



Sitzungsvorlage
610/534/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.11.2018	Aktenzeichen: 61_42/610-St10		
Stadtvorstand	12.11.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.11.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	27.11.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	11.12.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“, Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt vorbehaltlich der abschließenden Zustimmung des Landes die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ (Anlage 3-5) gem. § 171b Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Begründung:

Die östliche Innenstadt erstreckt sich beidseitig der Verkehrsachse Ostbahnstraße, welche seit der gründerzeitlichen Stadterweiterungsplanung ab 1880 den Hauptbahnhof funktional mit der Altstadt vernetzt. Dieser einst gewerblich geprägten „Ost-Erweiterung“ der Stadt verdankt das Gebiet seine heutige Bezeichnung.

Das Gebiet „Östliche Innenstadt“ unterliegt seit mehreren Jahren einer andauernden Umstrukturierung. Das ehemals gebietsprägende Gewerbe wurde seit den 1990er Jahren kontinuierlich ausgelagert (z. B. Baubetriebsamt und Schlachthof) und die frei gewordenen hochwertigen innerstädtischen Flächen konnten neuen Nutzungen zugeführt werden. Daraus ergaben sich wesentliche stadtplanerische Fragestellungen zur künftigen Aufgabe und Bedeutung des Gebiets im (inner-)städtischen Gesamtgefüge.

Im Rahmen des Wettbewerbes „Werkstatt Innenstadt“ (2004) hat sich die Stadt Landau entschlossen, für den östlichen Innenstadtbereich Visionen und konkrete Zielvorstellungen in einem zukunftsweisenden Verfahren gemeinsam mit Bürgern, Fachexperten und Hochschulen zu entwickeln. Ziel des Gesamtprojektes war es, den funktional und gestalterisch defizitären östlichen Innenstadtbereich zwischen Hauptgeschäftszentrum und Hauptbahnhof zum erlebbaren und gestalteten Stadtraum mit eigener Identität zu entwickeln. Im Vordergrund der städtebaulichen Idee stand dabei die Ostbahnstraße als Rückgrat und Verbindungsband der beiden Pole Hauptbahnhof und Hauptgeschäftszentrum.

Nach Abschluss des Wettbewerbes „Werkstatt-Innenstadt“ hat die Stadt bei der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) einen Antrag zur Aufnahme der östlichen Innenstadt in das Förderprogramm „Städtebauliche Erneuerung; Programmteil: Stadtumbau (STU)“ gestellt, der im Jahr 2006 positiv beschieden wurde.

Im Jahr 2009 wurde das Gebiet „Östliche Innenstadt“ durch den Stadtrat als förmliches Stadtumbaugebiet beschlossen. Grundlage hierfür war das städtebauliche Entwicklungskonzept „Stadtumbaumaßnahme Östliche Innenstadt“ (Phase 2) (siehe Anlage 2), das aus dem Rahmenplan zum Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ (Phase 1) (siehe Anlage 1) hervorgegangen ist.

Der westliche Innenstadtbereich, der gleichzeitig Altstadt und Hauptgeschäftsbereich ist, wurde im Jahr 2016 ebenfalls als Stadtumbaugebiet ausgewiesen (Städtebauförderprogramm Aktive Stadtzentren). Der Fokus des Stadtumbaugebiets „Aktives Stadtzentrum Landau“ ist auf die Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als vitaler Wohn- und Arbeitsort ausgerichtet. Beide Stadtumbaugebiete dienen zur nachhaltigen, strategischen Entwicklung der Landauer Innenstadt und sind im Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Landau, das im Jahr 2015 beschlossen wurde, inhaltlich zusammengeführt.

In den letzten 10 Jahren wurden viele Entwicklungsbausteine innerhalb des Stadtumbaugebiets „Östliche Innenstadt“ angestoßen und erfolgreich umgesetzt. Hierzu zählen u. a.:

- der Ausbau der Ostbahnstraße als Stadtboulevard,
- die Aufwertung des Bahnhofumfeldes,
- die Bebauung entlang der Queich-Promenade,
- die Entwicklung auf dem ehemaligen Schlachthofareal (Heinrich-Heine-Platz, Parzelle 5a)
- und das Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“.

Im Gebiet finden sich mittlerweile zahlreiche innenstadtrelevante Nutzungen wie städtische Wohnformen, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie, die ebenfalls zum Arbeitsplatzangebot in der Innenstadt beitragen.

Bei einigen Teilprojekten, wie z. B. dem Ostring-Center, zeigt sich jedoch auch, dass aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen mittelfristig angelegte Realisierungshorizonte durchaus zu langfristig angelegten Projekten werden können. Im Vergleich dazu verdeutlicht das Teilprojekt Quartier Kaufhof wie schnell bei brachliegenden Potenzialen Entwicklungsimpulse angestoßen werden können.

Es bleibt festzuhalten, dass die Schaffung des Ostbahnboulevards und die Umsetzung der boulevardbegleitenden Entwicklungsbausteine zur Stärkung der östlichen Innenstadt beigetragen haben. Letztendlich sind auch die zu Beginn prognostizierten Synergieeffekte innerhalb der angrenzenden Bereiche des Stadtumbaugebietes eingetreten.

Vor dem Hintergrund, dass die reguläre Laufzeit der Stadtumbaumaßnahme im Jahr 2021 endet und danach keine neuen Fördermaßnahmen begonnen werden dürfen sollen nun weitere wichtige Entwicklungsprojekte im südlichen Teil des Stadtumbaugebiets planerisch angestoßen werden, um die Wirkung der Gesamtmaßnahme nachhaltig zu fördern. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

1. Ostpark

Der Ostpark ist eine wertvolle 3 ha große innerstädtische Grünfläche, die hervorgerufen durch bauliche Missstände aber auch bedingt durch soziale Probleme, eine dringende Neukonzeption benötigt. Die Bedeutung des Ostparks als innerstädtischer Erholungsraum soll nachhaltig gefördert werden.

2. Neugestaltung Königstraße

Die Königstraße erfüllt nicht mehr die zeitgemäßen Anforderungen einer innerstädtischen Straße. Unübersichtlichkeit, mangelnde Barrierefreiheit und wenig Aufenthaltsqualität sind Defizite, die eine Umgestaltung des Straßenraums erforderlich machen.

3. Neugestaltung Weißquartierplatz

Die Aufwertung des öffentlichen Raums als Aufenthalts-, Begegnungs-, Kommunikations-, Erlebnis- und Ruheort, die Verbesserung der städtebaulichen Qualität, sowie die Verbesserung der Verkehrs- und Parkraumsituation sind Anforderungen, die an die Neugestaltung des Weißquartierplatzes gestellt werden. Die Durchführung eines offenen Ideenwettbewerbs hat gezeigt, wie eine künftige Platzgestaltung aussehen könnte. Im Rahmen von weiteren Machbarkeitsstudien ist zu prüfen, inwiefern eine bauliche Umsetzung der vorgebrachten Ideen erfolgen kann.

4. Städttebauliche Entwicklung Reiterstraße

In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnraum, dem Erweiterungsbedarf öffentlicher Einrichtungen, sowie der an dieser Stelle städtebaulich mögliche Ausformulierung eines definierten Stadtraumes, besteht die Möglichkeit den Baublock neu zu ordnen. Ziel soll eine in der Höhenentwicklung abgestufte und kleinteilige Baustruktur sein, die auf die Umgebungsbebauung reagiert und zwischen den vorhandenen Strukturen vermittelt.

5. Erlebbare Queich im Bereich Schleusenstraße

Durch die Gebäudeöffnung des Waaghäuschens auf der Schleusenbrücke (Hauptauslassschleuse) soll eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen der Reduitstraße und der Schleusenstraße entstehen. Im Zuge dessen soll auch der Treppenabgang zur Queich öffentlich zugänglich gemacht werden.

6. Städttebauliche Neuordnung der Mahlastraße

Der Eigentümer des Parkhotels beabsichtigt eine Erweiterung des Hotelbaus nach Norden. Im Zuge dieser Maßnahmen soll auch die Westfassade des Hotels saniert und umgestaltet werden. Ziel ist es, ein gestalterisch verträgliches Erscheinungsbild zwischen Hotel und Jugendstil-Festhalle zu erhalten. Die Stadt Landau verfolgt in Ergänzung hierzu eine städtebauliche Neuordnung im öffentlichen Raum, welche die Platzgestaltung vor dem Parkhotel, die Platzgestaltung vor der Jugendstil-Festhalle und die Zugänge zum Ostpark erfassen wird.

7. Neugestaltung Schlachthofstraße

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Gewährleistung von Barrierefreiheit soll die Schlachthofstraße zwischen Ostbahnstraße und Industriestraße grundlegend saniert und mit einem neuen Unterbau versehen werden.

8. Neugestaltung Martin-Luther-Straße

Zu den innerstädtischen Straßen, die ebenfalls einer Neugestaltung unterzogen werden sollen, gehört die Martin-Luther-Straße und zwar konkret der Straßenabschnitt westlich der Moltkestraße. Auch hier gelten die Vorgaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der Gewährleistung von Barrierefreiheit sowie die Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Die Initiierung und Umsetzung der neuen Projektbausteine trägt weiterhin zur Aufwertung der Innenstadt als vielfältigem Lebens- und Wohnort bei. Der dargelegte Entwicklungsprozess zeigt auch die Dynamik des Stadtbbaus und veranschaulicht, wie

Einzelprojekte in Summe betrachtet zu einer grundlegenden Neuausrichtung eines Stadtbereiches beitragen können.

Es ist davon auszugehen, dass auch die Umsetzung der neuen Projektbausteine wiederum Synergieeffekte auf die Landauer Innenstadt insgesamt und die angrenzende Altstadt erzielen wird. Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes reiht sich in die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen des Gebietes „Östliche Innenstadt“ ein und kann als Städtebauliches Entwicklungskonzept der Phase 3 bezeichnet werden (siehe Anlage 3 Anlage 4 und Anlage 5).

Kosten

Die Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen bedarf des Einsatzes entsprechender Fördermittel, die durch Städtebaufördermittel des Bundes, des Landes, aber auch zu einem gewissen Anteil durch städtische Finanzierungsmittel abgedeckt werden. Ein Teil der Maßnahmen (Ostpark, Neugestaltung Königstraße, Neugestaltung Schlachthofstraße, Neugestaltung Martin-Luther-Straße, Wettbewerb Weißquartierplatz) sind bereits in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ integriert. Die restlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Mittelanspruchs für das Jahr 2019 aufgenommen.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ (1. Phase)

Anlage 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ (2. Phase)

Anlage 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ (Textdokument)

Anlage 4: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ (3. Phase)

Anlage 5: Übersicht über öffentliche und private Maßnahmen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

