



Informationsvorlage 610/704/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.04.2022	Aktenzeichen: 61_32/St FNP	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	11.04.2022	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.04.2022	Vorberatung Ö
Ortsbeirat Mörzheim	28.04.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Dammheim	03.05.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Arzheim	04.05.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Mörlheim	05.05.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Godramstein	11.05.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Queichheim	12.05.2022	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Nußdorf		Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Wollmesheim		Kenntnisnahme Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	24.05.2022	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Wohnraumstrategie der Stadt Landau in der Pfalz - Statusbericht und Weiterentwicklung als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (Innenentwicklungskonzept)

1. Statusbericht Entwicklung der Wohnbauflächen,
2. Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring,
3. Instrumentenbaukasten / Innenentwicklungskonzept

Information:

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 ist den Gremien regelmäßig ein Erfahrungs-/ Statusbericht zur Baulandstrategie vorzulegen. Der letzte Bericht wurde im April 2019 vorgestellt. Mit Erreichen der Meilensteine "Genehmigung des Flächennutzungsplans 2030" sowie "Erreichung der Hälfte des Prognosezeitraums des Wohnraumversorgungskonzepts (2015 bis 2030)", soll im Folgenden die Gesamtsituation auf dem Landauer Wohnungsmarkt beleuchtet sowie die weitere strategische Siedlungsentwicklung thematisiert werden.

Daher wird über folgende Punkte informiert:

1. **Statusbericht Entwicklung der Wohnbauflächen**
 - 1.1 Genehmigung des Flächennutzungsplans 2030
 - 1.2 Wohnungsbauentwicklungen
2. **Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring**
 - 2.1 Ergebniszahlen Monitoring
 - 2.2 Schlussfolgerungen und Handlungsbedarfe
3. **Innenentwicklungskonzept**
 - 3.1 Quartiersanalyse / Innenentwicklung
 - 3.2 Instrumente – Vorwegnahme

3.3 Weitere Vorgehensweise und Umgang mit der Außenentwicklung

1. Statusbericht Entwicklung der Wohnbauflächen

Das Wohnraumversorgungskonzept der InWIS Forschung und Beratung GmbH ließ Ende des Jahres 2015 deutlich werden, dass die Sicherung und Schaffung von Wohnraum eine der künftigen Herausforderungen der Stadt Landau in der Pfalz sein wird. Im gesamten Stadtgebiet werden demnach insbesondere aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Verkleinerung der Belegungsdichte der Wohnung bis zum Jahr 2030 rd. 2.500 neue Wohneinheiten in verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes benötigt.

Im März 2016 wurde durch den Stadtrat dazu beschlossen, dass der ermittelte Wohnraumbedarf zu 20 % (500 Wohneinheiten) in den Stadtdörfern und zu 80% (= 2.000 Wohneinheiten) in der Kernstadt gedeckt werden soll (Sitzungsvorlage 600/082/2016).

Im Anschluss hat die Verwaltung geprüft, wo und wie die Wohneinheiten bis 2030 realisiert werden können. Die Strategie setzt sich aus einem Mix aus Arrondierungs-, Innen- und Außenentwicklungspotenzialen zusammen. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und weitere Wohnbauflächenpotenziale planungsrechtlich abzusichern, wurde zunächst die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 notwendig.

Parallel zur Entwicklung der ausgewählten Gebiete (Flächenankäufe, Bauleitplanung) beobachtet die Verwaltung mit Hilfe eines jährlichen Monitorings die Bautätigkeiten und Wohnungsmarktentwicklungen, um die Baulandstrategie und deren Wirkung einzuordnen.

1.1 Genehmigung des Flächennutzungsplans (FNP) 2030

Die mit Aufstellungsbeschluss vom Juni 2017 begonnene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2030 fand mit der Genehmigung durch die Obere Landesplanungsbehörde (SGD Süd) im Oktober 2021 ihren Abschluss. Der Flächennutzungsplan sichert im planungsrechtlichen Sinne die aus der Baulandstrategie ausgewählten Bereiche für Wohnbauflächen und ist somit ein essenzielles Instrumentarium zur Umsetzung der Baulandstrategie. An dieser Stelle ist herauszustellen, dass es der Stadt Landau gelungen ist, mit dem Flächennutzungsplan 2030 Wohnbauflächen in einer Größenordnung auszuweisen, die es nicht nur erlaubt, zukünftige Bedarfe abzudecken, sondern auch eine aktive Bodenpolitik (kommunaler Durchgangserwerb von Flächenpotenzialen) über einen langen Zeitraum ermöglicht. Damit kann die Stadt Landau ihrer kommunalen Planungshoheit in vollem Umfang nachgehen und eigenständig darüber entscheiden ob, wann und wie neue Baugebiete nicht nur geplant, sondern auch umgesetzt und an den Markt gebracht werden. Für eine nachhaltige und krisenfeste (resiliente) Stadtentwicklung ist dies vor dem Hintergrund der sich schnell ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen von elementarer Bedeutung.

Die geplanten Wohnbaugebiete im Außenbereich in Nußdorf (am Friedhof), Dammheim (südwestlicher Ortsrand) sowie Teile des neuen Stadtquartiers Südwest und die Gewerbeflächen zwischen L 509 und Queichheimer Hauptstraße und im Nordosten des Gewerbegebiets D 12 sind noch von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen. Hier bestehen die Darstellungen des (alten) Flächennutzungsplanes 2010 rechtswirksam fort. Eine Rechtswirksamkeit der zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2030 für die benannten Flächen kann dann bewirkt werden,

wenn die derzeit laufende Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans abgeschlossen ist und die Planfestlegungen – wie in den derzeitigen Entwürfen des Regionalplans vorgesehen – eine Siedlungsentwicklung ermöglichen (Anlage 1).

1.2 Wohnungsbauentwicklungen

In der Anlage 2 werden die größeren, bekannten Flächenpotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung im gesamten Stadtgebiet dargestellt. So lässt sich vermitteln, wo und in welcher Dimension die Wohnraumstrategie umgesetzt wurde und wird und auf welchen Flächen perspektivisch weiterer Wohnraum entstehen kann. Im Folgenden werden ausgewählte größere Wohnbauvorhaben der letzten Jahre sowie weitere konkret in Planung befindliche Flächen kurz vorgestellt.

Die Entwicklungsstrategie in der Kernstadt

Umgesetzt

Es zeigt sich, dass in den letzten Jahren insbesondere Vorhaben im Wohnpark am Ebenberg sowie größere Nachverdichtungsprojekte in der Kernstadt wesentlicher Treiber der Wohnraumentwicklung waren. Von 1.450 Wohneinheiten, die zwischen 2017 und 2021 in der Gesamtstadt entstanden sind, entfallen rund 45 % auf rund 15 große (ab je 25 Wohneinheiten) Neu- oder Umbauprojekte in der Kernstadt.

Neben dem von der Stadt geplanten und somit „gesteuerten“ Wohnraumpotenzial im Wohnpark am Ebenberg, das aufgrund der militärischen Vornutzung als „Innenentwicklung“ einzustufen ist, entstehen durch Betriebsaufgaben, private Grundstücksverkäufe, Baulücken und Nachverdichtungen auf bereits bebauten Grundstücken teilweise bisher nicht als Potenzial erfasste Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich oder innerhalb älterer Bebauungspläne. Außenentwicklungen im klassischen Sinne sind immer noch die absolute Ausnahme und auf kleinere Arrondierungen am Siedlungsrand der Kernstadt oder der Stadtdörfer beschränkt. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist in Landau im wohnbaulichen Bereich bisher damit nach wie vor mehr als erfüllt.

Einige bedeutende Bauvorhaben bzw. Flächenpotenziale in der Kernstadt werden im Folgenden beispielhaft aufgeführt. Eine vollständige Übersicht der derzeit bekannten und noch vorhandenen Potenziale kann der Anlage 2 entnommen werden.

Im Bau/Erschließung

Landau, „Wohnpark Am Ebenberg“

- Fertiggestellt (2015-2021): 643 Wohneinheiten
Zusätzlich genehmigt: 323 Wohneinheiten
In der Summe entstehen seit dem Entwicklungsbeginn auf dem Gelände mehr als 1.000 Wohneinheiten. Somit wird das Ziel von rd. 900 Wohneinheiten überschritten. Von diesen über tausend Wohneinheiten dürften mit Abschluss der Maßnahmen 20 bis 30 Prozent dem sozial geförderten Wohnungsbau zuzuordnen sein. Die Entwicklung findet in den nächsten Jahren (voraussichtlich bis 2024) ihren Abschluss.

Ehemaliger Möbelhof Bullinger

- Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in ein Wohngebiet, mit Übernahme der verdichteten Baustruktur aus dem Horst.

- 20 WE (20 Reihenhäuser in vier Zeilen, 5 Reihenhäuser als geförderte Wohnungen).
- Bebauungsplanverfahren abgeschlossen, Realisierung hat begonnen.
- Versickerung und Nutzung des anfallenden Regenwassers auf dem Gelände.

Zweibrücker Straße 23

- Nachverdichtung/ Nachnutzung eines ehem. Gärtnergeländes.
- 72 Wohneinheiten in 10 Gebäuden mit Tiefgarage. Davon insgesamt rund 20 Prozent im sozial geförderten Wohnungsbau.
- Hohe Dichte von 180 Wohneinheiten je Hektar Nettobaufläche.

Zweibrücker Straße 3-7

- Nachverdichtung einer Brachfläche mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit 53 Wohneinheiten (15 Zwei- und Dreizimmerwohnungen, 38 Studierendenappartements). Davon knapp 25 Prozent im sozial geförderten Wohnungsbau.
- Dichte von 150 Wohneinheiten je Hektar Nettowohnbaufläche.

Neustadter Straße 23

- Nachverdichtung/ Nachnutzung ehem. Autohaus mit zwei Wohnblöcken zur Neustadter Straße.
- Insgesamt 25 Wohnungen. Keine sozial geförderten Wohnungen.
- Entspricht den Baustrukturen entlang der Straße und vermittelt zum Fliegerviertel hin.

Ufersche Höfe

- Restrukturierung und Revitalisierung des innerstädtischen und gemischt genutzten Quartiers mit 43 Wohneinheiten, hiervon 25 neue Wohnungen. Rund 33 Prozent der neu entstehenden Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau.
- Rücksichtnahme auf und Integration in den Bestand.

Reiterstraße / Ecke Waffenstraße

- Nachverdichtung/Nachnutzung einer ehemaligen Schreinerei.
- Drei Gebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Keine sozial geförderten Wohnungen.

WASGAU-Gelände Hagenauer Straße

- 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (mindestens 33,3 Prozent sozial geförderter Wohnungsbau)
- 6 Punkthäuser, nördlich und nordwestlich des Nahversorgungsmarkts, mit 4 Häusern entlang der Hagenauer Straße.
- Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und Verdunstung vorgeschrieben.

In Vorbereitung/Planung

Stadtquartier Südwest

- Rd. 800-850 Wohneinheiten (hiervon ca. 250 WE im ersten Entwicklungsabschnitt). Weitere 550 – 600 WE sind dem zweiten Entwicklungsabschnitt und somit dem mittelfristigen Potenzial zuzuordnen.
- Beschluss Rahmenplan erstes Halbjahr 2022
- Im den Jahren 2022/23 wird der Bebauungsplan erstellt werden
- Parallel wird an einer Vermarktungsstrategie gearbeitet, die von einem Fachbeirat begleitet werden soll, der bereits die Rahmenplanphase begleitet hat. Ziel ist u.a.

ein Drittel der Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau an den Markt zu geben.

- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers wurden großzügige, multifunktional nutzbare Freiflächen und Retentionsmöglichkeiten vorgesehen.

Kisselhöfe Herrenbergstraße

- Rd. 250 Wohneinheiten, davon mindestens 33,3 Prozent im sozial geförderten Wohnungsbau.
- Neues Quartier mit Neubau eines innovativen Nahversorgungsstandortes mit Gründach.
- Punkthäuser, andere Baustruktur als Blockrandbebauung.

ALDI – Annweiler Straße

- 161 Studierendenappartements über dem Markt.
- Bebauungsplan seit 2021 rechtskräftig, aufgrund von Corona und Vertragsverhandlungen sowie mittlerweile ausgeräumten Unsicherheiten zur Förderung ist beabsichtigt die Frist zur Einreichung des Bauantrages bis zum Sommer 2022 zu verlängern. Aufgrund der Ausrichtung auf studentisches Wohnen ist keine „Sozialquote“ vorgesehen.

Zwischen Haardtstraße und Wieslauterstraße (Neubau Gebäudemanagement Landau)

- Innenentwicklung mit drei Baukörpern auf freiem Baugrundstück.
- 39 Wohnungen, darunter 33 Sozialwohnungen (80 Prozent!).
- Versorgung über Nahwärmenetz.
- Dachnutzung mit Kombination aus Photovoltaik und extensiver Dachbegrünung.
- Fassadenbegrünung zum Innenhof.

Stadttor Ost / ehem. Kaufhof-Areal

- Innerstädtische Nachnutzung und Nachverdichtung.
- Neubau auf der Grundlage eines Wettbewerbs.
- Potenzial für bis zu 200 Wohneinheiten, davon mindestens 25 Prozent im sozial geförderten Wohnungsbau. Konkretes Nutzungskonzept noch in Abstimmung.

Hinsichtlich der dargestellten größeren Wohnbauvorhaben sind somit rd. 1.000 Wohneinheiten derzeit im Bau oder sind zumindest in unmittelbarer Vorbereitung.

Mittelfristige Potentialflächen

Landau, „Ehemaliger Rangierbahnhof“

- Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs südlich der Horstbrücke und östlich der Bahnstrecke kann potenziell ca. 100 – 150 Wohneinheiten aufnehmen.
- Zur Frischluftzufuhr ist östlich an die Schienen anschließend ein Grünstreifen von Bebauung freizuhalten.
- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Ankaufsverhandlungen der Stadt aufgrund anderweitiger Zielvorstellungen des Eigentümers (Bundeseisenbahnvermögen) zurückgestellt.
- Auch bei einer möglichen privaten Projektentwicklung hat die Stadt über die kommunale Planungshoheit ausreichend Steuerungsmöglichkeiten.

Stadtquartier Südwest

- 550 – 600 WE im zweiten Entwicklungsabschnitt des Quartiers (südlich der grünen Mitte)

Fichtenstraße (ehem. Gärtnerei)

- Nachnutzung des ehemaligen Gärtnerriegeländes
- Rd. 100 WE im Geschosswohnungsbau
- Erstes Konzept in Vorbereitung, noch kein förmliches Planverfahren.

Prießnitzweg

- Rd. 50 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehemaligen Rundsporthalle. Neuordnung des Areals mit Sportanlagen und Wohngebäuden.

Neben diesen „allgemein bekannten“ mittelfristigen Potenzialflächen gibt es in der Kernstadt wie auch in den Stadtdörfern weitere Brachflächen, kleine Konversionsflächen oder Baulücken, deren Entwicklung durch Nutzungsaufgabe oder Eigentümerwechsel kurzfristig erfolgen kann. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die innerörtlichen Entwicklungspotenziale tatsächlich höher liegen werden, als hier konkret aufgeführt.

Die Entwicklungsstrategie in den Stadtdörfern

Aufgrund der Siedlungs- und Grundeigentümerstruktur sowie der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten ist die Wohnraumstrategie in den Stadtdörfern differenziert zur Kernstadt zu betrachten. Aufgrund der Lage in der Region sind beiden Siedlungsstrukturen mit dem Wachstumsdruck sowie den allgemeinen Preissteigerungen die Rahmenbedingungen gemein. Ziel der Baulandstrategie ist es, den Stadtdörfern sowohl mit Innenentwicklungsmaßnahmen als auch ggf. mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich eine angemessene Eigenentwicklung zu ermöglichen. Im Folgenden wird über den Status einzelner Maßnahmen berichtet.

Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“, Arzheim

- Verfahrensstand: Die Offenlage des Planentwurfs steht bevor. Der Ausgleich zum Schutzgut Boden kann voraussichtlich komplett über das Landauer Ökokonto ausgeglichen werden.
- Es können ca. 44 Wohneinheiten realisiert werden, dabei ist ein Mehrfamilienhaus sowie freistehende Einfamilienhäuser und auch mehrere Doppelhausgrundstücke vorgesehen.
- Die Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten ist weiterhin durch den unmittelbar südlich verlaufenden Wirtschaftsweg sichergestellt.
- Niederschlag: Das gesamte Niederschlagswasser, welches im Gebiet anfällt, wird in einem Regenrückhaltebecken im Nordosten gesammelt und gedrosselt dem Kanal zugeführt und anschließend in den Ranschbach geleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Schichtenwasser) nicht möglich. Die Ableitung in den Ranschbach ist noch in Planung.

Bebauungsplan „WH 4, An den Finkenwiesen“, Wollmesheim

- Es können ca. 37 Wohneinheiten realisiert werden, dabei ist ein Mehrfamilienhaus sowie freistehende Einfamilienhäuser, als auch mehrere Doppelhausgrundstücke vorgesehen.
- Für den Artenschutz liegt nur eine geringe Betroffenheit vor.
- Für die Anwohner der südlichen Stichstraße, soll es an der Einmündung „Dörstelstraße“ einen Abfallsammelplatz geben, zu dem der Abfall zu befördern ist. Damit kann auf einen im Verhältnis zur erschlossenen Wohnbaufläche überdimensionierten Wendehammer verzichtet werden.
- Niederschlag/Starkregen: Durch die relativ bewegte Topografie des Geländes kommt es bei Starkregen zu Zuflüssen aus dem Außenbereich. Dies wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung, die sich derzeit im Vorentwurf befindet, berücksichtigt. Ggf. werden im Bebauungsplan noch weitere Festsetzungen für

die privaten Grundstücke im nördlichen Bereich (tiefster Punkt und damit gefährdetster Bereich) getroffen. Das Niederschlagswasser wird über ein Muldensystem, an jedes Grundstück angeschlossen, gesammelt und zur Versickerung/Verdunstung gebracht. Das überschüssige Wasser, das nicht versickern oder verdunsten kann, wird über die belebte Bodenzone in Richtung Birnbach abgeleitet. Zusätzlich sorgen die Festsetzung über die Dachbegrünung und die Möglichkeit der Errichtung von Zisternen für weiteres Retentionsvolumen.

Bebauungsplan „GS 9, Am Kalkgrubenweg“, Godramstein

- Satzungsbeschluss am 08.03.22 im Stadtrat.
- Beginn der Erschließungsmaßnahmen im März
- Ca. 62 Wohneinheiten
- Niederschlag: Ableitung des Niederschlagswassers über Mulden nach Süden. Gedrosselter Abfluss in die Vorflut. Im nördlichen Bereich des Gebietes ist die Versickerung auf den Grundstücken möglich und vorgeschrieben.

Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“, Mörzheim

- Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.12.21
- Beginn der Erschließungsmaßnahmen im März
- Ca. 43 Wohneinheiten
- Niederschlag: Ableitung des Niederschlagswassers über Mulden nach Norden, gedrosselt in die Vorflut.

In der ersten Tranche der Außenbereichsentwicklungen der Stadtdörfer werden ca. 185 Wohneinheiten vorbereitet. Gemäß Beschluss des Stadtrates vom April 2017 (Sitzungsvorlage 040/006/2017) wurden in der ersten Tranche 165 Wohneinheiten anvisiert.

Bebauungsplan „GS 4, 3. Teiländerung, Kapellenweg“, Godramstein

- Nachnutzung / Nachverdichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgeländes.
- Entwicklung durch Deutsche Reihenaus AG.
- Bau von 20 Reihenhäusern, davon 11 Eigenheime und neun geförderte Mietreihenhäuser.

Bebauungsplan D 9, 2. Teiländerung –südlich Breiter Weg

- Ca. 100 Wohneinheiten
- Umfassendes Entwässerungssystem über Mulden. Das System wird für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Das Regenwasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.
- Einsatz eines Erschließungsträgers. Erschließung ab Herbst 2022.
- Umlegungsverfahren. Das Zwischenerwerbsmodell der Stadt Landau findet hier nur in Teilen Anwendung.

Nußdorf – Arrondierungsfläche am Boschweg/Weidwiesenweg

- Rahmenplan derzeit in Erarbeitung. Dieser dient als Grundlage für die Ankaufspreisberechnung. Die Fläche soll im Zwischenerwerbsmodell entwickelt werden.
- Raum für etwa 20 - 25 Bauplätze.

Nußdorf – Kirchstraße

- 17 Wohneinheiten
- Intensive Beratung zwischen Verwaltung und Bauherren/Architekt.
- Im Ergebnis fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung, überbauten Fläche und Dachform in die sensible Umgebung des Ortskerns ein.

Dammheim, Alte Bahnhofstraße

- Arrondierung des Siedlungskörpers mit rund 10 Einfamilienhäusern, vorwiegend als Doppelhausbebauung.
- Anwendung des Zwischenerwerbsmodells mit Vergaberichtlinie.

Damit entstanden und entstehen im Rahmen größerer, zusammenhängender Flächenentwicklungen überwiegend über das Landauer Baulandmodell in sieben Stadtdörfern in den letzten sieben Jahren rund 350 Wohneinheiten, die im Wesentlichen dem Typus des Einfamilienhauses (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zuzuordnen sind.

Stadtweit betrachtet und bezogen auf die Zielzahlen von 2000 Wohneinheiten in der Kernstadt und weiteren 500 Wohneinheiten in den Stadtdörfern kann festgehalten werden, dass in der Hälfte des Planungszeitraumes bereits deutlich mehr als die im Wohnraumversorgungskonzept avisierten Wohnungsbauzielzahlen sowohl in der Kernstadt als auch in den acht Stadtdörfern realisiert wurden bzw. sich in Realisierung befinden. Dennoch sind die Bodenpreise sowie Mieten und Immobilienpreise stetig gestiegen.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob nicht ein Nachsteuern in der Boden- und Wohnungsbaupolitik angezeigt ist und die rein quantitative Betrachtung ergänzt werden muss um eine genauere qualitative Betrachtung dessen, was in Landau geplant und gebaut wird.

2. Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring

Begleitend zur Baulandstrategie hat die Verwaltung ein Monitoringsystem aufgebaut, das eine fortlaufende Ergebniskontrolle ermöglicht. Sieben Jahre nach der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzept und acht Jahre vor dem Zieljahr 2030 ist es nunmehr angebracht eine Zwischenbilanz über die eingeleiteten Maßnahmen zu ziehen. Aus den vorherigen Ausführungen zu den großen Einzelmaßnahmen in der Kernstadt und den Stadtdörfern wurde bereits deutlich, dass sich der Wohnungsbau in den letzten Jahren dank einer konsequenten städtischen Bodenpolitik und anhaltend hohem Engagement in der Verwaltung sehr dynamisch gestaltet hat.

2.1 Ergebniszahlen Monitoring

Entwicklung Einwohnerzahl

Für das Jahr 2030 wird ab dem Basisjahr 2015 ein stetiger Bevölkerungszuwachs auf 47.395 Einwohner prognostiziert (gem. Trendvariante des Wohnraumversorgungskonzepts). Nach einer leichten Abnahme im Jahr 2020 setzt sich im Jahr 2021 der Trend der Bevölkerungszunahme weiter fort, auf nunmehr 47.664 Einwohner. Die Zahl liegt somit über der für 2030 prognostizierten Einwohnerzahl der Trendvariante, aber noch unterhalb der Maximalvarianten, die – wie im Rahmen des Schulentwicklungsplanes im Jahr 2018 berechnet – Einwohnerzahlen von über 50.000 für die Stadt Landau nicht ausschließen. Zu beobachten ist, dass die positiven Wanderungssalden in den vergangenen Jahren tendenziell abnehmen, deshalb auch die Zunahme der Einwohnerzahlen insgesamt im Trend geringer ausfallen. Der natürliche Bevölkerungssaldo (Geburten- und Sterberaten) ist zwischen 2015 und 2021 beständig negativ (im Schnitt minus 84 EW/Jahr). Inwieweit sich diese Entwicklung in Zukunft fortsetzt lässt sich nicht mit Sicherheit sagen, da insbesondere die

Wanderungsbewegungen stark von äußeren Einflüssen abhängen, auf die die Stadt keinen oder nur geringen Einfluss hat.

