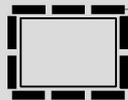


Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Stadtbauamtes Landau in der Pfalz. Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung



Geltungsbereich



Gebäude Neu
mit Angabe der Geschossigkeit



Quartiersmitte
(Aufenthalt, Spielen, Erschließung)



Grünstreifen 10m



Fußweg



Hauptzufahrt

ANLAGE 1
F3e 1. Teiländerung Fichtenstraße
Städtebauliche Zielsetzungen

02. Juni 2022
M 1:1000 TS / Be

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



Stand Kataster Juni 2022
220609_Anl_1svo.dwg



Städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Landau zur Entwicklungsfläche in der Fichtenstraße (Geltungsbereich BPlan F3e 1. Teiländerung Fichtenstraße)

Städtebau

Es soll ein Wohnquartier entstehen, welches durch eine angemessene Anzahl an Wohnungen einen nennenswerten Beitrag zur Nachverdichtung im Stadtteil Horst leistet. Die heterogene bauliche Umgebung soll berücksichtigt und ein strukturgebender, angepasster Übergang zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften geschaffen werden. Das Quartier soll sich an sinnvollen Verknüpfungspunkten nach außen hin öffnen, es sollen kurze, direkte Wegeverbindungen in und durch das Quartier entstehen. Um die gewünschte Nachverdichtung zu erreichen, sind für die Fläche Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese werden um einen zentralen Quartiersplatz mit Spielplatz herum angeordnet.

Bei der durch die Gebäude zu überbauenden Fläche ist sich an dem Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) aus der Baunutzungsverordnung von 0,4 zu halten. Dieser Wert ermöglicht eine gute bauliche Ausnutzung der Fläche bei einer gleichzeitig begrenzten Versiegelung. Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls der Orientierungswert aus der Baunutzungsverordnung als Maximum heranzuziehen, welcher für allgemeine Wohngebiete einen Wert von 1,2 vorgibt.

Die Dichte ist auch in Bezug auf die Wohneinheiten zu begrenzen, da dieser Bereich des Horsts bereits jetzt schon sehr dicht bebaut ist. Es wurde sich hierbei auch an aktuellen vergleichbaren Projekten in der Innenstadt orientiert. Empfohlen wird für den nördlichen Horst eine maximale Dichte der Wohneinheiten von ca. 100 WE je Hektar Bruttobaufläche. Damit läge die Dichte immer noch deutlich über dem Durchschnitt im Horst insgesamt, was aber durchaus der näheren Umgebung des Grundstücks entspricht (das nördliche Horstgebiet ist dichter bebaut als der Süden).

Das Konzept muss sich auch aus den angrenzenden Quartieren heraus entwickeln, da diese sehr heterogen sind, mit teilweise deutlichen Unterschieden in Höhe und Kubatur der Gebäude. Die Häuser sollen daher eine baulich strukturelle Überleitung von der sechsgeschossigen Bebauung westlich der Fichtenstraße zu den zwei- bis dreigeschossigen Häusern im Norden und Osten schaffen. Das Ziel soll durch einen abgestuften Übergang von dichter Bauweise mit bis zu fünf Vollgeschossen im Westen der Fläche hin zu einer Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen im Norden und Osten erreicht werden. Im Westen ist ebenfalls eine weitere Abstufung nach Norden und Süden hin erforderlich. Nach Osten/Norden ist eine aufgelockerte Bebauung z.B. in Form von Stadtvillen zu bevorzugen, oder alternativ auch Reihenhäuser oder townhouses. Die im Plan dargestellte maximale Anzahl an Vollgeschossen ist einzuhalten, kann jedoch auch unterschritten werden. Bei einer maximalen Ausnutzung der Vollgeschosse sind darüber liegende Staffelgeschosse von allen Seiten zurückzusetzen.

Der Nutzungsschwerpunkt liegt im Wohnen, wobei dieser mit gewerblichen Nutzungen nach § 4 BauNVO ergänzt werden kann. Gewerbeeinheiten sind vorrangig in den Erdgeschossbereichen der Bebauung entlang der Fichtenstraße im Westen umzusetzen. Diese sollten zudem auf den Alltagsbedarf der Anwohner angepasst sein. Die Wohnungstypologien sollen auf unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet werden und für eine

nachhaltige Quartiersentwicklung sollten diese zudem Angebotslücken im Horst berücksichtigen.

Freiraum

Die Begrünung des Quartiers soll eine zentrale Rolle in der Gestaltung einnehmen. Gerade bei einer größeren Nachverdichtung in einem schon dicht bebauten Gebiet ist die Unterbringung von Wohnumfeldfunktionen wie Frei- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Neubebauung elementar, damit bestehende, öffentliche Flächen keine Überlastung erfahren.

Weiterhin muss den klimatischen Aspekten besondere Bedeutung zukommen und eine ausreichende Begrünung sichergestellt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Ergebnisse aus der städtischen Stadtklimaanalyse wichtig, welche diesen Bereich des Horsts als urbane Wärmeinsel definiert. Zur Begrünung zählen nicht nur die auf den Freiflächen gepflanzten Bäume und Sträucher, sondern auch Begrünungen der Fassaden und insbesondere auch der Dachflächen. Letztere sind besonders für das Stadtklima wichtig, da ihre Begrünung auch einen wichtigen Beitrag zu Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen kann, oder, je nach Ausführung, auch zur Regenrückhaltung genutzt werden kann. Weiterhin sind bei Flachdächern Dachbegrünungen und Solaranlagen gut kombinierbar.

Der zentrale Bereich soll als grüner Treffpunkt für die Bewohner mitsamt Spielplatz gestaltet werden. Von ihm ausgehend zieht sich die Begrünung durch das komplette Gebiet. Die Durchgrünung der Fläche ist im Osten mit einer intensiven Eingrünung mit Pufferwirkung zur bestehenden Bebauung abzuschließen. Hierdurch soll der harmonische Übergang zwischen den Baudichten betont und die Privatsphäre der Anwohner gewahrt bleiben. Es sind am östlichen Grundstücksrand daher mindestens 10m Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Um die Durchwegung für Fußgänger zu sichern, sind Fußwegeverbindungen zur nördlichen Fichtenstraße sowie zur südlichen Berliner Straße herzustellen. Diese sind mit dem zentralen Treffpunkt zu verbinden.

Verkehr

Die Erschließung des Quartiers muss aufgrund der voraussichtlich hohen Anzahl an Autos von der Fichtenstraße aus erfolgen, da die Stichstraßen nördlich und südlich der Fläche einen zu geringen Ausbaustandard hierfür haben. Daher ist die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, sowie die Zufahrt auf das Gelände an einer zentralen Stelle entlang der Fichtenstraße anzulegen.

Um den durch den ruhenden Verkehr geprägten öffentlichen Raum (Garagenhöfe, Stellplatzanlagen) zu entlasten und die Flächenversiegelung gering zu halten, soll der ruhende Verkehr ausschließlich über eine Tiefgarage abgewickelt werden. Eine sehr geringe Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze (für gewerbliche Nutzung, Ein- und Ausladen) ist denkbar. Die Gehwege zu den einzelnen Wohngebäuden können für Notfälle oder Anlieferzwecke auch befahrbar sein, ihr Charakter sollte dennoch eindeutig als Gehweg erkennbar sein.

Nachhaltigkeit/ Entwässerung

Die Gebäude sollen einen höchstmöglichen ökologischen Standard besitzen, um den Energieverbrauch gering zu halten. Die Kombination mit Begrünungen und Solarenergieanlagen bieten sich hier an. Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu bewirtschaften. Die ausgiebige Durchgrünung kann hier der Verdunstung stark zuträglich sein. Ein Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Planung mit der Verwaltung abzustimmen.

Landau in der Pfalz, 02.06.2022

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung