

STADTVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

Beschlussvorlage Nr. 0022/2011

25.01.2011

Referat Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung

Az.: 61.11-wi/fo

Top	Gremium	Status	Sitzungstermin
	Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	07.02.2011

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Europahöhe, Erweiterung 1"

Beschlussvorschlag:

Beschlussfassung über

- a) die Weiterführung der Entwicklung des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ (§ 141 Abs. 3 BauGB) als städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) anstelle einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB (Verfahrenswechsel bzw. -einleitung) und
- b) die Durchführung der Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB (in Form einer Planauslegung) und der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB.

Begründung:

Mit der Realisierung des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ soll der Bedarf an gewerblicher Baufläche im Umfeld des PRE-Parks (Holtzendorff-Kaserne) gedeckt werden, der als erfolgreiches Konversionsprojekt einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Stadt Kaiserslautern zu einem Standort hoch qualifizierter Forschungs- und Entwicklungstechnologien geleistet hat.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kaiserslautern im Anschluss an das Freizeitbad Monte Mare im PRE-Park (ehemals Holtzendorff-Kaserne). Das Gebiet wird nach Norden durch die BAB 6 begrenzt. Nach Süden schließen durch die US-Streitkräfte (Defense Reutilization and Marketing Office (DRMO)) genutzte Flächen an.

Das Gebiet steht im Zusammenhang mit der eingeleiteten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Quartermaster-Kaserne und umgebende Bereiche“. Der Beschluss des Stadtrats nach § 165 Abs. 4 BauGB vom 13.07.2006 über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den erweiterten Geltungsbereich wurde am 22.07.2006 in der Zeitung „Die Rheinpfalz“ veröffentlicht. Ein Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Entwicklungssatzung) ist bisher nicht erfolgt, da die Flächen zwischenzeitlich von der Stadt Kaiserslautern erworben werden konnten.

Für das Gebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“ war daher zu prüfen, welches Verfahren des „Besonderen Städtebaurechts“ für die weitere Umsetzung erforderlich ist. Nach gesetzlicher Vorgabe dürfen die angestrebten Ziele nicht auch durch sonstige Zwecke und Maßnahmen, u. a. des allgemeinen Städtebaurechts, verwirklicht werden können. Insbesondere verlangt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als subsidiäres - bodenrechtlich letztes - Mittel der Gemeinden zur Baulandbeschaffung erst dann zur Durchführung gelangt, wenn das Bauland nicht anders beschafft werden kann. Ein „Durchgangserwerb“ der Flächen durch die Stadt Kaiserslautern ist zur Gebietsentwicklung jedoch unabdingbar, da nur hierdurch die Umsetzung der besonderen Zielsetzungen für die Ansiedlung von Betrieben der Informations- und Kommunikationstechnologie gewährleistet werden kann.

Im vorliegenden Fall wurde nach intensiven Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Gelände auf der Basis eines Wertgutachtens des Gutachterausschusses durch die Stadt erworben. Die Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ in Form einer Entwicklungsmaßnahme konnte nicht zum Einsatz gebracht werden, da die Freigabe aus der militärischen Zweckbindung und die damit verbundene kommunale Planungshoheit erst nach der Einigung über den Kaufpreis erfolgt ist.

Eine Fortführung der Gebietsentwicklung mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist daher nicht mehr erforderlich. Es war nun im Weiteren zu prüfen, welches Instrumentarium des „Besonderen Städtebaurechts“ für die Fortführung der weiteren Verfahrensschritte benötigt wird.

Auch wenn durch den Grundstückskauf der Stadt Kaiserslautern ein wesentlicher Schritt zur Gebietsentwicklung bereits abgeschlossen werden konnte, besteht weiterhin die Notwendigkeit, das „Besondere Städtebaurecht“ zum Einsatz zu bringen.

- Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahme liegt im öffentlichen Interesse, da mit der Entwicklung des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ der Bedarf an gewerblicher Baufläche im Umfeld des PRE-Parks gedeckt werden soll, der als erfolgreiches Konversionsprojekt, insbesondere durch die Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich der Kommunikations- und Informationstechnologie, einen wichtigen Baustein bei der Entwicklung der Stadt Kaiserslautern als internationaler Standort hoch qualifizierter Forschung und Entwicklung darstellt.

Die alternativen Standorte in Kaiserslautern lassen die zusammenhängende Realisierung von mittleren bis größeren Ansiedlungen von Betrieben der Informations- und Kommunikationstechnologie, bedingt durch begrenzt vorhandene Flächenpotenziale und die jeweilige Flächencharakteristik, derzeit nicht zu. Der Ausbau der Stadt Kaiserslautern als zukunftsfähiger Standort der Kommunikations- und Informationstechnologie ist kurz- bis mittelfristig nur durch die Weiterentwicklung der Flächen im Bereich des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ möglich.

Im Sinne eines Public-Private-Partnership-Projektes ist die Einbeziehung eines Investors zur Gebietsentwicklung angestrebt.

