Nachweis des öffentlichen Interesses an der zügigen Entwicklung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Ermittlung maßgeblicher Restriktionen der Planung und Entwicklung
- Erste überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Stadt Konstanz beabsichtigt im Rahmen verschiedener Zukunftswerkstätten die BürgerInnen zu beteiligen, um gemeinsam die Ziele für diesen neuen Stadtteil „Nördlich Hafner“ in Konstanz zu entwickeln.

Erst nach Abschluss der Voruntersuchungen mit der Prüfung dieser Aspekte einschließlich der Überprüfung der Geeignetheit der Flächen, kann die Stadt Konstanz gemäß § 165 Abs. 3 BauGB Bereiche, in denen Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Städtebauliche Entwicklungsbereiche festlegen. Voraussetzung hierfür ist auch, dass die mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können.

4. Abgrenzung des Untersuchungsbereichs:

Das Gebiet, für das vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, wird üblicherweise „Untersuchungsbereich“ genannt. In dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist der Untersuchungsbereich eindeutig abzugrenzen. Der Bereich wird deshalb deutlich größer abgegrenzt, als die heute im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche. Der Untersuchungsbereich ist so zu begrenzen, dass er den späteren Bereich der Entwicklungssatzung komplett abdeckt. Die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs ist dem Bekanntmachungstext zum Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen in der Anlage 1 beigefügt. Der Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen und hat preisdämpfende Wirkung (entwicklungsunbeeinflusster Anfangswert).

5. Externe Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen und Bereitstellung von Haushaltsmitteln:

Zur Begleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Einrichtung einer Projektgruppe unter Beteiligung von ASU, ALG, BVA, TBA, JUS sowie bei Bedarf weiterer Ämter und Eigenbetriebe erforderlich. Im Rahmen des Doppelhaushalts ist über das Personal zur Einrichtung der Projektgruppe zu entscheiden. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist Aufgabe der Gemeinde. Die Verwaltung schlägt vor, sich dafür eines erfahrenen Entwicklungsträgers zu bedienen. Entsprechende Haushaltsmittel für die vorbereitenden Untersuchungen mit den durchzuführenden Beteiligungsverfahren und der Entwicklung des Masterplans sind außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Umgriff „Nördlich Hafner“ für die vorbereitenden Untersuchungen
- Anlage 2 – Bekanntmachungstext - Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen