



## Sitzungsvorlage 610/707/2022

|   |                                |                |                   |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung:<br>Abteilung Stadtplanung<br>und Stadtentwicklung<br>Datum: 05.05.2022 | Aktenzeichen:<br>61_32/610-FNP |                |                   |
| An:   | Datum der Beratung             | Zuständigkeit  | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand   | 16.05.2022                     | Vorberatung N  |                   |
| Ausschuss für<br>Stadtentwicklung, Bauen<br>und Wohnen                                | 24.05.2022                     | Entscheidung Ö |                   |

### **Betreff:**

**Neues Stadtquartier Südwest; Rahmenplan**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der städtebauliche Rahmenplan „Neues Stadtquartier Südwest“ wird beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als „Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die bereits begonnene Bauleitplanung für den ersten Bauabschnitt zum Abschluss zu führen und unter Anwendung der Leitlinie zur Entwicklung und sozial ausgewogenen Vermarktung von stadteigenen Baugrundstücken in der Kernstadt Landau (Vermarktungsleitlinie) und Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus der Vermarktung der Konversion (Konzeptvergabe) eine Vermarktungsstrategie für das „Stadtquartier Südwest“ zu entwickeln.

### **Begründung:**

#### **Ausgangslage:**

Im November 2019 wurde ein offener, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für das Neue Stadtquartier Südwest ausgelobt. Die Bergergemeinschaft „Thomas Schüler Architekten/Stadtplaner; faktorgruen Landschaftsarchitekten BDLA“ ging im März 2020 als Sieger hervor und wurde beauftragt den Vorentwurf aus dem Wettbewerb unter Beteiligung der Verwaltung und eines begleitenden Fachbeirates zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiter zu entwickeln. Parallel und integrierend wurden durch die Ingenieurbüros Faktorgruen und ModusConsult, gemäß Leistungsbild der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure die Vorentwürfe für die Freianlagen, die Verkehrsanlagen sowie die Entwässerung erarbeitet.

#### **Aufstellungsverfahren Rahmenplan:**

Zur Qualitätssicherung dieses wichtigen Planungsschrittes zur Entwicklung des Quartiers, wurde neben einer „Planungsgruppe“ - bestehend aus Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Ingenieurbüros sowie Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung – ein Fachbeirat eingesetzt. Ziel des Beirats war, sich für die übergeordneten Themen auf gemeinsame Leitlinien zu einigen, die im Sinne einer nachhaltigen Quartiersent-

wicklung getroffen werden. Der Nutzen besteht in der Schaffung von Akzeptanz und einer Sensibilisierung für das Gesamtprojekt, einem Wissensaufbau zu verschiedenen planerischen Themen sowie einem unterstützenden Input für die Planungsgruppe. Der Beirat bestand aus je einer Vertreterin / einem Vertreter aus den Stadtratsfraktionen, der Verwaltung und weiteren externen Fachexperten.

Neben den fünf Fachbeiratssitzungen zu den Themen Mobilität, Nahversorgung und Quartiersmitte, Freiraum, Wohnangebote sowie lebendige Nachbarschaft, fand im Oktober 2021 begleitend ein „Marktsamstag“ als Öffentlichkeitsinformation statt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Fachbeirats informierten interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Planung. Zu den einzelnen Themen und Ergebnissen des Fachbeirats wird auf die Anlage 5 verwiesen.

## Rahmenplan

### *Städtebau*

Am südwestlichen Stadtrand entsteht ein dichtes und somit flächensparendes – jedoch dem Landauer Maßstab angemessenes – Stadtquartier mit einer besonderen Lage auf einer markanten Anhöhe. Die Qualität mit den Sichtbeziehungen in die angrenzenden Weinberge und den Haardtrand wird durch das Konzept betont und zu einem Alleinstellungsmerkmal des neuen Quartiers gemacht. Um dieses Merkmal zu stärken wurde im Verlauf der Rahmenplanerstellung auch nochmals die Funktion des „Quartiersbalkons“ – einem sich auf Höhe der Quartiersgarage 2 öffnender Grünfinger im Süden des Quartiers – ausdifferenziert. Die Fläche soll gleichermaßen Aufenthalts- als auch Ausgleichfläche werden, die beispielsweise mit Liegebänken am südlichen Ende ausgestattet werden kann. Ferner wurden nach dem Wettbewerbsergebnis nochmals die Wegebeziehungen, die am gesamten südlichen Quartiersrand verlaufen gestärkt. Der Grünstreifen wurde für eine adäquate Ortsrandeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes verbreitert.

Neben der Lagequalität wird zudem eine gemeinschaftliche Quartiersmitte für die Akzeptanz und den Erfolg des Projektes von Bedeutung werden. Ziel ist ein naturbezogener Stadtteil mit ruhigen Wohnlagen und lebendiger Mitte, der über eine hohe Freiraumqualität die Gemeinschaft und Kommunikation fördert und somit die Voraussetzung für eine hohe Wohn- und Lebensqualität im Quartier schafft.

Das Konzept entwickelt sich aus den angrenzenden Stadtgebieten heraus und komplettiert den Stadtgrundriss zu einem zusammenhängenden Stadtraum. Die freiräumlichen Verknüpfungen erfolgen über den grünen Anger, der auf der Anhöhe mittig durch das Gebiet geführt wird. Dieser bildet das städtebauliche Rückgrat des neuen Quartiers, wo sich Spiel- und Aufenthaltsflächen befinden.

Das Konzept sieht Baufelder mit offenen Hofstrukturen vor, die als eigenständige Quartiersbereiche frei im Landschaftsraum liegen, das Gesamtgebiet gliedern und abschnittsweise entwickelt werden können. Die Hausgruppen mit unterschiedlicher Dichte und Gebäudetypologie erzeugen offene Stadtquartiere für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen. Diese Grundstruktur eignet sich besonders für eine Konzeptvergabe in kleinteiligen Baufeldern, sodass ein baulich und sozial vielfältiges Quartier entstehen kann.

Die städtebauliche Höhenentwicklung nimmt tendenziell von Nord nach Süd ab. Während an der L 509 und im Quartiersinneren viergeschossige Gebäude die Regel sind, befinden sich insbesondere an den Quartiersrändern im Süden und zum Grünzug hin

dreigeschossige Bauten, um das Landschaftsbild zu schützen. Viergeschossige Gebäudeteile betonen speziell die Platzsituationen, Kreuzungsbereiche sowie den Anger. Die höheren Gebäuderiegel entlang der L 509 schirmen auch den Lärm ab, dabei wird ein ausreichender Abstand zur nördlich anschließenden Einfamilienhausbebauung der Wollmesheimer Höhe gewahrt.

Die Quartiersbereiche im Süden gruppieren sich um Nachbarschaftsplätze mit Spiel- und Kommunikationsflächen, die Gemeinsamkeit und Identität innerhalb der Einzelquartiere fördern. Die Baufelder können flexibel mit unterschiedlichen Typologien bebaut werden, wobei sich die Hofstrukturen für Baugemeinschaften und Gemeinschaftswohnen aufdrängen. In den Randbereichen befinden sich locker gestellte und kleinteiligere Einzelgebäude, die in Höhe und Körnigkeit zum freien Landschaftsraum hin abnehmen und einen fließenden Übergang schaffen. Um die typologische Vielfalt im Quartier zu stärken, wurden nach dem Wettbewerb die Geschosswohnungsbauten im Osten – entlang des neuen Grünzuges – sowie entlang der Grünfugen zwischen den südlichen Baufeldern zu Reihenhäusern/ Townhouses umgewidmet, da hier zum Grünzug hin eine besondere Situation entsteht und gleichzeitig praktikabel die Anforderungen an den Brandschutz gelöst werden können.

Die Impulse der Baugemeinschaften können genutzt werden, um die öffentlichen Räume zu beleben. In den Erdgeschosszonen zu den Nachbarschaftsplätzen und zum Anger hin können kleinere gewerbliche Einheiten vorgesehen werden. Dabei gehen Wohnen und Arbeiten zusammen. Die Gewerbestruktur soll vor allem wohnortnahe Dienstleistungen und Gastronomie beinhalten, ein neues Einzelhandelszentrum in Konkurrenz zur Innenstadt soll nicht entstehen. Die vorstellbaren und wünschenswerten Nutzungen (Buchladen, mobilitätsnahe Angebote wie Fahrradreparatur, Café, ...) wurden auch im Fachbeirat diskutiert.

Dieser klare und robuste Rahmen schafft die Voraussetzung für eine kleinteilige bauliche Entwicklung mit einem Höchstmaß an individueller Freiheit. Durch wenige typologische Vorgaben wird die Grundstruktur für ein neues Stadtquartier geschaffen werden - stadträumlich integriert und flexibel für neue Konzepte.

Mit dem vorliegenden Entwurf können auf einer Fläche von rund 11 ha ca. 800 Wohneinheiten für 1.600 – 2.000 Einwohner realisiert werden. Dies bedeutet eine bauliche Dichte von 73 Wohneinheiten je Hektar Bruttobaufläche. Der Anteil der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen beträgt ohne den Grünzug Ost ca. 40 Prozent, hiervon entfällt ca. die Hälfte auf öffentliche Grünflächen. Das heißt trotz der hohen städtebaulichen Dichte kann ein Quartier mit einem beträchtlichen Freiflächenanteil realisiert werden. Die Basis für die Entwicklung eines Quartiers mit hoher Lebensqualität ist somit gelegt.

### *Freiraum*

Das zentrale Grünelement für das Quartier wird durch den neuen Grünzug im Osten des Quartiers ausgebildet. Dieser stellt zukünftig als Teil des Grünen Stadtrings eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung dar, in welche die neuen Wegeachsen des Quartiers einmünden. Die Parkanlage verbindet sich mit den Freiräumen des neuen Stadtquartiers und lässt so einen großen zusammenhängenden Grünraum entstehen. Eine Kfz-Durchfahrt zu den östlich angrenzenden Quartieren Lazarettgarten und Cité Monclar wird nicht ermöglicht.

Der neu gestaltete Grünzug schafft kommunikative gemeinschaftliche Spiel- und Freizeitflächen sowohl für das neue Quartier, als auch für die angrenzenden

Wohnquartiere und fördert so das Zusammenwachsen von Alt und Neu. Es wurde im Planungsprozess bislang festgehalten, dass die Grünflächen im mittleren und südlichen Bereich naturnah ausgebildet werden und gleichzeitig Ausgleichsflächen für das Gebiet vorhalten. Im nördlichen „urbanen“ und durch die Wollmesheimer Straße sowie die künftige Quartiersmitte beeinflussten Bereich, sollen Angebote geschaffen werden, die durch „Action“ sowie Sport und Bewegung geprägt sind. Des Weiteren wird im Nordosten direkt an die L 509 angrenzend, das zentrale Rückhaltebecken für das anfallende Regenwasser realisiert.

Eine durchgängige Baumreihe stellt die Habitatverbindung, z. B. für Fledermäuse her. Durch die Pflanzung von neuen Obstbäumen wird der Charakter der Streuobstwiesen beibehalten und weiterentwickelt. Mit einer hohen Freiraumqualität und ökologischen Funktion trägt die Freifläche zur Qualitätssteigerung des gesamten Stadtgebiets bei und fördert die Identifikation mit dem Quartier. Es ist durchaus angebracht, den naturnahen Grünzug erst in einem gemeinsamen, integrativen Prozess mit den künftigen Bewohnern vollständig zu entwickeln.

Als Gegenüber zum Südwest Park im Wohngebiet Wollmesheimer Höhe wird auf dem Höhenrücken des neuen Quartiers ein städtischer, autofreier Anger mit urbanem Charakter ausgebildet. Er fügt sich als freiräumliches Element wie selbstverständlich in die örtliche Situation ein und bildet die zentrale Mitte des neuen Quartiers. Der Anger soll multifunktional ausgebildet werden, also einerseits als Rückhaltung und Notüberlauf bei Starkregenereignissen dienen, andererseits ein Habitat für Insekten bilden und dennoch zugänglich für Aufenthalt und freies Spiel bleiben. Es wurde in der Diskussion mit dem Fachbeirat deutlich, dass durch die vorgesehenen Abtreppungen zu den tieferliegenden Grünflächen, Orte des Aufenthalts und der Kommunikation entstehen können.

#### *Entwässerung / Starkregenvorsorge*

Für die Entwässerung des gesamten Gebietes wird ein dezentrales Regenwassermanagement vorgesehen, mit dem Ziel, das anfallende Regenwasser möglichst lange im Gesamtquartier zurückzuhalten bzw. auch einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßen- und Platzflächen in den Einzelquartieren wird in einem Netz aus offenen Rinnen gesammelt und den Retentionsmulden in den grünen Fugen zwischen den Quartieren bzw. am südlichen Quartiersrand zugeführt. Über diese Rasenmulden wird schließlich das Regenwasser am tiefsten Punkt des Geländes am nordöstlichen Rand des Grünzuges in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, zurückgehalten und in verzögerter Form über den nördlich anschließenden Grünzug am Friedhof vorbei in die Queich abgeleitet. Aufgrund des nachzuweisenden Rückhaltevolumens und der damit verbundenen Tiefe des Beckens, muss nach derzeitigem Stand das Becken eingezäunt werden. Ursprünglich war angedacht, das Wasser in den Birnbach abzuleiten, die Vorentwurfsplanung zeigte jedoch auf, dass durch die Höhenunterschiede eine Entwässerung in den Birnbach nur mit großem Aufwand zu realisieren gewesen wäre.

Durch die hohe Verweildauer des Wassers in den begrünten Mulden kann ein Teil des Wassers verdunsten oder es versickert bereits in den Vegetationsflächen. Die offenen Regenwassermulden tragen so gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Investitionskosten können durch den Entfall aufwendiger unterirdischer Kanäle zugunsten eines offenen Systems minimiert werden, das Thema der Regenwasserbewirtschaftung wird als ökologische Qualität sichtbar und erlebbar gemacht und trägt zum positiven Image der Siedlung bei.

Des Weiteren kann das anfallende Regenwasser aus den privaten Flächen in dezentralen Retentionszisternen gesammelt, auf dem Grundstück zurückgehalten und in Form von Grauwassernutzung zur Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung genutzt werden. Dadurch kann auch der Verbrauch an kostbarem Trinkwasser reduziert werden. Lediglich ein Notüberlauf wird über die offenen Mulden abgeleitet. Durch eine anteilige Dachbegrünung (derzeit vorgesehen: 70% der Dachfläche) kann das anfallende Regenwasser aus den privaten Flächen zusätzlich reduziert werden.

### *Verkehr*

Entgegen des Wettbewerbsergebnisses, wurde sich mit dem Landesbetrieb Mobilität auf eine Gebietserschließung über zwei (statt drei) kurze Stichstraßen von der Wollmesheimer Straße auf Höhe der Berwartsteinstraße sowie in der Quartiersmitte auf Höhe des Treppenweges der Rappoltsweiler Straße geeinigt, die auf kurzem Wege direkt die Quartiersgaragen und die ebenerdigen Stellplätze erschließen. Ab hier wird der Straßencharakter zugunsten einer Mischfläche ohne erkennbare Fahrbahnbereiche aufgelöst, wodurch gemeinschaftliche Räume zum Spielen, Treffen und Aufenthalt entstehen. Der bereits als Wirtschaftsweg vorhandene Schlittweg soll als Ost West-Achse für den Radverkehr dienen und im Rahmen der Gebietsentwicklung entsprechend ertüchtigt werden.

Durch die Einzelquartiersgaragen werden die Wohnbereiche von Durchgangsverkehr freigehalten und sind nur für die Anwohner im Bedarfsfall befahrbar. So entstehen autofreie Innenbereiche mit einer hohen Nutzungsqualität der Freiräume. Unter den westlichen Baufeldern, die die Neuplanungen arrondieren sowie unter den nördlichen Baufeldern an der L 509 sind Tiefgaragen vorgesehen, die jedoch direkt angefahren werden sollen, sodass Kfz-Bewegungen durch das Quartier weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Quartiersentwicklung erfährt auch die Wollmesheimer Straße / L 509 eine Neugestaltung und somit Aufwertung. Mit dem Fachbeirat und den Fachexperten wurde festgehalten, dass mit der Umgestaltung im Zusammenspiel mit der neuen Bebauung kein Eindruck einer Schnell- bzw. Landstraße mehr entstehen soll. Durch eine heterogene Baustruktur im Norden sowie einer Böschung und abgerückten Gebäuden im Süden, entsteht hier zwar nicht der Eindruck eines durch Gebäude gefassten städtischen Straßenraums, jedoch wird die Straße durch den Erhalt der südlichen Kastanienreihe und einer neuen, fast durchgängigen Baumreihe im nördlichen Bereich gefasst und erhält einen grünen Charakter. Durch lange Mittelstreifen/Querungshilfen und der Reduzierung der Fahrbahnbreiten für die Kraftfahrzeuge kann der Verkehr „beruhigt“ werden. Die zahlreichen Querungshilfen und neue durchgängige Rad- und Fußwege verbessern die Verknüpfung zwischen den Quartieren und zum Nahversorger für Fußgänger und Radfahrer deutlich.

