



## Sachstandsbericht



*Sitzung des Bauausschusses  
am 23.10.2018*

Initiative „Landau baut Zukunft“



## Sachstandsbericht

1. Rückblick: Rahmenbedingungen „Landau baut Zukunft“
2. Aktuelle Auswertungen: Allg. Entwicklungen und Tendenzen auf dem Landauer Wohnungsmarkt
3. Kernstadt: Quartiersentwicklungen in der Kernstadt
4. Stadtdörfer: Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern
5. Exkurs: „Altfälle“ der Baulandstrategie (aus 2014)
6. Ausblick: Instrumente und Herausforderungen



## Sachstandsbericht

### **1** Rahmenbedingungen der Initiative „Landau baut Zukunft“

Initiative „Landau baut Zukunft“

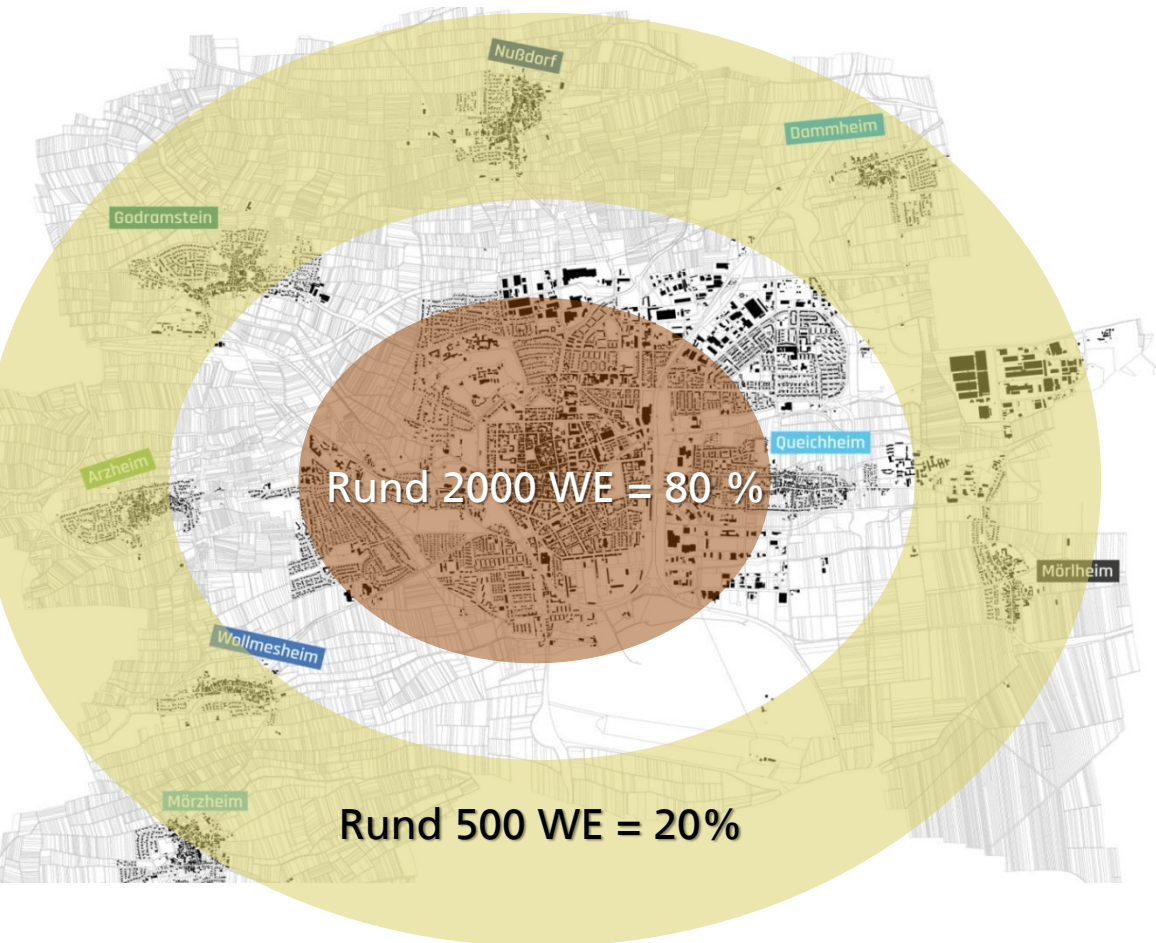


# 1 Ziele und Maßnahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“

- Dem Wohnungsbedarf der wachsenden Stadt Landau gerecht werden
- Schaffung von sozialem Wohnraum sowie von bezahlbarem Wohnraum
- Schaffung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Wohnraumangebotes
- Wenn möglich – Innen vor Außenentwicklung
- Stärkere Einflussnahme der Stadt bei der Wohnungsbauentwicklung
  - >>> Wohnraumstrategie für Landau
  - >>> Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen Rheinland-Pfalz
  - >>> Weiterentwicklung der Stadtdörfer im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“
  - >>> Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit kommunaler Beteiligung als neuer Akteur am Wohnungsmarkt
  - >>> Vermarktung von städtischen Baugrundstücken über Konzeptvergaben
  - >>> Entwicklung weiterer Siedlungsflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2030



# 1 Wohnraumstrategie für Landau



- Positive Bevölkerungsentwicklung (+ 5 bis 6%) bis 2030
- Prognostizierter Bedarf bis 2030:  
>>> ca. 2.500 Wohneinheiten (WE)
- Geplante Deckung des Bedarfs:  
>>> 500 WE in den Stadtdörfern  
>>> 2.000 WE in der Kernstadt
- Verteilungsschlüssel in der Gesamtstadt korrespondiert mit regionalplanerischen Vorgaben (Ziel 1.4.2.2)



# 1

## Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern und der Kernstadt

- Beschluss des Stadtrats vom 4. April 2017 ist Grundlage für die Baugebietsentwicklungen:

### Stadtdörfer:

2017 – 2021:      Arzheim, Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim

2021 - 2027:      Dammheim, Mörlheim, Nußdorf, Queichheim

### Kernstadt:

bis 2020/21:      Abschluss Konversion Landau-Süd (Wohnpark Am Ebenberg)

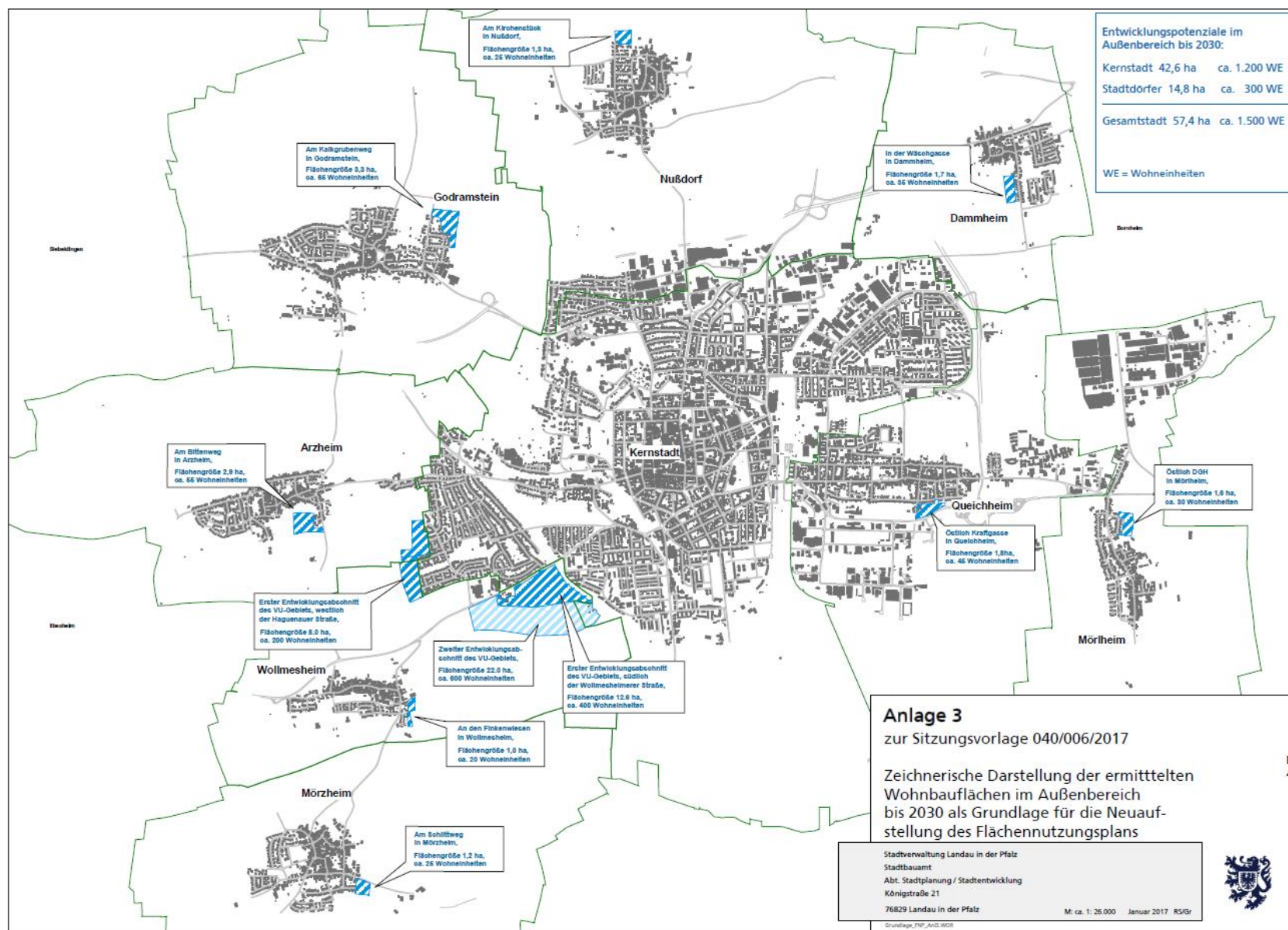
2017 – 2019:      Vorbereitende Untersuchungen Landau Südwest und  
Ankaufsverhandlungen ehem. Rangierbahnhof

ab 2020/21:      Entwicklung der neuen Bauflächen





1





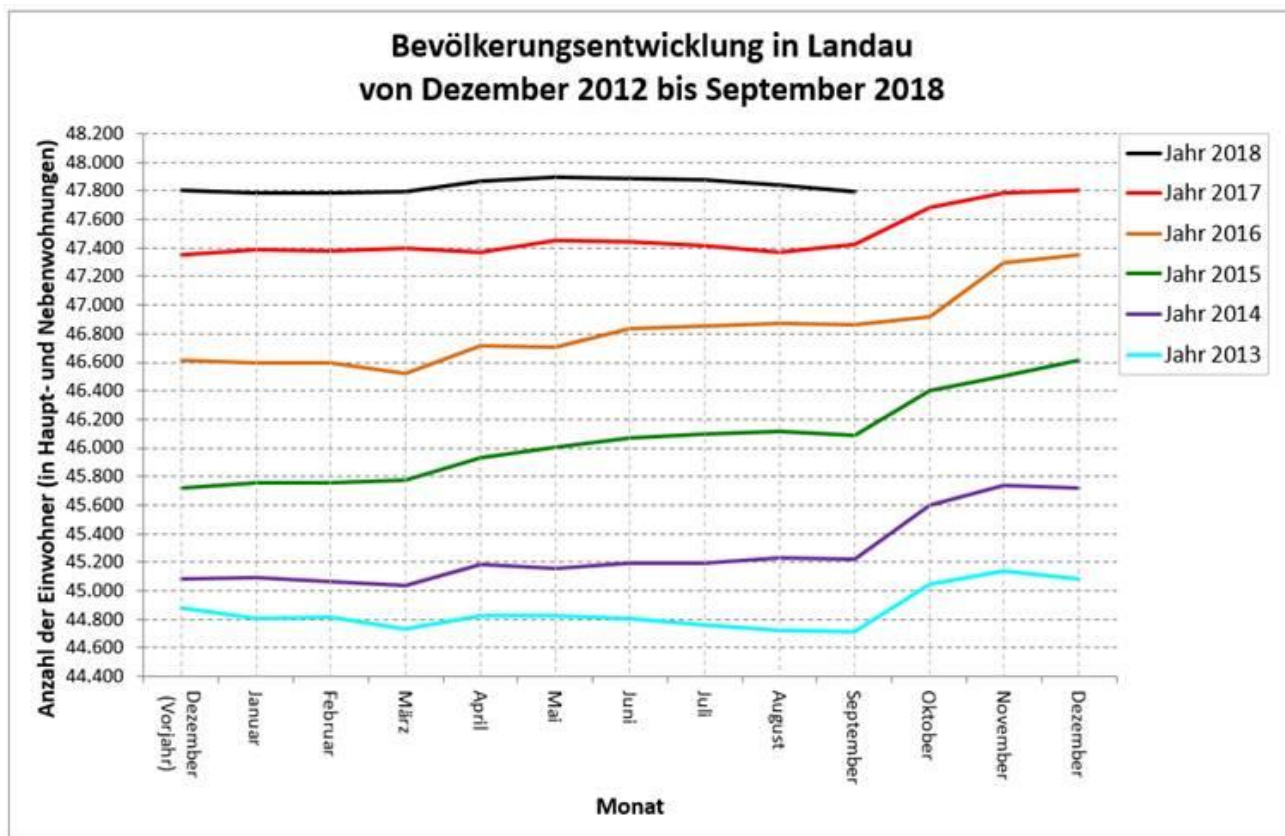
## Sachstandsbericht

### **2** Allgemeine Entwicklungen und Tendenzen auf dem Landauer Wohnungsmarkt





## 2 Wohnungsmarktbeobachtung des Stadtbauamtes



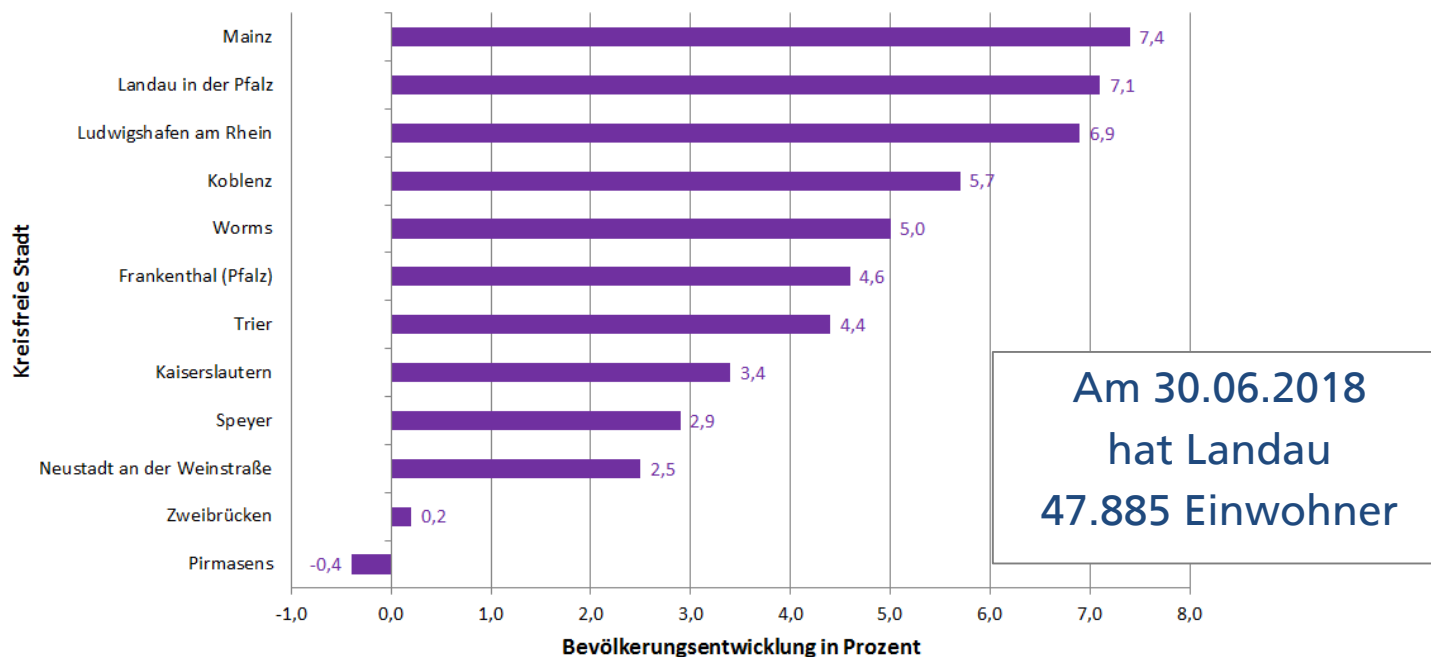
- >>> Flüchtlingswelle / Asylbewerber in 2015/16
- >>> Deutliche Anstiege jeweils zu Semesterbeginn (Uni)



## 2

## Wohnungsmarktbeobachtung des Stadtbauamtes

### Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten vom 9. Mai 2011 bis zum 31. Dezember 2017



>>>

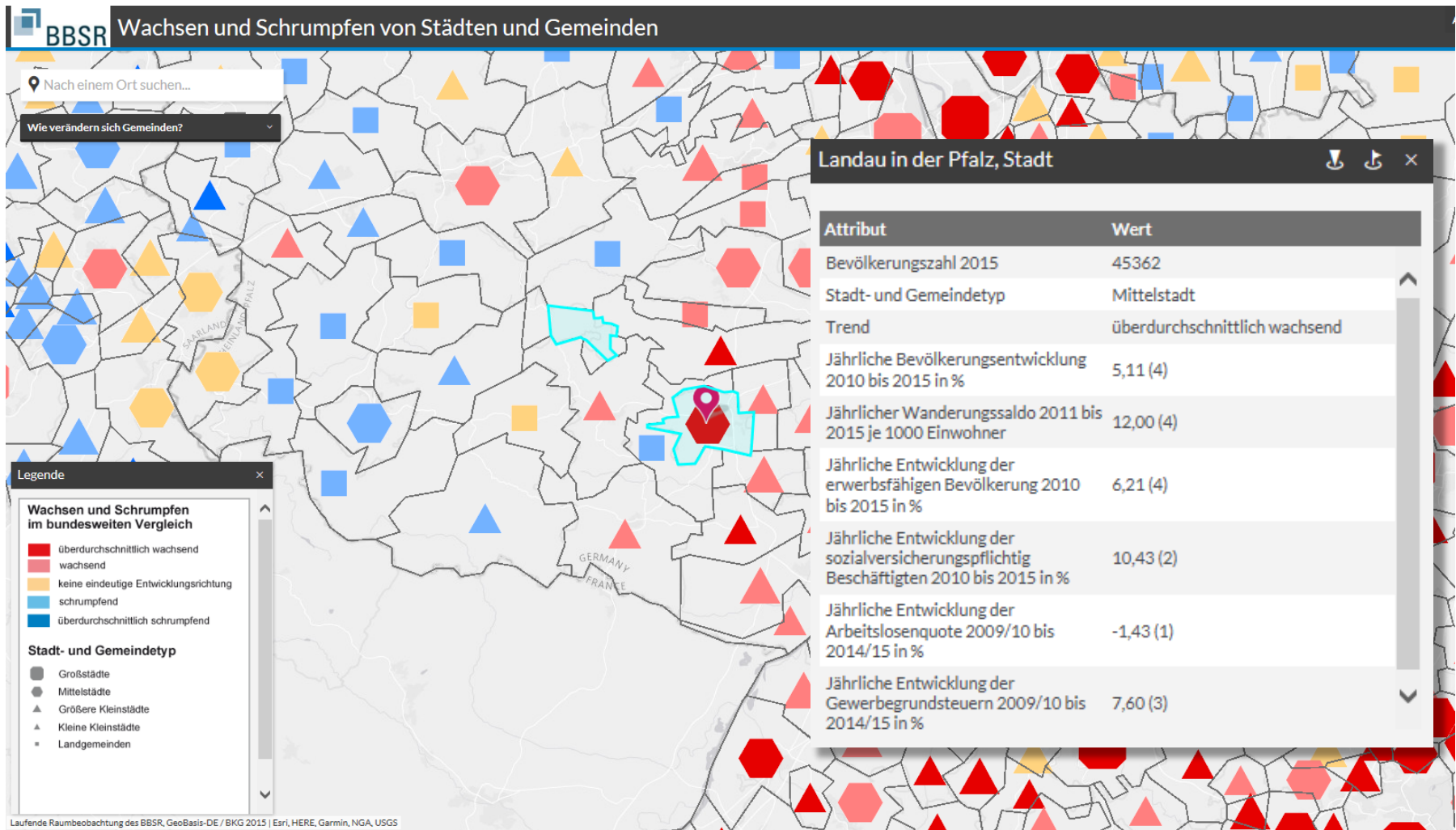
Landau wächst!

Und zwar schneller als prognostiziert.



## 2

## Analyse des Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung





## 2 Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnungsbestand

| Jahr | Wohngebäude | Wohnungen | Veränderung |
|------|-------------|-----------|-------------|
| 2011 | 10.007      | 21.398    |             |
| 2012 | 10.058      | 21.554    | +156        |
| 2013 | 10.111      | 21.975    | +421        |
| 2014 | 10.165      | 22.325    | +350        |
| 2015 | 10.224      | 22.552    | +227        |
| 2016 | 10.281      | 22.863    | +311        |

>>> Die Wohnungsbautätigkeit liegt seit 2013 deutlich über der im Wohnraumversorgungskonzept formulierten Wohnungsbauzielzahl von  $\varnothing$  ~150 Wohnungen pro Jahr.



## 2 Wohnungsmarktbeobachtung – Baufertigstellungen

| Jahr   | Alle Baumaßnahmen |           | davon Neubauten |                   |
|--------|-------------------|-----------|-----------------|-------------------|
|        | Gebäude           | Wohnungen | Gebäude         | Wohnungen         |
| 2015   | 99                | 176       | 55              | 135               |
| 2016   | 129               | 542       | 59              | 438 <sup>*1</sup> |
| 2017   | 99                | 234       | 58              | 171               |
| Summe: | 327               | 952       | 172             | 744 <sup>*2</sup> |

<sup>\*1</sup>: davon 156 Ein-Raum-Wohnungen (vorwiegend Maximilianstr. / Queich)

<sup>\*2</sup>: davon 145 Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern und 599 in MFH

1. Halbjahr 2018:

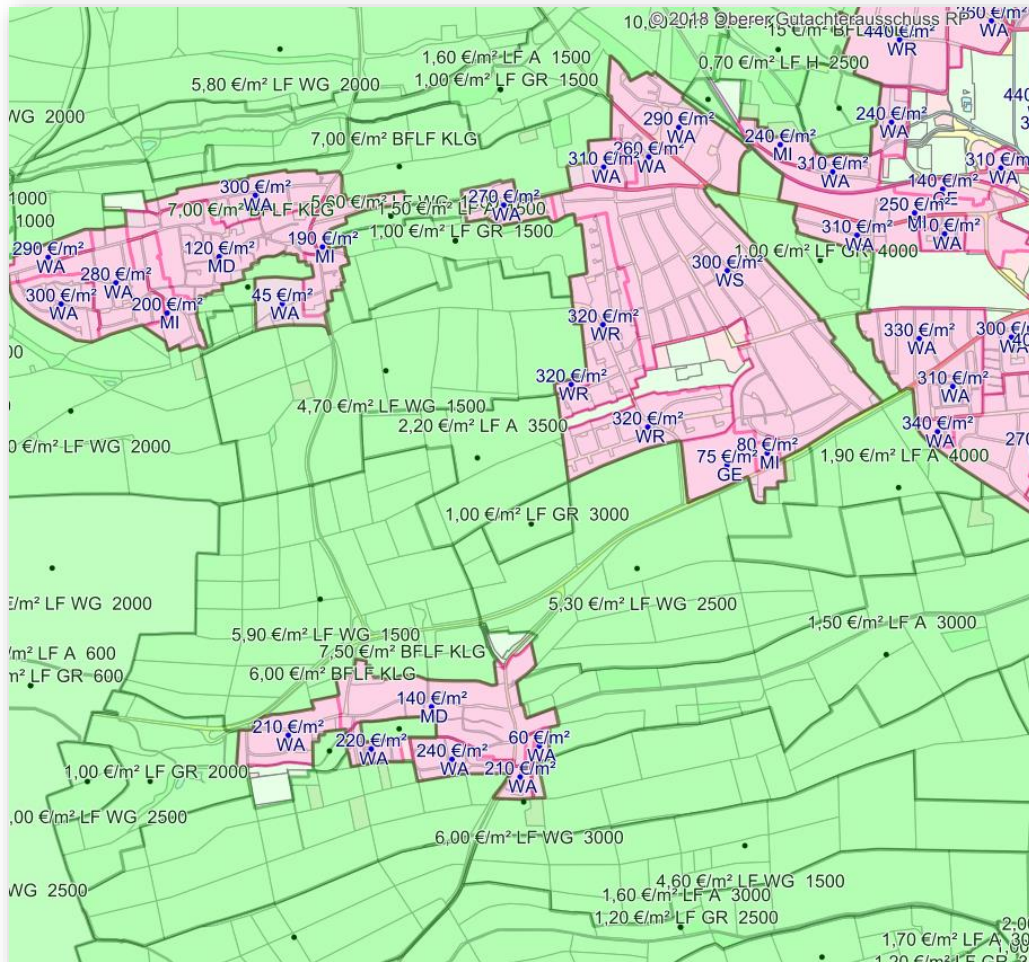
**139 Wohnungen  
fertiggestellt**

>>> In 3 Jahren wurden 952 Wohnungen fertiggestellt.  
Gleichzeitig stieg die Einwohnerzahl um 2.059 Personen.



# 2

## Entwicklung der Bodenpreise von 2016 bis 2018



- Die Bodenrichtwerte sind in den vergangenen 2 Jahren gestiegen.
- In einzelnen Lagen sind deutliche Steigerungen von über 20% (in 2 Jahren) zu verzeichnen.



## Sachstandsbericht

### **3** Quartiersentwicklungen in der Kernstadt

Initiative „Landau baut Zukunft“





3

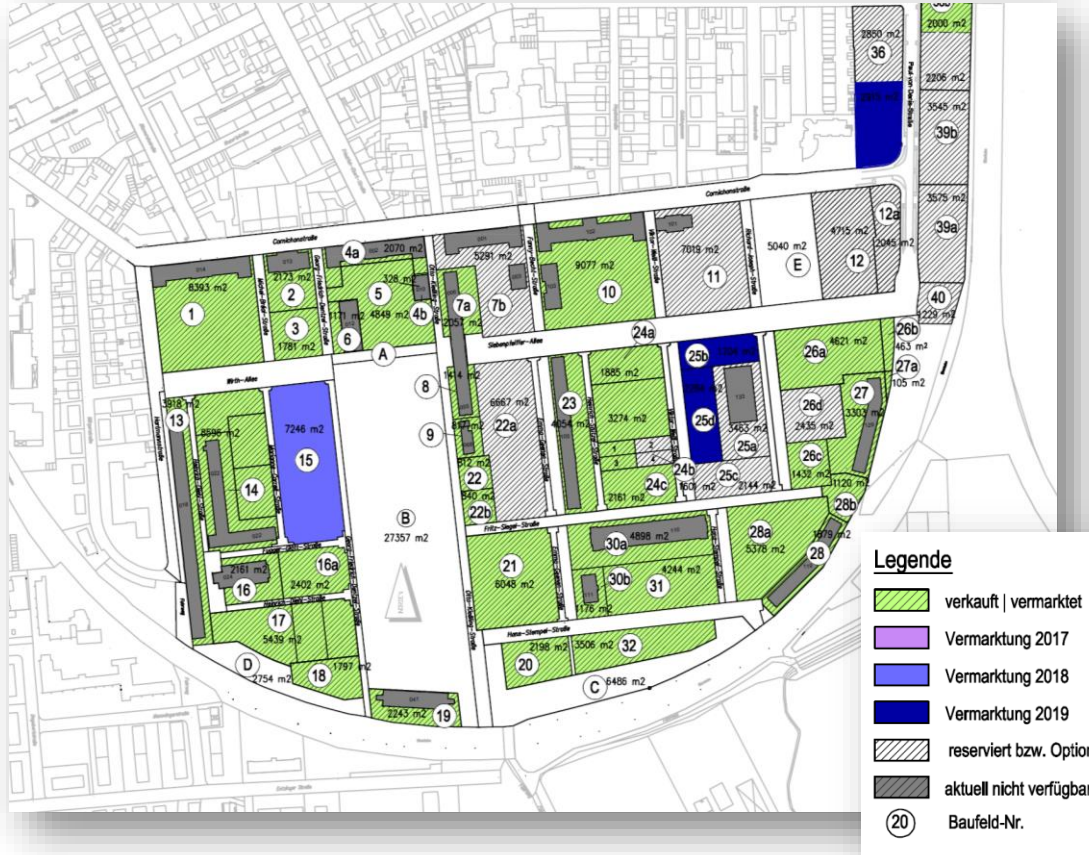
## „Wohnpark Am Ebenberg“





# 3

## „Wohnpark Am Ebenberg“ – Vermarktungslageplan



>>>

In den letzten drei Jahren wurden rd. 6 ha Nettobauland vermarktet

- Vorhaben, die aus der Grundstücksausschreibung 2015/ 2016 hervorgegangen sind, werden umgesetzt (z. B. Baufeld 10, Baugruppe Baufeld 14)
- Vorhaben aus der Ausschreibung 2017 befinden sich in der planerischen Abstimmung
- Vermarktung des Baufeldes 15 für Baugemeinschaften wird aktuell vorbereitet

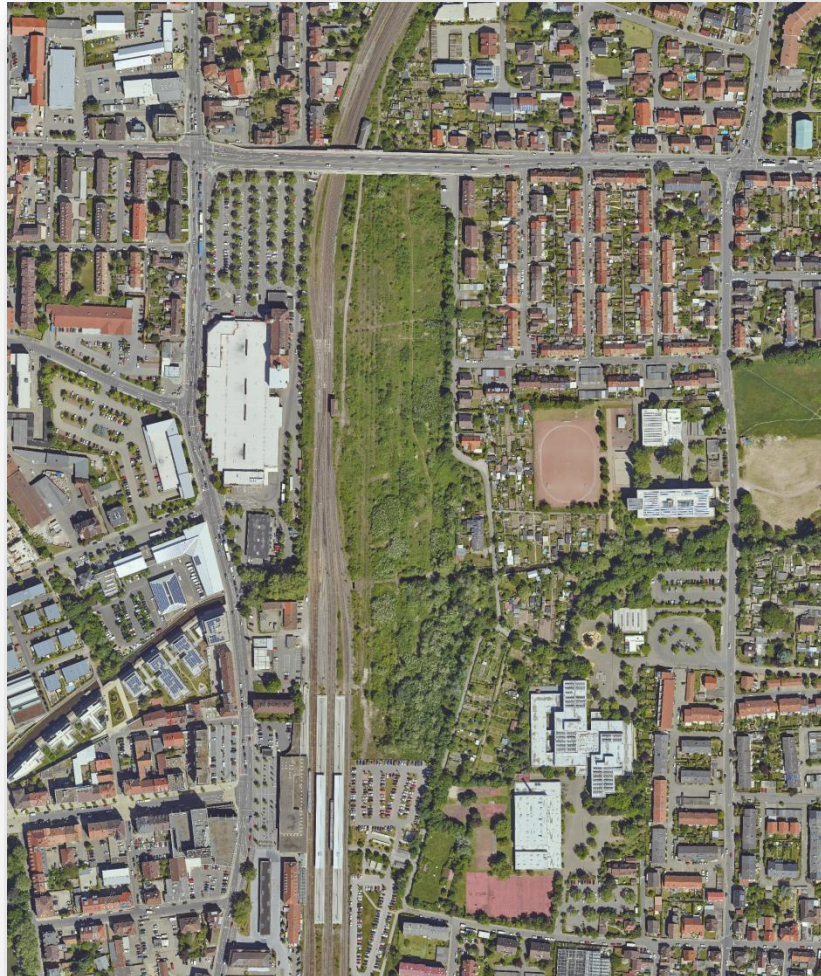
>>> Infoveranstaltung am 8.11.





3

## Ehemaliger Rangierbahnhof



- Der Eigentümer der Konversionsliegenschaft hat die Kaufverhandlungen abgebrochen und möchte die Fläche nun öffentlich im Bieterverfahren ausschreiben.
- Die Planungshoheit (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) liegt bei der Stadt Landau in der Pfalz.

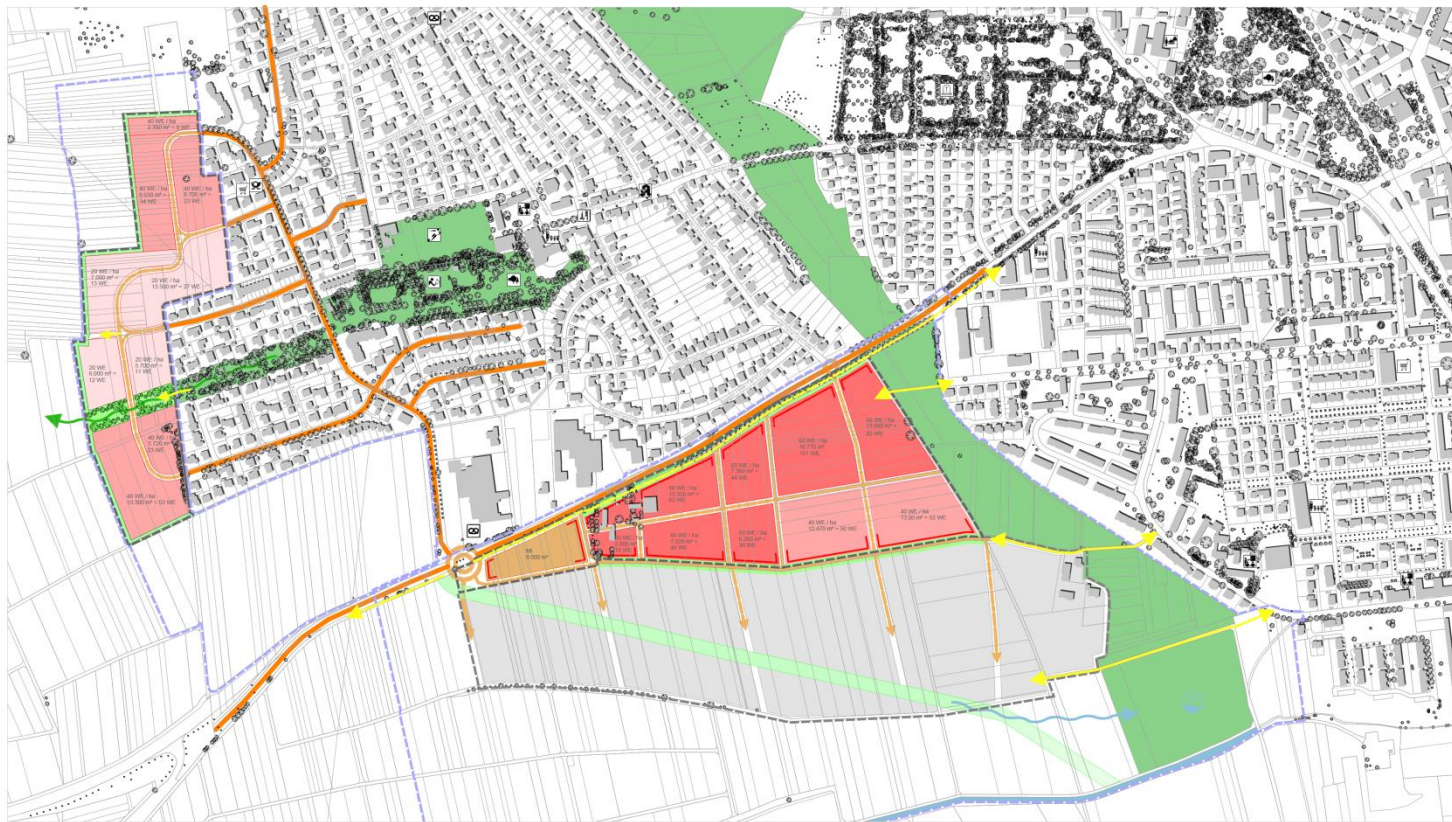


## 3 Strukturkonzept Landau Südwest



Stadt Landau in der Pfalz

Vorbereitende Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Landauer Südwesten  
Strukturkonzept



- Legende**
- Apotheke
  - Bank
  - Einzelhandel
  - Schule
  - Kindergarten
  - Freizeitanlage
  - Park, Waldflächen
  - Sportplatz
  - Tennisplatz
  - Abstellplatz
  - Friedhof
  - Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
  - Ortsrandbegrenzung Bestand
  - Ortsrandbegrenzung Neu
  - Bäume Bestand
  - Bäume Neu
  - Straßen Bestand
  - Straßen Neu
  - Fuß-/Radweg Neu
  - Naturpflanze mit 20m Schutzstreifen
- Bauländchenbebauungsdichte EA I**
- 20-25 WE/ha
  - 40 WE/ha
  - 60 WE/ha
- Bauländchenbebauungsdichte EA II**
- 80 WE/ha
  - 100 WE/ha
- mögliche Baufeldern**
- Raumkanten

**Projekt**

Stadt Landau in der Pfalz

Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Landauer Südwesten

**Strukturkonzept**

☐ Stadt Landau in der Pfalz  
☐ 8.000.000 m²  
☐ Daniel Heller / Jens Krüger / Jens Krüger  
☐ 23.05.2017  
☐ 1:2.000  
☐ 0,50m x 1,00m

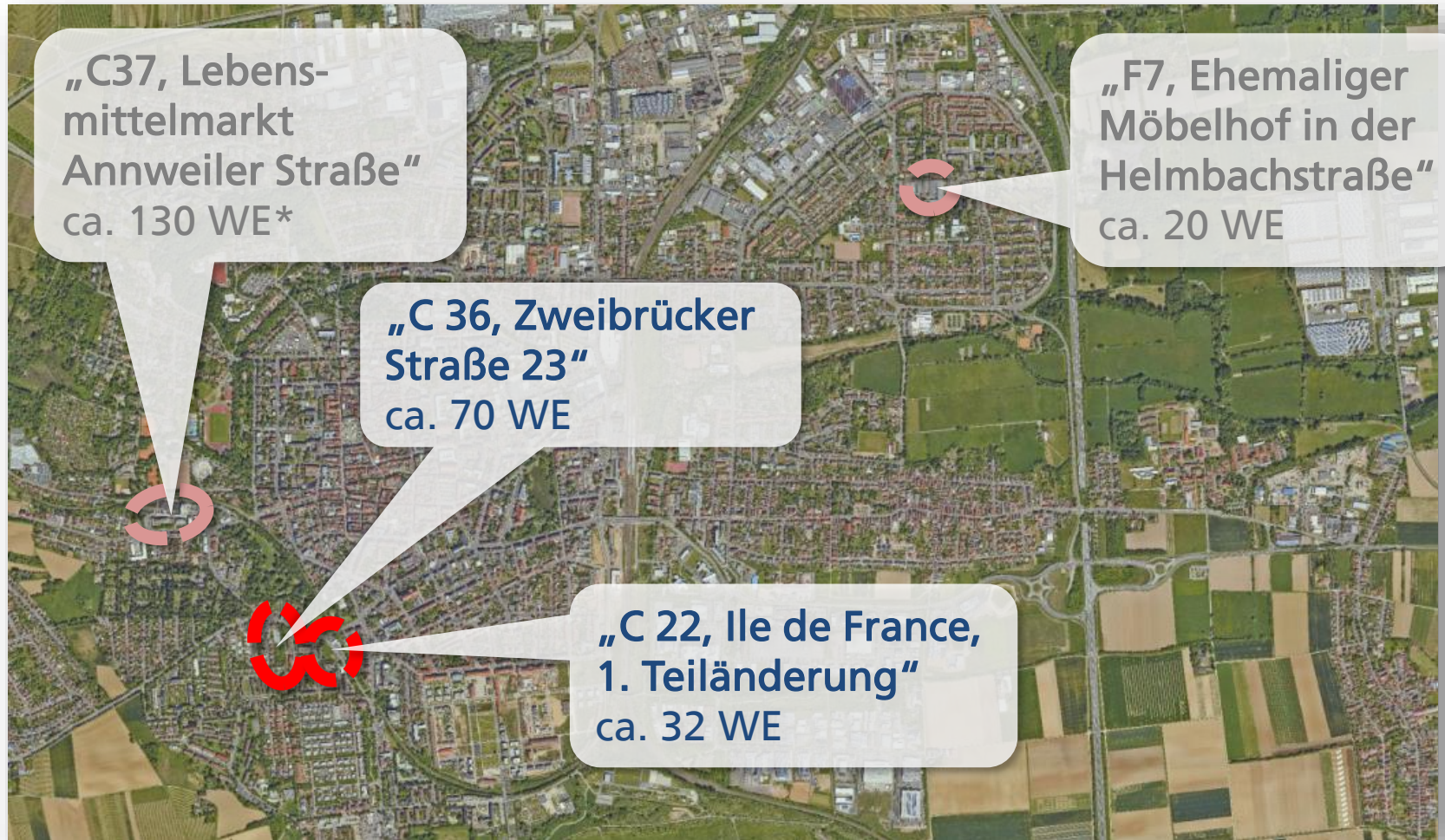






3

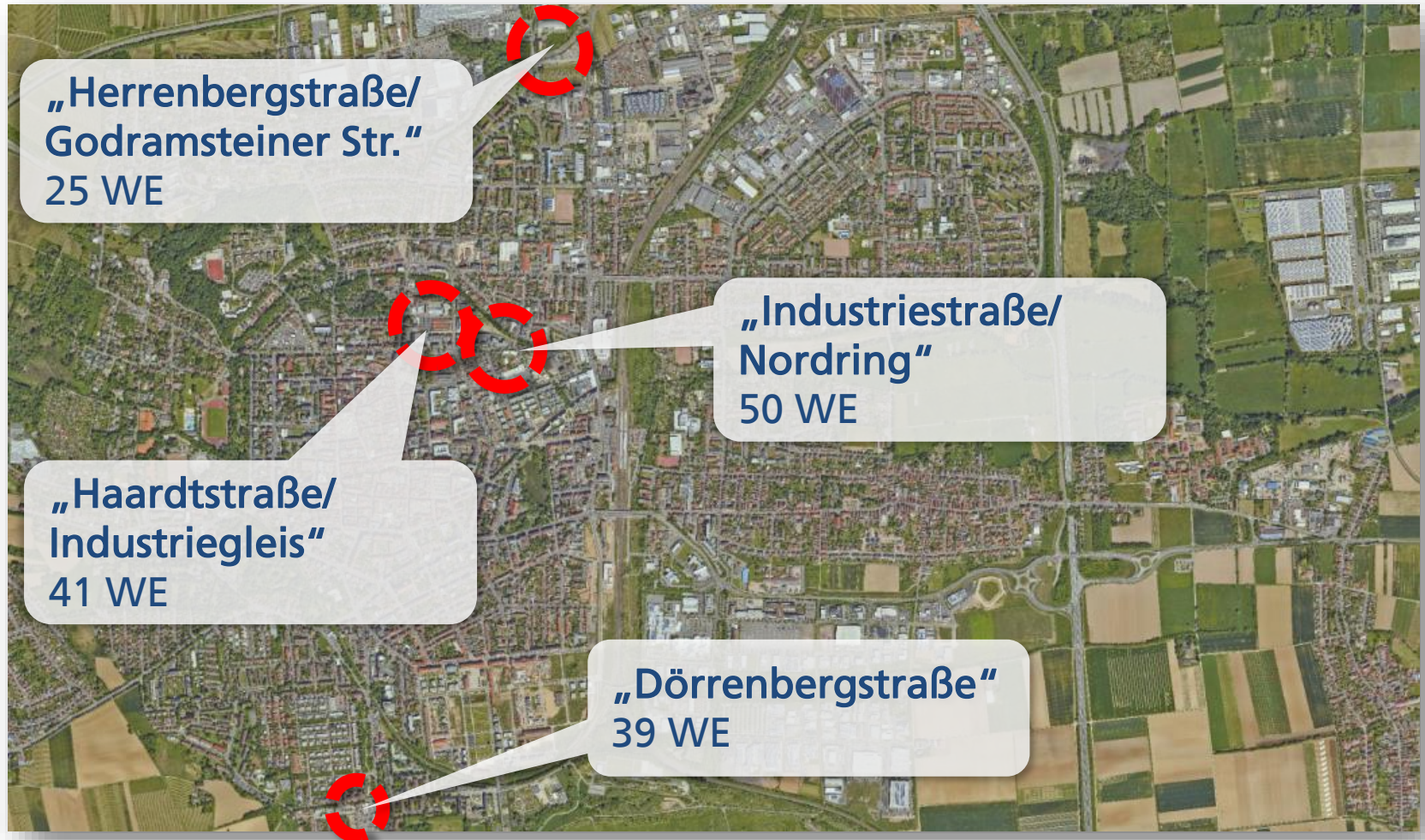
## Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Quotierungsrichtlinie







## 3 Größere Einzelvorhaben zur Baulückenschließung und Brachflächenrevitalisierung





## Sachstandsbericht

### **4** Baugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern

Initiative „Landau baut Zukunft“





## 4

### Vom Acker zum erschlossenen Wohnbauland im Rahmen der Baulandstrategie in den Landauer Stadtdörfern

Bodenrichtwert Weinberg:

6 €/m<sup>2</sup>

**VORHER**  
(Weinberg)

erschlossenes  
Wohnbaugrundstück  
260 €/m<sup>2</sup>

Wertsteigerungsausgleich  
an Stadt

(Wertsteigerungsabgabe 15% vom  
Preis für erschlossenes Wohnbauland)

Kosten der Erschließung,  
Entwässerung sowie des ökol.  
Ausgleichs

Kosten der Bodenordnung  
und Finanzierung

Kosten der Planung  
(Schaffung von Baurecht)

reale Wertsteigerung

Grundwert:

6 €/m<sup>2</sup>

**NACHHER**

(ERSCHLOSSENES WOHNBAULAND)

Kosten der  
Stadt zur  
Baureifmachung

Ankaufspreis für  
Alteigentümer

ZU VERKAUFEN

[illegible]



The site plan illustrates a residential development. It features several red rectangular building footprints arranged in rows. Green circular symbols represent trees or landscaping. A central paved area is labeled "Spielplatz". Yellow shaded regions are labeled "RRB" and "A". Infrastructure includes "Rad- und Fußweg" (cycling and pedestrian paths) along the left and bottom edges, and a road labeled "Prinz-Eugen-Straße (L 510)" running vertically on the right. Building numbers 8, 10, 10a, 10b, 12, 12a, 14, 15, 17, 19, and 21 are visible along the adjacent street.

Rad- und Fußweg  
ca. 460 qm  
ca. 480 qm  
ca. 440 qm  
ca. 520 qm  
Spielplatz  
RRB  
A

Prinz-Eugen-Straße (L 510)

**Rahmenplan "AH6 Am Bittenweg"**  
**Variante 2**  
  
 M 1:1.000  
 Februar 2018 Re / Gr  
  
Stadtenwicklung Landau in der Pfalz  
 Stadtverwaltung  
 Amt Stadtplanung / Stadtentwicklung  
 Königsstraße 21  
 76829 Landau in der Pfalz  
  
© 2018 RRB - Landg

- Konkretisierter Suchraum:
    - >>> ca. 2,4 ha
    - >>> ca. 30 - 40 WE
  - Ortstypische Baustruktur mit Einzel-, Doppelhäusern
  - Erschließung über vorhandenen Weg (Ausbau notwendig)
  - Aufwändige Entwässerung
  - bislang keine vollumfängliche Verkaufsbereitschaft
- >>> Entwicklung ungewiss!









4

## Godramstein – Städtebaulicher Vorentwurf



- Konkretisierter Suchraum:
  - >>> ca. 3,3 ha
  - >>> ca. 40 - 60 WE
- Ortstypische Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern, ergänzt durch Fläche für Mehrfamilienhaus
- Plangebiet muss der Verkaufsbereitschaft angepasst werden
  - >>> Entwicklungsfähiges Potenzial von ca. 2,5 ha (30 – 40WE) verbleibt!



4

## Mörzheim – „MH 7, Am Schlittweg“







# 4

## Mörzheim – Städtebaulicher Vorentwurf



- Konkretisierter Suchraum:
  - >>> ca. 1,2 ha
  - >>> ca. 20 - 25 WE
- Ortstypische Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern, ggf. Fläche für Mehrfamilienhaus
- Erschließung über Impflinger Straße, Fußwegeanbindung an Jakob-Becker-Straße
  - >>> Ankaufsbeschluss und Aufstellungsbeschluss
  - Bebauungsplanvorhanden!





4

Wollmesheim – „WH 4, An den Finkenwiesen“





# 4

## Wollmesheim – Städtebaulicher Vorentwurf



- Konkretisierter Suchraum:
  - >>> ca. 1,4 ha
  - >>> ca. 25 - 30 WE
- Ortstypische Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern; ggf. Fläche für Mehrfamilienhaus
- Erschließung über vorhandene und neue Straßen
  - >>> Ankaufsbeschluss und Aufstellungsbeschluss
  - Bebauungsplan vorhanden!

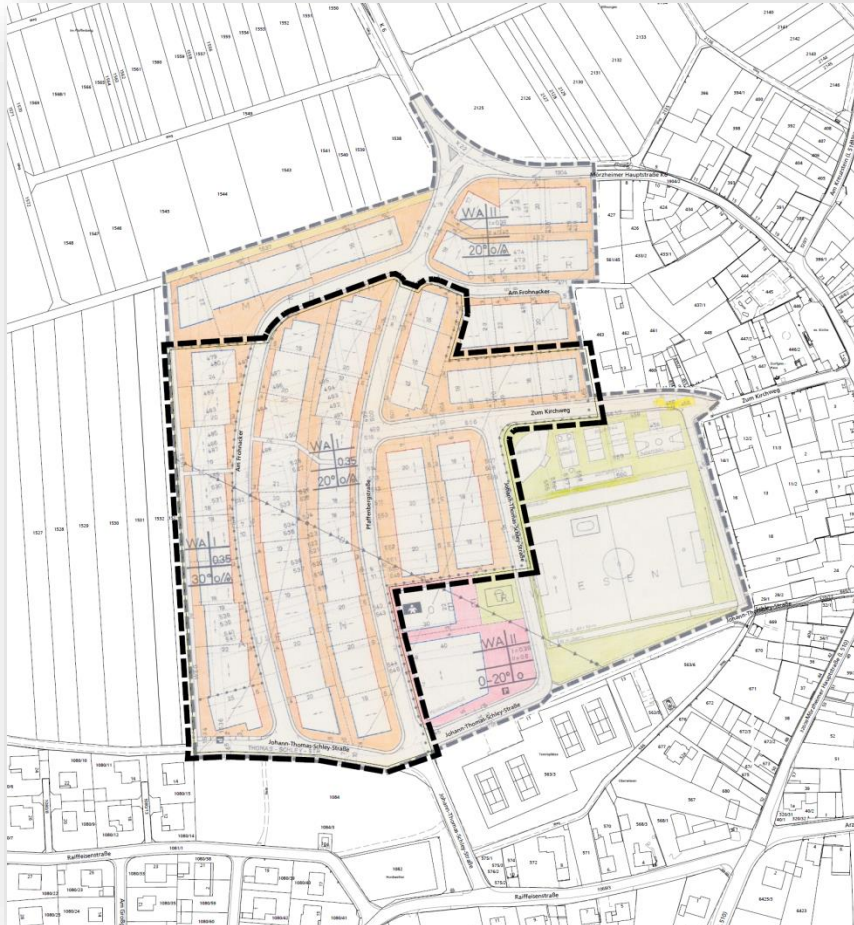








## 4 Mörzheim – „MH 3, Im Frohnacker – 1. Teiländerung“



- Nachverdichtung als Maßnahme der Initiative „Landau baut Zukunft“
- Start in Mörzheim, Bebauungsplan MH3
- Bebauungsplanverfahren läuft, Bürgerbeteiligung Ende des Jahres



4

## Queichheim – Südlich Breiter Weg







## 4 Queichheim – Bebauungsplan D 9, Südlich Breiter Weg



- ca. 100 WE
- Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser
- Erschließung über Breiter Weg und Kraftgasse
- Beschluss und Offenlage des B-Plans nach Klärung artenschutzrechtlicher und verkehrlicher Aspekte





## Sachstandsbericht

### **5** „Altfälle“ der Baulandstrategie



5

## „Altfälle“ in Arzheim, Dammheim und Mörlheim

- Die mit dem Prioritätenbeschluss zur Baulandstrategie im Februar 2014 fokussierten Entwicklungen in Arzheim (Arbotstraße) und in Mörlheim (südl. Ortsrand) werden nicht weiterverfolgt.
- In Arzheim kann die Entwicklung aus naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergeführt werden.
- In Mörlheim scheiterte eine Entwicklung an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- In Dammheim konnte inzwischen Baurecht für das Plangebiet geschaffen werden. Die Grundstücke wurden in der Zwischenzeit gem. den Regelungen der Vergaberichtlinie in den Stadtdörfern öffentlich ausgeschrieben.



5

## Dammheim – „DH 6, Alte Bahnhofstraße“





## 5 Bebauungsplan „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ in Dammheim



- Acht Baugrundstücke (Einzel- und Doppelhaushälften) stehen zum Verkauf
- Bis zum Fristende am 19.10.2018 wurden 40 Bewerbungen abgegeben
- Nach der Auswertung der Bewerbungen werden Vergabevorschläge den städtischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

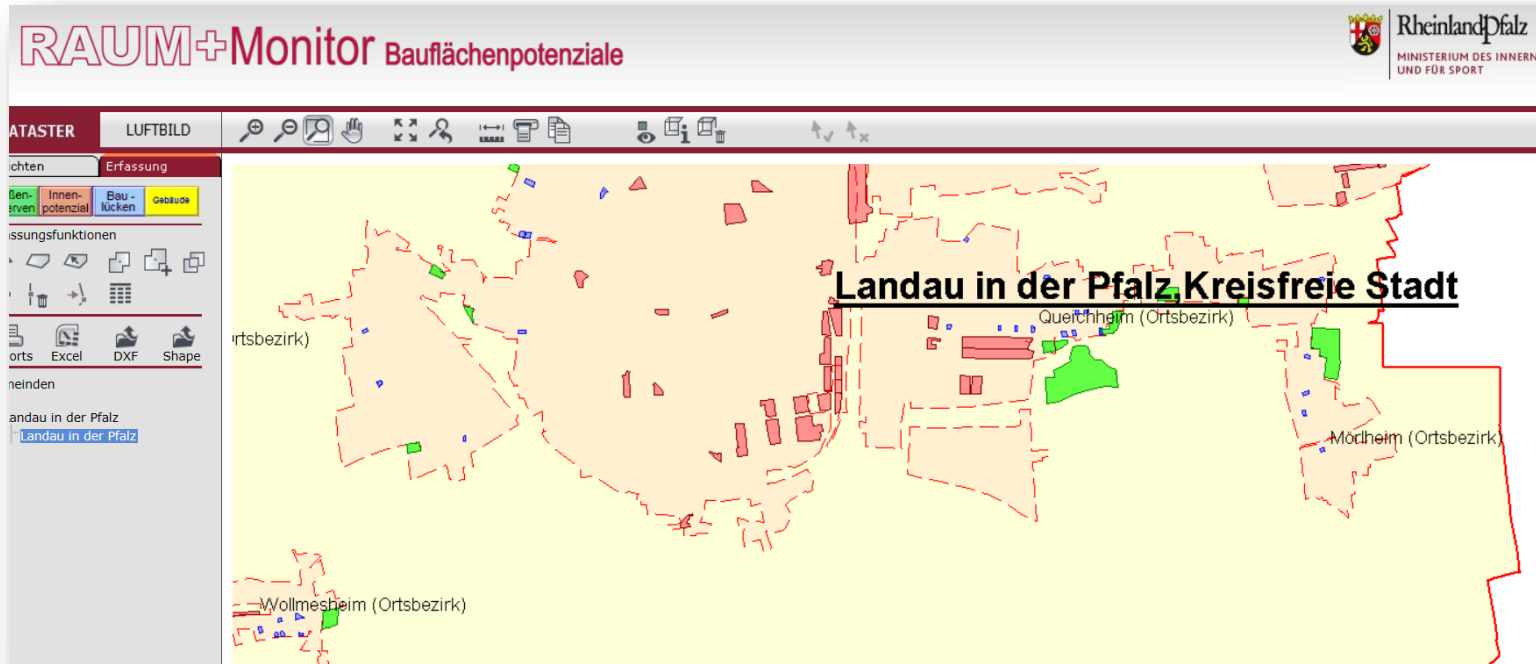


## Sachstandsbericht

### **6** Zusammenfassung und Ausblick



## 6 Zusammenfassung und Ausblick



Innenentwicklungspotenzial 2013: **30 ha**

Innenentwicklungspotenzial 2018: **14 ha**

Außenentwicklungspotenzial 2013: **17,9 ha**

Außenentwicklungspotenzial 2018: **17,8 ha**

### Baulücken

Seit 2013: Reduktion um 55 % auf rd.150

**Ca. 750 WE im Neubau in drei Jahren auf rd. 10-12 ha Fläche**





## 6

## Zusammenfassung und Ausblick

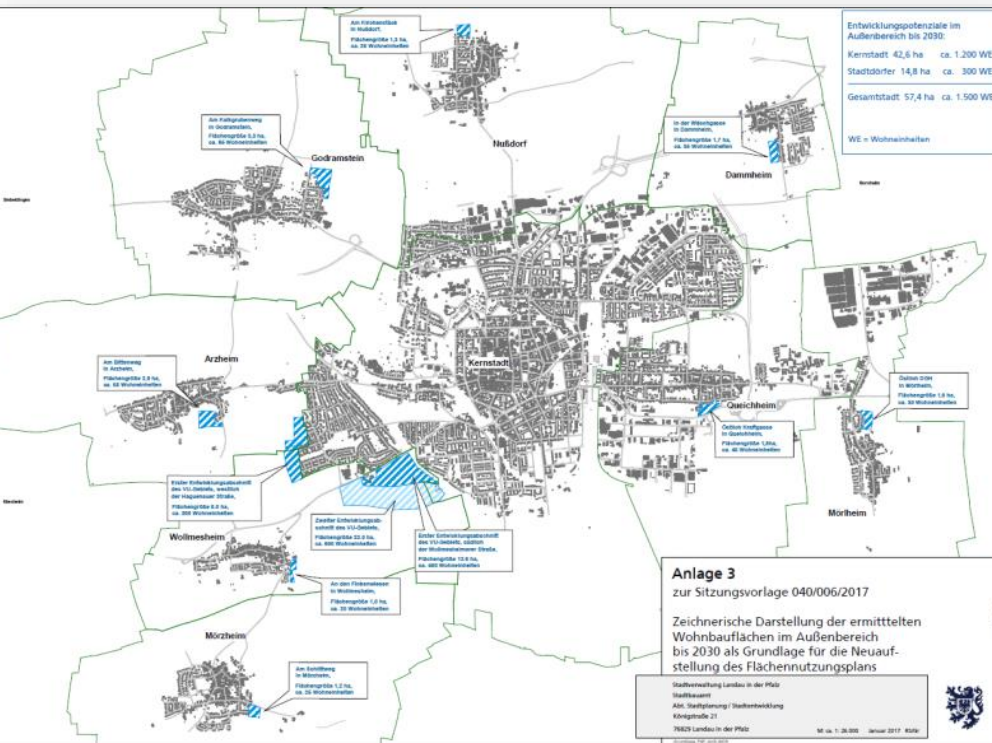
- Die Zunahme an Einwohnern und der fertig gestellten Wohnungen sind auf eine verstärkte Innenentwicklung zurückzuführen, da bislang keine Außenbereichsflächen entwickelt werden.
- Eine regelmäßige Evaluation der Bevölkerungsentwicklung und der fertig gestellten Wohnungen ist wichtig, um künftig über gestufte Entwicklungen von Außenbereichsflächen in der Kernstadt und den Stadtdörfern zu entscheiden.
- In Schwarmstädten stößt die Innenentwicklung an ihre (natürlichen) Grenzen – die (auch großflächige) Neuausweisungen von Siedlungsflächen im Außenbereich bei gleichzeitiger Bestandsentwicklung dürfen in solchen Städten kein Tabu sein.
- Die Wohnungsbautätigkeiten müssen hoch bleiben, um wieder zu angemessenen Mieten und Bodenpreisen in Landau zu kommen.



## 6

## Zusammenfassung und Ausblick

- Um den anhaltenden Wachstumsdruck gerecht zu werden, ist weiterhin eine konsequente Umsetzung der Ziele und Maßnahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ erforderlich!



- Die Entwicklung von Außenbereichsflächen sollte nur über den kommunalen Zwischenerwerb erfolgen – die klassische Baulandumlegung sichert keine Baulandaktivierung!
- Ein Teil der Bodenwertsteigerungen sollte für Maßnahmen der Innenentwicklung verwandt werden – das entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und steigert die Akzeptanz vor Ort.



6

Aktive  
Liegenschafts-  
und Baulandpolitik  
(Wohnraumstrategie 2030)

Baulandstrategie für die  
Stadtdörfer (Ankaufsmodell/  
kommunaler Zwischenerwerb) -  
Grundstücksvergabe gem. Richtlinie

Vorbereitende Untersuchungen  
in der Kernstadt (Ankaufsmodell/  
kommunaler Zwischenerwerb)

Konzeptvergaben nach der  
Vermarktungsleitlinie von  
städtischen Grundstücken  
mit Bauverpflichtung

Quotierungsrichtlinie für den  
geförderten Mietwohnungsbau bei  
privaten Vorhaben (VEP)





## Sachstandsbericht

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**



Quelle: fotolia/ Flavijus Piliponis

**Initiative „Landau baut Zukunft“**