- Der bereits bestehende PRE-Park ist derzeit nur an die Mainzer Straße angebunden. Eine zweite Anbindung an die Ludwigshafener Straße bzw. die A6 fehlt. Weiterhin sind die Entwicklungspotenziale im PRE-Park weitgehend ausgenutzt. Ansiedlungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Kommunikations- und Informationstechnologie, sind hierdurch erheblich eingeschränkt. Somit ist als funktionaler, städtebaulicher Missstand die fehlende Möglichkeit der Erfüllung der Aufgabe „gewerbliche Entwicklung“ im Zusammenhang mit dem Gebiet „Europahöhe, Erweiterung 1“ sowie die schwerwiegenden Defizite der verkehrlichen Anbindung des PRE-Parks, eines wichtigen Entwicklungspols der Stadt, festzustellen.
- Aus der Gegenüberstellung der Gestehungskosten aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Maßnahme und den durch den Gutachterausschuss ermittelten, erzielbaren Grundstückspreis für das Nettobauland ist eine marktwirtschaftliche Realisierung des Gebiets, ohne öffentliche Kostenbeteiligung, nicht möglich.
Die Umsetzung der Maßnahmen bedarf, insbesondere durch die durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen, des Einsatzes erheblicher Fördermittel. Mit dem Beschluss über ein Verfahren nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ wird gleichzeitig die Voraussetzung für eine mögliche Förderung der Gesamtmaßnahme geschaffen.

- Mit den Verfahren zur Flächennutzungsplan-Teiländerung 7, Bereich „Bremmerkupp“ und zum Bebauungsplan „Europahöhe, Erweiterung 1“ hat die Stadt Kaiserslautern das bauleitplanerische Instrumentarium bereits zum Einsatz gebracht. Wesentliche Gesichtspunkte der Gebietsentwicklung, wie die Lage der Erschließungsstraßen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen und die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind hierdurch fixiert.

In den weiteren Schritten sollen durch einen Städtebaulichen Vertrag mit einem Investor ergänzende Regelungen zur Fixierung der Umsetzung getroffen werden. Der Investor soll durch ein europaweites Ausschreibungsverfahren gefunden werden, das sich derzeit in der Vorbereitung befindet.

Durch den Städtebaulichen Vertrag können insbesondere die finanziellen Verpflichtungen und der Umfang der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen definiert werden.

Das Entwicklungsziel, insbesondere Betriebe mit Bezug zur Kommunikations- und Informationstechnologie anzusiedeln, ist hierdurch aber nicht abschließend zu regeln. Es besteht die Notwendigkeit, die Genehmigungspflichtigkeit für Vorhaben (z.B. Baugenehmigungen, Miet- und Pachtverträge) und Rechtsvorgänge (z.B. Kaufverträge, Grundstücksteilungen, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten) nach § 144 BauGB zur Feinsteuerung der Ansiedlungen durch die Stadt in Anspruch zu nehmen.

Die Notwendigkeit der Feinsteuerung mit dem „Besonderen Bodenrecht“ nach § 144 BauGB schließt die Festlegung des Gebiets als Stadtumbaugebiet nach §171a-d BauGB aus, da hier diese Instrumente der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nicht anwendbar sind.

- Bei der Ausweisung eines Sanierungsgebiets ist pflichtgemäß zwischen dem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ des Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB ausgeschlossen werden und dem umfassenden Sanierungsverfahren, in dem alle Vorschriften anzuwenden sind, zu unterscheiden. Dabei handelt es sich um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum, da die gesetzlichen Voraussetzungen zu beachten sind.

Beide Verfahren bieten der Kommune unterschiedliche Steuerungsinstrumente:

Vereinfachtes Sanierungsverfahren:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- Möglichkeit der Grundstücksenteignung zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune,
- Beteiligung der Grundstückseigentümer/-eigentümerinnen an Erschließungsmaßnahmen entsprechend der allgemeinen Vorschriften.

Umfassendes Sanierungsverfahren:

- Alle Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk,
- Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152 bis 156a BauGB (z.B. Ausgleichsbeiträge).

Vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist abzuschätzen, welche Veränderungen des Bodenwerts durch die angestrebten Maßnahmen entstehen.

Bei der Entwicklung des Gebiets „Europahöhe, Erweiterung 1“ werden durch die Realisierung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen Wertsteigerungen von Grund und Boden eintreten. Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags mit dem Investor soll, auf der Grundlage des Vergabeverfahrens, eine Kostenbeteiligung des Investors vertraglich vereinbart werden, die die vorgenannte Werterhöhung bereits vorwegnimmt. Hierdurch wird eine nachgeschaltete Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 bis 156a BauGB nicht mehr notwendig.

Fazit:

Nach kritischer Reflektion des möglichen städtebaulichen Instrumentariums wird abschließend die Aussage getroffen, dass sich für eine zielgerichtete Gebietsentwicklung das Instrument einer Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren als das Geeignetste darstellt. Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens ist durch die vorweggenommenen Regelungen des vorgesehenen Städtebaulichen Vertrags als das sachgerechte Instrumentarium anzusehen.

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird auf die Abgrenzung des Geltungsbereichs „Europahöhe, Erweiterung 1“ zurückgegriffen. Die im Sanierungsgebiet „PRE-Park“ gelegenen Flächen können dabei ausgegrenzt werden, da hier bereits das „Besondere Städtebaurecht“ zur Anwendung kommt.

Eine Abgrenzung der Flächen ist als Anlage beigefügt.

Vor dem Beschluss einer Sanierungssatzung ist die Durchführung der Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB und der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB vorzunehmen. Da die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Verfahrensschritte für das „Besondere Städtebaurecht“ keine Gültigkeit haben, sind die Verfahrensschritte eigenständig durchzuführen.

Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Anlagen (je 2 x pro Fraktion)

- Lageplan mit Flächenabgrenzung
- Vorbereitende Untersuchung zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Europahöhe, Erweiterung 1“
- Sanierungssatzung (Entwurf)