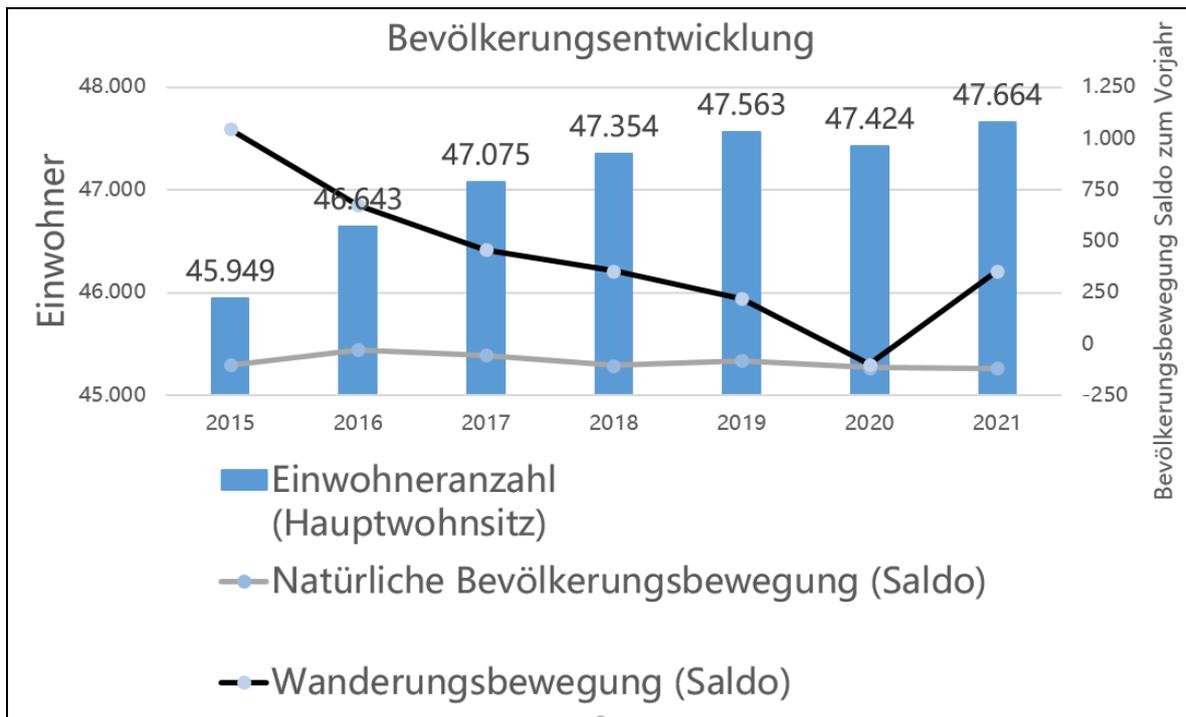


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landau i. d. Pfalz

Wohnungsbautätigkeit

Zwischen 2015 und 2021 – und somit in 7 von 15 Jahren Planungshorizont – wurden 2.170 von insgesamt im Jahr 2015 vorgesehenen 2.500 Wohneinheiten fertiggestellt. Der ermittelte jährliche Bedarf von 164 WE/Jahr wurde in allen Jahren überschritten. Darüber hinaus liegt ein Bauüberhang von über 1.042 Wohneinheiten vor. Als Bauüberhang werden alle noch nicht fertiggestellten aber genehmigten Wohneinheiten bezeichnet. Wohneinheiten, die auf den eingangs erwähnten Potenzialflächen und in den Neubaugebieten der Dörfer in den nächsten Jahren möglich werden, sind bei den Zahlen zum „Bauüberhang“ noch nicht eingerechnet, weil diese Wohnungen baurechtlich noch nicht genehmigt sind.

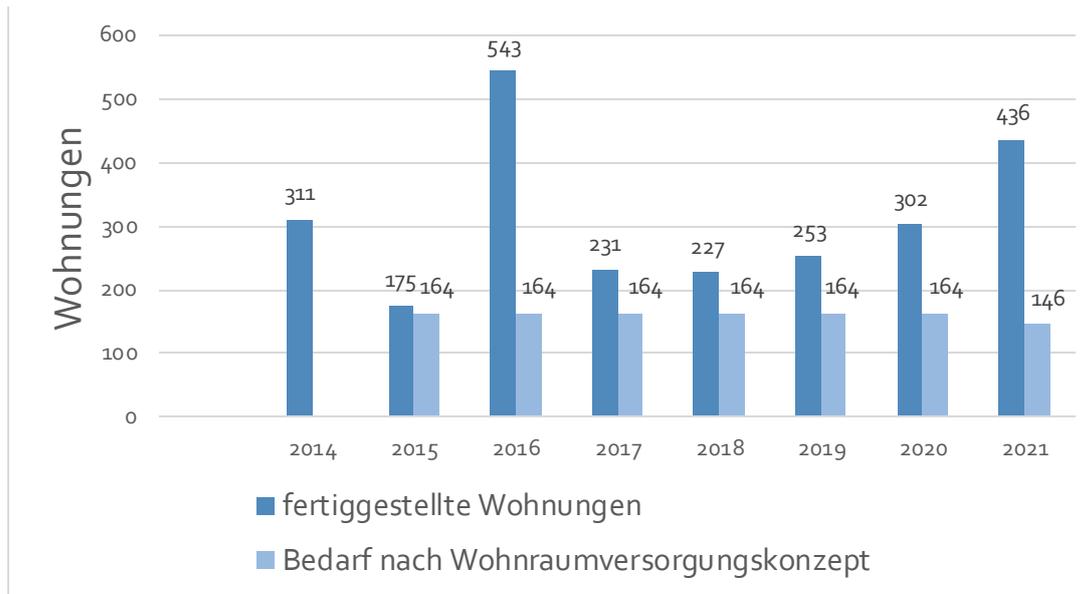


Abbildung 2: Baufertigstellungen im Neu- und Umbau

Das Wohnraumversorgungskonzept von 2015 formulierte die Zielsetzung, dass sich unter anderem zunächst auf den Mehrfamilienhausbau konzentriert werden sollte und in späteren Jahren der Fokus stärker auf Ein- und Zweifamilienhäuser liegen sollte. Diese Zielrichtung wurde bislang eingehalten. Es wurden im Neubausegment 1.198 WE in Mehrfamilienhäusern und 271 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. In den kommenden Jahren ist durch die fortschreitende Planung der Neubaugebiete in den Stadtdörfern mit einem höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen.