### Weitere Vorgehensweise:

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung innerhalb der nächsten rund 10-15 Jahre. Gleichzeitig soll der Plan den inhaltlichen und planerischen Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung im Südwesten der Landauer Kernstadt vorgeben und eine Selbstbindungswirkung für die Stadt entfalten. Der Rahmenplan ist der informellen, vorbereitenden Bauleitplanung zuzuordnen. Er dient als Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung sowie als Handlungsrahmen für den Umgang mit städtischen Grundstücken in der Vermarktung. Die Vermarktungsstrategie wird in erster Linie die Vorgaben aus der Vermarktungsleitlinie der Stadt Landau aufnehmen:

- 33,3 % der entstehenden Wohnfläche sind im sozial geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.
- Hiervon ist mindestens die Hälfte über den sog. ersten Förderweg zu sichern.
- Besonderer Fokus auf Durchmischung der Wohnformen und Wohnungsgrößen auf jedem Grundstück.
- Mindestens 10 % der Bauflächen sind für Baugemeinschaften bereitzustellen. Abweichend von der Vergabeleitlinie wurde mit der Auslobung des Wettbewerbs ein zu realisierender Anteil von 20 % der Bauflächen für Baugemeinschaften beschlossen.
- Vermarktung der Baufelder für Geschosswohnungsbauten erfolgt über die Konzeptvergabe.

Die Verwaltung wird die Vermarktungsstrategie gemeinsam mit dem Fachbeirat, weiteren Experten und unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten und vom Hauptausschuss oder Stadtrat beschließen lassen. Es ist vorgesehen, die Strategie nicht lediglich auf die Vorgaben der Vermarktungsleitlinie zu begrenzen, sondern weiterhin an einem gemeinsamen Verständnis für die Quartiersentwicklung zu arbeiten und konkrete sowie verbindliche Leitvorstellungen für die nachfolgende Konzeptvergabe zu entwickeln. Dabei sollen insbesondere die folgenden „Säulen“ in Form von Leitlinien bei der Vergabe Berücksichtigung finden:

- Gestaltung: Städtebaulich/Architektonischer Rahmen
- Themen der Nachhaltigkeit/ des Klimaschutzes und des ökologischen Bauens
- Mobilität: Fokus Quartiersgaragen, Carsharing, ...
- Soziale Durchmischung: Wohnungstypen, Baugemeinschaften, geförderter Wohnungsbau, ...

Bereits im Rahmen der letzten Fachbeiratssitzung wurde festgehalten, dass ein Quartier für alle gesellschaftlichen Gruppen und Menschen jeden Alters entstehen soll und mit einer möglichst kleinteiligen Vergabe der Baufelder die bauliche, aber auch soziale Vielfalt gewährleistet werden kann und hierdurch die Entstehung eines „lebendigen“ Quartiers unterstützt wird. Am Ende kann die Vermarktungsstrategie Inhalt einer Quartiersbroschüre sein, die das Quartier der Öffentlichkeit sowie künftigen Bauherren vorstellt. Daneben soll auch auf einer Internetseite über die Vermarktung und das Quartier informiert werden.

Parallel zur Entwicklung einer Vermarktungsstrategie wird derzeit für einen ersten Entwicklungsabschnitt von rd. fünf Hektar der verbindliche Bebauungsplan aufgestellt sowie die weiteren Leistungsphasen der Erschließungsplanung vergeben. Notwendig werden weitere Fachgutachten zu den Themen Verkehr und Schallmissionen, deren Ergebnisse in die Bebauungsplanfestsetzungen einfließen. Der nächste formelle Schritt bildet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der zweite Entwicklungsabschnitt des Stadtquartiers – südlich des geplanten grünen Angers – ist noch nicht planungsrechtlich gesichert, da sich die Regionalplanfortschreibung weiterhin im Verfahren befindet und das Gebiet somit noch nicht rechtswirksam als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Diese Umstände waren jedoch bereits zur Auslobung des Wettbewerbs bekannt, sodass der Rahmenplan hierauf Antworten findet und eine Entwicklung in zwei größeren Abschnitten nicht nur möglich, sondern auch sinnvoll ist. Ähnlich der Entwicklung des Wohlparks am Ebenberg, wird auch hier der Prozess der Vermarktung eine Aufgabe sein, die die Verwaltung und Politik über Jahre begleiten wird.

Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, kann mit der Erschließung und der Vermarktung der ersten Baufelder begonnen werden.

**Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto: 5225.5625, 5225.5636

Haushaltsjahr: 2022/2023

Betrag: 30.000 Euro

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um ein mehrstufiges Beschlussverfahren bzw. hier vorliegend um einen Folgebeschluss.

**Anlagen:**

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf „Neues Stadtquartier Südwest“

Anlage 2: Vorentwurfsplan zu den Freianlagen

Anlage 3: Vorentwurfsplan zum Entwässerungskonzept

Anlage 4: Vorentwurfsplan Verkehr/L 509

Anlage 5: Ergebniszusammenfassung Fachbeirat

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM

Dezernat III - hauptamtlicher BGO

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Umweltamt

Schlusszeichnung:

