

Stadtverwaltung Pirmasens Beantwortung von Anfragen

Anfrage der Stadtratsfraktion AfD in der Stadtratssitzung vom 26.06.2023 bzgl. Bauplätze Stellungnahme der Verwaltung

1. Kann die Verwaltung den Fraktionen des Stadtrates das Schreiben zur Kenntnis geben?

Wenn nein, warum nicht?

Ja, das Schreiben wird mit der Beantwortung der Anfrage zur Verfügung gestellt.

2. Beabsichtigt die Verwaltung in den Fällen, in welchen die Eigentümer nicht reagieren oder aber erklären, auf absehbare Zeit ihr Grundstück nicht bebauen zu wollen, nochmals „nachzuhaken“?

Wenn ja, in welcher Form?

Anfragen zur Verkaufsbereitschaft von erschlossenen privaten Bauplätzen erfolgen seit 2016 zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Ausgangspunkt dafür war der damals im Stadtrat vorgestellte Baulandbericht 2016. Seitdem werden Bauplatzeigentümer*innen schriftlich gebeten, ihre Absichten für ihren Bauplatz mitzuteilen. Eigentümer*innen, die einen Zeitraum mitgeteilt haben, bis zu dem eine Entscheidung zu ihrem Bauplatz fallen könnte, werden zu dem genannten Zeitpunkt erneut kontaktiert. Eigentümer*innen, die nicht antworten, werden wieder angeschrieben.

3. Wie genau definiert die Verwaltung ihr Ziel, mit den Anschreiben das „Innenentwicklungspotenzial aktivieren“ zu wollen bzw. welches Ergebnis erhofft sie sich konkret und in Zahlen (etwa hinsichtlich der Anzahl der dann erfolgenden Bebauungen)?

Ziel ist es, die erschlossenen Bauplätze einer Bebauung gemäß den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zuzuführen. Jeder Bauplatz, den die Eigentümer*innen einer Bebauung zuführen, erspart der Stadt die Neuausweisung von Bauland und damit aufwändige und teure Planungsverfahren und Erschließungsmaßnahmen. Zudem kann die bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Die Verwaltung hatte im Zuge des Baulandberichts 2016 insgesamt 432 Baugrundstücke als „sofort bebaubar“ eingestuft. Durch die Anfrage an die Eigentümer*innen dieser Baugrundstücke nach eigenen Bauabsichten bzw. der Verkaufsbereitschaft konnten etliche Bauplätze aktiviert und einer Bebauung zugeführt werden. Der Bestand an Bauplätzen reduzierte sich binnen eines Jahres von den im Baulandbericht 2016 aufgeführten 432 Baugrundstücken bis September 2017 auf 376 Bauplätze. Es kommen immer wieder Bauplätze hinzu, die

beispielsweise durch den Abbruch von Gebäuden oder das Aufbereiten von Brachen entstehen oder wenn sonstige Entwicklungshemmnisse wegfallen und wenn neue Baugebiete erschlossen werden, so z.B. Am Rehbock / Albert-Bastian-Weg, an der Moosbergstraße und am Villa-Loeser-Weg. Aktuell gibt es ca. 340 Bauplätze.

4. Beabsichtigt die Verwaltung für den Fall, daß die „positiven“ Rückmeldungen (bezüglich zeitnaher Bebauungen) nicht in der erwünschten Größenordnung eintreffen, weitere Maßnahmen oder Aktivitäten zu ergreifen, um die Grundstückseigentümer in die von ihr gewünschte Richtung zu bewegen?

Wenn ja, wann und welche?

Nein. Siehe auch Antwort zu Frage 2.

Weitere Aktivitäten zur Baulandschaffung sind nach dem Baulandbeschluss aktuell in Winzeln Am Stockwald vorgesehen, wo momentan ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nachdem die Stadt sich die erforderlichen Grundstücke sichern konnte. Außerdem plant ein Immobilienunternehmen in Windsberg Am Emmersberg die privatwirtschaftliche Entwicklung eines Wohnbaugebiets.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aufgrund massiver Kostensteigerungen beim Bau und im Energiebereich und aufgrund gestiegener Bauzinsen gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen.

5. Stehen der Verwaltung abgesehen von „unverbindlichen“ Anschreiben konkrete rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung, mit welchen sie die Grundstückseigentümer zu Bebauungen in einem bestimmten Zeitraum bewegen kann oder hat die Verwaltung solche Möglichkeiten, um zu anderen „Lösungen“ zu kommen?

Wenn ja, welche Möglichkeiten wären dies?

Die Verwaltung leistet Überzeugungsarbeit und setzt dabei klar auf einen Konsens mit den Grundstückseigentümer*innen, damit bebaubare Grundstücke bebaut werden oder am Grundstücksmarkt als Bauplatz angeboten werden.

Verwaltungsrechtliches Handeln mit dem Einsatz rechtlicher Instrumente gehört dabei explizit nicht zum Instrumentarium.

Zwar bietet das Städtebaurecht das sogenannte Baugebot nach § 176 Baugesetzbuch. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen können, wenn es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, Eigentümer*innen zur Bebauung ihres Grundstücks verpflichtet werden. Die Anwendung dieses Instruments ist in der Planungspraxis allerdings auf wenige Fallkonstellationen beschränkt und dementsprechend selten. Dieses Instrument stellt einen starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit dar, es kommt zur Baulandaktivierung nicht zum Einsatz. Der Verwaltung ist auch nicht erinnerlich, dass in Pirmasens schon einmal ein Baugebot verfügt worden wäre.