Die hohe Bautätigkeit begünstigt auch die Fertigstellung von sozial gefördertem Wohnraum. 181 Wohneinheiten in diesem Segment wurden zwischen 2015 und 2021 bezugsfertig. Es zeigt sich, dass die Richtlinien der Stadt Landau zur Sozialwohnungsquote mehr und mehr Wirkung zeigten. Mit einer höheren Fertigstellungsrate von sozial geförderten Wohnungen ist aufgrund der hohen Bautätigkeit und unter Anwendung der Quotierungsrichtlinie in den kommenden Jahren zu rechnen. Allerdings fallen auch Wohneinheiten aus der Belegungsbindung, bis zum Jahr 2026 weitere 187 Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass u.a. durch größere Bauprojekte (Wasgau-Areal, Ufersche Höfe, Kessel-Höfe, Kaufhof, Stadtquartier Südwest etc.) die wegfallenden Wohneinheiten mindestens kompensiert werden können und darüber hinaus vor allem durch die Bautätigkeiten des Gebäudemanagement Landau als kommunaler Wohnungsbau Sozialwohnungen hinzugewonnen werden können.

Wohnungspotenziale

Mit Blick auf die Zahl der bereits fertiggestellten Wohnungen sowie auf den Bauüberhang lässt sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt feststellen, dass das Ziel der Fertigstellung von 2.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 übertroffen werden wird. Unterstützt wird diese Aussage vor dem Hintergrund der noch vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale, von denen insbesondere im Innenbereich der Kernstadt viele im Jahr 2015 noch gar nicht auf der Agenda standen (z. B. ehem. Kaufhofareal, Ufersche Höfe etc.).

Die Verwaltung ermittelte mit Stand April 2022 ein theoretisches Potenzial von weiteren ca. 2.500 Wohneinheiten, die planungsrechtlich durch den FNP 2030 gesichert sind und sich teilweise bereits im Stadium der Bebauungsplanung befinden (siehe Anlage 2 und Ausführung zu den einzelnen Baugebieten Kapitel 1.2).

All diese Zahlen verdeutlichen, dass die Stadt Landau in den letzten Jahren ihre „baulandpolitischen Hausaufgaben“ gemacht hat und genügend Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. In den nächsten Jahren muss es auf dieser Grundlage darum gehen, die Entwicklung räumlich und zeitlich sowie im Sinne des Gemeinwohls zu steuern, qualitative (Nachhaltigkeits-) Aspekte des Wohnungsbaus in den Vordergrund zu stellen und darauf zu achten, keine Nutzungskonkurrenzen (Verdrängung von Gewerbe) zuzulassen und die besonders nachgefragten Segmente des Wohnungsmarktes zu bedienen. Als Akteur kann die Stadt hier nicht alleine auftreten, sondern muss weiterhin die enge Zusammenarbeit mit Privaten suchen.

Leerstand

In Landau standen im Jahr 2019 200 Wohnungen leer (Quelle: ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2021; CBRE-empirica-Leerstandsindex). Die Leerstandsquote des marktaktiven Leerstands (unmittelbar vermietbarer und mittelfristig aktivierbarer Leerstand im Geschosswohnungsbau) beträgt somit 1,6 %, was unter dem Durchschnitt der rheinland-pfälzischen kreisfreien Städte liegt (2,3 %). 2015 standen 300 Wohnungen leer (Quote: 2,0 %). Als angemessen wird ein Leerstand von 3 bis 5 Prozent erachtet. Allerdings erfasst die Quote lediglich den marktaktiven Leerstand. Der Verwaltung liegen aufgrund datenschutzrechtlicher Bestimmungen keine Daten vor, die eine detailliertere Auswertung möglich machen.

Zum Thema Leerstand / Zweckentfremdung / brachliegende Flächen wird auf die begleitende Sitzungsvorlage 610/705/2022 verwiesen.

Preisentwicklung

Mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum ist auch die Erwartung verbunden möglichst preisgünstigen Wohnraum herzustellen, die allgemeine Preisentwicklung zu dämpfen und ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage zu schaffen. Insbesondere die vergangenen fünf Jahre zeigen aber bundesweit, dass diese idealtypischen Marktmechanismen auf dem Wohnungsmarkt nicht greifen und auch bei gesteigerter und im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlicher Wohnungsbautätigkeit – also Angebotssteigerung – die Preise auf dem Immobilienmarkt dennoch steigen. Das liegt einerseits an äußeren Finanzmarkteinflüssen, die dafür sorgen, dass viel Kapital in den Boden- und Wohnungsmarkt fließt, andererseits an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region insbesondere im günstigen und mittleren Preissegment.

In Landau sind zwischen 2014 und dem ersten Halbjahr 2021 trotz Rekordzahlen bei den Baufertigstellungen die Neuvertragsmieten pro m² um 31 % auf 9,40 Euro gestiegen. Der Kaufpreis pro m² für Eigentumswohnungen ist im gleichen Zeitraum um rund 47 % gestiegen. Die Preissteigerungen liegen damit ungefähr auf dem Niveau der Vergleichsstädte Speyer und Neustadt, obwohl die Zunahme des Wohnungsbestandes mit 12 % seit 2011 wesentlich höher ist als in diesen Städten. Ebenso erfahren die Bodenrichtwerte (die sich letztlich aus den gezahlten Kaufpreisen bilden) kontinuierlich Steigerungen. Für weitere Details und zur übersichtlichen grafischen Darstellung wird auf die Anlage 3 verwiesen.

2.2 Schlussfolgerungen und Handlungsbedarfe

Die Zielzahlen hinsichtlich der Realisierung von Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 werden übertroffen. Die bislang sehr hohe Bautätigkeit lässt bislang keine Entspannung der Preisentwicklung erkennen. Es ist hervorzuheben, dass der Wohnungsmarkt ein besonderer Markt ist: Zuvorderst bestimmen Angebot und Nachfrage die Preise mit. Es lässt sich schlussfolgern, dass somit weiterhin eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft. Daneben beeinflussen weitere Faktoren, wie die dem Wohnungsmarkt

vorgelagerten Märkte die Preisentwicklung erheblich. Dies betrifft insbesondere die abgerufenen Preise bei Neubauten.

Zu den vorgelagerten Märkten zählen die Bodenkosten, die Baukosten und die Kapitalkosten bzw. der Kapitalmarkt. Bei den beiden erstgenannten Märkten haben sich die Preise merklich erhöht, was zu einer Teuerung der Wohnfläche beiträgt. Parallel ist das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt seit einigen Jahren außerordentlich niedrig. Dies regt zwar die Bautätigkeit grundsätzlich an, führt aber vermutlich auch zu gesteigerten Renditeerwartungen der Anleger („Flucht ins Betongold“) und somit zu steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Es wird deutlich, dass aufgrund des derzeitigen Marktumfeldes eine hohe Bautätigkeit alleine offensichtlich nicht zu einer allgemeinen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führt. Eine Prognose, ob und wann diese eintreten wird kann momentan nicht abgegeben werden, da dies auch erheblich von globalen Entwicklungen abhängt. Die Stadt Landau kann jedoch mit den ihr zur Verfügung stehenden bodenpolitischen Mitteln (Zwischenerwerbsmodell, Konzeptvergabe, Quotierungsrichtlinie etc.) sowie ihrer Siedlungsflächenstrategie Einfluss auf die Qualität im Wohnungsmarkt nehmen, d. h. bestimmen, wann welche Arten von Wohnungen auf den Markt kommen. Damit wird deutlich, dass der Fokus kommunalen Handelns zukünftig noch stärker auf die Qualität und die Ausrichtung des Wohnungsbaus gerichtet sein sollte, und weniger auf eine rein quantitative Betrachtung. Auch das Empirica-Institut beobachtet, dass in den vergangenen Jahren in den Schwarmstädten doppelt so viele Wohnungen gebaut wurden als noch vor 10 Jahren. Eine Entlastung ist nach Aussagen des Instituts daher zumindest mittelfristig sehr wahrscheinlich. Dann wird wieder verstärkt die Qualität der angebotenen und neu gebauten Wohnungen im Vordergrund stehen.

Langfristig wird der demografische Wandel mit einer Abnahme der Bevölkerungszahlen die Nachfrageseite quantitativ beeinflussen und theoretisch Druck vom Wohnungsmarkt nehmen. Jedoch lassen sich auch hier nur schwer Prognosen über Zeitpunkt und Auswirkungen treffen, da unvorhersehbare und dynamische Wanderungsbewegungen den größten Einfluss haben, ob in einer Kommune weniger oder mehr Menschen (Nachfrager) leben. Hinzu kommt, dass stagnierende oder abnehmende Haushaltszahlen noch nichts darüber aussagen, welche Wohnungen nachgefragt sind. Hier wird deutlich, dass es auch Aufgabe einer nachhaltigen Bodenpolitik ist, sich intensiv mit dem Baubestand auseinander zu setzen und Instrumente zu finden, einen Teil der Nachfrage auch in den Bestand zu lenken und gleichzeitig die vorhandenen Siedlungsstrukturen behutsam weiter zu entwickeln.

Die in den vorangegangenen Abschnitten dargelegten Feststellungen können verkürzt zusammengefasst werden:

- In den vergangenen Jahren wurde deutlich, dass über den ursprünglich ermittelten Bedarf gebaut wurde, eine deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt jedoch nicht zu erkennen ist.
- Die neuen Wohnungen werden bislang fast ausschließlich im Innenbereich realisiert, hier gab es mehr Entwicklungsmöglichkeiten als im Jahr 2015 angenommen.
- Die bisherige Dynamik der vergangenen Jahre trifft auf ein noch vorhandenes, hohes Wohneinheitenpotenzial, das die seinerzeit ermittelten Bedarfe bis zum Jahr 2030 weit übersteigt.

Ohne die Erfolge und Notwendigkeit der bisherigen Baulandstrategie in Frage zu stellen, gilt es jetzt vor dem Hintergrund des im Wohnraumversorgungskonzept 2016 ermittelten

3.1 Quartiersanalyse / Innenentwicklung

Es ist festzuhalten, dass Städte einem kontinuierlichen Wandel unterliegen, der bisherige und weiterhin notwendige Wohnungsbau hat und wird die Stadt weiterhin verändern. Landau hat die Chance die dynamischen Veränderungsprozesse zu nutzen und zu steuern, um die vielfältigen Stadtbereiche behutsam weiter zu entwickeln. Mit dem Stadtquartier Landau Südwest und den angestoßenen Neubaugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern ist Landau bodenpolitisch gut aufgestellt, das Wohnraumangebot im Neubau und an den Siedlungsrandern gezielt zu erweitern und zu qualifizieren. Die zahlreichen geeigneten Instrumente hierfür befinden sich in Landau in bewährter Anwendung.

Parallel gilt es nun wieder verstärkt den Blick auf die Qualitäten und Besonderheiten der Bestandsquartiere und ihrer Flächenpotenziale zu richten. Das heißt in Ergänzung zur bisherigen Wohnraumstrategie soll nicht nur ein flächenbezogenes und quantitatives Ziel der Siedlungserweiterung formuliert werden, sondern verstärkt auch auf die Qualitäten und Besonderheiten im Bestand eingegangen werden, um gemeinsam mit der Stadtgesellschaft das „richtige Maß“ der Nachverdichtung, sei es in der Fläche oder in der Höhe, zu finden. Es gilt eine jeweils dem Standort angemessene Bebauungsmöglichkeit zu gewähren, die richtigen (Beteiligungs-)Instrumente hierfür anzuwenden, Veränderungen zuzulassen ohne den Charakter des jeweiligen Quartiers oder der jeweiligen Nachbarschaft zu überformen. Dabei ist Innenentwicklung vor allem als Chance zu begreifen, um neue Qualitäten in der Stadt zu generieren. Insbesondere die Themen Freiraum, Architektur, Baukultur, Nutzungsvielfalt, Mobilität und Umweltfreundlichkeit sollen deshalb im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts eine wesentliche Rolle einnehmen. Ferner sind auch die Herausforderungen wie Hitzeinseln, Überschwemmungsgefahren, Verschattung oder Nachbarschaftskonflikte integrativ einzubinden. Auch aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Landau im November 2021 (Sitzungsvorlage 610/691/2021) entschieden, eine Innenentwicklungsstrategie zu entwickeln, die u.a. versucht die „Konfliktlinien“ der Leitbilder einer wachsenden „Schwarmstadt“ und einer klimaangepassten „Schwammstadt“ im konkreten räumlichen Kontext aufzulösen.

Der erste Schritt ist eine stadträumliche Analyse der verschiedenen Quartiere der Stadt Landau. Mit ihr wird ein umfassendes Bild über die Charakteristika und Rahmenbedingungen vorliegen, das eine Grundlage für die Auswahl von Maßnahmen und Einzelinstrumenten sein wird sowie als Ausgangspunkt für die Diskussion zur Entwicklung siedlungsstruktureller Leitlinien dient. Kurz formuliert: Welche Typologien bieten welches Potential hin zu mehr Dichte bzw. zu mehr urbanem Leben bzw. welche perspektivische Entwicklung gibt es für Gebiete mit einem geringen Freiraumanteil.

Mit der Analyse wird deutlich werden, welche rechtliche und/oder informelle Instrumente zur Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung gezielt für die jeweiligen Siedlungsbereiche eingesetzt werden können. Hierzu können beispielhaft zählen:

- Bebauungspläne zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines Quartiers.
- Vorkaufssatzungen, um brachliegende Grundstücke zu sichern und bebauen zu können.
- Baugebote.
- Wohnraumschutzsatzung oder Zweckentfremdungssatzung.
- Etablierung eines Beirates für Stadtentwicklung und Stadtgestaltung.
- Konzeptvergaben (beibehalten und erweitern).

- städtebauliche Rahmenpläne oder Bebauungsvorschläge, um die Zielvorstellungen der Stadt gegenüber potenziellen Investoren und Bauträgern zu vermitteln.

Die Anwendung der Instrumente sollte zielgerichtet und angemessen eingesetzt werden und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten gerecht werden.

So könnte am Beispiel der städtebaulichen Dichte ein "Landauer Maß" für die einzelnen Quartiere definiert werden. Diese informelle Quartiersdichte kann dann künftig als öffentlicher Belang in die Baugenehmigungsverfahren (bei Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB) eingehen bzw. in der Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und entsprechend in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sein. Dieses Landauer Maß leitet damit das Ermessen der Verwaltung im Rahmen von Genehmigungsverfahren, dient als „vertrauensbildende Maßnahme“ gegenüber Investoren und Bauherrn und bindet den Rat bei erforderlichen Einzelfallentscheidungen.

3.2 Instrumente - Vorwegnahme

Aufgrund bereits vorliegender politischer Anträge sollen zwei potentiell mögliche Instrumente bereits vorab behandelt werden:

Eine mögliche **Zweckentfremdungssatzung**, schränkt das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung ein. Hierzu liegt der Verwaltung ein Prüfauftrag vom 28.02.2022 vor. Auf die begleitende Sitzungsvorlage **610/705/2022** wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Anwendung des Instruments des **Gestaltungsbeirats** wurde bereits mit längerem Vorlauf und außerhalb des Innenentwicklungskonzepts fachlich-inhaltlich zur Beschlussfassung vorbereitet. Da sich der Beirat u.a. für die Belange der Baukultur in Verbindung mit der Nachverdichtung einsetzt, stellt dieser ein ergänzendes Instrument dar, das sinnvoll in die Innenentwicklungsstrategie integriert werden kann. Es können beispielsweise auf Grundlage der stadträumlichen Analyse besonders sensible Standorte bzw. Bereiche in Quartieren definiert werden, deren potenzielle bauliche Nachverdichtung durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden sollen. Auch zum Gestaltungsbeirat liegt aufgrund des zu fassenden Beschlusses und der Erforderlichkeit einer ausführlichen inhaltlichen Abhandlung des Themas eine begleitende Sitzungsvorlage vor (Sivo 610/706/2022).

3.3 Weitere Vorgehensweise und Umgang mit der Außenentwicklung

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Monitoring werfen neben der geplanten Steuerung der Innenentwicklung auch Fragen zum Umgang mit der Außenentwicklung auf. Rechnerisch reichen die noch vorhandenen Innenpotenziale aus, um das Ziel von 2.500 Wohneinheiten bis 2030 zu erreichen. Es geht darum, im weiteren Verlauf und im Rahmen des Leitbildprozesses auch einen Umgang mit den noch vorhandenen Potenzialen im Außenbereich zu finden, speziell im Hinblick auf die noch ausstehende Entwicklung der 2. Tranche der Gebietsentwicklungen in den Stadtdörfern Nußdorf, Dammheim, Queichheim und Mörlheim sowie auf den zweiten Entwicklungsabschnitt des neuen Stadtquartiers im Südwesten der Kernstadt. Es sind gegebenenfalls Fragen zur weiteren räumlichen und zeitlichen Differenzierung von Entwicklungs- und Bauabschnitten aufzuwerfen, um ein mögliches Umsteuern einzuleiten. Dabei sind die Bedarfe zu den jeweils unterschiedlichen Typologien (Mehrgeschosswohnungen und

Einfamilienhäuser) zu beleuchten sowie ggf. die Fragen zur städtebaulichen Dichte neu zu erörtern. Auch die Umwidmung von bisher für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen im Einzelfall sollte kein Tabu sein, wenn sich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Rahmen des angestoßenen Leitbildprozesses sinnvolle Nutzungsalternativen finden lassen. Hierfür und für die übrigen Fragestellungen ist auch eine Differenzierung von Kernstadt und Stadtdörfern vorzunehmen.

Hinsichtlich der Innenentwicklung ist festzuhalten, dass die Verwaltung derzeit die stadträumliche Analyse erarbeitet, auf deren Grundlage ein Leitbildprozess stattfinden kann. Die Ergebnisse können Ende des Jahres den Gremien vorgelegt werden. Es wird ermittelt welche Instrumente geeignet sind, welche Gebiete und Flächen sich besonders zur weiteren Innentwicklung anbieten und welche Quartiere möglichst weniger überformt werden sollen. Auf dieser Grundlage wird mit Hilfe geeigneter Beteiligungsmittel ein Leitbildprozess eröffnet, der richtungsweisend für die künftige Siedlungsentwicklung und Baulandstrategie einer neuen Stadtspitze und an der Schwelle einer neuen Wahlperiode des Stadtrates sein kann. Nach diesem Prozess sollen unter Bezugnahme auf die festgelegten Leitlinien konkrete Maßnahmen erfolgen, die eine resiliente Siedlungsentwicklung unterstützen.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein X
Begründung: Die Belange der Nachhaltigkeitseinschätzung werden nicht berührt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht „von der Genehmigung ausgenommene Flächen“
- Anlage 2: Übersicht der Wohnbauflächenpotenziale
- Anlage 3: Präsentation Wohnungsbau und Wohnungsmarktmonitoring

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

