



Informationsvorlage 610/743/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 04.04.2023	Aktenzeichen: 61_20/610-St 12	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	17.04.2023	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	25.04.2023	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

**Innenentwicklungskonzept – Landauer Identität der Siedlungsentwicklung (L.I.S.E.)
Ergebnis stadträumliche Analyse: Gebietssteckbriefe mit Handlungsempfehlungen**

Information:

Die Verwaltung hat im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im November 2022 über Ziele und Methodik des Innenentwicklungskonzepts berichtet (Informationsvorlage 610/725/2022). Gemäß der Projektplanung sollen dem Ausschuss nun mit dieser Vorlage die Zwischenergebnisse präsentiert werden.

Das Gesamtkonzept besteht aus zwei Säulen die in dieser Vorlage erläutert werden. Zunächst erfolgt die Präsentation der Ergebnisse der stadträumlichen Analyse mit daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen als erste Säule und im nächsten Schritt wird das Modell der „Landauer Dichte“ nähergebracht, das methodisch die zweite Säule bildet und parallel erarbeitet wird. Die vorläufigen Ergebnisse sollen im Rahmen einer Beteiligungsveranstaltung am 29. April 2023 mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden.

Ergebniszusammenfassung

Landau stellt hinsichtlich des Siedlungsstrukturtyps eine typische, gewachsene europäische Stadt dar. Die Altstadt mit ihrer hohen baulichen Dichte bildet den Kern der Stadtentwicklung. Altstadt und Innenstadt (vor allem im Sinne der Ringstraßenenerweiterung) bilden auch das funktionale Zentrum der Stadt als identitätsstiftender Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandort. Die Bebauungs- und Einwohnerdichte nimmt nach außen hin tendenziell ab. Neben den Gewerbegebieten sind vor allem Einfamilienhausgebiete entstanden, die sich eher auf das westliche Stadtgebiet konzentrieren (Wollmesheimer Höhe, Burgenviertel, West, Schützenhof) oder geplante Satellitenstädte mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, die aber im Stadtbild durch große Zeilenbauten in Erscheinung treten (Landau Nord, Horst). Eine Besonderheit Landaus sind die ehemals militärisch genutzten Flächen, die sich auf den südlichen Stadtbereich konzentrieren (Quartier Vauban, Jeanne d'Arc, Estienne et Foch) und deren Konversion die Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte geprägt hat.

Ein ähnliches Gefälle wie bei der Dichte zwischen Innen- und Randlagen zeigt sich auch bei der Bewertung der anderen Indikatoren. Die Erreichbarkeit qualifizierter Freiräume ist zu den Siedlungsrändern hin oft lückenhaft. Im westlichen Stadtbereich bilden jedoch häufig private Gärten Rückzugsmöglichkeiten und die thermische Belastung ist hier

grundsätzlich geringer. Zudem besteht oft ein guter Zugang zu landschaftsbezogenen Erholungsräumen (z.B. Weinberge und Feldflur). Dies gilt nicht für weite Teile des östlichen Stadtgebietes (Horstgebiet und Queichheim), wo Straßentrassen (A 65 bzw. L 509) oder die Bahntrasse als Barrieren wirken. Die eingeschränkte Erreichbarkeit fällt umso stärker ins Gewicht, als die Lage dieser Siedlungsbereiche außerhalb der für Landau wichtigen Frischluftströme aus dem Pfälzerwald ungünstig ist und weitere limitierende Faktoren wie ein hoher Versiegelungsgrad und eine hohe Bebauungsdichte vorliegen. Zudem sind viele Wohnungen nicht mit privaten Gärten als Ausgleichsraum ausgestattet (Ortskern Queichheim, Zeilenbebauung am Horstring).

Ein weiteres Gefälle zeigt sich bei der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV. Zwar ist die Versorgung mit Bushaltestellen insgesamt als gut zu bezeichnen und nur wenige Wohnungen liegen außerhalb des 300 m Radius, jedoch liegen diese Bereiche auch an den Siedlungsrändern. Noch deutlicher wird dies bei der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Weite Teile von Queichheim, der Schützenhof sowie der östliche Bereich von Horst sind nur unzureichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt.

Die beschriebenen räumlichen Disparitäten in Bezug auf Erreichbarkeiten/Zugänge und Klimawandelrisiken sind bei der Steuerung der Nachverdichtung auf gesamtstädtischer Ebene zu berücksichtigen. Ebenso zeigt sich bei der Frage nach dem „Wo“ und „Wieviel“ der Nachverdichtung, dass die jeweiligen Baustrukturtypen (Einfamilienhaus, Zeilenbebauung, Blockrandbebauung) innerhalb ihres Typus, auch wenn sie räumlich in der Stadt verteilt sind, ähnliche Eigenschaften und damit ähnliche Rahmenbedingungen für die Fragestellung aufweisen. Es versteht sich von selbst, dass eine Erhöhung der Geschossflächenzahl in einem aufgelockerten Einfamilienhausgebiet nicht um den gleichen Faktor erhöht werden kann wie in einem bereits verdichteten Mehrfamilienhausgebiet. Die Folge wäre, dass die Gebiete überformt würden und ihren Charakter verlieren.

Je eindeutiger der Baustrukturtyp definiert werden kann und je geordneter die städtebauliche Struktur eines Quartiers oder Blocks ist, desto einfacher ist es in der Regel, die Nachverdichtung entweder über bestehende Bebauungspläne oder weitgehend über § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu steuern. Die Analyse hat gezeigt, dass sich in vielen Untersuchungsgebieten bestimmte Blöcke oder Quartiere herauskristallisieren, die einer planerischen Steuerung, z.B. im Sinne einer Gliederung, bedürfen. Häufig handelt es sich dabei um nicht eindeutig definierbare bzw. gemischte Baustrukturtypen. Ein Beispiel ist die Gemengelage von Wohnen und Gewerbe nördlich der Horststraße. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen und Baumassen ist eine gezielte Steuerung nach § 34 BauGB oft schwierig. Die Bauherren wissen solche Situationen im Sinne einer maximalen Ausnutzung des Baurechts zu nutzen. In der Folge erhöht sich z.B. durch Betriebsaufgaben die Bautätigkeit bzw. die zu erwartende Bautätigkeit. Die fachliche Empfehlung wäre hier die Erstellung von Skizzenbüchern und Rahmenplänen, um vor der „Welle“ zu sein und die städtebaulichen Ziele der Stadt Landau klar kommunizieren zu können.

Für die detaillierten Ergebnisse der Untersuchungsbereiche sowie die Maßnahmenauswahl wird auf die Dokumentation der stadträumlichen Analyse im Anhang verwiesen. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass der Bereich "Wohnpark am Ebenberg" derzeit noch aus dem Quartier "Südstadt" und damit auch noch aus dem Innenentwicklungskonzept ausgeklammert ist, da die Entwicklung hier in weiten Teilen noch in Gange ist und das Gesamtbild des Quartiers "Südstadt" nicht durch rudimentäre Daten aus dem Wohnpark verfälscht werden darf. Zudem ergeben sich im Wohnpark noch keine

Handlungsempfehlungen. Dieser Abschnitt des Quartiers "Südstadt" wird später im Rahmen der Evaluation nacherhoben.

Nachfolgend sollen in Kürze die bislang vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und Instrumente dargestellt werden.

Handlungsempfehlungen und Instrumente

Skizzenbuch

Das Skizzenbuch umreißt eine städtebauliche Maßnahme eines Entwicklungsstandortes auf vielen Ebenen. Es wird kreativ mit der planerischen Aufgabe umgegangen. Das Skizzenbuch kann aus Ideensammlungen, Collagen und der Sammlung von Best Practice Beispielen bestehen. Ebenso soll mit diesem Instrument die städtebauliche Leitidee für den zu beplanenden Standort ermittelt, vermittelt und verfestigt werden. Daraus sollen skizzenhaft erste Testentwürfe entstehen, die die Rahmenbedingungen sowie Leitvorstellungen festhalten.

Rahmenplan

Der Rahmenplan bzw. städtebauliche Entwurf ist ein informelles Instrument, um Entwicklungspotenziale eines Standortes zu erörtern und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung und städtebauliche Gestalt in groben Zügen darzustellen. Oftmals dient der Rahmenplan bei städtebaulich wichtigen und flächenmäßig größeren Entwicklungsräumen als Grundlage für den formellen Bebauungsplan (Beispiel Stadtquartier Südwest).

Bauleitplanung

Mit der Bauleitplanung bzw. dem Bebauungsplan werden die städtebaulichen Zielsetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten für einen Standort formell festgesetzt. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts ist es ein wesentliches Ziel, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ein städtebauliches Ziel zu erreichen. Dies kann in der Sicherung einer bestehenden städtebaulichen Struktur (Straßenrandbebauung mit grünen Innenhöfen) oder in der Weiterentwicklung von Standorten bestehen (Beispiel Ausbau des Kniestocks zu Wohnraum). Mit Bebauungsplänen können auch Festsetzungen zur Sicherung der typischen gestalterischen Elemente eines Wohngebietes getroffen werden wie beispielsweise die Gestaltung von Vorgärten.

Nachverdichtung

Die Nachverdichtung bezeichnet bauliche Maßnahmen zur Nutzungsintensivierung frei liegender oder bereits bebauter (aber untergenutzter) Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die Nachverdichtung kann entweder auf Restgrundstücken, Baulücken oder freien Innenpotenzialflächen, oder bei bestehender Bebauung durch Aufstockung sowie Ausbau vorhandener Dächer (vertikale Nachverdichtung) bzw. einer baulichen Ergänzung in der Fläche (horizontale Nachverdichtung) erfolgen. Jeder Baustrukturtyp erfordert hier individuelle Lösungen. Teilweise wird auch eine Entkernung empfohlen (Beispiel Altstadt) um Wohnverhältnisse zu verbessern. Dabei sollte die Entkernung immer der Entsiegelung zu Gute kommen und nicht zur Realisierung neuer Stellplätze genutzt werden.

Akzentuierung

Eine Akzentuierung ist eine deutliche Hervorhebung bzw. Betonung eines Bereichs oder eines Grundstücks durch bauliche Anlagen. Die Akzentuierung geht über die übliche Nachverdichtung hinaus, die sich in Dichte und Höhenentwicklung an der unmittelbar angrenzenden Bebauung orientiert. Ein geeigneter Standort zur Akzentuierung ergibt sich aus der städtebaulichen Prägung der Umgebung. Dies können bedeutende Auftaktsituation in ein Quartier sein (Beispiel Stadttor Landau) oder Übergangsbereiche

in andere Quartiere. Auch Standorte, die eine gewisse Raumkante oder Platzfassung vermissen lassen können sich für eine Akzentuierung anbieten.

Das Modell der Landauer Dichte

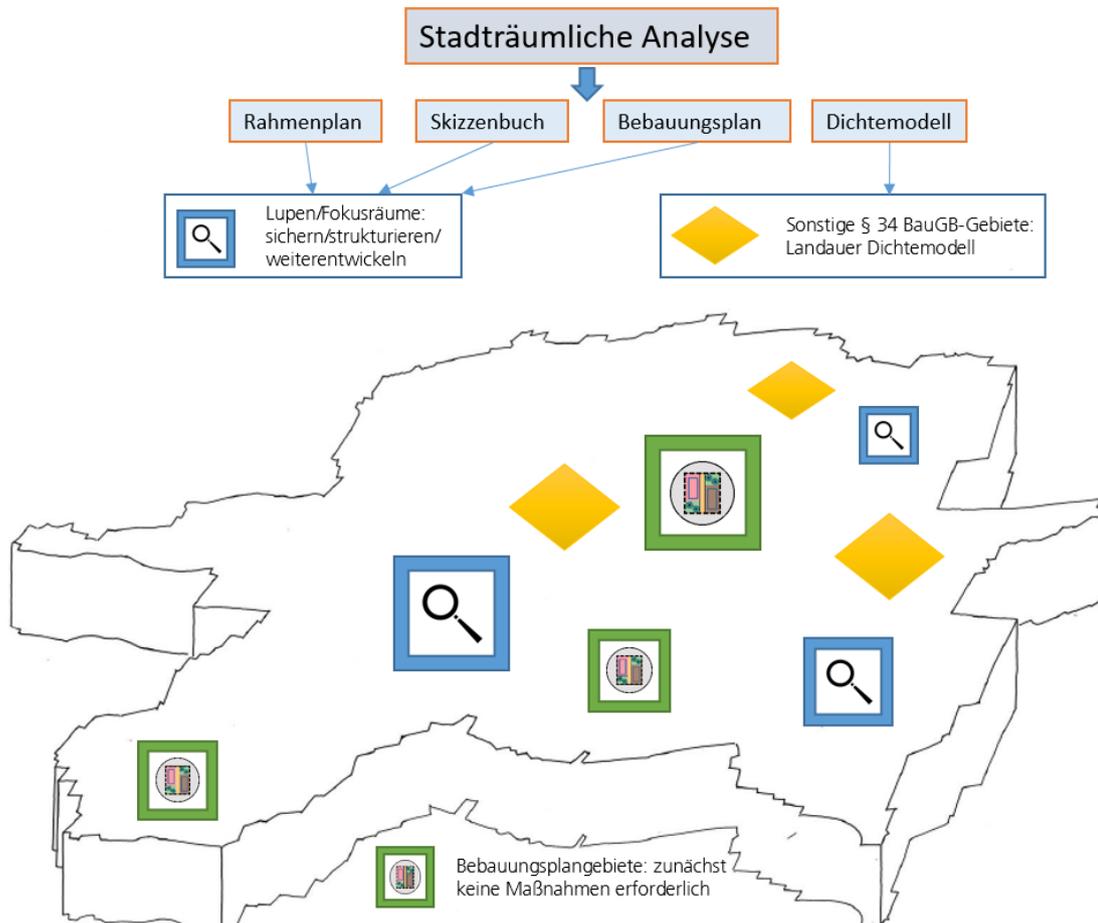
Neben der stadträumlichen Analyse, die im Wesentlichen in der Auswahl von Handlungsfeldern, Handlungsräumen und schließlich Maßnahmen für die Handlungsräume/Fokusräume mündet, soll als zweite Säule des Konzeptes auch ein Modell der „Landauer Dichte“ entwickelt werden, für das die stadträumliche Analyse einen wichtigen Beitrag leistet. Die „Idee der Landauer Dichte“ basiert auf dem Kernsatz: „Die Siedlungsentwicklung soll der Landauer Identität entsprechen und dabei die für Landau typischen Stadtstrukturen mit ihren Quartieren erhalten, aber auch eine behutsame, zukunftsorientierte Weiterentwicklung zulassen“. Neben dem Aspekt, die richtigen (Beteiligungs-)Instrumente einzusetzen, die dem jeweiligen Standort angemessene Entwicklungsmöglichkeiten einräumen, die Veränderungen zulassen, ohne den Charakter des jeweiligen Quartiers oder der jeweiligen Nachbarschaft zu überformen, sollte eine „Landauer Dichte“ als rahmensetzende Leitlinie gefunden werden.

Im Gegensatz zu den Fokusräumen der Analyse, die einer planerischen Steuerung bedürfen, soll das generalisierte Modell eine Hilfestellung bei der Beurteilung künftiger Einzelvorhaben im gesamten Gebiet der Kernstadt und Queichheims geben. Das Modell soll zunächst in diesen bereits untersuchten, urbanen Stadträumen erprobt werden, da die baustrukturellen Gegebenheiten mit einem dynamischen Wohnungsmarkt einer priorisierten Steuerung bedürfen. Die anderen Stadtdörfer haben andere, dorftypische Voraussetzungen. Später könnte das Konzept auch für die Stadtdörfer angepasst werden.

Der ASBW wurde bereits im November letzten Jahres über einen ersten Ansatz des Dichtemodells informiert. Das Modell ging von der Geschossflächenzahl als Ausgangspunkt aus. Jeder Block im Stadtgebiet sollte grundsätzlich um eine Stufe verdichtet werden können (z.B. von GFZ 0,4 auf GFZ 0,5). Begrenzende Faktoren waren z.B. die Wärmebelastung oder der fehlende Zugang zu Freiflächen. Bei der Anwendung auf Fallbeispiele zeigte sich jedoch relativ schnell die Problematik dieser Methode. Es wurde deutlich, dass das Dichtemodell in einigen Blockbereichen sogar zu einer deutlich fehlgeleiteten Entwicklung führen kann. Für ein Dichtemodell nach mathematischen und vergleichbaren Faktoren ist die Stadt Landau in ihren Siedlungsstrukturen zu unterschiedlich. Es bedarf weiterer Parameter, um eine Überformung von Quartieren und Blöcken zu vermeiden und eine Nachverdichtung sinnvoll steuern zu können. Die GFZ als Orientierungsgröße soll jedoch weiterhin berücksichtigt werden und sowohl dem Monitoring als auch einem „Frühwarnsystem“ dienen. Bei einer gesamtstädtischen Betrachtung zeigt sich, dass die GFZ als Grundlage für die Ermittlung der „Landauer Dichte“ gut geeignet ist.

Die Analyse hat gezeigt, dass unterschiedliche Baustukturtypen auch unterschiedliche Vorgaben für die Nachverdichtung erfordern. Für die Strukturen „Blockrandbebauung“, „aufgelockerte Blockrandbebauung“, „Zeilenhausbebauung“, „aufgelockerte Baustuktur“ (Einfamilienhausgebiete) sowie „gemischte Baustuktur“ werden jeweils eigenständige Leitlinien entwickelt, die auf einer vertikalen oder horizontalen Nachverdichtung basieren und begrenzende Faktoren berücksichtigen. Sollte ein Bauvorhaben die Leitlinien (grob) missachten, kann in der Folge die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Erwägung gezogen werden bzw. in einem vorgelagerten Schritt das Gespräch mit den Bauherren gesucht werden.

Die Handlungsräume des Konzeptes umfassen somit bestimmte „Fokusbereiche“ in der Stadt sowie durch die Vorgaben der Landauer Dichte die übrigen § 34 BauGB - Gebiete in der Kernstadt sowie in Queichheim.



Bürgerbeteiligung

Sowohl die Idee der Landauer Dichte als auch die fachlichen Maßnahmevorschläge sollen am 29. April im Rahmen des Marktsamstags im Foyer des Alten Kaufhauses der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden. Darüber hinaus sollen die Bewohner als Experten der jeweiligen Untersuchungsgebiete eingeladen werden, die Verwaltung bei der Definition der Quartiersidentität zu unterstützen.

Das Beteiligungsformat soll niedrigschwellig sein, d.h. Interessierte können jederzeit zwischen 10 und 13 Uhr das Foyer betreten und sich am Projekt beteiligen.

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren sind weitere gestaffelte Gremienentscheidungen vorgesehen. Nach der Analysephase mit dem Vorschlag erster räumlicher Schwerpunkte (Handlungsräume) und Maßnahmen beginnt nun die eigentliche Konzeptphase. Ausgehend von der Analyse wird das Landauer Dichtemodell zu einem anwendbaren Instrument weiterentwickelt.

Im Herbst 2023 sollen dem ASBW Handlungsfelder und Maßnahmen zur Priorisierung vorgelegt werden. Aufbauend auf der Analyse wird das Modell der Landauer Dichte zu einem anwendbaren Instrument weiterentwickelt. Nach der Beschlussfassung im Herbst können erste priorisierte Maßnahmen in die Umsetzung gehen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnisdokumentation zur stadträumlichen Analyse

Anlage 2: Karten: Analyseergebnisse Gesamtgebiet

Schlusszeichnung:

