



Steckbrief über Bürgerbeteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)"

Inhaltliche Beschreibung:

Das Altstadtquartier (die sogenannten „Uferschen Höfe“) nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein, nicht zuletzt deshalb, weil es während des großen Stadtbrands aus dem Jahr 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und Teile der Parzellierung stellen somit unveränderte Zeitzeugen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses dar. Das Quartier enthält u.a. denkmalgeschützte Bausubstanz.

Die Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Bestandsgebäude in diesem Altstadtblock weist in weiten Teilen einen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke der „Uferschen Höfe“ wurden, ausgenommen die Husarengasse und das Grundstück Kramstraße 10, im Jahr 2017 von einer Projektentwicklungsgesellschaft mit der Intention erworben, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren und eine nachhaltige Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen.

Die historische Bedeutsamkeit und die Lage des Quartiers der „Uferschen Höfe“ mitten in der Landauer Altstadt erfordern einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die kleinteilige Blockrandbebauungsstruktur und die charaktervollen Straßenfassaden insbesondere entlang der Theaterstraße und dem Kleinen Platz, sowie einzelne Bausteine der historischen Innenhofbebauung zu erhalten und durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier zu ergänzen. Dabei soll das Blockinnere umfassend neu geordnet und eine differenzierte Höfestructur als Reminiszenz an die historische Situation gestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine historische, zwischenzeitlich nur noch in Teilen vorhandene Durchwegung des Blockinnenbereichs als fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz dabei aufzugreifen und wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt. Gemäß städtebaulichen Konzept sollen rund 55 Wohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedarfe auf insgesamt ca. 4.730 qm Wohnfläche umgesetzt werden, davon ca. 2.040 qm im Bestand und ca. 2.690 qm in Neubauten. 33,3 % der neu geschaffenen Wohnfläche und damit ca. 895 qm wird gemäß der Quotierungsrichtlinie im geförderter Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) realisiert und gesichert, die Hälfte davon über den ersten Förderweg. Außerdem sollen einige Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen ausgestattet werden, einige für studentische Wohngemeinschaften. Auf ca. 2.870 qm Gewerbefläche sollen Gastronomie, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungsbetriebe Platz finden. Durch die Überplanung des Baugebietes soll die Integration eines Nahversorgers im Bereich der nördlichen Fußgängerzone ermöglicht werden. Bereits gemeinsam mit einem konkreten Interessenten konzipiert ist hier ein City-Marktkonzept mit einem dem Bedarf eines

innerstädtischen Kundenkreises angepassten Sortiments, das hauptsächlich auf fußläufige Erreichbarkeit setzt und ohne eigene PKW-Stellplätze auskommt. Der Nahversorger soll als neuer Magnet zur Belebung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Theaterstraße beitragen. Ergänzt wird dieser durch zwei weitere flankierende Ladengeschäfte in der Erdgeschosszone.

Ca. 15 PKW-Stellplätze für Anwohnerinnen, Anwohner sollen in einer Tiefgarage im nordöstlichen Bereich des Quartiers untergebracht werden. Die verbleibende Anzahl an bauordnungsrechtlich notwendigen PKW-Stellplätzen soll nach Stellplatzablösesatzung der Stadt Landau in der Pfalz abgelöst werden. Für ein alternatives Mobilitätskonzept sollen im Quartier Carsharing und ein verstärktes Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden, ergänzt durch die vorhandene gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Deutsches Tor, künftig Altstadtshuttle) und zahlreiche öffentliche Parkplätze in fußläufiger Umgebung.

Das Plankonzept soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken.

Politischer Beschluss zum Projekt

Stadtrat 23.06.2020:

- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)
- Beschluss folgender Aufträge an die Verwaltung:
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Vorbereitung eines mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB

Aktueller Bearbeitungsstand / Chronologie

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum zugehörigen Bebauungsplan A16 am 23.06.2020 wurde dieser am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Derzeit befinden sich die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, sowie die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung in Vorbereitung durch den Vorhabenträger begleitet durch das Stadtbauamt Landau in der Pfalz. Gleichzeitig wird der städtebauliche Vertrag vorbereitet.

Kosten (soweit bezifferbar)

Die Kostenübernahme für Aufwendungen für das Hoffest und der darin eingebetteten Bürgerinformation erfolgt durch den Vorhabenträger.

Zeitplanung der Umsetzung / Nächste Schritte

- September/ Oktober 2020 (voraussichtlich 22.09.-06.10.2020): frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 19.09.2020: Hoffest (Verantwortlichkeit bei Vorhabenträger) – vorbehaltlich, bzw. unter Berücksichtigung der dann geltenden Einschränkungen und Maßnahmen zur Corona Pandemie. Die Teilnehmerzahl wird begrenzt.

Im Rahmen des Hoffestes ist eine öffentliche Information ergänzend zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geplant.

- Ende 2020: Offenlagebeschluss & Beschluss Städtebaulicher Vertrag
- Frühjahr 2021: Satzungsbeschluss
- Frühjahr 2021: erste Abbruch-/ Ordnungsmaßnahmen im Blockinneren
- in Folge: bauabschnittsweise Umsetzung der Baumaßnahmen

Betroffenes Gebiet

Der Bebauungsplan liegt im nordöstlichen Teil der Landauer Altstadt. Der Planbereich wird begrenzt durch die Theaterstraße im Süden, die Kramstraße im Norden, den Kleinen Platz im Westen und die Königstraße und dem Untertorplatz im Osten. Vom Bereich erfasst sind Flächen innerhalb eines durch kleinteilige großteils noch mittelalterliche Grundstruktur geprägten Landauer Altstadtquartiers. Die südliche Blockrandbebauung bildet die Straßenraumbegrenzung eines Teils der Fußgängerzone.

Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Schwerpunktmäßig betroffene Themen

- Revitalisierung und strukturelle Aufwertung der Flächen im Plangebiet
- Funktionserhalt der innerstädtischen Nutzungsvielfalt
- Beitrag zur Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Erhalt und der Stärkung der ortsbildprägenden Strukturen
- Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots
- Bestandsüberplanung → Betroffenheit der Anwohnerinnen & Anwohner, sowie umliegende Einzelhandels-, Gastronomie- und weitere Gewerbebetriebe

Bürgerbeteiligung

- Beteiligung während frühzeitiger Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung während Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Vorgeschlagene Art der Bürgerbeteiligung (über die o.g. gesetzliche Beteiligung hinaus): zur Erläuterung und Vorstellung der Planung. Dabei sollen möglichst zahlreich (betroffene) Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. Dieser Schritt wird ergänzend zur gesetzlichen Beteiligung durchgeführt werden, eingebettet in das Hoffest des Vorhabenträgers, um frühzeitig Anregungen und Kritik in den Entwurf einarbeiten zu können und eine bessere Akzeptanz der Planung zu erreichen. Gerade im Rahmen einer Überplanung des Bestandes, in der viele Anlieger betroffen sind, können evtl. Bedenken ausgeräumt werden, wenn die Planung erläutert und gemeinsam diskutiert wird.

Geplanter Ablauf der Bürgerinformation am 19.9.2020:

- Begrüßung durch den Vorhabenträger und den Oberbürgermeister Thomas Hirsch
- Impulsvortrag des Stadtbauamtes zu Planungsstand, Hintergründen und Zielen der Bauleitplanung
- Anschließend: zweistündiges Rückfrage- und Diskussionsangebot mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtbauamtes an den Plänen in einem Raum vor Ort. Unter Einhaltung der Hygiene- und weiteren fortbestehenden Vorschriften und Einschränkungen durch die Corona Pandemie wird jeweils eine begrenzte Anzahl an Personen zeitlich begrenzt und nacheinander eintreten

können. Positiv gesehen, ist so gleichzeitig eine individuelle Einzelbegleitung möglich.

- Gleichzeitig wird der Vorhabenträger beim Hoffest für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Veranstaltung ist auf Grund der Corona Pandemie noch unter Vorbehalt geplant. Erst mit Ankündigung in Amtsblatt und Presse Anfang September wird das Stattfinden des Festes bestätigt. Die gesetzlich vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung findet selbstverständlich auch unabhängig von dem Hoffest statt.

Ansprechpartnerin / weitere Informationen

Sylvia Schmidt-Sercander, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung des Stadtbauamtes Landau in der Pfalz, E-Mail: sylvia.schmidt-sercander@landau.de, Tel.: 06341/ 13-6101

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe““
- Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Anlage 2

Luftbild mit Kennzeichnung des Quartiers "Ufersche Höfe"

Mai 2020

M:: 1:750

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

