



Informationsvorlage 610/725/2022

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.11.2022	Aktenzeichen: 61_43/610-St	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	14.11.2022	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.11.2022	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

**Innenentwicklungskonzept;
Zwischen-Information**

Information:

Städte unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Der bisherige und weiterhin notwendige Wohnungsbau hat und wird Landau auch in Zukunft verändern. Städte haben die Chancen und auch die Instrumente, diese dynamischen Veränderungsprozesse aktiv zu steuern und die von der Entwicklung betroffenen Quartiere behutsam weiter zu entwickeln. Mit der Konversion, dem Stadtquartier Landau Südwest und den angestoßenen Neubaugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern war und ist Landau bei der Siedlungserweiterung planerisch und bodenpolitisch gut aufgestellt. Die zahlreichen geeigneten Instrumente hierfür befinden sich in Landau in bewährter Anwendung. Parallel gilt es aufgrund der außerordentlichen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt auch den Blick auf die Qualitäten und Besonderheiten der Bestandsquartiere und ihrer Flächenpotenziale zu richten. Gemeinsam mit der Stadtgesellschaft ist – unabhängig vom Einzelfall – das "richtige Maß" der Nachverdichtung, sei es in der Fläche oder in der Höhe, zu finden.

Das Innenentwicklungskonzept für die Stadt Landau sieht ein Siedlungsflächenmodell vor, das eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadtstruktur ermöglicht, eine Umbaukultur in der Stadt implementiert, die Transformation zu einem ressourcenschonenden und damit klimaschützenden (Um-) Bauen begleitet und mögliche Grenzen des Wachstums aufzeigt.

Im Fokus steht hierbei eine Innenentwicklung im doppelten Sinne, die Städtebau und Freiräume gemeinsam in den Blick nimmt ("doppelte Innenentwicklung"). Abgeleitet aus dem Bestand soll eine „Landauer Dichte“ definiert werden, die quartiersbezogen ein verträgliches, weil maßvolles Nachverdichtungspotenzial vorgibt. Die Innenentwicklung der Stadt erfolgt damit bestandsorientiert und verdichtet nicht nur im baulichen Sinne, sondern auch im Hinblick auf eine Qualifizierung des städtischen Grüns. Ziel ist es, quartierstypische (bauliche und soziale) Strukturen zu bewahren, aber gleichzeitig zeitgemäße Entwicklungen zu ermöglichen, auf gesellschaftliche Veränderungen angemessen zu reagieren und eine „Landauer Identität“ für das Planen und Bauen in der Stadt herauszustellen. Der (quantitative) Erfolgsmaßstab der im Wohnraumversorgungskonzept von 2014 herausgearbeiteten „Wohnungsbauzielzahlen“ wird damit ergänzt um qualitative Erfolgsmaßstäbe.

Um fundiert Ziele für die Siedlungsentwicklung bestimmen zu können, wurde zunächst eine Bestandsaufnahme mit Analyse erforderlich. Hierbei werden im Untersuchungsraum Quartiere der Kernstadt gebildet, die eine siedlungsstrukturelle Einheit darstellen. Die Kernstadt Landaus wurde so in zehn Quartiere aufgeteilt. Neben den Siedlungsstrukturen spielten „Barrieren“ wie Straßen, Bahnschienen oder auch Freiflächen eine Rolle bei der Zuordnung der Quartiere. Jedes Quartier zeichnet sich durch einen eigenen Charakter bzw. eine eigene (städtebauliche) Identität aus, den bzw. die es im Rahmen der Analyse zu erörtern gilt. In Abhängigkeit der bereits vorhandenen Verdichtungssituation eines Quartiers sowie seiner spezifischen städtebaulichen wie auch sozialen Ausprägungen können sich unterschiedliche Schlussfolgerungen zur vertretbaren Dichtesteigerung ergeben.

Das Ergebnis dieser Analyse wird in der Ausschusssitzung von der Verwaltung beispielhaft vorgestellt werden und unter anderem Aussagen zur baulichen Dichte, zur Freiraumversorgung, zur verkehrlichen Anbindung, zur Einwohnerdichte oder zur Altersstruktur der im Quartier lebenden Menschen enthalten.

Aus der Analyse sollen letztlich Quartierssteckbriefe entstehen, die auch konkrete Leitlinien der städtebaulichen Nachverdichtung im Bestand formulieren und die Antworten auf die folgenden Fragen geben werden:

- Wie stark kann die Nachverdichtung in der Fläche oder ggf. auch in der Höhe (horizontal und vertikal) in einem Quartier ausfallen?
- Welche „Leitnutzungen“ und Nutzungsformen sind vorzusehen?
- Welche Zielgruppe an Nutzerinnen und Nutzern / Bewohnerinnen und Bewohnern ist anzusprechen?
- Welche Ausprägung sollte der Freiraum vorweisen?
- Welche Klimaanpassungsmaßnahmen sind erforderlich?
- etc.

Im Ergebnis soll das Innenentwicklungskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und damit wesentlicher Bestandteil der Abwägung bei Bauleitplanverfahren sein. Die Ergebnisse können aber auch in informelle Rahmenpläne münden und Grundlage für die Bauberatung sein, wenn hoheitliche Instrumente nicht erforderlich sind und Projekte partnerschaftlich und einvernehmlich zwischen Stadt und Bauherrn entwickelt werden können. Ziel ist dabei immer, das dem Quartier zugrundeliegende Entwicklungskonzept als „vertrauensbildende Maßnahme“ gegenüber Investoren und Bauherrn zu verstehen, die Planungssicherheit zu erhöhen, aber auch sich selbst (Verwaltung und Rat) frühzeitig zu binden (Stichwort „Verlässlichkeit“).

Aus der Analytik der baulichen Dichte in der Verschneidung mit den Themen Freiraum / Klima / Verkehr / Bevölkerungszusammensetzung / Lage im Stadtgebiet zeigt sich, dass eine Blockrandstruktur in der Innenstadt andere Nachverdichtungspotenziale aufweist, als ein Siedlungsgebiet am Stadtrand. Es wird somit deutlich, dass für die einzelnen Quartiere bzw. Siedlungsstrukturtypen unterschiedliche Lösungsansätze in Form von Leitlinien, Zielen und Maßnahmen erforderlich werden. Auch diese Unterschiede werden im Rahmen der Präsentation im Ausschuss beispielhaft herausgestellt werden.

Das Innenentwicklungskonzept wird nicht mit den Analysen, Leitlinien und Quartierskonzepten schließen, sondern auch mögliche Umsetzungsinstrumente beleuchten und auf den jeweiligen Fall / das jeweilige Quartier hin bewerten. Schließlich ist dann auch in Abhängigkeit zum konkreten Handlungsdruck eine Priorisierung

vorzunehmen, um im bildlichen Sinne gesprochen „vor die Welle zu gelangen“ und Bauenden frühzeitig Möglichkeiten, aber auch Grenzen des Nachverdichtens aufzuzeigen.

Im kommenden Jahr sind weitere gestufte Gremienbeschlüsse vorgesehen. Zunächst sollen im Frühjahr 2023 die jeweiligen Quartierssteckbriefe vorgestellt werden, die den Abschluss der stadträumlichen Analyse bilden und die unter anderem Aussagen zur Identität sowie zu Chancen und Herausforderungen eines Quartiers beinhalten. Daraus abgeleitet sollen durch den Ausschuss Eckpunkte bzw. Leitlinien der Nachverdichtung und Quartiersentwicklung beschlossen werden, die Grundlage für die Erarbeitung der entsprechenden Umsetzungsinstrumente wie Rahmenpläne oder Bebauungspläne sind. In die Entscheidungsfindung über die Auswahl der Instrumente sowie ggf. über eine Priorisierung der Maßnahmen, wird ebenfalls der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingebunden.

Schlusszeichnung:

