



Informationsvorlage 610/654/2021

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.02.2021	Aktenzeichen: 61_21/610-St 1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	08.03.2021	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.03.2021	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Sachstandsbericht zur Quartiersentwicklung „Ufersche Höfe“ in der Landauer Altstadt

Information:

Projektentwicklung und Planungsstand

Seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Herbst vergangenen Jahres wurde die städtebauliche Planung des Investors Peter Siebert aus Weinheim zur Quartiersentwicklung der Uferschen Höfe zwischen Kramstraße und Theaterstraße in Landau fortgeschrieben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde über wesentliche Eckpunkte der Änderungen am 02.02.2021 mündlich informiert.

Im Folgenden werden die planerischen Entwicklungen in Vorbereitung auf die Beschlüsse zu Entwurf und Offenlage zum zu Grunde liegenden Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ und des flankierenden städtebaulichen Vertrages weiter ausgeführt:

Nutzungsmischung:

Der ursprünglich das Quartier von Nord nach Süd querende Citymarkt ist zwischenzeitlich entfallen, da es kein Übereinkommen zwischen Investor und Interessenten gab. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Werkgemeinschaft Landau gewinnt unterdessen die Idee der Schaffung eines Landauer Kreativquartiers immer konkretere Formen. Das Konzept ist deutlich bestandsorientierter, weniger dicht, barrierefrei und viel kleinteiliger, weil der große Markt die Strukturen nicht mehr auflöst. So bleibt das Flair des Altstadtquartiers noch ursprünglicher erhalten. Dies bietet eine ideale Grundlage zur Entwicklung eines Quartiers mit ortsspezifischem Charakter und eigener Identität mit Nutzungen wie Start-Ups, Co-Working Spaces, Kreativwirtschaft, Sozialdienstleistungen und Gastronomie. Entlang der Theaterstraße sollen im Erdgeschoss zudem kleinteilig erweiterbare Ladenstrukturen flexibel auf Nachfragesituationen neuer Einzelhandelsbetriebe reagieren und Raum zur Ergänzung der Einzelhandelsvielfalt im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau bieten. Mit diesem Nutzungsmix soll die Theaterstraße gestärkt werden, das Quartier als Ganzes als Magnet wirken.

Um dieses Konzept mit den passenden Nutzerinnen und Nutzern umzusetzen, plant der Projektentwickler Siebert das Kreativquartier als Marke zu entwickeln und hat eigens dazu eine Agentur gefunden, die das Projekt kurzfristig vor, während und auch nach den

Sanierungs- und Baumaßnahmen begleiten wird. Überdies steht er aktuell in Kontakt mit einem konkreten Interessenten für eine Co-Working Nutzung über alle Geschosse eines Bestandsgebäudes im Blockinnenbereich mit angegliederter Gastronomie im Erdgeschoss. Für ein weiteres Gebäude im Blockinneren plant er auf 3 Stockwerken Loftbüros einzurichten (z. B. Werbeagentur o. ä.) und steht dazu u. a. in Kontakt mit einem Buchverlag, der sich hier Büroräume mit einem Lesecafé vorstellen kann. Des Weiteren konnten Kunstschaufenster als Pop-Up-Galerie zur Theaterstraße gestaltet haben. Ggf. können sich auch daraus weitere Folgenutzungen fürs Quartier ergeben.

Um den Mix aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Gastronomie komplett zu machen, ist weiterhin bedarfsgerechtes innerstädtisches Wohnen für unterschiedliche Alters- und Einkommensgruppen eingeplant. Die Landauer Quotierungsrichtlinie für geförderten Mietwohnungsbau wird in diesem Rahmen erfüllt.

Freiraumstruktur:

Die Fortschreibung der städtebaulichen Planung sieht den Erhalt der ortstypischen kleinteiligen Höfestructur mit differenzierter Raumabfolge vor. Zwischen den Hauptgebäuden angeordnete eingeschossige Gebäudeteile mit überwiegend intensiv begrünten Flachdächern nehmen unterschiedlichste Funktionen für das Quartiersinnere auf und ermöglichen in der historisch kleinräumigen Struktur zukunftsfähige Wohn- und Arbeitsbedingungen. Die so entstehenden Räume dienen teils zur Aufnahme größerer Handelsflächen, teils zur Aufnahme von Nebenräumen, teils als Überdachungen von Fahrradabstellplätzen und Eingängen. Die Flachdachflächen dienen einerseits der Entfluchtung. Andererseits schaffen sie Raum für private Gärten und ermöglichen so eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen auf zwei Ebenen.

Mobilität:

Das Quartier ist autoarm konzeptioniert, der Stellplatzbedarf auf Grund der bestandsorientierten Planung minimiert (bei Bestandserhalt können Stellplätze für die ursprünglichen Nutzungen angerechnet werden). Durch die ebenerdig gewonnene Hoffläche, die über die Kramstraße (K6) Zufahrbar ist, können dort annähernd sämtliche bauordnungsrechtlich erforderliche PKW-Stellplätze oberirdisch untergebracht werden. Auf eine Tiefgarage kann verzichtet werden. Dies vermeidet insbesondere den kritischen Konflikt mit der Archäologie. Geplant sind Carsharingplätze ebenso, wie Elektroladestationen für E-Autos. Verstärkt werden Fahrradstellplätze im Quartier angeboten. Das abschließende Mobilitätskonzept befindet sich noch in Vorbereitung und soll zur Entwurfsbeschlussfassung im Rahmen der zugehörigen Bauleitplanung vorgelegt werden.

Die in Ost-West Richtung den Altstadtblock querende Durchwegung in Verlängerung der Husarengasse, kann nun barrierefrei erfolgen, da sie keinen eingeschossigen Markt mehr überwinden muss. Sie öffnet sich an verschiedenen Stellen zu den charakteristischen Höfen, an die in den Erdgeschossbereichen die Anlagerung o. g. öffentlicher Büro-, Dienstleistungs- und gastronomischer Nutzungen vorsehen. Die Fläche bleibt im privaten Eigentum. Der Öffentlichkeit bleibt die Nutzung weiterhin fußläufig vorbehalten. Eine Durchfahrung soll lediglich den künftigen anliegenden Bewohnerinnen und Bewohnern zum Be- und Entladen, für medizinische Versorgung, Andienung mit Taxi und zur Anlieferung angrenzender gewerblicher Räume mit Kleintransportern ermöglicht werden. Die weitere Anlieferung von Gewerbebetrieben erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Klimaschutz & Klimaanpassung:

Die bestandsorientierte Planung an sich liefert bereits einen wertvollen Beitrag zur energetischen Lebenszyklusbilanz des Quartiers und der gesamten Altstadt. Ein Konzept zur Versorgung des Quartiers mit einem eigens dafür konzeptionierten Nahwärmenetz befindet sich in Vorbereitung und soll zur Entwurfsbeschlussfassung im Rahmen der zugehörigen Bauleitplanung vorgelegt werden. Unterstützt werden soll dies durch Solaranlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen der Neubauten im Blockinnenbereich.

Das teilweise Entkernen und Auflockern der Bebauungsstruktur im Blockinneren liefert neue qualitätvolle innerstädtische Freiräume mit entsiegelten Bodenflächen und Baumpflanzungen. Eine intensive Dachbegrünung der neuen Flachdachflächen ermöglicht zusätzlich Retentionsflächen, wie sie auf den bisher nahezu vollständig versiegelten Flächen nicht möglich waren. Fassadenbegrünungen an geschlossenen Wandflächen ergänzen das Konzept zur Verbesserung des Mikroklimas.

Weitere Vorgehensweise

Entwurfs- und Offenlagebeschluss sowie anschließende Offenlage zum Bauleitplanverfahren A 16 sind ebenso wie der Beschluss des flankierenden städtebaulichen Vertrags für Mai 2021 geplant.

Erste Sanierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden an der Kramstraße und Beginn der Abrissmaßnahmen im Blockinnenbereich, zu welchen dem Stadtbauamt bereits Bauanträge vorliegen sind - abhängig vom Stand der Bauleitplanung und dem städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des Gesamtkonzeptes - ebenfalls für das zweite Quartal 2021 avisiert. Im Vorgriff auf die weitere Bauleitplanung genehmigt werden können jene Vorhaben, die der Gesamtentwicklung nicht entgegenstehen und sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen. Im Juni 2021 soll eine Sondage der Archäologie stattfinden. Anliegende Einzelhändler und Anwohner werden rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

Anlagen:

Anlage 1: städtebauliches Konzept -Luftbild mit Planung

Anlage 2: städtebauliches Konzept - Lageplan

Anlage 3: städtebauliches Konzept - Erdgeschossplan

Anlage 4: städtebauliches Konzept – 1. Obergeschoss

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

