Stadt Landau in der Pfalz

# Innenentwicklungskonzept Landau

## STADTRÄUMLICHE ANALYSE

## MIT HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Stand: 27. März 2023

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung
Königsstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

1. AUFGABENSTELLUNG ..... 4

2. RECHTLICHE EINORDNUNG ..... 4

3. METHODIK ..... 4
3.1 Indikatoren ..... 5

4. STADTRÄUMLICHE ANALYSE ..... 9
4.1 Gesamtstadt ..... 10
4.2 Einzelbereiche ..... 15
4.2.1 Wollmesheimer Höhe ..... 15
4.2.2 West ..... 24
4.2.3 Nordwest ..... 33
4.2.4 Südwest ..... 41
4.2.5 Südstadt ..... 50
4.2.6 Nord ..... 59
4.2.7 Innenstadt ..... 68
4.2.8 Altstadt ..... 77
4.2.9 Queichheim ..... 85
4.2.10 Horst ..... 93
4.3 Handlungsempfehlungen und Instrumente ..... 103

# Innenentwicklungskonzept: Landauer Identität als Grundlage der Siedlungsentwicklung (L.I.S.E.)

Im Innenentwicklungskonzept geht es darum, sich auf ein Siedlungsflächenmodell zu verständigen, das eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Stadtstruktur ermöglicht und die Transformation in Richtung Ressourcen- und Klimaschutz unter dem Aspekt möglicher Grenzen des Wachstums aktiv begleitet.

Im Innenentwicklungskonzept geht es nicht um ein ganzheitliches Siedlungs- bzw. Innenentwicklungskonzept, d.h. um ein Konzept der strukturellen und räumlichen Entwicklung gekoppelt mit ökologischen und kulturellen sowie sozialen und ökonomischen Aspekten. Es geht also auch nicht um allgemeine städtebauliche Leitbilder (Stadt der kurzen Wege, nachhaltige Stadt, resiliente Stadt, …) oder um die Gesamtschau/ Zusammenfassung aller Landauer Teilkonzepte (Klimaschutz, Klimaanpassung, Mobilität, …) oder um einen Perspektivplan der Stadt oder neue Flächenpotenziale.

Vielmehr geht es um die bauliche und freiraumplanerische Innenentwicklung (als "doppelte Innenentwicklung"), also um ein siedlungsstrukturelles Konzept mit dem Leitziel einer maßvollen Nachverdichtung, abgeleitet aus der Landauer Dichte und der Landauer Höhe. Es geht um die Definition einer urbanen Dichte für Landau, verbunden mit Qualitäten in Städtebau/ Freiraum/ Umwelt/ sozialem Leben, d.h. insgesamt um eine behutsame und qualitative Weiterentwicklung der Quartiere, weg von reinen Wohnungsbauzielzahlen als Erfolgsmaßstab für quantitativen Wachstums. Die siedlungsstrukturellen Veränderungen sollen der "Landauer Identität" entsprechen, die für Landau typischen Stadtstrukturen mit ihren Quartieren sollen erhalten bleiben und gleichzeitig eine attraktive, zukunftsorientierte Weiterentwicklung ermöglichen. Dies kommt in dem gewählten Titel "Landauer Identität als Grundlage der Siedlungsentwicklung (Kurz: L.I.S.E.) zum Ausdruck.

Doppelte Innenentwicklung bedeutet, die Entwicklung der Städte im Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung zu betreiben, sondern gleichzeitig den Blick auf den Erhalt, die Weiterentwicklung und die Qualifizierung des städtischen Grüns zu richten. Beides muss als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden.

Maßstab der Untersuchung bzw. des Konzeptes ist nicht die Gesamtstadt und damit auch nur bedingt die Frage was die Mittelstadt Landau ausmacht, sondern Maßstab ist das Quartier (oder sogar der Block): Was ist prägend, welche Chancen und Herausforderungen ergeben sich für die weitere (wohn-)bauliche Entwicklung der Quartiere.

Das Konzept geht dabei immer von den Fragen aus: Was braucht und verträgt das Quartier mit seinen Bewohnern? Und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für den Umgang mit den vorhandenen oder zu erwartenden Nachverdichtungspotenzialen?

## 1. Aufgabenstellung

Städte sind einem stetigen Wandel unterworfen, der bisherige und weiterhin notwendige Wohnungsbau hat und wird die Stadt weiter verändern. Landau hat die Chance die dynamischen Veränderungsprozesse zu nutzen und zu steuern, um die vielfältigen Stadtbereiche behutsam weiterzuentwickeln. Mit dem Stadtquartier Landau Südwest und den angestoßenen Neubaugebietsentwicklungen in den Stadtdörfern ist Landau bodenpolitisch gut aufgestellt, um das Wohnungsangebot im Neubau und an den Siedlungsrändern gezielt zu erweitern und zu qualifizieren. Die zahlreichen dafür geeigneten Instrumente sind in Landau in bewährter Anwendung.

Gleichzeitig gilt es, den Blick wieder verstärkt auf die Qualitäten und Besonderheiten der bestehenden Quartiere und ihrer Flächenpotenziale zu richten. Dies bedeutet, dass in Ergänzung zur bisherigen Wohnraumstrategie nicht nur ein flächenbezogenes und quantitatives Ziel der Siedlungserweiterung formuliert werden soll, sondern verstärkt auf die Qualitäten und Besonderheiten im Bestand eingegangen wird, um gemeinsam mit der Stadtgesellschaft das "richtige Maß" der Nachverdichtung, sei es in der Fläche oder in der Höhe, zu finden. Es gilt, dem jeweiligen Standort angemessene Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, die richtigen (Beteiligungs-)Instrumente dafür einzusetzen, Veränderungen zuzulassen, ohne den Charakter des jeweiligen Quartiers oder der jeweiligen Nachbarschaft zu überformen. Innenentwicklung ist dabei vor allem als Chance zu begreifen, neue Qualitäten in der Stadt zu generieren. Insbesondere die Themen Freiraum, Architektur, Baukultur, Nutzungsvielfalt, Mobilität und Umweltverträglichkeit sollen daher im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus sollen aber auch humanökologische Herausforderungen wie Hitzeinseln, Hochwassergefahren, Verschattung oder Nachbarschaftskonflikte integrativ berücksichtigt werden. Auch deshalb hat der Stadtrat der Stadt Landau im November 2021 (Sitzungsvorlage 610/691/2021) entschieden eine Innenentwicklungsstrategie zu entwickeln.

## 2. Rechtliche Einordnung

Das Innenentwicklungskonzept ist in § 176a BauGB verankert. Aus dem Gesetz lassen sich folgende Funktionen ableiten:

- Das Innenentwicklungskonzept erhöht die Rechtssicherheit und verringert den Aufwand bei der Anwendung hoheitlicher Instrumente (Vorkaufsrecht, Baugebot, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), da es eine über den Einzelfall hinaus tragfähige Begründung liefert.
- Es liefert auch tragfähige städtebauliche Begründungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen und für die Ausübung der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB.
- Das Konzept gilt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist somit bei der Bauleitplanung in der Abwägung der einzelnen Belange zu berücksichtigen.

## 3. Methodik

Um fundierte Ziele für die Siedlungsentwicklung ableiten zu können, war zunächst eine

Bestandsaufnahme mit Analyse erforderlich. Als Untersuchungsraum wurden 10 Bereiche gewählt, die weitgehend eine siedlungsstrukturelle Einheit bilden. Diese räumliche Ebene ist besonders geeignet, da das Quartier einer der wichtigsten Bezugspunkte des städtischen Menschen ist.

Auf Basis der vorhandenen Siedlungsstrukturen wurde die Kernstadt Landau in zehn Untersuchungsbereiche unterteilt. Neben den Siedlungsstrukturen spielten auch Barrieren wie Grünflächen, Straßen oder Bahnlinien eine Rolle bei der Einteilung. Jedes Gebiet zeichnet sich durch einen eigenen Charakter bzw. eine eigene (städtebauliche) Identität aus, die es im Rahmen der Analyse zu diskutieren gilt. Abhängig von der bereits bestehenden Verdichtungssituation eines Gebiets sowie seiner spezifischen Ausprägungen in Bezug auf Wärmebelastung, Freiraumversorgung oder Erreichbarkeit von ÖPNV und Nahversorgung können sich unterschiedliche Schlussfolgerungen für eine vertretbare Erhöhung der Dichte ergeben.

Anhand verschiedener sozioökonomischer, städtebaulicher und freiraumplanerischer Indikatoren und Kennwerte wird dann für jeden Untersuchungsraum ein Steckbrief erstellt, der das Gebiet und seine Charakteristika in Kurzform darstellt.

Abb.: Übersicht Untersuchungsgebiete

## 3.1 Indikatoren

Die Indikatoren und ihre Bedeutung:

- <u>Baustruktur und Wohnbaupotenziale</u>

  Für die Bestimmung einer angemessenen baulichen Dichte ist der Baustrukturtyp von entscheidender Bedeutung, da sich aus ihm unterschiedliche Schlussfolgerungen für eine vertretbare Dichte ergeben können. Es stellt sich die die Frage, welche Typologien

welche Potenziale für eine höhere Dichte bzw. für mehr urbanes Leben bieten, aber auch welche Typologien vor einer zu intensiven Nachverdichtung zu schützen sind.

Blockrandbebauungen mit großen Innenhöfen oder einer geringeren Geschossigkeit in der Innenstadt haben z.B. ganz andere Nachverdichtungsmöglichkeiten als eher flächige Siedlungsbereiche mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauungsstruktur lässt auch Rückschlüsse auf den „Geist des Ortes" zu. Während in Ein- und Zweifamilienhausgebieten die Wohn- und Eigentumsfunktion im Vordergrund steht, weisen andere Siedlungsstrukturtypen andere Bauformen sowie eine andere Bevölkerungszusammensetzung auf. Das heißt jeder Typ hat andere Grundvoraussetzungen und steht vor anderen Herausforderungen, die unterschiedliche Lösungsansätze erfordern.

- Freiraum + Klima

  Eine weitere Dimension die im Diskurs zum Landauer Maß an Dichte berücksichtigt werden muss, ist die humanökologische Perspektive. Aus stadtklimatischer Sicht ist ein hoher Versiegelungsgrad im Stadtbereich sowie die Bebauung von innerstädtischen Freiräumen und Belüftungsschneisen problematisch. Insofern ist das Maß an städtischer Dichte aus ökologischer Sicht kritisch zu hinterfragen und für jeden Einzelfall die unterschiedlichen Belange sorgfältig abzuwägen und dabei zu prüfen, welche perspektivische Entwicklung es für Gebiete mit einem geringen Freiraumanteil gibt. Orientierung gibt die vorhandene Stadtklimaanalyse, die auf Blockebene die vorhandene thermische Belastung darstellt.

  Innenentwicklung darf nicht einseitig als bauliche Verdichtungsaufgabe verstanden werden. Bei der Identifizierung eines angemessenen Maßes an baulicher Dichte für die einzelnen Blöcke und Gebiete ist auch die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung der Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen. Ein hoher Grünanteil und insbesondere deren Qualität sowie Zugänglichkeit ist mitentscheidend für die Wohnzufriedenheit. Vor allem in verdichteten Stadträumen mit einem geringen Anteil an privaten Grünflächen kommt den öffentlichen Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Neben den öffentlich zugänglichen Freiflächen gehören auch private Gärten und Freiflächen zum Stadtgrün und übernehmen einen wichtigen Teil der Erholungsfunktion.

- Nahversorgung Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

  Unter Nahversorgung wird die "zeit- und ortsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs" verstanden. Entscheidendes Kriterium ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Eine gute wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann dazu beitragen, zusätzlichen Verkehre zu vermeiden und fördert das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege". In der folgenden Analyse wird die Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften (Supermarkt, Discounter, Vollsortimenter) in den einzelnen Gebieten untersucht.

  Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Siedlungsentwicklung ist die Anbindung eines Standortes an den ÖPNV. Um nachhaltige Mobilitätsformen zu unterstützen sollte die Siedlungsentwicklung bevorzugt an Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung erfolgen. Im Zuge der Verkehrswende und der Diskussion über nachhaltige Mobilität kann eine gute ÖPNV-Anbindung geradezu als Grundvoraussetzung für die Nachverdichtung von

Stadtquartieren bezeichnet werden. Gleichzeitig benötigt der ÖPNV eine gewisse Bevölkerungsdichte bzw. einen kompakten Siedlungskörper, um effizient betrieben werden zu können.

- Bauliche Dichte (GRZ/ GFZ)

  Die bauliche Dichte gehört zu den grundlegenden Merkmalen einer Stadt und trägt wesentlich zur Prägung eines Stadtraumes bei. Sie ist auch eine wesentliche Voraussetzung für Urbanität, wenngleich Dichte allein nicht ausreicht um Urbanität zu erzeugen.

  Die bauliche Dichte beschreibt das Verhältnis der Bebauung zur Grundfläche, hier gemessen an der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Als größte Nachverdichtungspotenziale werden klassischerweise die untergenutzten Bereiche hervorgehoben.

  Dabei können keine pauschalen Aussagen zur angemessenen baulichen Dichte für das gesamte Stadtgebiet getroffen werden, vielmehr ist eine quartiers- und blockbezogene Betrachtung zur Ermittlung eines angemessenen Dichtewertes erforderlich. Mit Hilfe eines Dichtemodells sollen quartiers- und blockbezogene Zielwerte der baulichen Dichte für die Stadt Landau definiert werden.

  In der stadträumlichen Analyse wird zunächst die Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen, um Dichtebereiche zu ermitteln und anschließend angemessene Dichtewerte für die einzelnen Baublöcke zu benennen. Die GFZ gibt das Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche an und ist der Wert, der im Städtebau am ehesten die nach außen hin wahrnehmbare Dichte vermittelt.

- Soziale Dichte (Einwohnerdichte und Altersstruktur)

  Neben der baulichen Dimension spielt auch die soziale Dichte eine wesentliche Rolle bei der Beurteilung der städtebaulichen Dichte. Hier wird die Anzahl der Einwohner pro Hektar für jeden Block dargestellt. Die Einwohnerdichte (auch Bevölkerungsdichte genannt) ist eine wichtige Planungsgröße: Eine bestimmte Dichte ist z.B. für die Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Nahversorgung, etc.) notwendig. Auch urbanes Leben kann nur mit einer höheren Bevölkerungsdichte erreicht werden. Andererseits kann eine zu hohe Dichte auch als Belastung empfunden werden und führt nicht selten zu kontroversen Diskussionen.

  Für eine aussagekräftige Charakterisierung der Untersuchungsbereiche ist darüber hinaus insbesondere die Zusammensetzung der Bevölkerung entscheidend. Daher wird die Altersstruktur der einzelnen Blöcke beschrieben. Dabei wird der einzelne Block im Vergleich zur Altersstruktur Landaus betrachtet, um herauszustellen, ob es sich um eine tendenziell ältere oder jüngere Bevölkerung handelt.

  In Gebieten mit tendenziell älterer Bevölkerung ist in den nächsten Jahren vermehrt mit Eigentümerwechseln und damit verbundenen baulichen Maßnahmen zu rechnen. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes kommt diesen Blöcken daher eine besondere Bedeutung zu. Ziel muss es sein, die mit dem Generationenwechsel verbundenen Nachverdichtungspotenziale frühzeitig zu erkennen und einen planerischen Rahmen für die weitere Entwicklung vorzugeben. Dies ist bei der Priorisierung der Flächen und der Auswahl der geeigneten Instrumente im Rahmen der Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen.

Weitere soziostrukturelle Daten zur Zusammensetzung der Bevölkerung werden in diesem Modell bewusst ausgeblendet. Unbeschadet dessen ist es natürlich möglich, in jedem Quartier bei Bedarf detailliert auf die soziale Zusammensetzung einzugehen, um z.B. bedarfsgerechten Wohnformen in einem Quartier zu finden.

- Bauintensität

  Der Indikator Bauintensität gibt Auskunft über die Wohnungsbaudynamik eines Quartiers bzw. Blocks. Dargestellt wird die Anzahl aller in den letzten 10 Jahre entstandenen Wohnungen (Neu- und Umbauten). Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Quartieren herzustellen ist die Auswertung in Relation "je 100 Einwohner" von Bedeutung.

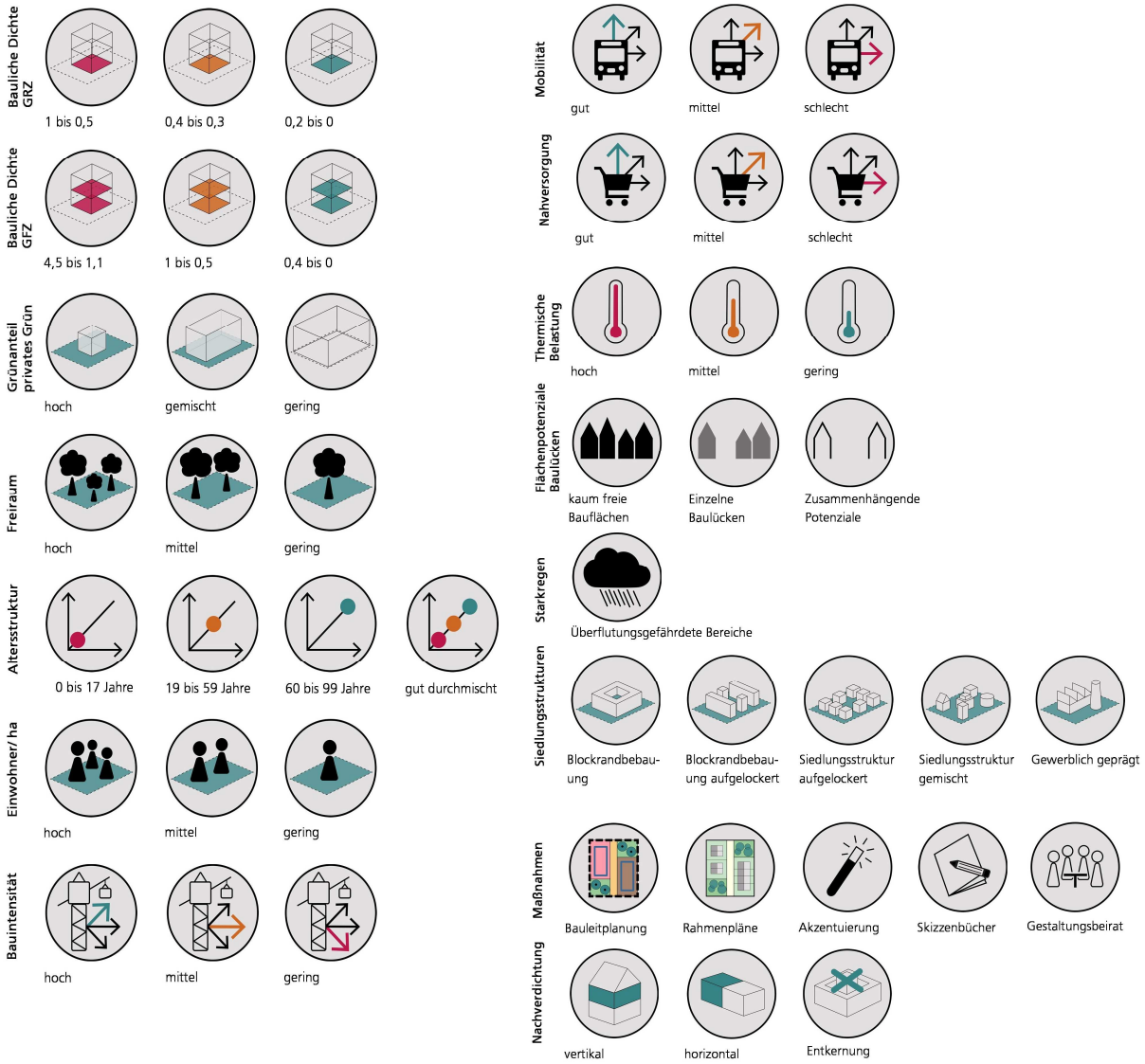
  Aussagen auf Blockebene können hier nicht verallgemeinert werden, jedoch wird unter Berücksichtigung der Nutzungen deutlich, wo tendenziell Steuerungsbedarfe für die Zukunft liegen können. Auf Gebietsebene lassen sich dynamische Bereiche identifizieren und somit unter Berücksichtigung der Baualtersklassen auch Rückschlüsse für umliegende Blöcke ziehen. Zeichnet sich z.B. in einem Gebiet eine hohe Bauintensität ab, so ist dort ggf. auch zukünftig mit einer weiteren baulichen Entwicklung zu rechnen. Die damit verbundenen städtebaulichen Fragestellungen können so bereits im Vorfeld geklärt und die Entwicklung städtebaulich gesteuert werden.

## 4. Stadträumliche Analyse

Bevor die 10 Untersuchungsbereiche für sich dargestellt werden, ist eine gesamtstädtische Betrachtung einzelner Indikatoren sinnvoll. Diese Ebene kann Tendenzen verdeutlichen und stellt auf einen Blick die unterschiedlichen Herausforderungen dar. Ebenso lässt sich mit dieser Darstellung ein Gespür für die Landau-typischen Werte – beispielsweise Dichtewerte – entwickeln.

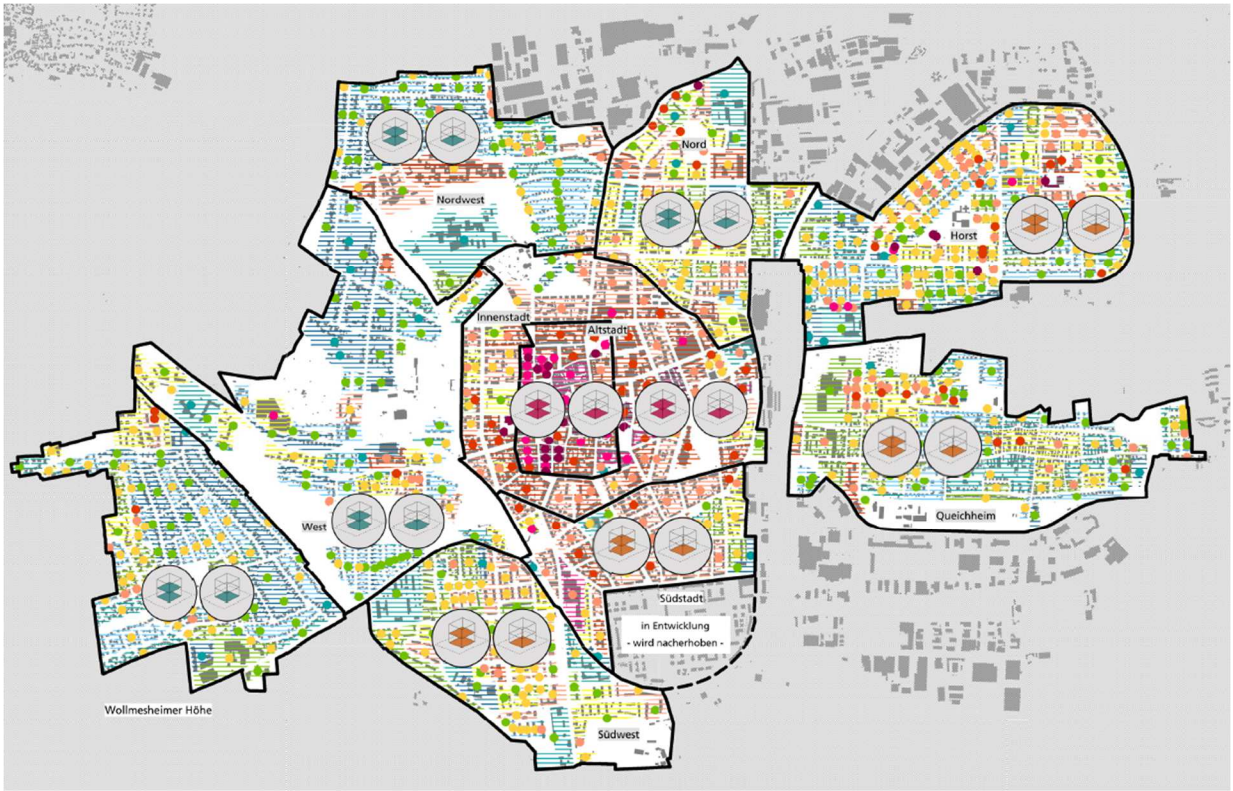
Alle Karten zur gesamtstädtischen Analyse sowie zu den einzelnen Untersuchungsgebieten befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.

Zeichenerklärung:



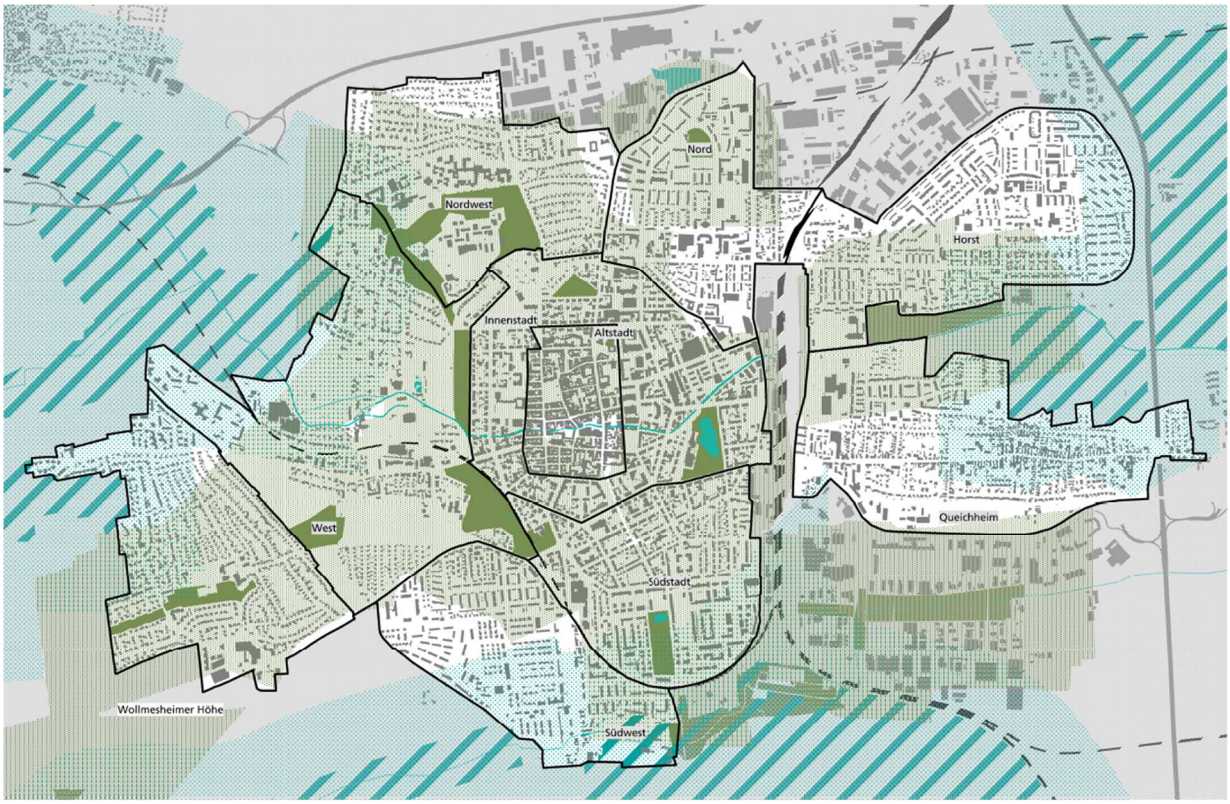
## 4.1 Gesamtstadt

Bauliche Dichte




Dem Grundsatz der mitteleuropäischen Stadt entsprechend, nimmt die bauliche Dichte Landaus vom Stadtkern aus, nach außen hin ab. Die Altstadt und die Innenstadt weisen mit einer GRZ von 0,73 bzw. 0,45 und einer GFZ von 0,89 bzw. 1,19 die höchste bauliche Dichte auf. Bemerkenswert dabei ist, dass die GFZ im Quartier Innenstadt, das zum Großteil im Rahmen der gründerzeitlichen Stadterweiterung entstanden ist, einen höheren Wert aufweist, als die GFZ in der Altstadt. Aufgrund der gründerzeitlichen Baustrukturen zählt auch die Südstadt mit einer GRZ von 0,36 und einer GFZ von 0,8 zu den dichter bebauten Quartieren Landaus. Die geringste bauliche Dichte ist in den Quartieren Wollmesheimer Höhe, Nordwest und West, vorzufinden. Beim Blick auf die Karte wird deutlich, dass die zuvor genannten Quartiere, die sich durch eine geringe bauliche Dichte auszeichnen, allesamt im Westen Landaus vorzufinden sind. Hier sind vorwiegend lockere Baustrukturen mit Einfamilienhäusern vorhanden. Die vergleichsweise höhere bauliche Dichte der östlichen Quartiere am Stadtrand - Queichheim und Horst - ist auf die historische Entwicklung der Bereiche zurückzuführen. Große Teile des Horstes wurden als „Satellitenstadt“ mit vergleichsweise höherer städtebaulicher Dichte (Mehrfamilienhäuser) geplant. Queichheim war bis zur Eingemeindung 1937 eine eigenständige Gemeinde, was sich auch heute noch in der städtebaulichen Struktur des vergleichsweise dicht bebauten Ortskerns entlang der Queichheimer Hauptstraße niederschlägt.

Ausstattung Freiraum

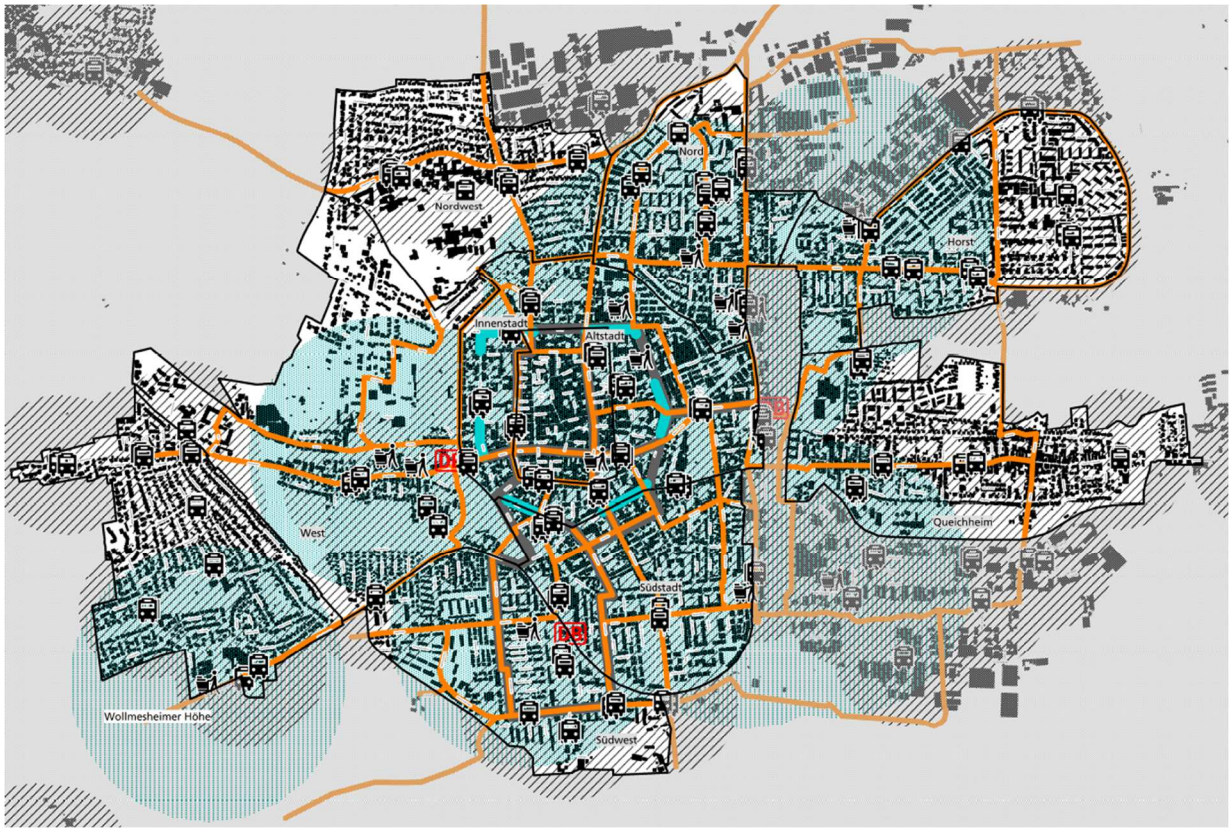



Dargestellt sind multifunktionale Parkanlagen, sowie stadtnahe Naherholungsräume, die zusammen die Funktion als wohnungsnahe Grünanlagen übernehmen können und im Kontext um die Frage eines angemessenen Maßes an Dichte eine wichtige Rolle spielen. Aufgrund der verschiedenen Parkanlagen entlang der Ringstraßen kann für das Stadtzentrum, bzw. die Quartiere Altstadt und Innenstadt, eine gute Erreichbarkeit von Parkanlagen festgestellt werden. Mit Ausnahme eines untergeordneten Teilbereichs im südlichen Teil der Königstraße, liegen die Quartiere innerhalb des 300 m Radius um eine Parkanlage. Auch das Quartier Südstadt wird nahezu vollständig durch den 300 m Erreichbarkeitsradius von Parkanlagen abgedeckt. Die westlichen Quartiere Nordwest und West befinden sich ebenfalls überwiegend innerhalb des 300 m Erreichbarkeitsradius um eine Parkanlage. Davon ausgenommen ist der Bereich nördlich des Stalbühlwegs, der nördliche Teil am Heidenweg sowie ein Teilbereich entlang der Neustadter Straße sind unterversorgt. Die Quartiere Wollmesheimer Höhe und Südwest sind nur zum Teil mit Parkanlagen versorgt. Aufgrund der Lage am Stadtrand und den angrenzenden Naherholungsräumen entlang des Birnbachs sowie des Ranschbachs kann dennoch der überwiegende Teil der Quartiere mit Grünanlagen versorgt werden. Davon ausgenommen ist lediglich der Bereich rund um den westlichen Teil der Lazarettstraße im Quartier Südwest, der nicht innerhalb des 300 m Erreichbarkeitsradius liegt.

Im nördlichen und östlichen Bereich der Stadt ist die Erreichbarkeit von Grünanlagen teilweise als defizitär einzustufen. Im Gebiet Nord ist der Bereich zwischen Herrmann-Sauter-Straße und Wieslauterstraße sowie die Bebauung entlang der Bahnlinie nicht durch eine Grünanlage versorgt. Handlungsbedarf besteht auch für die Gebiete Horst und Queich-

heim. Lediglich der südliche Teil des Horstes kann von der Nähe zur Queich und den Queichwiesen profitieren. Für weite Teile des Quartiers (dem Bereich nördlich der Münchner Straße und östlich der Königsbergerstraße) ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlagen nicht gegeben. Die dargestellten Wiesenflächen östlich des Quartiers stehen als Naherholungsraum nur begrenzt zur Verfügung, da die Zugänglichkeit aufgrund der Autobahn erschwert ist. Im Bereich Queichheim ist der östliche sowie der nördliche Teil des Quartiers fußläufig an die Parkanlage an der Queich bzw. die nördlich an Queichheim angrenzenden Wiesenflächen angebunden. Für den westlichen Teil von Queichheim (westlich der Birnbaumstraße) besteht hingegen Handlungsbedarf.

Erreichbarkeit Mobilität und Nahversorgung

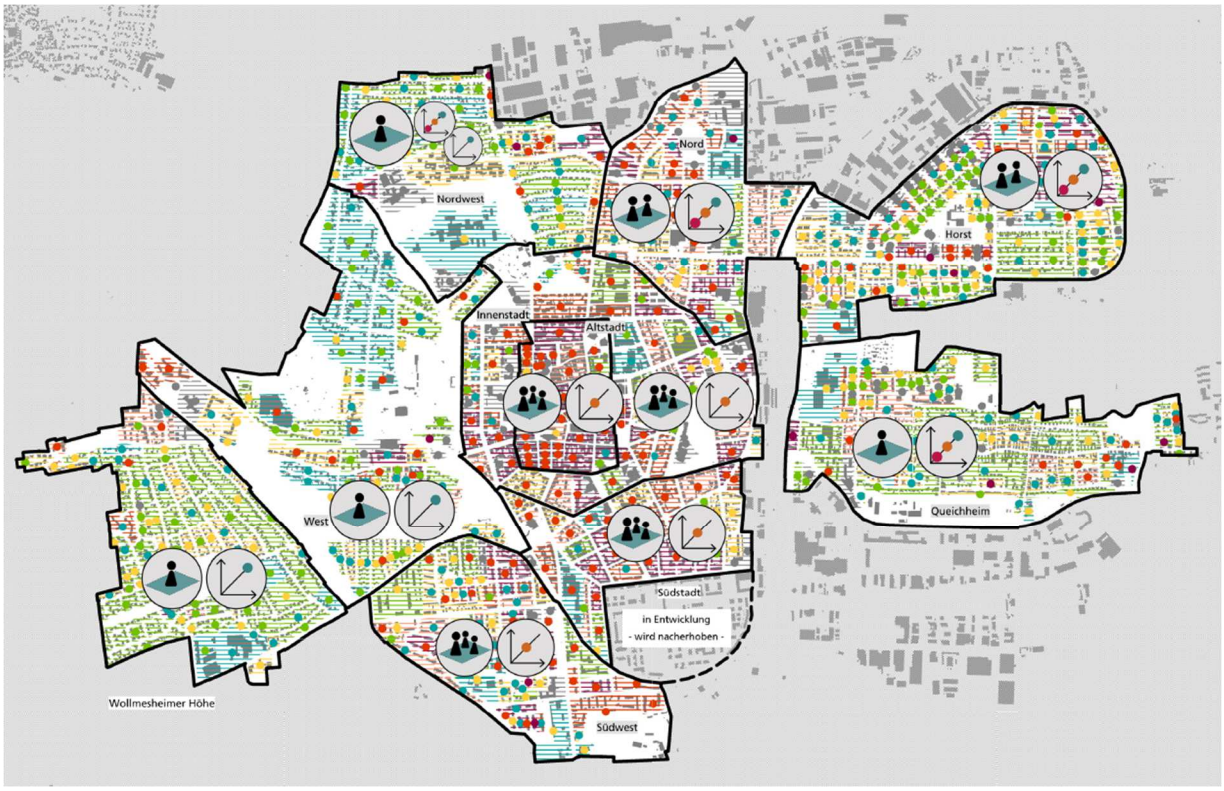



Der Stadtkern zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgern aus. Die Gebiete Altstadt und Innenstadt befinden sich vollständig innerhalb des Erreichbarkeitsradius von 600 m um einen Nahversorger. Auch die Gebiete Südstadt, Südwest und Nord weisen einen hohen Versorgungsgrad auf. Im Bereich Nord ist lediglich der nördliche Bereich nicht durch einen Nahversorgungsmarkt abgedeckt, im Quartier Südwest befinden sich Teile des südöstlichen sowie des westlichen Bereichs außerhalb des Radius. Wesentlich schlechter sieht die Nahversorgungssituation in den Quartieren Wollmesheimer Höhe, Nordwest, Horst und Queichheim aus. Hier wird rund die Hälfte des Quartiers nicht fußläufig durch einen Nahversorgungsmarkt abgedeckt. Dies betrifft den nördlichen Teil der Wollmesheimer Höhe, den nördlichen und östlichen Bereich von Queichheim sowie den östlichen Bereich des Horstes. Im Gebiet Nordwest, fehlt mit Ausnahme befindet sich lediglich der süd-

östliche Bereich des Bereichs innerhalb des Erreichbarkeitsradius. Tendenziell verschlechtert sich die Nahversorgungssituation vom Stadtkern aus ausgehend in Richtung Stadtrand.

Bei der Erreichbarkeit von Bushaltestellen sieht die Situation etwas besser aus. Größere Bereiche, die sich nicht im Erreichbarkeitsradius von 300 m um eine Bushaltestelle befinden, sind im Bereich südlich und nördlich der Eichbornstraße in den Gebieten Nordwest und West, im Bereich des Triftwegs im Gebiet Nordwest, im Bereich der Raimund – Huber – Straße im Untersuchungsraum Südwest, zwischen der Wieslauter Straße und dem Nordring in den Gebieten Nord/ Innenstadt sowie im Bereich des Vogelsangs im Norden Queichheims vorzufinden.

Soziale Dichte und Altersstruktur

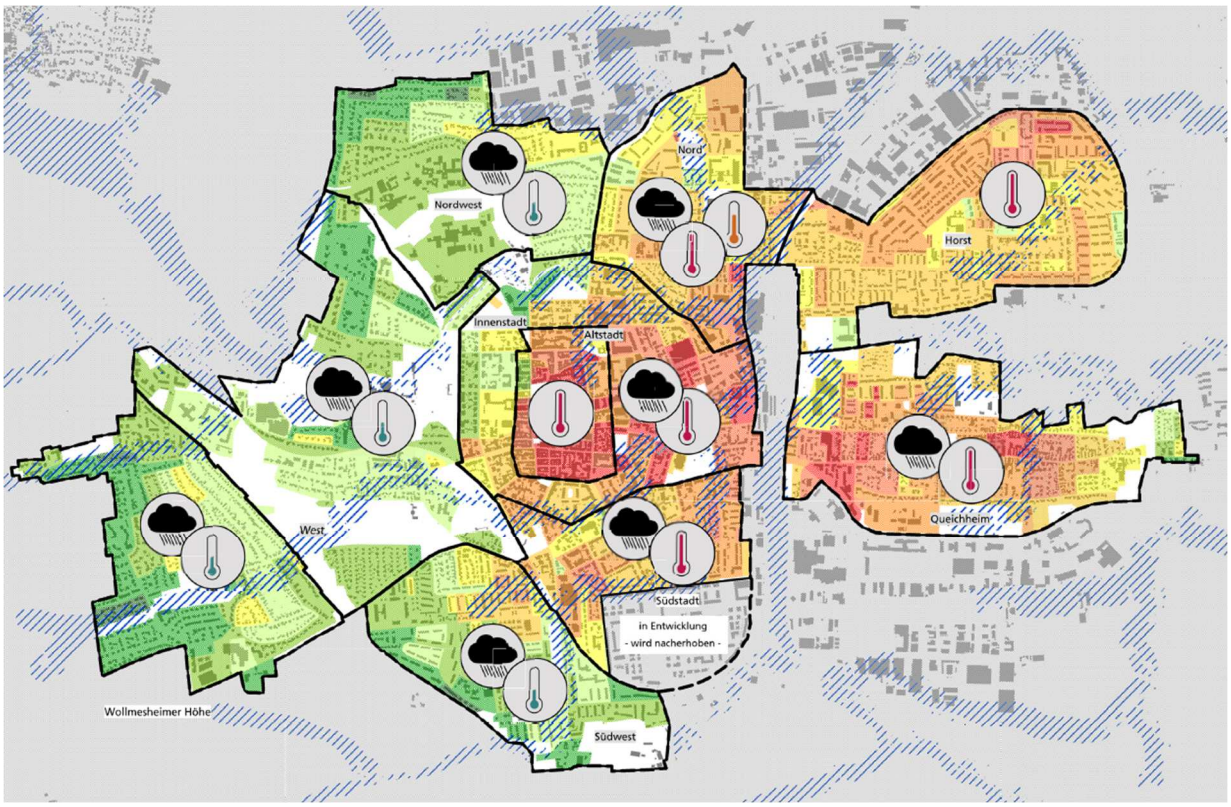



Analog zur baulichen Dichte ist auch die Einwohnerdichte im Stadtkern Landaus am höchsten. Die Altstadt ist mit einer Einwohnerdichte von 175 Einwohnern/ Hektar (175 EW/ ha) am dichtesten besiedelt, gefolgt von der Innenstadt, der Südstadt und der Südweststadt mit einer Einwohnerdichte von jeweils rund 100 EW/ha. Die geringste Einwohnerdichte weist das Gebiet West (50 EW/ ha) auf. Auch die Untersuchungsbereich Nordwest (53 EW/ ha) Queichheim (53 EW/ ha) und Wollmesheimer Höhe (54 EW/ ha) weisen eine geringe Einwohnerdichte auf. Auffallend ist die Korrelation zwischen der Einwohnerdichte und der Altersstruktur der einzelnen Untersuchungsgebiete. Die Quartiere mit einer hohen Einwohnerdichte zeichnen sich durch überwiegend Bewohner im mittleren Alter (zwischen 19 und 59 Jahren) aus und sind durch überdurchschnittlich viele junge Bewohner gekennzeichnet. In den Quartieren mit geringer Einwohnerdichte (Wollmesheimer Höhe und West) sind vermehrt ältere Bevölkerungsgruppen über 60 Jahren vorzufinden. Die übrigen

Gebiete Queichheim, Horst, Nord und Nordwest zeichnen sich durch eine gemischte Einwohnerstruktur aus.

Im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungspotenziale bzw. die Erforderlichkeit zur planerischen Steuerung von Nachverdichtungspotenzialen lohnt sich eine vergleichende Betrachtung der baulichen Dichte sowie der Altersstruktur der Quartiere. Nachverdichtungsoptionen in Quartieren mit einer geringen baulichen Dichte werden häufig im Rahmen des „Generationenwechsels“ und ggf. einhergehendem Verkauf von Immobilien relevant, wenn Käufer ggf. eine höhere Ausnutzung der Grundstücke anstreben.

Klimawandelrisiken




Das Stadtklima Landaus wird insbesondere durch Kaltluftströmungen beeinflusst, die vom Haardtrand in die Rheinebene ziehen. Dementsprechend wird der westliche Bereich des Stadtgebiets recht gut mit Kaltluft versorgt, während östlich gelegene – tendenziell ohnehin stärker verdichtete – Gebiete aufgrund der Bebauung sowie des flacher werdenden Geländes kaum von Kaltluftströmen profitieren. Die Karte zeigt entsprechend eine hohe thermische Belastung für den Bereich der Altstadt, der östlichen Innenstadt sowie die östlich gelegenen Gebiete Nord, Horst, Südstadt und Queichheim. Besonders stark betroffen sind die Altstadt, die östliche Innenstadt sowie einzelne Blöcke im Horst und in Queichheim. Bei der Nachverdichtung in diesen Bereichen sollten Minimierungsmaßnahmen wie Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden und die Durchlüftungsfunktionen unbedingt gewahrt bleiben.

Über das Stadtgebiet verteilt sind Bereiche vorzufinden, die bei Starkregen potenziell überflutungsgefährdete sind. Ein räumlicher Schwerpunkt lässt sich hier nicht ausmachen.

Teilweise sind die überflutungsgefährdeten Bereiche auf Fließgewässer (Queich, Birnbach und Ranschbach) zurückzuführen, weitere Risikofaktoren sind ein hoher Versiegelungsgrad, dichte Bebauung sowie Hanglagen oder Senken.

Fazit

Im gesamtstädtischen Überblick konnten deutliche Unterschiede in der Siedlungs- und Freiraumstruktur und der daraus resultierenden baulichen Dichte, der Einwohnerdichte sowie der Altersstruktur festgestellt werden. Die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der einzelnen Untersuchungsbereiche unterscheiden sich wesentlich voneinander. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf die unterschiedlichen Baustrukturtypen, mit jeweils eigenen Eigentums- und Bewohnercharakteristika. Bei der Bestimmung der „Landauer Dichte" und der Identität der einzelnen Gebiete sowie möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen ist jeweils auf die Baustrukturtypen abzuzielen.

## 4.2 Einzelbereiche

### 4.2.1 Wollmesheimer Höhe

*Siedlungsstrukturtyp: Ein- und Zweifamilienhausgebiet*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Quartier Wollmesheimer Höhe liegt am westlichen Rand der Kernstadt und ist ein innenstadtnahes Wohnquartier. Es wird im Norden durch die Arzheimer Straße und die Annweiler Straße, im Süden durch die Wollmesheimer Straße/ L509 und jeweils im weiteren Verlauf durch die freie Landschaft begrenzt.

Die Bebauung im Quartier Wollmesheimer ist relativ homogen. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser prägen das Quartier. Größere Baustrukturen in Form von Zeilenbauten und größeren Mehrfamilienhäusern befinden sich nördlich der Annweilerstraße sowie zwischen Schlettstadter Straße und Hagenauer Straße. Vereinzelte Sonderbauformen (Grundschule Wollmesheim, Kirchen und Kindergärten) befinden sich um die Parkanlage Südwest. Im südlichen Bereich entlang der Wollmesheimer Höhe befinden sich Industrie und Gewerbe sowie ein Baublock mit gemischten Bauformen.

Die Siedlung lässt sich in drei Entwicklungsphasen einteilen, die sich jeweils in der städtebaulichen Gestaltung, der Architektur und dem allgemeinen Zustand der Bausubstanz widerspiegeln. Die ältesten Blöcke im Südosten wurden zwischen 1918 und 1945 errichtet. Der überwiegende Teil des Quartiers entstand jedoch in den Nachkriegsjahren bis 1978, während ein Teilbereich südlich der Parkanlagen zwischen 1979 und 1988 bebaut wurde. Die Entwicklungsphasen lassen sich teilweise auch am Zustand der Gebäude und der allgemeinen Baustruktur ablesen.

#### Bauliche Dichte

Das Quartier Wollmesheimer Höhe weist entsprechend dem Siedlungsstrukturtyp mit lockerer Bebauung eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte mit einer GFZ von überwiegend 0,2 bis 0,4 und einer GRZ von überwiegend 0,2 bis 0,3 auf. Die durchschnittliche GFZ im Gebiet beträgt 0,38. Die durchschnittliche GRZ im Gebiet beträgt 0,28. Insgesamt ergibt sich ein homogenes Bild. Davon abweichende „Dichteausreißer" lassen sich leicht auf die Bebauungsstrukturen der jeweiligen Blöcke zurückführen (siehe auch Karte Baustruktur

und Wohnbaupotenziale). Dies sind zum einen die überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Blöcke zwischen Arzheimer Straße und Annweiler Straße, die sich mit einer GFZ von 0,6 bis 0,8 und einer GRZ von 0,3 bis 0,6 deutlich von den übrigen Blöcken abheben. Auch im weiteren Verlauf der Arzheimer Straße nach Westen sind Mehrfamilienhäuser und eine entsprechend höhere Bebauungsdichte anzutreffen. Zwischen der Schlettstadter Straße und der Hagenauer Straße befinden sich viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Hier ist auch die GFZ mit 0,6 bis 0,7 höher. Südlich des Südwestparks befinden sich an der Hagenauer Straße dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die mit einer GFZ von 0,8 bis 1,0 ebenfalls von der durchschnittlichen Dichte abweichen. Auch die Gewerbebetriebe im südlichen Bereich des Quartiers entlang der Wollmesheimer Höhe fallen hinsichtlich ihrer baulichen Dichte auf.

Bei der Betrachtung der Karte fällt der Baublock östlich der Berwartsteinstraße auf. Hier ist die Bebauungsdichte unterdurchschnittlich. Eine unterdurchschnittliche bauliche Dichte ist auch in den Baublöcken zwischen Wegelnburgstraße und Berwartsteinstraße zu erkennen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte sind hier großzügige Grünflächen im Blockinnenbereich vorhanden. Der Baublock zwischen Arzheimer Straße und Annweiler Straße zeichnet sich ebenfalls durch eine unterdurchschnittliche Bebauungsdichte aus. Es handelt sich um eine Zeilenbebauung mit angrenzenden großen Stellplatzflächen.

Aufgrund der insgesamt homogenen Dichte und des entsprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebietes ist mit Nachverdichtungen sensibel umzugehen. Das typische Erscheinungsbild mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen privaten Grünflächenanteilen vor und hinter den Häusern soll weitgehend erhalten bleiben.

### Ausstattung Freiraum

Das Quartier Wollmesheimer Höhe ist aufgrund seiner Lage am südwestlichen Rand der Kernstadt weitgehend von Grün- und Freiflächen (überwiegend Weinbauflächen) umgeben und kann somit als begünstigt bezeichnet werden. Zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Grünzug, der sich über den Hauptfriedhof und den Goethepark in Richtung Innenstadt fortsetzt. Der Grünzug ist nur teilweise als Erholungs- und Aufenthaltsraum ausgestattet, soll aber perspektivisch zu einem wichtigen multifunktionalen Grünzug entwickelt werden. Südlich und westlich des Quartiers grenzen überwiegend Weinbauflächen an. Westlich des Gebietes ist zwischen Wollmesheim und Arzheim ein Naherholungsgebiet kartiert. Im südlichen Teil des Stadtteils Wollmesheimer Höhe befindet sich der ca. 3,8 ha große Südwestpark. Insgesamt ist die Erreichbarkeit von Grünflächen im Stadtteil gut. Bis auf einen Bereich im nördlichen Teil der Rudolf-von-Habsburg-Straße und der Lindelbrunnenstraße wird der nördliche Teil des Quartiers durch den 300 m Puffer um den Naherholungsraum abgedeckt. Der südliche Teil des Quartiers liegt innerhalb des 300 m-Puffers der südwestlichen Parkanlage. Lediglich der Bereich entlang der Wollmesheimer Höhe im Süden des Gebietes wird nicht durch öffentliche Grünflächen abgedeckt. Insgesamt übernehmen die westlich an das Gebiet angrenzenden Weinberge eine wichtige Erholungsfunktion.

Die Grundstücke selbst weisen einen hohen Anteil an privaten Grünflächen auf, zusammen mit der Ausstattung an öffentlichen Grünflächen und der guten Erreichbarkeit des Landschaftsraumes ergibt sich eine hervorragende Freiraumausstattung.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die genannten Straßenverbindungen im Norden und Süden sind wichtige Einfallstraßen sowohl zur Kernstadt mit ihrer wichtigen Versorgungsfunktion als auch zur Autobahn und damit zur überörtlichen Anbindung. Die Anbindung des Quartiers Wollmesheimer Höhe an den ÖPNV ist grundsätzlich gut. Aus dem überwiegenden Teil des Quartiers kann eine Bushaltestelle innerhalb von 300 m erreicht werden. Dies gilt nicht für die Wohnblöcke zwischen Hagenauer Straße und Schlettstadter Straße. Insbesondere aufgrund der hohen Einwohnerdichte und der daraus resultierenden höheren Betroffenheit sollte hier eine Verbesserung angestrebt werden. Auch der nördliche Teil der Fleckensteinstraße sowie der Bereich Berwartsteinstraße liegen nicht innerhalb des 300 m Einzugsradius einer Bushaltestelle.

Deutlich schlechter als die ÖPNV-Anbindung ist die Erreichbarkeit der Nahversorgung einzustufen. Mehr als die Hälfte des Quartiers ist nicht durch eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern abgedeckt. Lediglich der südliche Teil des Quartiers wird durch den neuen Wasgau-Markt auf der Wollmesheimer Höhe versorgt. Es besteht ein entsprechendes Versorgungsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit, das bei baulichen Entwicklungen im nördlichen Bereich des Quartiers berücksichtigt werden sollte.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Analog zur baulichen Dichte ist auch die soziale Dichte im Quartier Wollmesheimer Höhe vergleichsweise gering. In den meisten Blöcken leben zwischen 30 und 60 Einwohner pro Hektar. Höhere Einwohnerdichten in einzelnen Blöcken sind auf entsprechende Siedlungsstrukturen mit größeren Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. So liegt die Einwohnerdichte nördlich der Arzheimer Straße bei 90 bis 120 Einwohnern pro Hektar und in den Mehrfamilienhausblöcken zwischen Hagenauer Straße und Schlettstadter Straße bei 120 bis 150 Einwohnern pro Hektar. Eine auffallend geringe und für den Stadtteil unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von unter 30 Einwohnern pro Hektar findet sich unter anderem im Block südlich der Fleckensteinstraße sowie im nördlichen Bereich zwischen Wegelnburgstraße und Berwartsteinstraße. Auch der Block zwischen Arzheimer Straße und Ulrich-von-Hutten-Straße sowie der Block südlich der Oberehnheimer Straße zeichnen sich durch eine geringe Einwohnerdichte aus. Die geringe Einwohnerdichte im Bereich nördlich der Wollmesheimer Höhe ist auf den hohen Anteil gewerblicher Nutzungen (Wasgau, Wickert Maschinenbau) zurückzuführen. Im Bereich nördlich der Drachenfelsstraße sind mit der Matthäuskirche und dem protestantischen Kindergarten ebenfalls Sondernutzungen vorhanden, was die geringe Einwohnerdichte erklärt.

Die Bewohner der Wollmesheimer Höhe sind tendenziell den älteren Gruppen zuzuordnen. Überwiegend sind die Bewohner der Blöcke in die Kategorien „tendenziell 40 bis 60 Jahre“ und „tendenziell 60 bis 99 Jahre“ einzuordnen. Ein Schwerpunkt der Blöcke mit Bewohnern zwischen 60 und 99 Jahren ist im südlichen Bereich des Quartiers, südlich der Türkheimer Straße sowie südlich der Drachenfelsstraße zu erkennen. Neben diesem Schwerpunkt mit eher älteren Bewohnern gibt es im gesamten Quartier Blöcke mit Bewohnern, die eher zwischen 60 und 99 Jahre alt sind. Hier sind in den nächsten Jahren vermehrt Eigentümerwechsel und damit verbundene bauliche Maßnahmen zu erwarten. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes kommt diesen Blöcken daher eine besondere Bedeutung zu. Ziel muss es sein, die mit dem Generationenwechsel verbundenen Nachverdichtungspotenziale im Vorfeld zu untersuchen und einen planerischen Rahmen für die weitere Entwicklung vorzugeben.

### Klimawandelrisiken

Die thermische Belastung des Quartiers Wollmesheimer Höhe ist aufgrund der räumlichen Lage im Westen des Stadtgebietes überwiegend gering. Aus den östlichen Waldflächen des Pfälzerwaldes strömen zwei Kaltluftströme über die überwiegend weinbaulich genutzten Flächen und erreichen Landau von Westen her. Dadurch wird der westliche Teil des Stadtgebietes, u.a. der Stadtteil Wollmesheimer Höhe, relativ gut durchlüftet. Die Grünfläche zwischen Rudolf-von-Habsburg-Straße/ Fleckensteinstraße und Hauptfriedhof wirkt als innerstädtische Luftleitbahn und ermöglicht einen stadtklimatischen Ausgleich für die angrenzende Bebauung. Eine vergleichsweise höhere klimatische Belastung ist in den Blockbereichen zwischen Limburgstraße/ Lindelbrunnstraße/ Ramburgstraße sowie Am Jagdstock/ Falkenburgstraße und Kropsburgstraße/ Wegelnburgstraße vorzufinden.

Bei einer möglichen städtebaulichen Entwicklung in den Randbereichen des Grünzugs zwischen Annweilerstraße und Wollmesheimer Straße ist der Erhalt der klimaökologischen Funktion dieser Flächen zwingend erforderlich.

Zwei Stränge potenziell überflutungsgefährdeter Bereiche bei Starkregenereignissen durchziehen das Quartier an den Tiefpunkten von Ost nach West. Zum einen südlich der Drachenfelsstraße und entlang der Parkanlage Südwest. Zum anderen entlang der Annweiler Straße.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Innerhalb der Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhausstruktur sind lediglich zwei Baulücken vorhanden, was für einen vitalen Wohnungsmarkt spricht. Die Herausforderung des Zurückhaltens sogenannter Enkelgrundstücke ist hier nicht gegeben. Innenpotenziale im Sinne von größeren Brach- und Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Südlich des Quartiers wird ein neues Stadtquartier entstehen, das sich baulich von der Wollmesheimer Höhe abhebt, in dem jedoch nachbarschaftliche und soziale Verflechtungen hergestellt werden sollen. Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind nicht ausgeschlossen bzw. je nach Wohnraumangebot zu erwarten. Ferner sichert der Flächennutzungsplan eine Arrondierungsfläche in der Verlängerung der Fleckensteinstraße. Hier ist detailliert zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Funktionen des Grünzugs hätte.

### Bauintensität

Die Bauintensität im Quartier ist sehr gering. Dies entspricht den Charakteristika des Siedlungsstrukturtyps Ein- und Zweifamilienhausbebauung und des Quartiers Wollmesheimer Höhe abhebt mit seiner relativ homogenen Bebauungsstruktur. Dort, wo neue, zusätzliche Wohnungen entstehen, handelt es sich häufig um Sanierung und Modernisierung bestehender Wohngebäude oder um Abriss und Neubau mit zusätzlichen Wohnungen in geringem Umfang (vgl. Fotodokumentation). Hinsichtlich der Baualtersklassen im Quartier ist davon auszugehen, dass die Blöcke, deren Gebäude überwiegend zwischen 1918 und 1945 errichtet wurden, einen vordringlichen Sanierungsbedarf aufweisen. Dies ist der Fall zwischen Drachenfelsstraße, Kropsburgstraße und Rappoltsweilerstraße. In einigen dieser Blöcke liegt die Altersstruktur tendenziell zwischen 60 und 99 Jahren, was die Aussage der zu erwartenden Neubau- und Umbauintensität bestätigt. Eine geringere Neubauintensität ist in den Blöcken zu erwarten, deren Gebäude überwiegend zwischen 1969 und 1978 errichtet wurden, auch wenn hier häufig Blöcke mit einer tendenziell älteren Bewohnerstruktur zu finden sind. Die Grundrisse der Wohnungen dieser Baualtersklasse sind oft

flexibel anpassbar und entsprechen auch heute noch den Bedürfnissen der neuen Bewohner, so dass hier weniger Abriss und Neubau in Frage kommt.

Darüber hinaus ist bei der baulichen Entwicklung nicht mit einer exorbitanten Zunahme der Baumasse und der Anzahl der Wohnungen zu rechnen, da entweder ein restriktiver Bebauungsplan vorliegt oder aufgrund der homogenen Bebauungsstruktur Beurteilungen nach § 34 BauGB eine behutsame Entwicklung ermöglichen. Dennoch sind gerade die Einfamilienhausstrukturen mit Satteldach (gestalterisch) und großen privaten Innenbereichen sehr sensible Strukturen. Gerade die Möglichkeiten des § 34 BauGB ermöglichen eine gestalterisch und städtebaulich möglicherweise unerwünschte Entwicklung. So könnte für die „drängenden" Blöcke die Aufstellung eines Bebauungsplanes und/ oder einer Gestaltungssatzung sinnvoll sein.

**Das ist das Quartier!**

Der Siedlungsstrukturtyp Ein- und Zweifamilienhäuser weist folgende Merkmale auf:

- homogene Siedlungsstruktur
- hoher Anteil an privater Grünfläche
- geringe Einwohnerdichte, geringe bauliche Dichte
- geringere thermische Belastung

Für das Quartier Wollmesheimer Höhe im Speziellen:

- gute Freiraumversorgung (privat, Landschaft, öffentlich)
- gute Verkehrsanbindung
- alternde Bevölkerung in einigen Teilbereichen
- große, grüne Blockinnenstrukturen im östlichen Bereich
- klimatisch begünstigt

Das Quartier hebt sich einerseits städtebaulich durch das Vorhandensein großer Blockinnenbereiche (im Osten des Gebietes) als auch andererseits in Teilbereichen durch die alternde Einwohnerschaft von den typischen Merkmalen des Siedlungsstrukturtyps ab. Auffällig ist die hohe Anzahl an Blöcken mit einer Altersstruktur zwischen 60 und 99 Jahren. Hieraus lässt sich ableiten, dass in vielen Gebäude ein Generationenwechsel bzw. ein Eigentümerwechsel bevorstehen könnte, der oftmals mit baulichen Veränderungswünschen und Sanierungen bzw. Modernisierungen einhergeht.

Durch wenige bestehende Innenentwicklungspotenziale auf freier Fläche (Baulücken und Brachflächen) und durch die heterogene, kleinteilige Eigentümerstruktur sind diesbezüglich große bauliche Umbrüche im Quartier nicht zu erwarten. Den gesetzlichen Rahmen der baulichen Weiterentwicklung setzen im Westen des Gebiets der Bebauungsplan G 1, der Baufelder eng begrenzt festsetzt sowie im Osten des Quartiers im unbeplanten Innenbereich der § 34 BauGB. Auch wenn es künftig nicht zu großflächiger Nachverdichtung im Sinne eines maximalen Ausnutzens der vorhandenen Fläche kommt, gilt es den anstehenden Eigentümerwechsel zu begleiten. Es gilt das Augenmerk auf eine behutsame bauliche Weiterentwicklung mit nur geringen Erweiterungsmöglichkeiten zu richten. Schützenswert sind:

- homogene Gestaltung innerhalb der Blöcke (Beispielsweise Höhenentwicklung, Satteldach, Vorgartenzone)

- ❖ grüne Blockinnenenbereiche (typisierendes Merkmal sowie geeignet zur thermischen Entlastung).

Durch die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB bestehen begrenzte Steuerungsmöglichkeiten. Ein Eingreifen an einigen Stellen durch formelle oder informelle Instrumente kann empfohlen werden.

An dieser Stelle muss die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Südwest Erwähnung finden. Im begleitenden Fachbeirat zur Steuerung der Quartiersentwicklung wurden bereits Ideen entworfen, um die beiden Quartier nicht nur städtebaulich, sondern auch hinsichtlich des Wohnungsmarktes miteinander zu verknüpfen. Eine Möglichkeit könnte sein, gezielt ältere Bewohner anzusprechen und Werbung für einen Umzug in eine kleinere Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu betreiben, sodass für Familien, die den Wunsch nach einem freistehenden Eigenheim hegen, die Möglichkeiten haben in das Quartier der Wollmesheimer Höhe zu ziehen. Ein entsprechendes Programm wäre bei der Vermarktung des Stadtquartiers Südwest anzusiedeln.

### Handlungsfelder

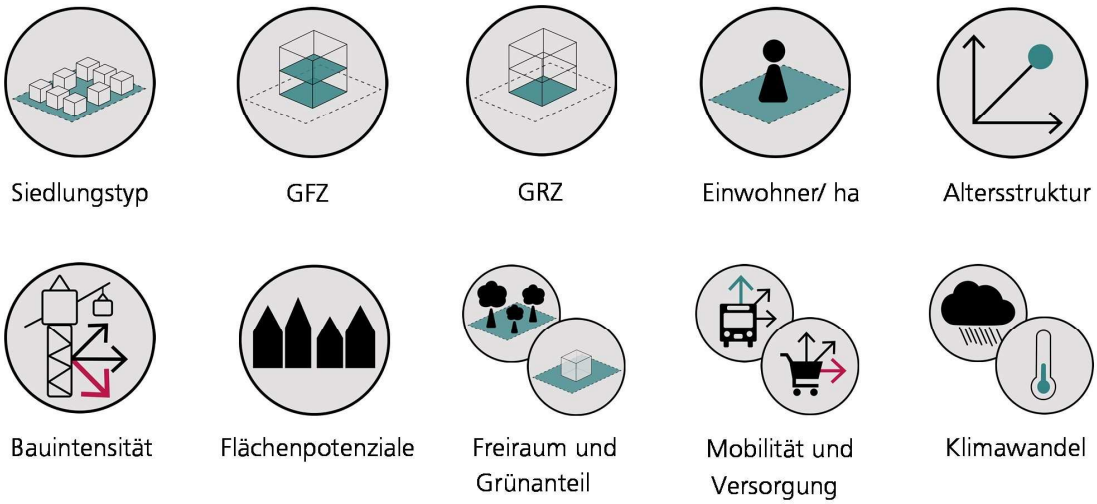
- Generationenwechsel begleiten
- Verknüpfung von Wohnen und Pflege sowie Nahversorgung im Quartier
- Grüne Innenbereiche schützen – behutsam nachverdichten

### Handlungsräume

- Neues Stadtquartier Südwest
- Grundsätzlich: EFH-Straßenblöcke im östlichen Bereich mit großen Innenbereichen
- Lupe: Block Wegelnburgstraße/ Berwartsteinstraße
- Lupe: Block Lindelbrunnstraße/ Rudolf-von-Habsburg-Straße

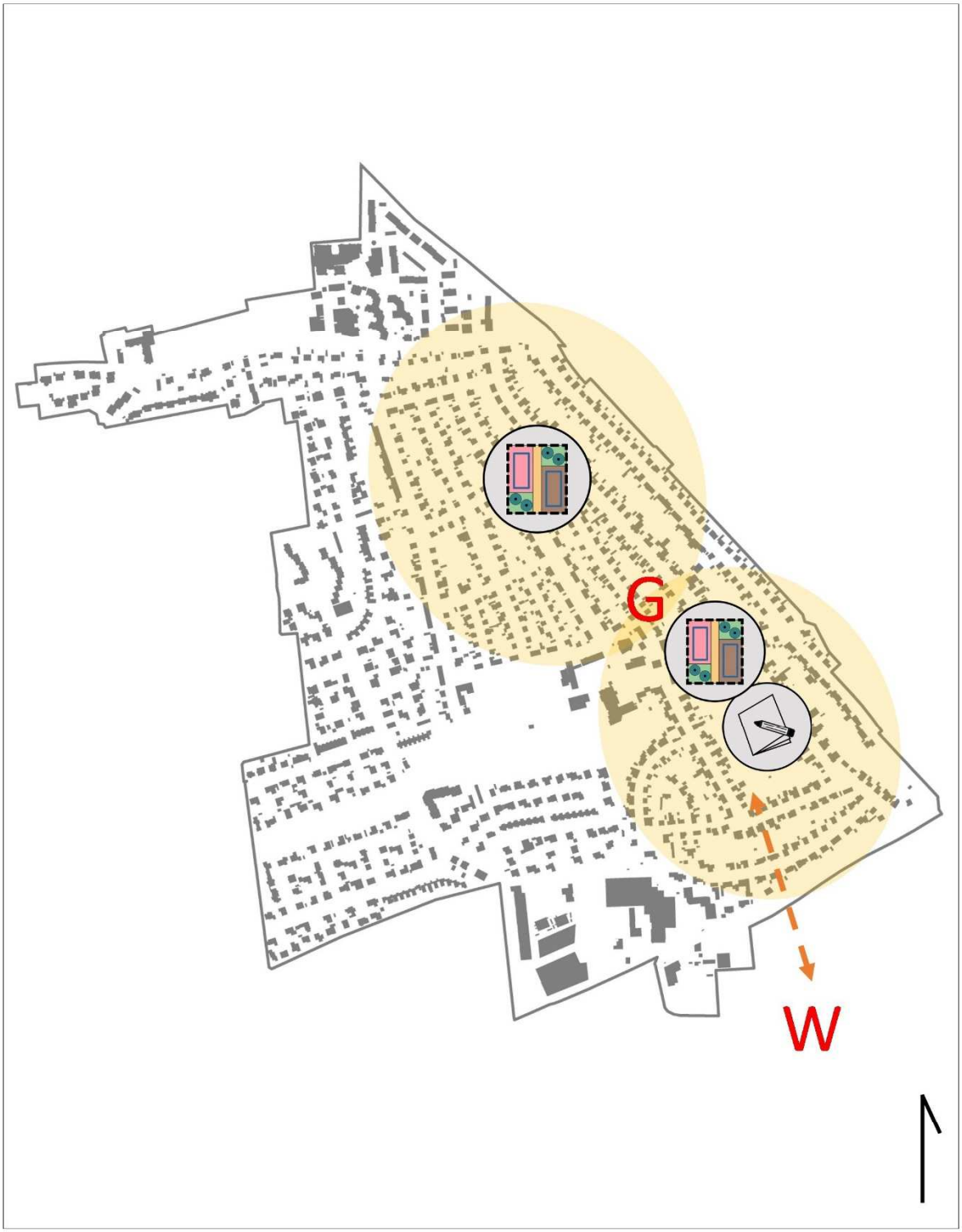
### Instrumente

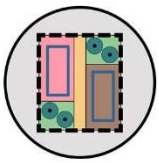
- Skizzenbuch Wegelnburgstraße/ Berwartsteinstraße
- Bebauungsplan (ggf. Dichte und Baufelder festsetzen, Steingärten verbieten)
- Neues Stadtquartier: Tausche Haus gegen Wohnung!
- Gestaltfibel – Einfamilienhausstrukturen

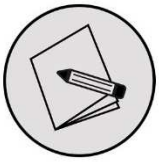



## Quartiersteckbrief Wollmesheimer Höhe

## Maßnahmenkarte Wollmesheimer Höhe





Bauleitplanung


Skizzenbücher

G
Gestaltungsfibel

W
Wohnangebote
Stadtquartier Südwest

## Was ist typisch für das Quartier?

Reihenhäuser mit Vorgärten in den älteren Bereichen

Freistehende EFH, teils saniert, teils unsaniert

Große, grüne Innenbereiche

Eingeschossige EFH

Westlicher Bereich—mehr Straßenbäume, neuere EFH-Gebiete

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Nachverdichtung—Anbau

Einer der wenigen Leerstände—sanierungsbedürftig

Neueres Wohnviertel an der Ziegelhütte

Sanierung mit Nachverdichtung—Anbau

Eher selten: Mehrfamilienhäuser

### 4.2.2 West

*Baustrukturtyp: Einfamilien-, Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser, vereinzelt auch große MFH*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Gemarkung Landau und grenzt westlich an die Innenstadt an. Im Norden wird es durch das nördliche Ende der Hans-Boner-Straße begrenzt und erstreckt sich westlich des Forts über den Bürgergraben und die nördlich des Meßplatzes verlaufende Bebauung „Am Kronwerk". Im Osten grenzen der Schillerpark westlich der An 44 und der Goethepark westlich der Parkstraße das Gebiet zur Innenstadt ab. Im Süden wird das Gebiet durch die Zweibrücker Straße und die Wollmesheimer Straße und im Südwesten durch den Grünzug zur Wollmesheimer Höhe begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze entlang des Übergangs zur freien Landschaft vom Ortsausgang in Richtung Godramstein bis zur Kurve der Eichbornstraße. Sie umfasst die Bereiche „An der Kreuzmühle", die Sport- und Kleingartenanlagen „Lohgraben" sowie die Wohngebiete um Löhl und Eichbornstraße.Der Bereich besteht aus vier baulich durch starke landschaftliche oder Grünzäsuren getrennte Areale:

- Burgenviertel getrennt durch Grünzäsur und Friedhof,
- Annweiler Straße mit Friedhof und Bahntrasse als Zäsur sowie
- Kanalweg und
- Mühlhausen, also Sportanlagen, Eichbornstraße.

Alle sind durch eine fahrbare Verbindung gekoppelt. Ansonsten muss mit dem Kfz immer wieder auf die Ringstraßen zurückgefahren werden, um das jeweilige Nachbarquartier zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet ist durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Größere Baustrukturen in Form von Zeilenbauten und größeren Mehrfamilienhäusern befinden sich im Bereich An der Kreuzmühle und Karl-Scharfenberger-Weg. Entlang der Annweilerstraße, dem Kanalweg, Am Lohgraben und dem Spitalmühlweg finden sich teilweise gemischte Bauformen. Gelegentlich werden auch Sonderformen wie die Kreuzmühle erfasst.

Das Burgenviertel als Siedlung entstand ab den 1920er Jahren. Kronwerk, Löhlstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Eichbornstraße sind noch der gründerzeitlichen Gartenstadtsiedlung zuzurechnen, auch wenn vor allem im Westen später noch Gebäude entstanden. Die Einfamilienhäuser am Kanalweg und an der Hammerschmiede entstanden in den 70/ 80/ 90er Jahren. Die östlichen Hinterlieger der Hans-Boner-Straße („Am Kaffenberg C27") entstanden in den 2000/ 10er Jahren, ebenso wie die Neubauten Am Lohgraben und Am Bürgergraben.

Die baurechtliche Grundlage im Bereich ist in einzelnen Bereichen über folgende rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt: C 27 „Am Kaffenberg", C33 „Am Bürgergraben", „C 35, Zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße", „C 40, Eichbornstraße/ Ecke Hans-Boner-Straße", C 34 „Am Lohgraben", C 39 „Prießnitzweg" und „C 38, Annweiler Straße 17". Erhöhte Bautätigkeit gab es seit 2012 vor allem entlang der Annweilerstraße, im Löhl und Am Lohgraben. Nur in wenigen und größtenteils bebauten Teilbereichen des Quartiers (z.B. südlich der Drachenfelsstraße) sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### Bauliche Dichte

Das Gebiet West weist entsprechend dem Siedlungsstrukturtyp mit lockerer Bebauung eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte auf. Im nördlichen Bereich liegt die GFZ überwiegend zwischen 0,2 und 0,4 und die GRZ überwiegend zwischen 0,1 und 0,2 und damit unter dem Quartiersdurchschnitt (GRZ 0,24 und GFZ 0,43) Im Bereich Am Bürgergraben sowie entlang der Annweilerstraße ist eine höhere GFZ (0,6-1,9) und eine höhere GRZ (0,3-0,6) zu verzeichnen. Die hiervon abweichenden „Dichteausreißer" lassen sich leicht auf die Bebauungsstruktur der jeweiligen Blöcke zurückführen (siehe hierzu auch Bebauungsstrukturkarte). Südlich der Drachenfelsstraße liegt die GFZ bei 0,3 und die GRZ überwiegend bei 0,2, da es sich um ein relativ homogenes Gebiet handelt.

Räumlich könnte man das Quartier sogar in fünf Teilbereiche unterteilen, um die Bebauung zu definieren. Eichbornstraße/ Am Lohgraben, Am Bürgergraben, An der Hammerschmiede/ Annweilerstraße, An der Kreuzmühle, Südlich Drachenfelsstraße. Bei der Betrachtung der Karte fällt auf, dass relativ wenige Flächen für Wohnnutzung bebaut sind. Dies liegt zum einen an der vorhandenen Infrastruktur wie Freibad, Südpfalzstadion mit Ascheplatz, mehreren Tennisplätzen und einer großen Kleingartenanlage sowie dem städtischen Hauptfriedhof. Zum anderen zeichnet sich das Gebiet durch einen großen Baumbestand, Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen aus, die die o.g. Teilbereiche umgeben/ bestimmen.

Aufgrund des Erscheinungsbildes des Gebietes und seiner Bedeutung für die Schutzgüter nach BauGB (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima etc.) ist mit Nachverdichtungen sensibel umzugehen. Das typische Erscheinungsbild mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit großen privaten Grünflächenanteilen hinter den Häusern soll weitgehend erhalten bleiben, eine behutsame Weiterentwicklung soll möglich sein.

### Ausstattung Freiraum

Aufgrund seiner Lage am westlichen Innenstadtrand ist das Areal West im wahrsten Sinne des Wortes von Grün durchzogen. Mit dem Goethepark und dem Schillerpark grenzen bereits zwei multifunktionale Parkanlagen an den Innenstadtbereich an. Im nordöstlichen Bereich umfasst das Gebiet einen Teil des Forts und profitiert somit vom dortigen Baumbestand. Zwischen Am Bürgergraben und Am Kronwerk befindet sich ebenfalls ein großer Baumbestand. Nach Westen schließt sich ein größerer Baumbestand und die offene Feldflur an.

Der Hauptfriedhof liegt weitläufig inmitten eines alten Baumbestandes. Die große Kleingartenanlage dient der Freizeitgestaltung und Erholung. Felder und große Grünflächen (z.T. auch als Ausgleichsfläche/ Ökokonto genutzt) bieten ausreichend Freiraum für Aufenthalt und Erholung. Die Freizeit- und Sportflächen sind großzügig bemessen und liegen relativ nahe am Innenstadtring. Die Erreichbarkeit von Parks und Naherholungsgebieten ist im Gebiet sehr gut.

Das Gebiet wird von der Queich, die teils offen, teils unterirdisch verläuft, sowie von zahlreichen Bächen und Gräben durchzogen. Die Uferböschungen sind in Teilbereichen stark zugewachsen, bieten aber Raum für Tiere, Pflanzen etc. Hier besteht noch Potenzial, die Queich erlebbarer zu machen. Im westlichen Bereich des Kanalweges wird die Landschaft durch Beweidung offengehalten (Reiterwiesen). Auch hier ist ein hoher Erholungswert gegeben.

Die Grundstücke selbst weisen einen hohen Anteil an privaten Grünflächen auf, teilweise durch Vorgärten, aber auch durch große rückwärtige Grünflächen. Diese werden jedoch kaum als Nutzgärten genutzt. Entlang des Kanalwegs befinden sich mehrere große, noch gut erhaltene Gewächshäuser.

Oftmals sind nur fußläufige Nord-Süd-Verbindungen vorhanden, die es zu stärken gilt.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Das Gebiet ist durch die Hauptverkehrsstraßen in Ost-West-Richtung gut erschlossen. Diese verbinden das Quartier mit der Innenstadt. Der Bürgergraben wird durch eine Ringstraße erschlossen.

Am östlichen Rand des Quartiers befindet sich der Westbahnhof. Dieser Bahnhof wird häufig von der Deutschen Bahn und dem VRN angefahren und bietet somit u.a. eine gute Anbindung an den Hauptbahnhof.

Busverbindungen beschränken sich auf die Ausfallstraßen in Ost-West-Richtung (Annweilerstraße/ Eichbornstraße) sowie auf den südlichen Teil des Quartiers. Es gibt sechs Haltestellen. Der nördliche Bereich (Im Löhl) ist schlecht an das Busnetz angebunden.

Die Vorrangrouten für den Radverkehr sind zumindest in der Karte gut an die Innenstadt angebunden, der Ausbaustand/ Routenführung ist sehr heterogen. Zwei Routen verlaufen in Ost-West-Richtung und sind im Westen über den Karl-Scharfenberger-Weg angebunden, die Route in nördlicher Richtung führt bis zum Fort. Im Südosten führen zwei Routen entlang des Goetheparks zur Zweibrücker Straße.

Die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ist teilweise schlecht. Lediglich im östlichen Bereich der Annweiler Straße befinden sich zwei Nahversorger in räumlicher Nähe zueinander. Eine ausreichende fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote ist für den nördlichen und westlichen Teil des Quartiers nicht gegeben. Das Burgenviertel erreicht am schnellsten den neuen Markt auf der WoHö. Es besteht ein entsprechendes Versorgungsdefizit hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit, das bei baulichen Entwicklungen vor allem im nördlichen Bereich des Quartiers berücksichtigt werden sollte.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist analog zur baulichen Dichte auch die soziale Dichte mit 0,4 - 30 Einwohnern/ ha vergleichsweise gering. In Richtung Innenstadt nimmt die soziale Dichte leicht zu. Im hinteren Bereich Am Bürgergraben wohnen deutlich mehr Menschen in kleinen Reihenhäusern als im vorderen Bereich mit Einfamilienhäusern. Der hintere Bereich Am Bürgergraben bildet auch optisch eine eigene soziale Einheit. Entlang der Annweilerstraße finden sich unterschiedliche Einwohnerdichten. Nördlich An der Kreuzmühle ist die hohe Einwohnerdichte auf die Bebauungsstruktur, Zeilenbebauung und große Mehrfamilienhäuser, zurückzuführen. An der Kreuzmühle befindet sich die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße. Östlich davon liegt die Einwohnerdichte im mittleren Bereich zwischen 60 und 90 Einwohnern/ ha. An der Hammerschmiede und am Kanalweg leben dagegen nur wenige bis sehr wenige Menschen pro Hektar. Südlich der Drachenfelsstraße ist die soziale Dichte mit 30-90 Einwohnern/ ha gering bis mittel.

Generell ist die Altersstruktur im Gebiet gut durchmischt, z.B. nördlich der Zweibrücker Straße und der Liebigstraße. Der nördliche Bereich entlang der Mühlhausen und nördlich der Eichbornstraße ist tendenziell älter. Am Bürgergraben sind die Bewohner jünger bzw.

die Altersstruktur ist gut durchmischt. Westlich bis An der Kreuzmühle wohnen tendenziell die Jüngeren (19-39 Jahre), während östlich der Kreuzmühle die Bewohner altersmäßig gut durchmischt sind bzw. der Kategorie 40-59 Jahre zuzuordnen sind.

### Klimawandelrisiken

Die thermische Belastung im Bereich ist aufgrund der räumlichen Lage im Westen des Stadtgebietes überwiegend gering. Aus den östlichen Waldflächen des Pfälzerwaldes kommen zwei Kaltluftströme, die Landau von Westen her erreichen. Insofern ist der westliche Teil des Stadtgebietes gut durchlüftet. Eine vergleichsweise höhere klimatische Belastung besteht zwischen An der Hammerschmiede und Kanalweg sowie nördlich der Westbahnstraße.

Es gibt vier Stränge potenziell überflutungsgefährdeter Bereiche bei Starkregenereignissen, die sich von Ost nach West an den Tiefpunkten durch den Stadtteil ziehen. Der erste verläuft von Süden kommend von der Drachenfelsstraße über den östlichen Bereich der Annweilerstraße bis zum Goethepark. Die andere überschwemmungsgefährdete Zone verläuft mittig durch das Gebiet (Bereich Am Lohgraben) und zieht sich über den Bürgergraben in Richtung Innenstadt. Ganz im Norden beinhaltet es noch einen Teilbereich einer Überflutungsschneise.

**Das ist der Bereich!**

Der Siedlungsstrukturtyp Einfamilien-, Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser weist folgende Merkmale auf:

- In Teilbereichen homogene Siedlungsstruktur
- hoher Anteil an privater Grünfläche
- geringe Einwohnerdichte, geringe bauliche Dichte
- geringere thermische Belastung

Mittlere und größere Mehrfamilienhäuser entlang der Annweilerstraße, Kreuzmühle und im Spitalmühlweg hingegen weisen

- nur in ihrem Baufeld Homogenität auf
- Keine, kaum oder nur durch private Interventionen geschaffene private Grünflächen auf
- eine deutlich höhere Einwohnerdichte ggü. den restlichen Bereichen auf.

  Für den Bereich West im Speziellen:
- gute Freiraumversorgung (privat, Landschaft, öffentlich)
- gute Verkehrsanbindung in Ost-West-Richtung, im nördlichen Teil schlechte Verkehrsanbindung, in Süd-Nord gibt es kaum Verbindungen, auch im Fuß- und Radwegebereich gibt es Defizite
- alternde Bevölkerung in einem größeren Teilbereich, ansonsten gut durchmischt
- große, grüne, gut erreichbare, Blockinnenstrukturen
- klimatisch begünstigt, einige überflutungsgefährdete Bereiche

Das Quartier hebt sich besonders durch die vorhandenen Grünstrukturen hervor. Von Vorteil ist die Erreichbarkeit der Parkanlagen und die Verbindung zur Landschaft mit hohem Erholungswert. Die Queich, welche in vielen Armen quer durch das Gebiet fließt, ist nur relativ erlebbar. Der Westbahnhof bietet eine gute Anbindung an die DB.

Der nördliche Bereich ist planungsrechtlich fast vollständig über Bebauungspläne abgedeckt. Die überflutungsgefährdeten Bereiche oberhalb der Hammerschmiede, Richtung

nordosten verlaufend, sind auch weiterhin von Bebauung freizuhalten. Ebenso der als Überschwemmungsgebiet definierte südliche Bereich des Quartiers.

Es fällt auf, dass es im nördlichen Teil (Im Löhl, Eichbornstraße) sehr große Grundstück gibt, welche straßenseitig bebaut sind. Im rückwärtigen Bereich gäbe es Potenial für Wohnbebauung, Vorrausssetzung die parkähnliche Struktur soll nicht erhalten werden. Die Altersstruktur der Einwohner liegt hier größtenteils zwischen 60 und 99 Jahren. Hieraus lässt sich ableiten, dass ggf. bei einem Generationen- bzw. Eigentümerwechsel baulichen Veränderungen hinsichtlich der Wohnsituation stattfinden könnten (wie z.B. unterschiedliche Personen nutzen gemeinsam ein Haus - es gibt bereits dort Bsp.).

Schützenswert sind:

- grüne Bereiche
- überflutungsgefährdete Bereiche

Städtebauliche Marken sind im Gebiet eindeutig die Grünzäsuren und das Netz aus Fluß- und Bachläufen mit seinen Mühlen (Kreuzmühle, Lohmühle, Spitalmühle). Die trennenden Einheiten Bahn, Friedhof und Flüsse könnte man gezielt durch Maßnahmen verändern, sodass zumindest Fuß- und Radwege möglich sind.

Eine intensive Nachverdichtung erscheint für das Gebiet nicht angebracht, auch wenn Anstrnegnungen zur Schließung einiger Baulücken in den Einfamilienhausgebieten unternommen werden sollten. Statt intensiver Nachverdichtung sollte hier eine Stärkung der Sportstätten, der Wegenetze und des Naherholungswerts sowie der Wasserwirtschaft im Vordergrund stehen. Nirgends ist Landau so „blau“ wie in diesem Gebiet. Auch das Thema Bauen sollte stärker mit dem Attribut „Am Wasser“ verknüpft werden. Die aktuellen B-Pläne sparen das Thema aus anstatt mit ihm zu arbeiten.

In manchen Bereichen würde eine intensive Nachverdichtung zu einem Kollaps der bestehenden Verkehrswege führen. Die wenigsten Straßen im Areal sind auf die Aufnahme größerer Verkehrsströme ausgelegt.

Strukturelle Defizite weisen beide Ausfallachsen auf:

- Die Annweilerstraße als Zubringer zur B10, nach Arzheim und Godramstein sowie in Teile der WoHö ist viel zu eng, Abbiegespuren und Radwege sind kaum möglich, Fußwege weisen die Breite der 80er Jahre auf, Straßengrün ist unmöglich. Kreuzungsbereiche sind schnell überlastet (Zweibrücker Str./ Zubringer Nahversorger/ Kreuzung Arzheim).
- Die Eichbornstraße ist Ausfallstraße zur B10 und nach Godramstein, sie ist durch Beschilderung, Parkplätze und Verkehrsinseln auf Tempo 30 reduziert. Bei zu Stoßzeiten höherem Verkehrsaufkommen kommt es zu Warteschlangen an den Hindernissen mit entsprechendem Anfahr- und Abbremsverkehr.

Der hohe Anteil an Grünflächen ermöglicht neben stadtnahem, grünem Wohnen teilweise Selbstversorgung. Die Grünflächen werden aber mit zunehmendem Alter der Bewohner zu einer Belastung, was sich durch erhöhte Pflasterung, die Umwandlung zu Kiesgärten oder sehr einfachen Rasenflächen im Zeitraffer der Luftbilder darstellen lässt. Aus klimatisch und regentechnisch hochwertigen Grünflächen werden so versiegelte bzw. schnelldurchlässige Böden ohne Stauvolumen.

Die Quartiersverbundenheit ist sehr hoch. Neue Wohnanlagen könnten hier eine Möglichkeit bieten, um Bewohner der jeweiligen Quartiere im Alter den Umzug vom großen Haus

in kleinere Wohnungen im gleichen Quartier zu erleichtern. Das Wohnen im Grünen müsste dann jedoch im Fokus stehen, um den Anreiz zum Umzug zu schaffen.

### Handlungsfelder

- Grünes Quartier weiterentwickeln
- Stadt am Wasser
- Stärkung von Nord-Süd-Fußwegeverbindungen
- Schutz des privaten Grüns

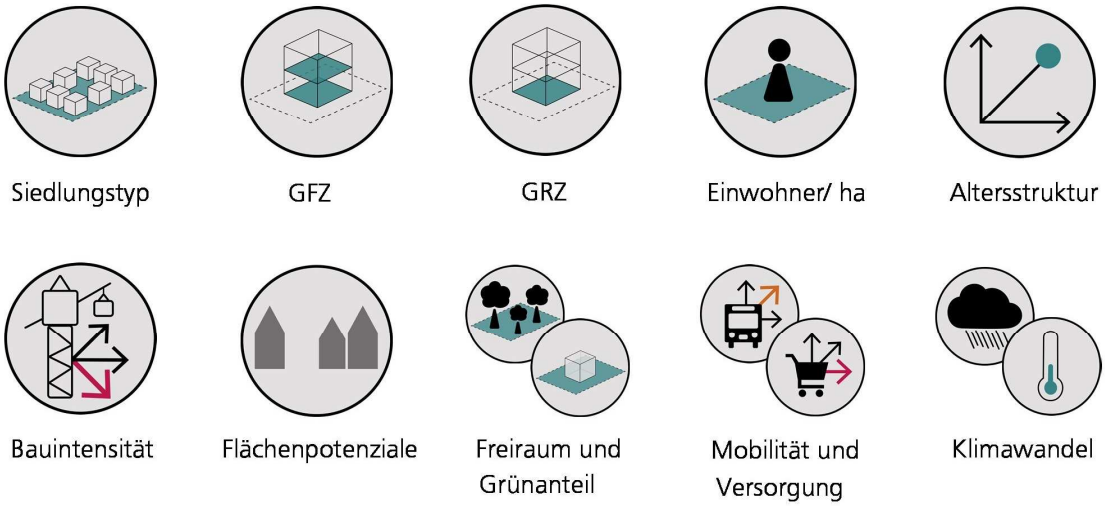
### Handlungsräume

- Queichufer
- EFH-Gebiete im Norden

### Instrumente

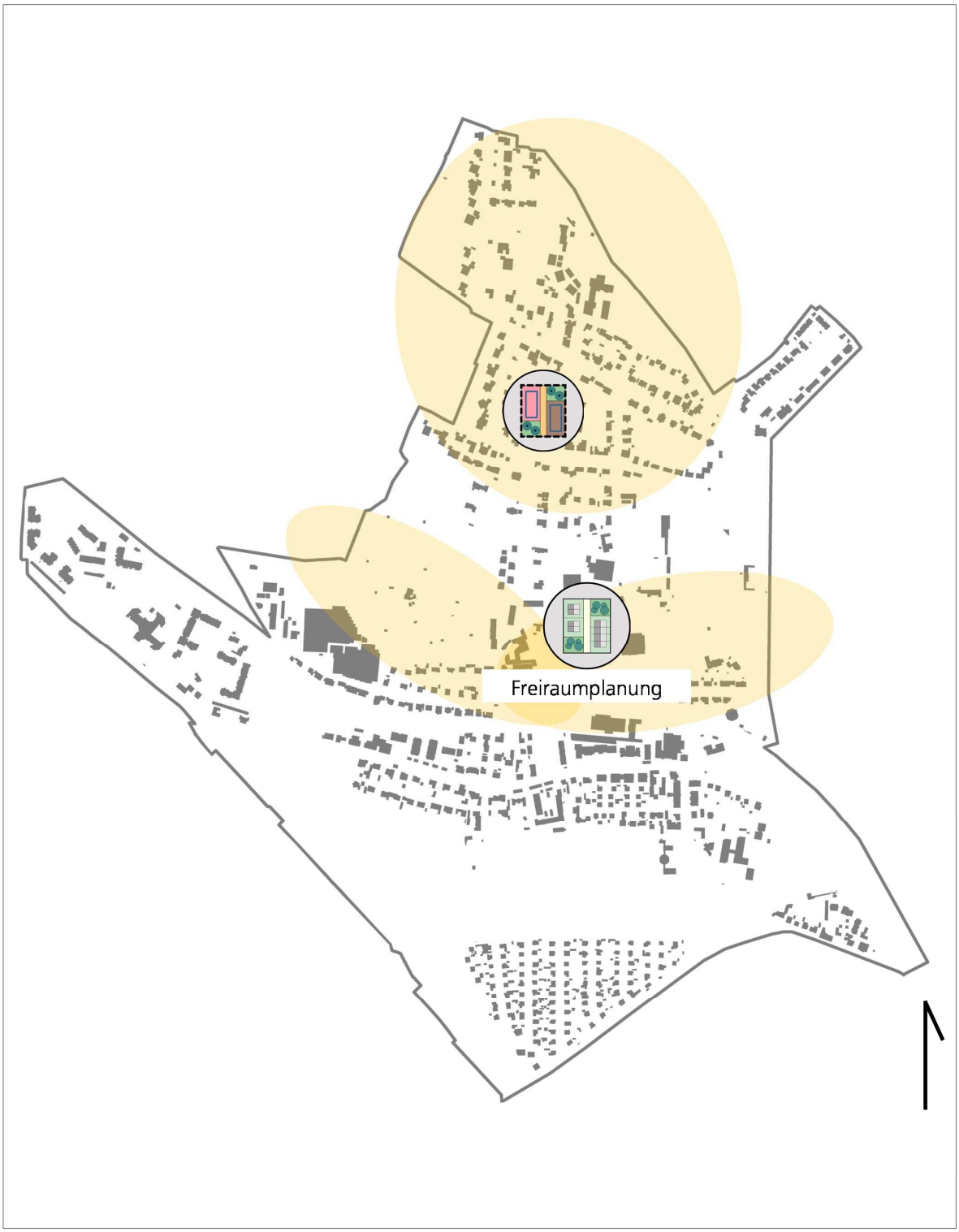
EFH-Gebiet:

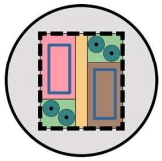
- Bebauungsplan → Steingärten verhindern
- Infoflyer Gartengestaltung
- Instrumente zur Baulückenaktivierung: vertragliche Bauverpflichtung
- Queich
- Landschafts- und Wegekonzept
- Projekte zu Wohnen im Alter und am Wasser



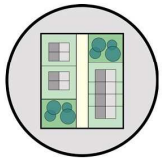

Quartiersteckbrief West

Maßnahmenkarte West



Bauleitplanung



Rahmenpläne

Vertragliche Bauverpflichtung

## Was ist typisch für das Quartier?

Nr. 2, Annweiler Straße Ost-West-Hauptverkehrsachse

Nr. 12, Annweiler Straße Richtung Stadtzentrum

Nr. 18, Maxburgstraße, typische Einfamilienhaussiedlung für den Teilbereich

Nr. 19, Drachenfelsstraße, typische Einfamilienhaussiedlung und rechts großer begrünter Friedhof

Nr. 24, Eichbornstraße, große Grundstücke und großzügige Bebauung

Nr. 26, Löhlstraße/Friesenstraße, große Grundstücke und großzügige Bebauung

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Nr. 11, Zweibrücker Straße 37, Altbausubstanz

Nr. 13, Kanalweg, mehrere großflächige Gewächshäuser

Nr. 16, Spitalmühlweg, Bauhöhe Haus

Nr. 17, Spitalmühle

Nr. 32, Am Bürgergraben - Bauformen, Gestaltung der Häuser

Nr. 33, Am Bürgergraben - zentraler Platz

### 4.2.3 Nordwest

Baustrukturtyp: vorwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Gebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, bestehend aus den beiden Einfamilienhausgebieten „Schützenhof" im Norden und „Fliegerviertel" im Südwesten sowie den großmaßstäblichen Strukturen um Universität, Bethesda, Klinikum und Studentenwohnheim. Die Bebauungsstruktur im nordwestlichen Bereich setzt sich im nördlichen Teil bis etwa zur Godramsteiner Straße überwiegend aus Einfamilien-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern zusammen. Dieser Bereich weist eine relativ gleichmäßige Bebauungsstruktur auf, die nur punktuell durch eine etwas dichtere Bebauung unterbrochen wird. Es gibt nur vier Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Sonderbauformen befinden sich an der Ecke Nußdorfer Weg/ Am Gutleuthaus sowie am nördlichen Ende des Nußdorfer Weges.

Der Teilbereich nördlich der Godramsteiner Straße kennzeichnet sich im Osten durch ausschließlich Zeilenbauten und große Mehrfamilienhäuser sowie südlich der Godramsteiner Straße durch Sonderbauformen mit einem großen Flächenbedarf (Universität, Klinikum, Realschule plus). Im weiteren Verlauf Richtung Osten schließt sich Das Fliegerviertel mit Einfamilien-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern an. Auch dort befinden sich lediglich drei Baulücken, die sich in Zukunft ggf. noch aktvieren lassen. Die Südostecke des Fliegerviertels entlang der Neustadter Straße ist durch gemischte Bauformen geprägt, die erst in den letzten Jahren durch Abriss/

Neubau entstanden sind. Hierbei wurden ehemals gewerbliche Nutzungen durch überwiegend Wohnnutzungen ersetzt. Lediglich kleinere Dienstleistungsbetriebe ergänzen die Nutzungsform Wohnen. Hier ist zukünftig der Fokus auf eine städtebauliche Steuerung der Gebietsabgrenzungen –auch hinsichtlich der Nutzungsmaße – zu richten. Ein „Hininwuchern" der großformatigen Bauten in die rückwärtigen Bereiche des EFH-Gebiets des Fliegerviertel gilt es zu vermeiden.

Im Gebiet Nordwest ist eine Potentialfläche verortet, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet. Diese befindet sich am nördlichen Rand und erstreckt sich in der Hauptfläche auf den angrenzenden gewerblich genutzten Bereich, der jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Hier ist unter Umständen ebenfalls eine wohnbaulich oder mischgenutzte Entwicklung in den kommenden Jahren möglich.

Die oben beschriebenen Gebietseigenschaften sind gut im Schwarzplan ablesbar. Hier finden sich im Nordwesten und Südosten kleinkörnige Strukturen, wohingegen der Nordosten und Südwesten flächenintensive Baukörper mit einem teils hohen Freiraumanteil aufweist.

Insgesamt gesehen weist das Gebiet allerdings keine nennenswerten Leerstände oder Baulücken auf, die einer zwingenden Entwicklung unter dem Gesichtspunkt eines attraktiven Stadtbildes bedürfen.

#### Soziale Dichte und Altersstruktur

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsbereichs (Schützenhof) liegt die Einwohnerdichte im mittleren Wert bei 60-99 Einwohner/ ha. Westlich der Neustadter Straße ist die Einwohnerdichte gering bis mittel bei 30-90 Einwohner/ ha. An der Bodelschwinghstraße (Uni/Schule) wohnen dagegen wenig bis sehr wenige Personen pro Hektar. Im Bereich der

Studierendenwohnheime wohnen jedoch deutlich mehr Einwohner pro Hektar als in deren Umfeld. Insgesamt handelt es sich im Untersuchungsbereich Nordwest um ein Gebiet mit geringer bis mittlerer sozialer Dichte. Einzelne Teilbereiche weichen von diesem Mittelwert nach oben bzw. unten ab.

Im nördlichen Bereich im Steingebiß und im östlichen Bereich ist eine gute Durchmischung der Altersstruktur gegeben. Der nördliche Bereich, entlang des Nußdorfer Weg und östlich Am Gutleuthaus (Böchinger Weg, Frankweiler Weg) ist tendenziell den älteren Gruppen zuzurechnen. Generell ist die Altersstruktur gut durchmischt, es lebt jedoch nur ein sehr geringer Anteil junger Menschen im Gebiet. Es wird deutlich, dass das Quartier von einer tendenziell eher älteren Bewohnerschaft geprägt wird. Die Altersstruktur der Studierendenwohnheime entlang der Godramsteiner Straße im westlichen und östlichen Teilbereich unterscheidet sich hierbei jedoch grundlegend vom Umfeld. Auch gibt es Bereiche, die eine gute Durchmischung in der Altersstruktur aufweisen, hier ist beispielsweise der Bereich zwischen Godramsteiner Straße und Boelckestraße aufzuführen.

Der Gesamtbereich untergliedert sich aufgrund der vorherrschenden Nutzungen in zwei Teilbereiche, die sich aus einem großflächigen Bereich mit Wohnnutzungen im Norden und Osten sowie einem Bereich mit sonstigen Nutzungen (bspw. Unigelände, Realschule plus) zusammensetzen. Hier wohnen im Vergleich zu den übrigen Gebieten nur sehr wenige Menschen mit einer tendenziell eher älteren Altersstruktur.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Busverbindungen beschränken sich auf Haupt-Straßenverbindungen in West-Ost-Richtung auf der Godramsteiner Straße sowie auf den nördlichen Teil des Quartiers in der Hindenburstraße. Es gibt acht Bushaltestellen. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes ist somit insgesamt gut an die Businfrastruktur angebunden und nur Bewohner einzelner Teilbereiche müssen längere Fußwege zur nächsten Bushaltestelle in Kauf nehmen. Hier kann als Beispiel der nördlich liegende Triftweg genannt werden, der außerhalb des 300m-Radius um die Bushaltestellen liegt. Im Untersuchungsbereich befindet sich zudem kein Anschluss an das Schienennetz. Vorrangrouten für den Radverkehr verlaufen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung durch das Gebiet und gewährleisten somit eine gute Radverkehrsanbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Ortschaften.

Im gesamten Untersuchungsraum befindet sich kein Nahversorger. Diese befinden sich außerhalb des Gebietes und sind somit nur mit dem Auto oder über längere Fußwege zu erreichen. Daraus kann eine gewisse Unterversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs abgeleitet werden. Insbesondere vor dem Hintergrund einer durchschnittlich älteren Altersstruktur im Gebiet ist dieser Punkt kritisch anzumerken. Lediglich der südöstliche Teilbereich liegt in ca. 600 m Entfernung zu einigen Nahversorgern und weist damit eine Möglichkeit zur Grundversorgung auf.

### Bauliche Dichte

Das Quartier Nordwest hat entsprechend dem Siedlungsstrukturtyp mit lockerer Bebauung eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte vorzuweisen. Im nördlichen Bereich beträgt die GFZ überwiegend 0,2 bis 0,4 und die GRZ überwiegend 0,2 bis 0,4. Im Bereich der Godramsteiner Straße sowie entlang der Bodelschwinghstraße liegt eine höhere GFZ (0,8-1,0) und eine höhere GRZ (0,3-0,6) vor. Im Nordwesten, Norden und Osten handelt es sich um ein recht homogenes Gebiet, die GFZ beträgt 0,3 und die GRZ überwiegend 0,2. Das

typische Erscheinungsbild sind vorherrschend Ein- und Zweifamilienhäuser mit großem privaten Grünflächenanteil im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Südlich der Godramsteiner Straße im Westen und Osten ist eine sehr dichte Bebauung mit einer GFZ von bis zu 1,9 vorzufinden. Diese Bereiche zählen zu den am dichtesten bebauten Bereichen im Quartier und unterscheiden sich somit grundlegend von den wenig verdichteten Strukturen im übrigen Untersuchungsraum. Der Bereich des Unigeländes weist als einziger Bereich eine GRZ von 0,1 oder weniger auf und ist somit hinsichtlich der von Gebäuden überbauten Fläche im Verhältnis zur Freifläche gering verdichtet.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl liegt im Quartier Nordwest bei 0,25 und die Geschossflächenzahl liegt im Mittel bei 0,4. Beide städtebaulichen Kennzahlen unterstreichen die geringe bauliche Dichte im Quartier und nur punktuellen Verdichtungen.

### Freiflächen

Im Gebiet Nordwest befindet sich eine Parkanlage (Fortanlage), die sich um das Universitätsgelände herum anordnet. Diese Fläche sticht bei der Betrachtung deutlich hervor, da sonst keine öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Die Parkanlage kann zudem von einem Großteil der im Gebiet lebenden Menschen in einer fußläufigen Nähe von ca. 300 m erreicht werden. Lediglich die ganz im Norden liegenden Teilbereiche sowie ein Teilgebiet im Osten müssen hierfür längere Wegstrecken in Kauf nehmen. Die Erreichbarkeit von Parkanlagen ergibt sich teilweise auch aus gebietsexternen Anlagen im übrigen Stadtgebiet, die jedoch ebenfalls von Bewohnern des Gebiets Nordwest zu erreichen sind.

Die Westseite des Plangebietes liegt zudem in räumlicher Nähe zu einem Naherholungsgebiet. Dieses ist kann ebenfalls in einer Entfernung von ca. 300 m erreicht werden. Die weiter östlich liegenden Teilbereiche haben jedoch aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungskörpers keinen direkten Zugang zu Naherholungsgebieten.

### Bauintensität

Bei Betrachtung der Bauintensität des Bereichs Nordwest ist insgesamt festzustellen, dass dort seit 2012 eher eine geringe Zahl neuer Wohnungen entstanden ist. Im überwiegenden Teil war keine Bautätigkeit festzustellen, allerdings gibt es auch Bereiche, in denen bis zu 10 WE je 100 Einwohner entstanden sind. Beispielsweise kann hier die Bebauung nördlich der Straße Am Gutleuthaus oder der Bereich zwischen Georg-Reiß-Straße, Nußdorfer Weg und Im Steingebiß genannt werden. Zwischen 10 und 19 neuen Wohnungen wurden hingegen im Bereich Ecke Herrenbergstraße/ Godramsteiner Straße oder Am Heidenweg gebaut. Gerade am Heidenweg oder in der Straße Am Steingebiß wurden bei einer Ortsbegehung auch noch einige Baustellen dokumentiert. Aus der Gesamtschau stechen allerdings zwei Bereiche heraus. Zum einen ist dies der Bereich zwischen Godramsteiner Straße, Bodelschwingstraße und Hindenburgstraße sowie der Bereich Ecke Zeppelinstraße/ Neustadter Straße. Hier wurden veraltete Strukturen, teils auch gewerblich genutzt, durch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossiger Zeilenbauweise ersetzt. An der Godramsteiner Straße ist ein Neubau des Bethesda im betreuten Wohnen entstanden.

In großen Teilen des Bereichs hat hingegen kein Neubau von Wohnraum stattgefunden. Beispielhaft kann hier das Areal des Universitätsgeländes genannt werden, das zwar unter Berücksichtigung der umliegenden Freiflächen große Flächenanteile des Untersuchungsgebietes besitzt, jedoch hier der Fokus nicht auf einer Wohnnutzung liegt.

### Klimawandel

Aufgrund der vorherrschenden Kaltluftströme von West nach Ost und der Lage am Stadtrand weist der Untersuchungsbereich Landau Nordwest eine insgesamt unterdurchschnittliche (geringe) thermische Belastung auf. Es ist jedoch deutlich zu erkennen, dass sich die einströmende Kaltluft im Verlauf Richtung Osten durch die vorhandene Bebauung schwach aufheizt und eine Zunahme der thermischen Belastung stattfindet. Die vorhandene Bebauung lässt hierbei im Bereich des „Schützenhofs" durch geringe Gebäudehöhen, eine insgesamt lockere Ein- und Zweifamilienbauweise und ein Übermaß an privaten Freiräumen inkl. Grünstrukturen ein ungehindertes Durchströmen der Kaltluft Richtung Osten zu. Auch die großräumlichen Baustrukturen im Bereich der westlichen Godramsteiner Straße können durch die einströmende Luft und eine ausreichende Begrünung gut mit Frischluft versorgt werden und sind dadurch vor Hitzeinseln geschützt. Eine mittlere thermische Belastung weist jedoch der östlich liegende Bereich entlang der Straße Am Gutleuthaus auf.

Auch liegt der Bereich Nordwest fast gänzlich außerhalb von potentiell überfluteten Bereichen im Starkregenfall. Lediglich das Gebiet Ecke Nußdorfer Weg/ Stalbühlweg zählt zum überflutungsgefährdeten Bereich, was vermutlich mit einer geringfügigen Geländeabsenkung dort zusammenhängt.

**Das ist das Quartier!**

Der Siedlungsstrukturtyp Ein- und Zweifamilienhäuser weist folgende Merkmale auf:

- homogene Siedlungsstruktur
- hoher Anteil an privater Grünfläche
- geringe Einwohnerdichte, geringe bauliche Dichte
- geringere thermische Belastung

Für den Bereich Nordwest im Speziellen:

- gute Freiraumversorgung (privat, Landschaft, öffentlich)
- teilweise defizitäre Anbindung an Nahversorgung
- alternde Bevölkerung in einigen Teilbereichen
- klimatisch begünstigt
- Insellage Schützenhof
- Schützenhof: bauliche Aktivitäten nehmen zu
- Fliegerviertel: homogen, Gefahr

Ähnlich vergleichbarer Baustrukturtypen weisen die Einfamilienhausgebiete Schützenhof und Fliegerviertel eine eher ältere Bewohnerschaft auf. Ein Generationenwechsel könnte bevorstehen, der mit baulichen – ggf. planerisch zu steuernden – Veränderungen einhergehen könnte. Die typischen grünen Innenbereiche im Fliegerviertel sind dabei weitgehend zu erhalten, während im Gebiet Schützenhof aufgrund der recht unterschiedlichen Baustile der Einfamilienhäuser darauf zu achten ist eine homogene Nachverdichtung mit klarer Höhen- und Baumassenentwicklung zu erreichen. Das Landauer Dichtemodell nimmt hier eine steuernde Wirkung ein, zunächst ohne die zwingende Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Lediglich für den Block Immelmannstraße/ Zeppelinstraße des Fliegerviertels kann aus fachlicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung

der vorhandenen typischen Struktur in Erwägung gezogen werden, da hier Neubauvorhaben entlang der Neustadter Straße eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht eindeutig zulassen.

Ein wesentlicher Stadtbaustein und bedeutender Bereich für die Versorgung der Stadt und des Umlandes v.a. hinsichtlich medzinischer Versorgungs- und Vorsorgeleistungen ist der Bereich südlich der Godramsteiner Straße. Die großformatigen Baukörper inkl. des Studierendenwohnheims prägen das Straßenbild und strahlen bis in die Umgebung aus. Hier sind im Vorgriff auf eventuelle Erweiterungsvorhaben weitere Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln sowie städtebauliche Leitvorstellungen beispielsweise hinsichtlich der Höhenentwicklung zu entwickeln.

### Handlungsfelder

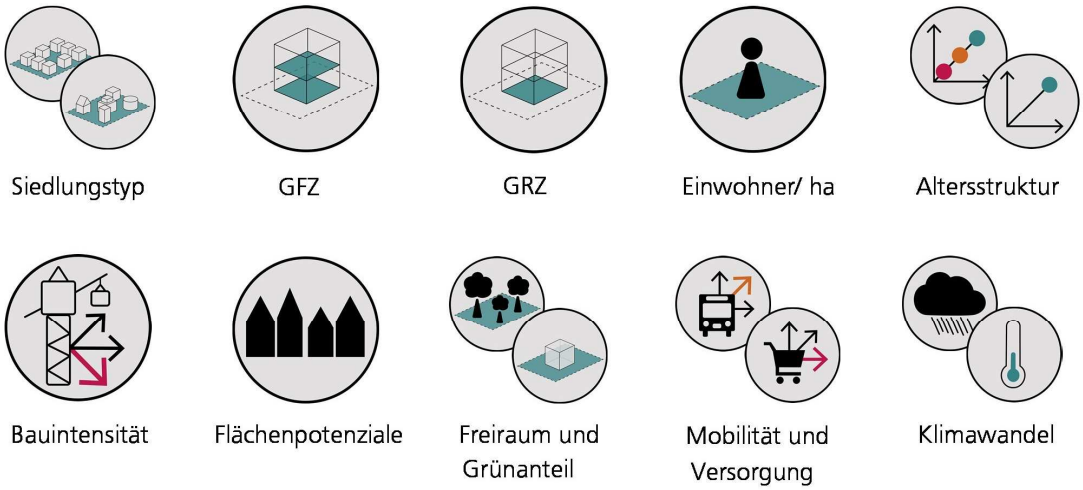
- EFH-Gebiete behutsam weiterentwickeln
- „Einsickern“ urbaner Baustrukturen in Fliegerviertel vermeiden
- Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe im Nordosten gestalten
- Ideen und Rahmen für Weiterentwicklung der Infrastrukturen südlich Godramsteiner Straße setzen

### Handlungsräume

- Schützenhof östlich Bebauungsplan C8
- Fliegerviertel – zwischen Immelmannstraße und Zeppelinstraße
- Übergang Wohnen/ Gewerbe „Am Gutleuthaus“
- Soziales „Infrastrukturband“ südlich Gordramsteiner Straße

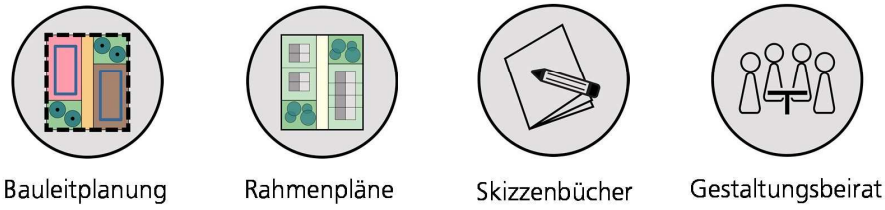
### Instrumente

- Bauleitplanung
- Skizzenbücher
- Gestaltungsbeirat




## Quartierssteckbrief Nordwest

## Maßnahmenkarte Nordwest



## Was ist typisch für das Quartier?

Einfamilienhäuser Im Steingebiß

Walsheimer Weg

Wohngebiet mit Lage am Weinberg

Einfamilienhäuser Mühlstraße

Zweifamilienhäuser Richthofenstraße

Zweifamilienhäuser Eckenerstraße

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Mehrfamilienhäuser Godramsteiner Straße

Neubau Ecke Neustadter Straße/ Immelmannstraße

Universität mit Konrad-Adenauer-Realschule Plus und durchgrüntem Fort

Krankenhaus mit Diakonissen-Bethesda

Nebeneinander EFH-MFH, Flemlinger Weg

Nebeneinander Wohnen-Gewerbe Lotschstraße

### 4.2.4 Südwest

*Siedlungsstrukturtyp: Ein- und Zweifamilienhausgebiet*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Quartier liegt im Südwesten der Stadt. Es wird im Norden von der Wollmesheimer Straße und der Zweibrückerstraße eingerahmt. Dort bildet es flankierend den westlichen Stadteingang, wird aber zunächst durch die denkmalgeschützte Umfassungsmauer des Lazarettgartens von diesem getrennt. Im Nordwesten grenzt der Gleisbogen der Bahnlinie zwischen Südbahnhof und Hauptbahnhof das Quartier vom übrigen Stadtgebiet ab, nach Süden und Osten öffnet sich die Bebauung zum freien Feld. Die Weißenburgerstraße bildet den südlichen Stadteingang und stellt mit ihrer überwiegend gewerblichen Prägung eine typische Einfallstraße dar.

Der überwiegende Teil des Quartiers wird zum Wohnen genutzt. Dementsprechend gibt es Kindergärten, Schulen, einen Supermarkt und kleinere Facharztpraxen wie z.B. Physiotherapie, jedoch ist der Zugang zu wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten wie Friseur, Apotheke, Restaurant oder Bäcker stark eingeschränkt.

Die erste Bebauung des Quartiers erfolgte nach der gründerzeitlichen Stadterweiterung durch die Manginkaserne Ende des 19. Jahrhunderts und das bayerische Garnisonslazarett 1903-06. Es folgte die erste Wohnbebauung zwischen 1955 und 1968, innerhalb derer großflächig Zeilenbauten bzw. große Mehrfamilienhäuser, aber auch zwei Reihenhausblöcke errichtet wurden. In den 1980er Jahren wurden im Süden und Norden zwei kleinere Gebiete mit Einfamilien-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern ergänzt. Um die Jahrtausendwende erfolgen erste partielle Nachverdichtungen und die Konversion der ehemaligen Mangin-Kaserne im Quartierszentrum. Die Kasernengebäude werden weitgehend abgerissen und durch Einfamilien-, Reihen- und kleinere Mehrfamilienhäuser ersetzt („Quartier Vauban"). Die verbleibenden Gebäude dienen heute als Zeugen der militärischen Vergangenheit und bilden mit ihren Backsteinfassaden die stilistischen und architektonischen Ankerpunkte.

Hinweis auf die ursprüngliche Nationalität der Nutzer geben auch die heutigen Namen der Einzelquartiere: Quartier Vauban, Ile de France, Cite Montclar und Cite Dagobert.

Das Quartier teilt sich in einige ortsbildprägende Teilquartiere auf: Westlich der Weißenburger Straße

- mit dem Wohnqaurtier Vauban mit Einfamilienhäusern in relativ dichter Anordnung,
- den westlich anschließenden Zeilenbauten entlang der Raimund-Huber-Straße/ Wilhelm-Schech-Straße,
- dem Lazarettgarten,
- der Einfamilienhausbebauung (teilw. Bungalow-artig) rund um die Sauerbruchstraße
- Zeilenhäuser der Röntgenstraße
- Im Bau befindliche, dichte Mehrfamilienhausbebauung an der Zweibrücker Straße (ehem. Gärtnerei)
- Zeilenbauten, teilweise mit Kopfbauten zwischen Röntgenstraße und Lazarettstraße sowie rund um die Virchowstraße.

Östlich der Weißenburger Straße: Zeilenbauten und Neubauten des Philosophengartens.

Es zeigt sich eine heterogene Bebauungsstruktur, allerdings wird das Quartier insbesondere westlich der Weißenburger Straße trotzdem als städtebauliche Einheit wahrgenommen. Die Gründe dürften zum einen in der in der klar abgrenzbaren räumlichen Lage (Weißenburger Straße, Zweibrücker Straße sowie dem gut ausgebildeten Ortsrand) und zum anderen in der noch erkennbaren ehem. militärisch genutzten Prägung liegen. Ebenso vermittelt die Durchwegung und Durchgrünung den Eindruck der „Einheit".

### Bauliche Dichte

Je nach Bebauungstyp liegt die gemischte Dichte bezogen auf das gesamte Quartier zwischen 0,3 und 1,0 (GFZ) bzw. zwischen 0,2 und 0,4 (GRZ). Auffällig ist das Fehlen sehr hoher Dichtewerte, was auf einen hohen Freiflächenanteil schließen lässt. Die Ortsbegehung bestätigt diesen Eindruck, es sind großzügige Grünflächen mit altem Baumbestand vorhanden, die dem gesamten Quartier einen grünen und weniger dichten Charakter verleihen. Viele Blöcke weisen eine relativ geringe Dichte bis zu einer GRZ von 0,3 auf. Bemerkenswert ist, dass dies auch für die Weißenburger Straße gilt, da innerstädtische Erschließungsstraßen aufgrund der Nutzungsmischung und -dichte in der Regel eine höhere Dichte aufweisen.

Auffällig ist, dass das Einfamilienhausgebiet „Quartier Vauban" im Vergleich zu anderen Einfamilienhausgebieten (z.B. Wollmesheimer Höhe) eine relativ dichte Bebauung aufweist, ohne jedoch seinen grünen Charakter zu verlieren. Insofern besteht ein Vorbildcharakter im Sinne der Ressourcenschonung. In weiten Bereichen liegt die GFZ aufgrund der höheren Geschossigkeit sogar über den im Quartier vorhandenen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, dem EFH-Gebiet um die Sauerbruchstraße oder den Reihenhäusern entlang der Röntgenstraße.

Die Zeilenbaublöcke weisen überwiegend eine GFZ von 0,6-1,0 auf, sind also trotz der relativ hohen Wohnungsanzahl nicht sehr dicht bebaut. Die GRZ ist vergleichbar mit Einfamilienhausgebieten 0,2-0,3. Die dichter bebauten Zeilenbaugebiete befinden sich aufgrund der voluminöseren Baukörper im Nordosten des Quartiers. Hier gehen die Zeilen fast in eine offene Blockrandbebauung über. Weniger dicht bebaut sind die Wohngebiete um die Eutzinger Straße (Ausnahme Neubau Philosophengarten) oder der umstrukturierte Lazarettgarten sowie insbesondere der Zeilenbaubereich östlich der Raimund-Huber-Straße.

### Ausstattung Freiraum

Das Quartier grenzt vom westlichen bis südöstlichen Rand an die freie Landschaft. Ganz im Süden verläuft zudem der Birnbach, weshalb die südliche Hälfte des Quartiers zum Einzugsbereich eines Naherholungsgebietes gezählt werden kann. Der Bereich zwischen Gleisbogen und Weißenburgerstraße liegt im Radius des Südparks, ist aber durch eine Auto- und eine Fuß-/ Radwegbrücke nur eingeschränkt erreichbar. Ein großer Teil im Norden gehört zum unmittelbaren Umfeld des Goetheparks, wobei Zweibrücker- und Weißenburgerstraße als Barrieren wirken. Auch wenn ein Großteil zwischen Mitte und Westen keinen direkten Zugang zu einer Parkanlage hat, kann der genannte Landschaftsraum zur Erholung genutzt werden.

Die Versorgungslage ist insgesamt gut. Die großen Blöcke weisen viel Durchgrünung und grüne Trittsteine wie die Entwässerungsmulden im Quartier Vauban und die kleine parkähnliche Anlage im Zentrum des Lazarettgartens auf. Innerhalb der Blöcke bestehen gute

Zugänge zu kleineren qualifizierten Freiflächenangeboten und Spielplätzen. Durch die stellenweise enge Bebauung der Zeilenbauten und die kleinteilige Parzellierung der Einfamilienhäuser sind zwar weniger private Grünflächen vorhanden, jedoch erhält das Quartier durch viele gemeinschaftliche/ öffentliche Grünflächen einen aufgelockerten, grünen Gesamteindruck. Auffallend sind die blockweise unterschiedlich gestalteten Grünflächen, die dadurch auch einen Abgrenzungscharakter erhalten und das heterogene Gesamtbild des Quartiers zusätzlich verstärken.

### Ausstattung Verkehr und Nahversorgung

Die bereits dargestellten nördlichen und südlichen Straßenverbindungen sind wichtige Einfallstraßen sowohl zur Kernstadt mit ihrer wichtigen Versorgungsfunktion als auch zur Autobahn und damit zur überörtlichen Anbindung. Aufgrund der Bedeutung der Weißenburgerstraße für das Landauer Straßennetz ist diese entsprechend stark befahren und wurde aus Lärmschutzgründen bei der Quartiersentwicklung seit den 2000er Jahren auf Abstand gehalten. Dies hat zur Folge, dass der Quartiersbereich im Südosten abgeschirmt scheint.

Innerhalb des Quartiers sind die Lazarettstraße, die Robert-Koch-Straße bzw. Luise-Hartenecк-Straße und die Raimund-Huber-Straße bzw. Dörrenbergstraße als Hauptverbindungsachsen zu nennen.

Die Erschließung des Quartiers Wollmesheimer Höhe durch den ÖPNV ist in weiten Teilen gut, ein deutliches Defizit ist jedoch für die Blöcke zwischen Röntgenstraße und Pockensatz festzustellen, wo die Erreichbarkeit einer Haltestelle deutlich über 300 m liegt. Insbesondere aufgrund der hohen Einwohnerdichte und der daraus resultierenden erhöhten Betroffenheit sollte hier eine Verbesserung angestrebt werden. Als Ausgleich für die Lücke im ÖPNV ist die gute Einbindung in das Vorrangnetz Radverkehr zu nennen. Hierüber sind die Innenstadt und der Südbahnhof gut erreichbar.

Die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen ist deutlich besser. Lediglich zwei kleine Ecken im Westen und Osten liegen außerhalb des 600 m Radius des zentral gelegenen Supermarktes. Eine Erhöhung und Diversifizierung des Angebotes mit Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten ist anzustreben.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Wie bei der Bebauungsdichte sind auch bei der Einwohnerdichte Unterschiede zwischen den Bebauungsstrukturen erkennbar, wobei auch hier das Quartier Vauban mit teilweise über 150 EW pro Hektar im nördlichen Block, überwiegend aber mit 60-120 EW pro Hektar eine für ein Einfamilienhausgebiet bemerkenswerte Dichte aufweist. Erwartungsgemäß ist die Einwohnerdichte dort tendenziell höher, wo auch eine hohe Bebauungsdichte vorhanden ist. Dies ist im Nordosten des Gebietes zwischen Zweibrücker Str. und Lazarattstraße der Fall. Hier liegt die Einwohnerdichte häufig über 150 EW/ ha, während die übrigen Zeilenbebauungen etwa 90 - 150 EW/ ha aufweisen. Abgesehen von den Gebieten „Lazarettgarten“ sowie dem Einfamilienhausgebiet an der Sauerbruchstraße mit teilweise eingeschossigen Bungalows oder den gemischt genutzten Gebieten entlang der Weißenburger Straße ist die soziale Dichte als relativ hoch einzustufen. Auch räumlich verteilen sich die Dichten relativ gleichmäßig. Zum Vergleich: Im Qaurtier Horst gibt es zwar einige Bereiche mit ähnlich hohen Dichten, diese konzentrieren sich jedoch räumlich auf einen kleinen Bereich.

Bemerkenswert ist die Analyse der Altersstruktur. Es wird deutlich, dass der Stadtteil von einer eher jungen Bewohnerschaft geprägt ist. Auf die Altersstruktur der Studentenwohnheime entlang der Weißenburger Straße soll an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden. Aber auch in den Zeilenbauten liegt die Altersstruktur häufig zwischen 19 und 39 Jahren oder ist zumindest gut durchmischt. Lediglich drei Blöcke weisen eine tendenziell ältere Bewohnerschaft auf. Das Quartier Vauban weist eine gut durchmischte oder mittlere Altersstruktur (40-59 Jahre) auf.

Ein Generationenwechsel in der Bewohnerschaft, der mit einer verstärkten Bautätigkeit einhergeht, ist daher in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Die Heterogenität macht das Quartier resilient gegenüber verschiedensten Einflüssen und „Störungen" von außen.

### Klimawandelrisiken

Die thermische Belastung im Stadtteil ist größtenteils gering bis mäßig hoch, da durch die Stadtrandlage eine gute Frischluftzufuhr gewährleistet ist. Nach Nordosten hin nimmt die Belastung kontinuierlich zu und erreicht dort sehr hohe Werte, was auf die zunehmende Bebauungsdichte zurückzuführen ist.

Es ist zu beachten, dass die Temperaturen Richtung Wollmesheimer Höhe nach Errichtung des neuen Stadtquartiers Südwest geringfügig steigen werden, jedoch aufgrund der großräumigen Lage im Luftstrom aus Richtung Westen kommend noch eine geringe Belastung aufweisen wird.

Im Stadtteil ist ein Strang potenziell überflutungsgefährdeter Bereiche bei Starkregen kartiert. Dieser erstreckt sich ausgehend vom Birnbach im Süden über einen Teil der gewerblichen Fläche entlang der Weißenburgerstraße in Richtung Norden. Ab der Kreuzung mit der Zweibrückerstraße verläuft sie nach Osten in Richtung Cornichonstraße und nach Westen in Richtung des nordöstlichen Bereiches, in dem bereits hohe thermische Belastungen zu verzeichnen sind. Möglicherweise ist diese „Umleitung" des Birnbaches auf eine Verrohrung des Bachbettes zurückzuführen, weshalb Maßnahmen zur Rückführung in den eigentlichen Bachlauf empfohlen werden, zumal östlich der Weißenburgerstraße aufgrund der ausgedehnten Wiesenflächen kaum Konfliktpunkte mit baulichen Strukturen bestehen.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Im gesamten Untersuchungsraum gibt es keine Baulücken und auch keine größeren Innenpotenziale im Sinne von zusammenhängenden unbebauten Grundstücken. Dies lässt den Schluss zu, dass keine Baupotenziale vorhanden sind. Im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung bieten sich jedoch gerade die weniger verdichteten Blöcke/ Bereiche der Zeilenbebauung für eine maßvolle Nachverdichtung an. Bei anhaltendem Wohnraummangel und der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung könnten diese Bereiche in den Fokus rücken. Best-Practice-Beispiele aus ganz Deutschland zeigen, dass sich gerade solche Baustrukturen gut für eine Nachverdichtung eignen. Dabei sollten jedoch die städtebaulichen Qualitäten des Quartiers beachtet und gefördert werden. Die Grünflächen und der alte Baumbestand sowie die grünen Trittsteine sind zu erhalten oder ggf. weiterzuentwickeln.

### Bauintensität

Insgesamt ist die Bebauungsintensität im Quartier als gering einzustufen. An einzelnen Standorten gibt es verschiedene größere städtebauliche Ergänzungen. Hierzu zählen die

Studentenwohnheime entlang der Weißenburger Straße, das Wohnbauprojekt Philosophengarten, verschiedene größere Bauvorhaben entlang der Zweibrücker Straße sowie die Mehrfamilienhäuser an der Dörrenbergstraße. Es zeigt sich aber auch, dass in Bereichen, in denen die Baufelder nicht eindeutig definiert sind, sondern sich aus der vorhandenen Bebauung ableiten, Nachverdichtungspotenziale von privaten Bauherren erkannt (Beispiel ehemalige Gärtnerei an der Zweibrücker Straße) und genutzt werden.

**Das ist das Quartier!**

Der Siedlungsstrukturtyp Ein- und Zweifamilienhäuser weist folgende Merkmale auf:

- homogene Siedlungsstruktur
- hoher Anteil an privater Grünfläche
- geringe Einwohnerdichte, geringe bauliche Dichte
- geringere thermische Belastung

Für das Quartier Wollmesheimer Höhe im Speziellen:

- gute Freiraumversorgung (privat, Landschaft, öffentlich)
- gute Verkehrsanbindung
- alternde Bevölkerung in einigen Teilbereichen
- große, grüne Blockinnenstrukturen im östlichen Bereich
- klimatisch begünstigt

Das Quartier hebt sich einerseits städtebaulich durch das Vorhandensein großer Blockinnenbereiche (im Osten des Gebietes) als auch andererseits in Teilbereichen durch die alternde Einwohnerschaft von den typischen Merkmalen des Siedlungsstrukturtyps ab. Auffällig ist die hohe Anzahl an Blöcken mit einer Altersstruktur zwischen 60 und 99 Jahren. Hieraus lässt sich ableiten, dass in vielen Gebäude ein Generationenwechsel bzw. ein Eigentümerwechsel bevorstehen könnte, der oftmals mit baulichen Veränderungswünschen und Sanierungen bzw. Modernisierungen einhergeht.

Durch wenige bestehende Innenentwicklungspotenziale auf freier Fläche (Baulücken und Brachflächen) und durch die heterogene, kleinteilige Eigentümerstruktur sind diesbezüglich große bauliche Umbrüche im Quartier nicht zu erwarten. Den gesetzlichen Rahmen der baulichen Weiterentwicklung setzen im Westen des Gebiets der Bebauungsplan G 1, der Baufelder eng begrenzt festsetzt sowie im Osten des Quartiers im unbeplanten Innenbereich der § 34 BauGB. Auch wenn es künftig nicht zu großflächiger Nachverdichtung im Sinne eines maximalen Ausnutzens der vorhandenen Fläche kommt, gilt es den anstehenden Eigentümerwechsel zu begleiten. Es gilt das Augenmerk auf eine behutsame bauliche Weiterentwicklung mit nur geringen Erweiterungsmöglichkeiten zu richten. Schützenswert sind:

- homogene Gestaltung innerhalb der Blöcke (Beispielsweise Höhenentwicklung, Satteldach, Vorgartenzone)
- grüne Blockinnenenbereiche (typisierendes Merkmal sowie geeignet zur thermischen Entlastung).

Durch die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB sind die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt. An einigen Stellen kann ein Eingreifen durch formelle oder informelle Instrumente empfohlen werden.

Hier ist die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Südwest zu nennen. Im begleitenden Fachbeirat zur Steuerung der Stadtteilentwicklung wurden bereits Ideen entwickelt, wie die beiden Stadtteile nicht nur städtebaulich, sondern auch wohnungsmarktpolitisch miteinander verknüpft werden können. Eine Möglichkeit könnte sein, gezielt ältere Bewohner anzusprechen und für einen Umzug in eine kleinere Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zu werben, so dass Familien mit dem Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus die Möglichkeit haben, in das Quartier Wollmesheimer Höhe zu ziehen. Ein entsprechendes Programm könnte bei der Vermarktung des Stadtquartiers Südwest angesiedelt werden.

### Handlungsfelder

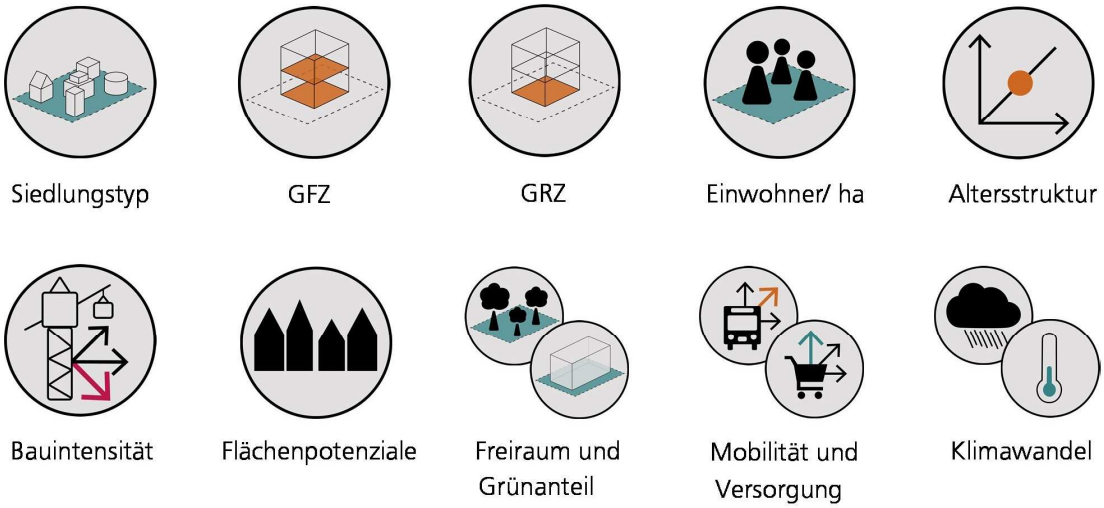
- wohnortnahe Dienstleistungen stärken und ansiedeln
- neue Wohnbau-Impulse in Zeilenhausgebieten
- Freiräume als Treffpunkte schaffen und qualifizieren
- Nordöstlicher Bereich: Nachverdichtung begrenzen

### Handlungsräume

- Zeilenhausgebiet zwischen Lazarettstraße und südlicher Raimund-Huber-Straße
- Akzentuierung Ortseinfahrt Süd – Weißenburger Straße (bauliche Neuordnung im Bereich der Tankstelle)
- Entlang der Zweibrücker Straße

### Instrumente

- Skizzenbuch Lazarettstraße/ Raimund-Huber-Straße
- Bebauungsplan mit Maßbegrenzung und Klimaanpassungsmaßnahmen (Zwischen Zweibrücker Straße und Robert-Koch-Straße)




Quartiersstecckbrief Südwest

Maßnahmenkarte Südwest

## Was ist typisch für das Quartier?

Dichtes EFH-Quartier Vauban

Alt-Neu, ehemaliges Kasernengebäude und neue Mehrfamilienhäuser

Zeilenbauten mit großen halböffentlichen Grünflächen

Keine Fassung entlang der Weißenburger Straße

Einfamilienhausreihe entlang der Lazarettstraße

Ehem. Wohnhäuser franz. Soldaten östl. Weißenburger Strasse entlang Eutzinger Straße

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Kaum qualifizierte Freiflächen und Plätze als zentr. Treffpunkte

Lazarettgarten als Insel am westlichen Rand

Nachverdichtung am Lazarettgarten

Philosophengarten als Ergänzung zu MFH an Eutzinger Str.

Akzentuierungspotenzial: Auftakt in die Stadt (Weißenburger Straße)

Nachverdichtungs- und Aufwertungspotenzial Zeilenbauten Raimund-Huber-Str.

### 4.2.5 Südstadt

*Siedlungsstrukturtyp: Offene Blockrandbebauung*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Quartier Südstadt grenzt im Süden an die Innenstadt und im Norden an die Konversionsfläche Wohnpark am Ebenberg. Es wird im Norden durch die Ringstraßen sowie die Rheinstraße, im Osten durch den Gewerbestandort Paul-von-Denis-Straße, im Süden durch den Wohnpark am Ebenberg und im Westen durch die Bahnlinie Landau - Pirmasens begrenzt. Die Südstadt kann als Wohnquartier bezeichnet werden, wobei insbesondere in den Erdgeschosszonen entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie entlang der Ringstraßen auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.

Siedlungsstrukturell ist die Südstadt durch eine offene Blockrandbebauung geprägt. Mit dem Vinzentius-Krankenhaus, der Sporthalle der Maria-Ward-Schule und der Kirche St. Maria befinden sich darüber hinaus einige Sonderbauformen im Gebiet. Die katholische Pfarrkirche St. Maria mit ihren beiden 60 m hohen Türmen bildet einen wichtigen städtebaulichen Akzent im Stadtbild von Landau und dient als Orientierungspunkt für weite Teile des Quartiers Südstadt. Der südwestliche Bereich des Quartiers wird durch das Gebäude des Vinzentius-Krankenhauses dominiert, das sich in seiner Dimension (Gebäudegröße und Höhe) deutlich von der umgebenden Bebauung abhebt. Grob lässt sich sagen, dass die Blöcke nördlich der Vogesenstraße und westlich der Bismarkstraße im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung entstanden sind. Die übrige Bebauung ist mit Ausnahme des östlichen Bereichs, des Krankenhauses und der Mozartanlage zwischen 1918 und 1945 entstanden. Dementsprechend weist der nördliche Teil des Quartiers eine relativ homogene gründerzeitliche Bebauung auf. Die Blöcke entlang der Ringstraßen sowie westlich der Friedrich-Ebert-Straße sind mit drei bis vier Geschossen relativ dicht bebaut und tragen zum urbanen Charakter des Quartiers bei. Weiter östlich lösen sich die klaren Raumkanten auf, es finden sich Vorgartenzonen und eher kleinteilige Strukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Reihenhausbebauung.

#### Exkurs Raumabfolge – Besonderheiten im Quartier

Prägende Gebäude im Quartier sind neben der beschriebenen Marienkirche das sogenannte Schlössel sowie die Villa Streccius am Marienring oder das Vinzentiuskrankenhaus. Insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Quartiers befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude und Denkmalzonen. Direkt südlich an das Quartier angrenzend befinden sich zudem die Einzeldenkmäler der Estienne-et-Foch-Kaserne, die das Quartier entlang der Cornichonstraße maßgeblich prägen. Charakteristisch für das Quartier sind auch die in Nord-Süd und Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenachsen, die das Quartier in klare Blöcke gliedern und gleichzeitig Blickbeziehungen zu den markanten Gebäuden im Quartier ermöglichen. Die Friedrich-Ebert-Straße lenkt beispielsweise den Blick auf das Einzeldenkmal Cornichonstraße 16, die Bismarckstraße ermöglicht den Blick auf das Einzeldenkmal Südring 19.

#### Bauliche Dichte

Mit Ausnahme der Baublöcke mit Sonderbauformen wie der Sporthalle der Maria-Ward-Schule, der Kirche St. Maria und der Kindertagesstätte „Haus für Kinder“ weist das Quartier Südstadt insgesamt eine eher hohe bauliche Dichte auf. Der überwiegende Teil der

Blöcke kann einer GFZ zwischen 0,8 und 1,0 zugeordnet werden, womit das Quartier dichter bebaut ist als andere Quartiere in Landau. Die Geschossflächenzahl liegt im Mittel bei 0,36. Analog zur aufgelockerten Bebauungsstruktur ist im östlichen Bereich des Quartiers eine geringere Bebauungsdichte als im übrigen Quartier vorzufinden.

Eine für das Quartier unterdurchschnittliche Dichte mit einer GFZ von 0,5 weist beispielsweise der Block östlich der Beethovenstraße auf. Hier handelt es sich um zwei in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Gebäude aus den 1920er Jahren sowie eine in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Reihenhausbebauung mit großflächigen Grünstrukturen im Zwischenbereich.

Die Blöcke nördlich der Mozartstraße zwischen Ludowicistraße und Gabelsbergerstraße sind mit einer GFZ von 0,4 bzw. 0,5 ebenfalls durch eine unterdurchschnittliche Bebauungsdichte gekennzeichnet. Im Gegensatz zum übrigen Quartier ist die Bebauung hier größtenteils „zurückgesetzt", so dass Vorgartenzonen entstehen. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur weist insbesondere der Block östlich der Gabelsbergerstraße, südlich der Vogesenstraße Entwicklungspotenziale auf. Im Gegensatz zur übrigen städtebaulichen Struktur des Quartiers ist hier kaum eine Blockrandbebauung erkennbar. Vielmehr besteht der Block aus Einzelhäusern ohne klar erkennbare Struktur. Auch der Innenbereich ist mit einem Einfamilienhaus und Garagen bebaut, so dass insbesondere aufgrund der unterdurchschnittlichen Bebauungsdichte das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durchaus gegeben ist. Dies betrifft nur den westlichen Teil des Blocks. Der östliche Teil des Blocks am Guldengewann ist durch die straßenseitige Reihenhausbebauung mit westlich angrenzenden Grünflächen klar gegliedert.

### Ausstattung Freiraum

Der Savoyenpark mit dem Eingang zur Lunette 41 ragt in die Südstadt hinein. Dieser Park liegt jedoch direkt an der stark befahrenen Schlossstraße, so dass die Aufenthaltsqualität entsprechend beeinträchtigt ist. Ansonsten sind im Quartier selbst keine Parkanlagen vorhanden, jedoch ist durch die angrenzenden Parkanlagen eine gute Freiraumversorgung gewährleistet. Unmittelbar nördlich des Quartiers befindet sich an der Rheinstraße der Ostpark, der derzeit neugestaltet wird und zukünftig eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität aufweisen wird. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Quartiers, angrenzend an die Friedrich-Ebert-Straße, der Südpark. Dieser im Rahmen der Landesgartenschau 2015 entstandene Park mit einer Fläche von 3,0 ha bietet neben einem Wassergarten, Rasenflächen, Beeten und Sitzmöglichkeiten auch Spiel- und Bewegungsangebote für Jung und Alt. Bis auf einen kleinen Teilbereich an der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Vogesenstraße liegt damit das gesamte Quartier innerhalb eines 300 m Radius um eine Parkanlage. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Quartiers an der Ecke Gabelsbergerstraße / Vogesenstraße ein Spielplatz mit Grünstrukturen und Sitzgelegenheiten. Südlich des Wohnparks am Ebenberg (ca. 400 m Luftlinie zum Quartier) grenzt der im Rahmen der Landesgartenschau 2015 entstandene Spiel- und Freizeitcampus sowie das Naturschutzgebiet Ebenberg an.

Neben den öffentlich zugänglichen Freiflächen tragen auch private Gärten zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Prägnant für die Südstadt sind in diesem Zusammenhang die großflächigen Blockinnenbereiche, die zu einem hohen Anteil begrünt sind. Trotz der hohen baulichen Dichte im Quartier stehen somit begrünte Freiflächen im Innenhof zur Verfügung. Im östlichen Teil des Quartiers löst sich die Blockrandstruktur auf, es sind vermehrt

zurückversetzte Einzelhäuser vorzufinden. Hier verfügt nahezu jedes Gebäude über einen eigenen Garten.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Südstadt ist über den Marienring, die Rheinstraße und die Weißenburger Straße gut an das überörtliche Straßennetz (Autobahn A65, Bundesstraße B38 und Landesstraße L509) angebunden. Die Autobahnanschlussstellen Landau-Süd und Landau-Zentrum sind in jeweils fünf Minuten erreichbar. Die in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier verlaufenden Straßen, wie z.B. die Friedrich-Ebert-Straße, ermöglichen eine direkte Anbindung an die Altstadt. Zu Fuß ist die Altstadt (Rathausplatz) in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Das Quartier ist gut an den Schienenverkehr angebunden, da der Hauptbahnhof nur ca. 300 m vom nordöstlichsten Punkt des Quartiers (Ecke Vogesenstraße / Rheinstraße) entfernt ist. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Teil des Quartiers der Haltepunkt Landau-Süd mit Anbindung in Richtung Pirmasens. Bushaltestellen befinden sich entlang der Rheinstraße, des Südrings, der Weißquartierstraße sowie direkt angrenzend an das Gebiet in der Otto-Kießling-Straße sowie der Paul-von-Denis-Straße, so dass das gesamte Quartier durch den Einzugsbereich von 300 m um eine Bushaltestelle abgedeckt ist. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist somit als gut zu bezeichnen.

Obwohl sich im Quartier selbst keine Nahversorgungseinrichtung befindet, ist die Erreichbarkeit von Nahversorgern gut. Ein Discounter befindet sich unmittelbar südlich des Quartiers an der Ecke Cornichonstraße / Paul-von-Denis-Straße. Ein weiterer Discounter befindet sich ca. 150 m östlich des Haltepunktes Landau-Süd. In der Altstadt, ca. 200 m nördlich des Quartiers an der Ecke Königstraße / Martin-Luther-Straße befindet sich ebenfalls ein Supermarkt. Durch die verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld des Quartiers wird das gesamte Quartier durch den 600 m Einzugsbereich der Nahversorgung abgedeckt.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Die Anzahl der Einwohner pro Hektar ist in der Südstadt sehr unterschiedlich. Das gesamte Spektrum der Einwohner pro Hektar ist dargestellt. Bei den Blöcken mit auffallend geringer Einwohnerdichte handelt es sich zumeist um Blöcke mit Sondernutzungen (Marienkirche, Vinzentius-Krankenhaus, Parkplatz Bürgerstraße, Außenstelle der Universität Koblenz-Landau in der Bürgerstraße, Maria-Ward-Schule Landau). Abgesehen von den beschriebenen Blöcken mit Sondernutzungen weisen die meisten Blöcke eine hohe Einwohnerdichte auf. Analog zur baulichen Dichte ist die Einwohnerdichte im östlichen Teil des Quartiers (südlich der Vogesenstraße, östlich der Gabelsbergerstraße sowie östlich der Beethovenstraße) geringer als im übrigen Quartier.

Bei Betrachtung der Altersstruktur im Quartier fällt auf, dass die Südstadt tendenziell als „junges“ Quartier bezeichnet werden kann. Die Mehrheit der Einwohner in den Blöcken kann als „tendenziell zwischen 19 und 39 Jahren“ eingestuft werden. Davon abweichend sind in den zuvor beschriebenen Blöcken im östlichen Bereich des Quartiers (südlich der Vogesenstraße, östlich der Gabelsbergerstraße sowie östlich der Beethovenstraße) überwiegend Bewohner zwischen 40 und 59 Jahren vorzufinden. Im Vergleich zum übrigen Quartier sind in diesen Blöcken überdurchschnittlich viele Einfamilienhäuser. Die Bebauung entlang der Bürgerstraße am Krankenhaus zeichnet sich durch eine ältere Bevölkerungsstruktur aus. Die Bewohner dort können als „tendenziell zwischen 60 und 99 Jahren“

eingestuft werden. Gleiches gilt für den Block zwischen Beethovenstraße und Guldengewann.

### Klimawandelrisiken

Mit Ausnahme weniger Blöcke weist die Südstadt insgesamt eine hohe thermische Belastung auf. Lediglich der Bereich um die Marienkirche, sowie vereinzelte Blöcke östlich und nördlich des Krankenhauses, sind kaum oder durchschnittlich von thermischer Belastung betroffen. Neben der überdurchschnittlichen baulichen Dichte ist dies vor allem auf die Lage im Siedlungsraum zurückzuführen. In Landau strömt Kaltluft vom Pfälzer Wald aus ins Stadtgebiet, sodass westlich gelegene Stadtteile von Kaltluftströmen profitieren können. Da die Südstadt östlich an den Siedlungskörper des Quartier Vaubans angrenzt, sind Luftaustauschprozesse nur reduziert möglich. Dies ist bei möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas können neben der Entsiegelung von Flächen (z.B. Tiefgaragen statt oberirdische Parkflächen) auch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen sein.

Überflutungsgefährdete Bereiche befinden sich entlang der Ringstraßen und im Bereich der Cornichonstraße sowie der Haydnstraße und dem Guldengewann. Gewässer sind in diesen Bereich keine vorzufinden, allerdings steigt das Risiko auch in Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad, dichter Bebauung oder in Senken.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Baulücken sind in der Südstadt nicht vorhanden. Im östlichen Bereich des Quartiers, direkt an die Bebauung des Konversionsgelände „Landau-Süd“ an der Paul-von-Denis-Straße angrenzend, befinden sich zwei Potenzialflächen. Die Fläche nördlich der Mozartstraße ist bereits überplant. Hier soll der Firmensitz für ein Technologieunternehmen aus dem Bereich Gesundheit und Fitness mit weiteren Gewerbeeinheiten und Mehrfamilienhäusern entstehen. Der Bebauungsplan C 25 wird hierfür gerade geändert. Die Fläche südlich der Mozartstraße ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Geplant ist eine Mischung aus Wohn- und Gewerbekomplex. Eine Potenzialfläche, die nicht kartiert jedoch bei der Begehung des Quartiers ins Auge gefallen ist, stellt das gewerblich genutzte Gelände Ecke Mozartstraße/ Haydnstraße dar. Bei Aufgabe oder Umzug der gewerblichen Nutzung könnte das rund 1600 m² große Flurstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### Bauintensität

Wenngleich in den meisten Blöcken des Quartiers innerhalb der letzten zehn Jahre neue Wohnungen entstanden sind, ist die Anzahl an neuen Wohnungen für die einzelnen Blöcke überschaubar. Davon ausgenommen ist im Block zwischen Vogesenstraße und Franz-Schubert-Straße eine hohe Bautätigkeit zu verzeichnen, die sich deutlich von den übrigen Blöcken abhebt. Der Block wurde im Rahmen der Konversion Landau-Süd vollständig neu bebaut, was den Unterschied zu den übrigen Blöcken im Quartier erklärt. Bei der Begehung konnte bei einigen Gebäuden entlang der Ringstraße ein Sanierungsstau festgestellt werden. Hieraus kann nicht unbedingt eine erhöhte Bautätigkeit für die Zukunft abgeleitet werden.

**Das ist das Quartier!**

Siedlungsstrukturtypen: *Offene Blockrandbebauung,*

- Blockrandbebauung mit großzügigen durchgrünten Blockinnenbereichen

- Auflösung der Blockstrukturen in Richtung Osten, fehlende Raumkanten und Orientierungspunkte
- überdurchschnittliche Einwohnerdichte, überdurchschnittliche bauliche Dichte
- hohe thermische Belastung
- Überwiegend junge Bevölkerung
- Gute Verkehrsanbindung

Handlungsfelder:

- Schützen der grünen Blockinnenbereiche
- Nachverdichtung / Schaffung klarer Raumstrukturen im östlichen Bereich
- Bauleitplanung
- Rahmenplan

Bei der Südstadt handelt es sich um das kleinste der untersuchten Quartiere, das im Vergleich zu anderen Quartieren als relativ homogen bezeichnet werden kann. Es zeichnet sich durch eine geschlossene Bauweise mit blockrandartigen Strukturen aus. Die großen Blockinnenbereiche mit hohem Grünanteil schaffen einen Ausgleich zur überdurchschnittlich hohen baulichen Dichte und Einwohnerdichte des Quartiers. Die gründerzeitliche Bebauung mit grenzständigen Backsteinbauten sorgt für ein urbanes Flair im westlichen Bereich, während das Quartier in Richtung Osten „aufweicht". Dort lösen sich die klaren Strukturen der Blockrandbebauung auf, es sind vermehrt zurückversetzte Einzelhäuser mit umliegenden Gärten sowie Reihenhausstrukturen vorzufinden. Während im westlichen Teil aufgrund der Sonderbauformen wie St. Maria Kirche oder dem Vinzentius-Krankenhaus gute Orientierungsmöglichkeiten bestehen, fehlen im östlichen Teil des Quartiers solche Akzentuierungen. Bei der Überplanung der Potenzialflächen entlang der Paul-von-Denis Straße ist somit zum einen ein klarer Abschluss für den östlichen Bereich der Südstadt und zum anderen eine prägnante Bebauung als identität- und orientierungsstiftender Punkt für den östlichen Quartiersteil zu schaffen.

Neben der Fertigstellung der Potenzialflächen im Übergang zum Gewerbestandort an der Paul-von-Denis Straße, stellt der Umgang mit den Blockinnenbereichen zukünftig eine planerische Aufgabe im Quartier dar. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum und des Potenzials an großflächigen Blockinnenbereichen in der Südstadt, könnte die Bebauung der Innenhöfe einen Ansatzpunkt für die künftige Entwicklung darstellen. Im Rahmen der Quartiersbegehung konnte eine Nachverdichtung und teilweise Versiegelung der Blöcke an verschiedenen Stellen im Quartier bereits festgestellt werden. Nach wie vor stellen die Blockinnenbereiche mit hohem Grünanteil allerdings ein prägendes Merkmal des Quartiers dar. Auch vor dem Hintergrund der hohen thermischen Belastung des Quartiers, der Bedeutung von Grünflächen für die Quartiersbewohner einerseits sowie für das Stadtklima andererseits, sollte die Erhaltung der begrünten Blockinnenbereiche angestrebt werden.

Davon abweichende Handlungsansätze ergeben sich für den Block östlich der Gabelsberger- und südlich der Vogesenstraße, der sich durch eine unterdurchschnittliche bauliche Dichte auszeichnet. Eine städtebauliche Struktur mit der klaren Zonierung (Grenzbebauung, Grünbereiche) ist nicht erkennbar, vielmehr ist auch der „Innenbereich" des Blockes mit Einzelhäusern und Garagen bebaut. Vor dem Hintergrund der unterdurchschnittlichen Dichte besteht ein Erfordernis zur näheren planerischen Betrachtung des Blocks.

### Handlungsfelder

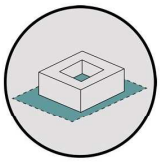
- Grüne Blockinnenbereiche schützen!
- Blöcke im östlichen Bereich ergänzen

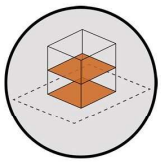
### Handlungsräume

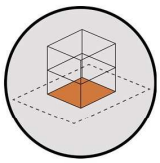
- Block Gabelsbergerstraße/Guldengewann
- Betriebsgelände Transportgesellschaft Doll, Mozartstraße

### Instrumente

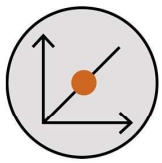
- Skizzenbuch
- Rahmenplan


Siedlungstyp

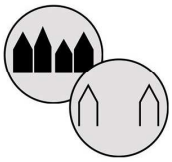

GFZ

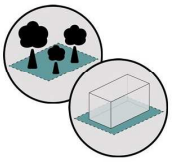

GRZ

Einwohner/ ha

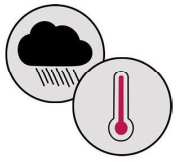

Altersstruktur

Bauintensität


Flächenpotenziale

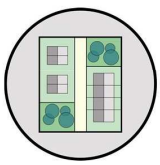

Freiraum und Grünanteil

Mobilität und Versorgung

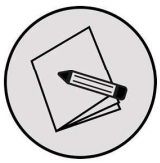

Klimawandel

Quartiersstecklbrief Südstadt

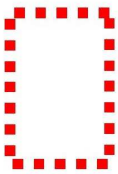
Maßnahmenkarte Südstadt



Rahmenpläne



Skizzenbücher



Grün schützen

## Was ist typisch für das Quartier?

Typische Gründerzeitliche Bebauung

Typische Gründerzeitliche Bebauung

Bedeutendes Gebäude im Quartier und wichtiger Orientierungspunkt

Grüne Blockstrukturen

Blockrandbebauung mit grünem Innenbereich

Blockrandbebauung

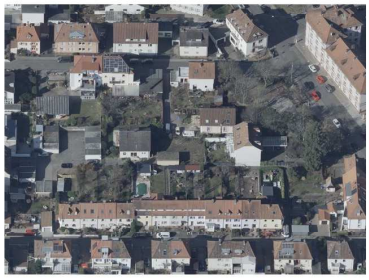
## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Auflösung der Blockstrukturen, keine klaren Raumkanten

Zurückversetzte Einzelhäuser

Auflösung der Blockstrukturen

Auflösung der Blockstrukturen


Niedrige bauliche Dichte ; Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung

Potenzialfläche Nachverdichtung

### 4.2.6 Nord

*Baustrukturtyp: nördliche Stadterweiterung der 60er Jahre durch Massenwohnungsbau (Zeilenbau), Ergänzung durch Einfamilien-/Doppelhäuser, Gemengelagen (Gewerbe/Wohnen), Schulquartier*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Der Bereich „Landau Nord" stellt eine klassische Stadterweiterung im Norden von Landau dar - zwischen Innenstadterweiterung nach Schleifung der Festung (Gründerzeit) und anschließenden typischen Stadtrandlagen: Gewerbe, Industrie und Ausfallstraßen.

Aufgrund verschiedener Brüche im gewählten Untersuchungsgebiet beschränken sich die Austauschmöglichkeiten für die Bewohner auf den Süden und Westen. Die Brüche entstehen durch Barrieren und Zäsuren mit wenigen Brücken/Anknüpfungspunkten:

- Hainbachstraße im Osten zerschneidet als Ausfallstraße das Gebiet,
- Bahnlinie Neustadt/Karlsruhe im Osten trennt das Gebiet vom Rest der Stadt,
- L512/Godramsteiner Straße im Norden trennt das Gebiet vom angrenzenden Gewerbegebiet und der dahinterliegenden Landschaft (Naherholung),
- Hauptverkehrsstraße Neustädter Straße im Westen,
- Hauptverkehrsstraße Horststraße (Ring) im Süden zerschneidet das Gebiet,
- Derivationskanal am Südrand ohne Brücken oder Zugänge.

Vor allem im nordwestlichen Bereich ist eine für den Wohnungsneubau der 60er und 70er Jahre typische Bebauung (Zeilenbebauung mit halböffentlichen Rasenflächen und Garagen in den Höfen) um eine zentrale öffentliche Grünzone erkennbar. Übergangsbereiche nach Süden und über die Horststraße hinaus werden durch Einfamilien- und Doppelhauszeilen ergänzt. Die überwiegend bauzeitlichen Versorgungsstrukturen entlang der August-Croissant-Straße befinden sich in Auflösung und werden wohnbaulich nachverdichtet. Die Versorgung konzentriert sich zunehmend auf den Südosten des Gebietes (Aldi und Lidl).

Zwei größere Funktionsräume trennen das Gebiet funktional und strukturell:

- Gemengelage entlang der Horststraße von Gewerbe und Wohnen, teilweise verbunden mit städtebaulichen Missständen
- Schul- und Bildungsbezirk (BBS, Horstsportplatz, Thomas-Nast-Grundschule, Wichernwerkstätten)

Entsprechend ist ein Abbau der trennenden Wirkungen der Barrieren anzustreben und attraktive Verknüpfungen zu umgebenden Quartieren bzw. Funktionen (z.B. Freizeitmöglichkeiten) zu verbessern.

Baurechtliche Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung ist hier vor allem der § 34 BauGB. Die Entwicklungspotenziale werden derzeit gestalterisch nicht gesteuert. Hier könnte ein Ansatzpunkt für die Instrumente des Innenentwicklungskonzeptes liegen. Darüber hinaus wird derzeit die Ausweisung eines Fördergebietes nach § 171e BauGB vorbereitet: Sozialer Zusammenhalt Landau Horst.

Nur wenige und flächenmäßig kleine Teilbereiche des Quartiers sind durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt: C29A „Studentenwohnheim", Neustädterstraße - bereits realisiert, C10a Neuaufstellung 2, Bereich Getränkemarkt/Waschstraße Hainbachstraße und C37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55 - Bereich Lidl, bereits realisiert.

### Exkurs Raumabfolge – Besonderheiten im Quartier

Durch Gemengelagen und der baulichen Nähe verschiedener Bildungseinrichtungen zerfällt das Quartier in verschiedene Teile, die sich hinsichtlich der Bauweise noch einmal trennen. Die Gemengelagen sind vor allem stadträumlich als undefinierte Räume prägend und beeinflussen das Wohnumfeld negativ:

- Wieslautererstraße: Übergang von hochverdichteten Zeilen zu eingeschossigen, Pkw-orientierten Gewerbebetrieben (Lidl, Aldi, Tankstelle)
- Kreisverkehr Rapoltsweiler: Blick auf Brachfläche, südliche Hälfte Hermann-Sauter-Straße
- Umspannwerk
- derzeit auch Freifläche Hortsportplatz

Auffällig sind auch die ungefassten Straßenräume, die sich als halböffentliche Räume zwischen den Zeilenbauten aufspannen. Sie werden als Straßenraum mit Parkstreifen, oft auch mit begleitenden Stellplatzanlagen, eher schmaleren Gehwegen und angrenzenden großen privaten Rasenflächen genutzt, die sich funktional und gestalterisch nicht von den Höfen unterscheiden. Beispiel: Die Thomas-Nast-Straße weitet sich städtebaulich zum Park auf. Der dazwischen entstehende Raum unterscheidet gestalterisch nicht zwischen öffentlich und privat.

### Bauliche Dichte

Trotz der prägenden Mehrfamilienhausbebauung entsteht durch die großzügigen Grundstückszuschnitte eine eher lockere Dichte, die sowohl bei der GFZ als auch bei der GRZ den mittleren Bereich (GFZ 0,5 und GRZ 0,3) nicht überschreitet. Es gibt einzelne Abweichungen nach oben für Sonderbauten (BBS, Hochhaus Thomas-Nast-Straße) oder dichte Zeilen (Kaiserbach-/Modenbachstr.), aber auch Ausnahmen nach unten für Einfamilienhausbereiche. Dadurch bildet sich ein deutlicher Unterschied zur Innenstadt heraus. Eine Veränderung ist bei den Nachverdichtungen ablesbar: Hier geht die Tendenz zu höheren Dichten, z.B. Neubau Studentenwohnheim Neustädter Straße.

Nachverdichtungsmaßnahmen sollten mit Blick auf die thermische Belastung und das Regenwassermanagement erfolgen.

### Ausstattung Freiraum

Das Angebot an öffentlichen Freiräumen ist stark eingeschränkt und im Vergleich zu ähnlichen Quartieren relativ gering. Die Zeilenbebauung ist auf einen zentralen Park, den Thomas-Nast-Park, ausgerichtet, der mit seinen 1,4 ha in die Jahre gekommen ist (Müll, Drogen, geringes Spielplatzangebot). Der Park hat ein räumliches Einzugsgebiet bis zur Bahntrasse im Osten. Durch die Barriere Hainbachstraße ist er jedoch für die östlich gelegenen Bereiche unattraktiv, zumal diese Wohnbereiche über eigene Gärten verfügen. Deutlich wird die Unterversorgung des Gebietes südlich der Hermann-Sauter-Straße bis zur Wieslauterstraße. Im gesamten Gebiet gibt es nur einen Spielplatz.

Neben dem Thomas-Nast-Park gibt es keine weiteren öffentlichen Freizeitangebote außerhalb der Schulen.

Die Freiraumstrukturen der Zeilenbauten sollten auf Erhöhung der Funktionsvielfalt und Angebot an die Bewohner überprüft werden um den Druck auf die wenigen Freiräume zu reduzieren.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Wohngebiete wurden bereits in der Rahmenkonzeption aus den 60er Jahren als autogerechte Siedlungen konzipiert. Das Parken erfolgt straßenbegleitend, in Garagenzeilen entlang der Straße oder in den Höfen. Das straßenbegleitende Parken und die Hol- und Bringsituationen an den Schulen führen regelmäßig zu Verkehrskonflikten. Die angrenzenden und das Gebiet zerschneidenden Haupt- und Ausfallstraßen belasten das Wohnumfeld.

Wohnortnahe Versorgungsstrukturen lösen sich auf und führen mittelfristig zu Versorgungslücken. Dies gilt insbesondere für den Bereich nördlich der Horststraße.

Das Gebiet weist eine sehr gute Erschließung für den Rad- und Kfz-Verkehr auf. Die Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen wird immer wieder durch parkende Autos, längere Wege und unattraktive Fußwege eingeschränkt.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Die Einwohnerzahl pro Hektar liegt eher über dem Durchschnitt der Karten (60 EW/ha). Die Schwerpunkte liegen im Bereich von 90 - 150 EW/ha. Auffallend ist ein größerer Bereich nahe der Modenbach- und Wieslautererstraße mit 150 - 633 EW/ha. Die Bevölkerung im Stadtteil, vor allem in den stärker verdichteten Bereichen, weist eine gemischte bzw. tendenziell jüngere Altersstruktur auf. Die Einfamilien-/Doppelhausgebiete (Wieslauterstraße) werden tendenziell von 40- bis 59-Jährigen bewohnt, hier könnte sich in den nächsten 20 Jahren eine Überalterung abzeichnen.

Die durchmischten Altersstrukturen sind positiv zu werten, könnten sich aber auch aus dem Sanierungsstaus und einer Bevölkerung mit geringerem Einkommen heraus ergeben. Dann bestünde Handlungsbedarf hinsichtlich Gebäudesanierung, bedarfsgerechter Anpassung der Grundrisse etc.

### Klimawandelrisiken

Aufgrund der Tieflage im oberrheinischen Beckenklima ist die thermische Belastung im Osten von Landau höher als im Westen. Zum Rhein hin nimmt die Temperatur zu, während gleichzeitig die Durchlüftung abnimmt. Neben der Lage im Siedlungsraum sind auch der Versiegelungsgrad und die Bebauungsdichte für die thermische Belastung relevant. Lokale Luftaustauschprozesse zur Kaltluftzufuhr sind in den verdichteten Bereichen nur eingeschränkt vorhanden.

Das Quartier ist thermisch mittel bis hoch belastet. Aufgrund fehlender Kaltluftbahnen haben auch die grünen Innenhöfe zwischen den Mehrfamilienhäusern (mittlere Belastung) kaum positiven Einfluss auf die klimatische Bewertung. Aufwertungen könnten jedoch das Mikroklima beeinflussen. Problematisch ist neben den Gewerbegebieten der baulich und sozial verdichtete Bereich Modenbach- bis Wieslautererstraße. Dies überlagert sich mit einer Überflutungsgefährdung, die aber auch andere Bereiche nördlich der Horststraße betrifft.

**Städtebauliche Anforderung/ Ziel:**

- Maßnahmen zur Reduzierung der Wärmebelastung im Bereich Modenbach- bis Wieslautererstraße definieren, Verzicht auf Nachverdichtung.
- Konzept zur Nachverdichtung in den Hofbereichen unter dem Aspekt Reduzierung der thermischen Belastung und Verbesserung Kleinklima.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale, Bauintensität

In den bestehenden Mischgebieten der Gesamtstadt zeichnet sich seit Jahren ein Strukturwandel mit der Tendenz zur Nachverdichtung im Wohnbereich ab. Im Gebiet Nord gibt es kleinere und größere Grundstücke, die sich in den nächsten Jahren in diese Richtung entwickeln werden. Diese sind planungsrechtlich noch nicht überplant und daher im Sinne einer positiven Quartiersentwicklung kaum steuerbar:

- Gewerbe Ecke Neustädter-/August-Croissant-straße
- Gewerbe Ecke Neustädter-/Zeppelinstraße (nördlich und südlich)
- Mischgebiet/ Gemengelage Hortstraße/ Hermann-Sauter-Straße/ Albrecht-Dürer-Straße: Hier haben bereits erste Veränderungen stattgefunden, eine größere Grundstücksentwicklung ist in Planung. Für eine strategische Weiterentwicklung müsste eine Überplanung des gesamten Bereiches erfolgen.
- Ob das Umspannwerk von einer absehbaren Verlagerung / Auflösung betroffen ist, ist nicht bekannt.

Brachfläche Horstsportplatz: Die Nutzung wird aufgegeben, eine Nachnutzung für den Gemeinbedarf ist in Planung (Kita, Kleinspielfeld, Quartiersmensa, Wohnen, Lösung der Hol- und Bringsituation BBS, Neubau Jugendtreff). Hier wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen der Zeilenbebauung ist allenfalls kleinräumig im Sinne einer Verbesserung des Wohnraumangebotes (Balkone, Gemeinschaftsflächen, Aufzug etc.) anzustreben.

Vereinzelt finden Nachverdichtungen im Bereich ehemaliger Gewerbeflächen statt. Diese sind in der Regel hinsichtlich der Wohnungsanzahl stärker verdichtet als das Umfeld.

**Das ist das Quartier!!**

Siedlungsstrukturtypen: aufgelockerter Blockrand (Zeilenbauten), Siedlungsstruktur aufgelockert, Bildungsbezirk, gewerblich geprägte Bereiche

- ❖ lockere bauliche Dichte, die den mittleren Bereich der Skala (GFZ 0,7 und GRZ 0,3) nicht überschreitet (1-2 Schwerpunkte)
- ❖ höhere soziale Dichte oberhalb des Mittelwertes der Karten (60 Einw./ha), einzelne Schwerpunkte im Bereich 90 bis 150 Einw./ha
- ❖ durchmischte oder tendenziell jüngere Altersstruktur
- ❖ gute Verkehrsanbindung für Rad- und Pkw-Verkehr
- ❖ Nahversorgung gewährleistet, ärztliche Versorgung schlecht

Maßnahmen und Ziele:

- Nachverdichtung: nur punktuell, andere Bereiche entdichten
- Bauleitplanung: fast ausschließlich unbeplanter Innenbereich, insbesondere: Gemengelage Horststraße, Nachnutzung Horstsportplatz
- Akzentuierung: wenn dann im öffentlichen Raum, baulich eher Ordnung
- (Gestaltungsbeirat)
- Rahmenplan: Thomas-Nast-Park
- Skizzenbuch: Weiterentwicklung Zeilenbauten, Gemengelage Horststraße

Der Horstsportplatz befindet sich in städtischem Besitz und muss aufgrund seiner Größe planungsrechtlich neu geordnet werden. Die Stadt kann hier selbst gestaltend tätig sein: Hier besteht die Chance den Bildungsbezirk sinnvoll zu ergänzen und Probleme zu lösen sowie Wohnumfeldqualitäten für die Nachbarschaft auszubilden.

Die Gemengelage Hortstraße befindet sich bereits in einem Prozess des weitestgehend ungesteuerten Umbruchs. Hier empfiehlt sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes um Entwicklungsziele der Stadt zu definieren und Defizite des Quartiers auszugleichen. Aufgrund der begrenzten Steuerungsmöglichkeiten empfiehlt sich ein Skizzenbuch um mit Investoren/Grundstückseigentümern die bestmöglichen Ergebnisse zu erwirken.

Es gibt kleinere niedrig bebaute Gewerbegrundstücke, die für eine klassische Nachverdichtung bei Aufgabe der Nutzung infrage kommen.

Der aktuelle Modernisierungsstau wird in den kommenden Jahren zu einer höheren Bauintensität im Bestand führen. Bei Umbauten können kleinere Nachverdichtungen, die zu einer Wohnraumerweiterung/-verbesserung (Fahrstühle, Balkone etc.) führen, sinnvoll sein. Eine Nachverdichtung der Höfe scheint vor der aktuellen klimatischen Belastung nicht empfehlenswert.

Akzentuierung: Aufgrund der bestehenden Zäsuren empfiehlt sich eher die Schaffung von wiederkehrenden Strukturen und eines an die aktuellen Bedürfnisse angepassten Freiraum-Gerüstes im öffentlichen Raum.

### Handlungsfelder

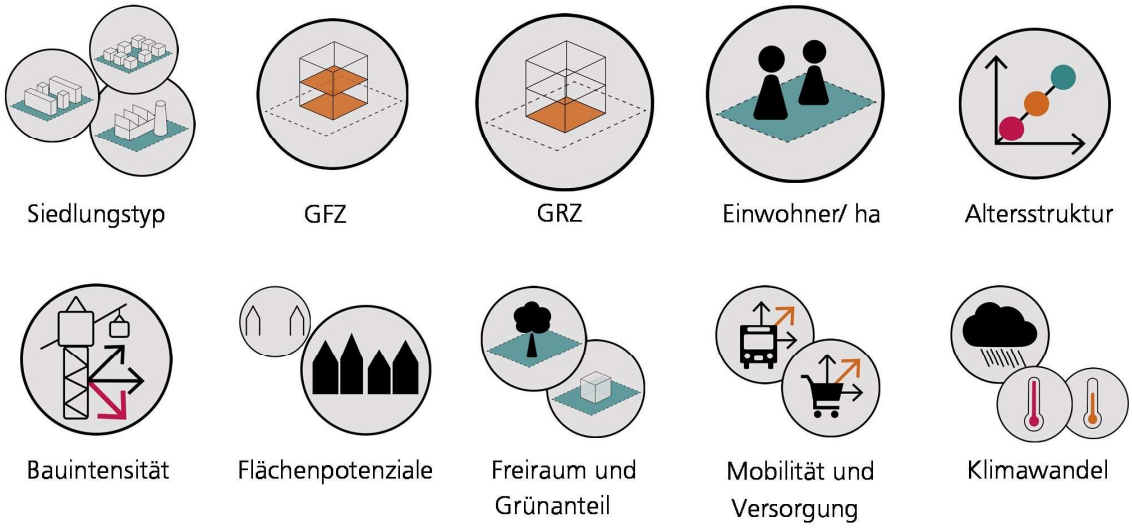
- Abbau der trennenden Wirkung der Barrieren im Quartier und gleichzeitig Verknüpfungen herstellen
- Auflösung von Gemengelagen, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Orientierung im Quartier
- Nachverdichtungen unter Prämisse der Beachtung der städtebaulichen Defizite
- Nachverdichtung bei den Zeilenbauten einhergehend mit einer funktionalen Aufwertung der Grünflächen → doppelte Innenentwicklung

### Handlungsräume

- Thomas-Nast-Quartier → Zeilenbauten
- Gemengelage Horststraße
- Schulviertel
- Industriestraße (LIDL, ALDI, Bauunternehmen)
- Ecke Zeppelinstraße/ Horststraße

### Instrumente

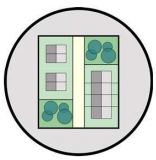
- Rahmenplan
- Skizzenbuch
- Gestaltungsbeirat



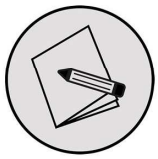

Quartiersstecckbrief Nord

Maßnahmenkarte Nord

Bauleitplanung

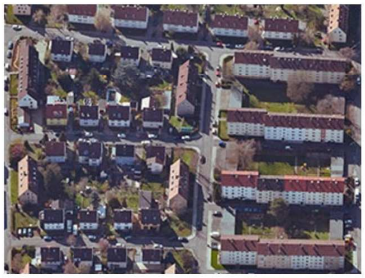

Rahmenpläne

Akzentuierung


Skizzenbücher

Gestaltungsbeirat

## Was ist typisch für das Quartier?


Siedlungsstruktur

4-gesch. MFH mit Freiflächen

4-gesch. MFH mit Garagen

2-gesch. Reihen-und Doppelhäuser

1-gesch. Doppelhäuser

4-gesch. MFH in Mulde

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Hochhaus

Sportplatz

Kioskleerstand am Park

Gewerbe/ Wohnen

Gewerbe

Unklare Raumkanten_Brachflächen

### 4.2.7 Innenstadt

*Baustrukturtyp: Offene Blockrandbebauung, Gemischte Bauformen*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Quartier Innenstadt umschließt die Altstadt, den Kern der Stadt Landau. Das Quartier wird im Norden durch den Ableitungskanal, im Osten durch den Hauptbahnhof und die Bahngleise, im Süden durch die Ringstraßen und im Westen durch Parkanlagen begrenzt. Das Quartier Innenstadt zeichnet sich durch die Überlagerung verschiedener Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Kultur und Freizeit aus. Im Gegensatz zum Quartier Altstadt dominiert jedoch die Wohnnutzung.

Siedlungsstrukturell ist die Innenstadt durch eine offene Blockrandbebauung geprägt. Dieser Strukturtyp zeichnet sich durch eine grundsätzlich höhere Dichte aus. Blockrandbebauungen mit großen Innenhöfen oder geringerer Geschossigkeit kommen für eine Nachverdichtung in Frage. Im nordöstlichen Bereich der Innenstadt sind gemischte Bauformen anzutreffen. Einzelne Baublöcke sind als Zeilenbauten und große Mehrfamilienhäuser sowie als Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser kategorisiert.

Anhand der Siedlungsstrukturen lässt sich die historische Entwicklung des Quartiers nachvollziehen. Das Quartier ist größtenteils im Zuge der Stadterweiterung Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden und dementsprechend durch eine gründerzeitliche Bebauung geprägt. Insbesondere entlang der Ringstraßen ist die gründerzeitliche Bebauung nahezu vollständig erhalten. Typisch für das Quartier ist auch die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu Wohnflächen im Zuge des Strukturwandels. Insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich wurden in diesem Zusammenhang seit der Jahrtausendwende einige Areale überplant, wie z.B. das Areal „Am Großmarkt“, das Schlachthofgelände oder das ehemalige Baubetriebsamt an der Queich. Diese Entwicklungsvorhaben, die im Rahmen der Festlegung des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“ initiiert wurden, prägen den Bereich entlang der Ostbahnstraße. Baurechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der § 34 BauGB. Nur wenige und flächenmäßig kleine Teilbereiche des Quartiers sind durch einen der drei rechtskräftigen Bebauungspläne im Quartier überplant (C31 „Lebensmittelmarkt Haardtstraße 2“, B7 „Neuaufstellung“, B2 „Neuaufstellung“, B2 „Neuaufstellung - 1. Teiländerung“).

#### Exkurs Raumabfolge – Besonderheiten im Quartier

Geprägt wird das Quartier durch den aufwändigen und prächtigen Innenstadtring, der noch heute die Anlage der Landauer Festung nachvollziehbar macht, sowie die angrenzende gründerzeitliche Ringstraßenbebauung aus der Zeit zwischen 1872 und 1914 im Stil des Historismus, des Jugendstils und des Heimatstils mit Ergänzungen späterer Zeiten. Die gestalterische Einheit der über Gründerzeit, Jugendstil, Zwischenkriegs- und Nachkriegszeit gewachsenen Bebauung definiert das Erscheinungsbild der Straßen- und Platzräume. Darüber hinaus wird das Stadtbild der Innenstadt durch eine Betonung der Eckgebäude geprägt, die gleichzeitig wichtige Anhaltspunkte zur Orientierung im Gebiet darstellen. An den Kreuzungen des Innenstadtrings finden sich häufig bedeutsame Gebäude, wie beispielsweise die Pfarrkirche St. Maria Himmelfahrt an der Kreuzung Marienring / Südring, das Gebäudes des Amtsgerichtes an der Kreuzung Marienring / Ostring, die denkmalgeschützte Gebäudegruppe Ostbahnstraße 14-20 sowie der Ostringcenterpavillon an der Kreuzung Ostbahnstraße / Ostring, die Harr`sche

Handelsschule an der Kreuzung Nordring / Westring sowie das Eckgebäude an der Kreuzung Südring / Wallstraße. Viele der zuvor aufgezählten Gebäude sind als Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz gelistet. Im Bereich der Innenstadt sind aufgrund der Historie des Quartiers zahlreiche Einzeldenkmäler und Denkmalzonen (wie beispielsweise die Denkmalzone „Südring", die Denkmalzone „Karl-Sauer Block", die Denkamlzone „Ostring / Mahlastraße" die Denkmalzone „Ludowicistrasse" oder die Denkmalzone „Untertorplatz") vorhanden, deren Erhalt und Schutz durch die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes gesichert sind. Darüber hinaus gilt es, die architektonischen und baulichen Besonderheiten im Quartier Innenstadt, den „genius loci", auch bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Zuge der Nachverdichtung zu schützen und zu bewahren.

### Bauliche Dichte

Für den Bereich der Innenstadt wird deutlich, dass sich die Blöcke bzgl. ihrer baulichen Dichte deutlich voneinander unterscheiden. Die Geschossflächenzahlen der einzelnen Blöcke schwanken von 0,2 bis 4,5. Auch der Anteil an überbauter Fläche variiert mit einer GRZ von 0,2 bis 1,0, stark, sodass die gesamte Bandbreite baulicher Dichten vertreten ist. Zurückzuführen ist dies auf die unterschiedlichen Baustrukturen im Bereich der Innenstadt. Der überwiegende Anteil der Blöcke weist eine GFZ von 0,8 bis 1,9 und eine GRZ von 0,4 bis 0,6 auf. Insgesamt weist das Quartier eine durchschnittliche GFZ von 1,19 und eine durchschnittliche GRZ von 0,45 auf und ist damit dichter bebaut als die meisten anderen Quartiere der Kernstadt. Bei einer Nachverdichtung im Quartier Innenstadt ist daher die Berücksichtigung weiterer Belange wie die Freiraumversorgung und klimatische Aspekte besonders wichtig.

Die Baublöcke zwischen der Industriestraße der Maximilianstraße und der Queich sowie zwischen der Daniel-Knobloch-Straße und der Zeppelinstraße fallen durch eine geringe bauliche Dichte auf. Hierbei handelt es sich zum einen um das Betriebsgelände der Energie SüdWest AG mit großer Stellplatzfläche sowie zum anderen um die Denkmalzone Daniel-Knobloch-Straße mit typenhaften Einfamilienhäusern im Landhausstil.

Weitere Gebiete, die im Quartier Innenstadt aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen baulichen Dichte zunächst für eine Nachverdichtung geeignet erscheinen, sind entlang des Westrings vorzufinden. Hierbei handelt es sich jedoch zum überwiegenden Teil um Sondernutzungen. Der Block zwischen Nordring und Pestalozzistraße beinhaltet die Nordringschule; weiter südlich, zwischen Langstraße und Badstraße, befindet sich das Otto-Hahn Gymnasium. Zwischen dem Westring und An 44, südlich der Langstraße sitzt die Verbandsgemeindeverwaltung Landau Land mit entsprechenden Stellplatzflächen (und daraus resultierender geringerer baulicher Dichte). Klammert man die Blöcke mit Sondernutzungen aus, bleibt der Block zwischen zwischen Westring und An 44, südlich der Pestalozzistraße als Potenzialfläche, aufgrund der geringeren Dichte, bestehen.

Außerdem zur Nachverdichtung geeignet erscheint der Block zwischen Linienstraße und Poststraße. Mit einer GFZ von 0,6 bis 0,7 und einer GRZ von 0,4 ist die bauliche Dichte leicht unterdurchschnittlich für den Bereich der Innenstadt.

Östlich angrenzend zwischen Maximilianstraße und „Am alten Güterbahnhof" ist ein weiterer Block mit auffallend geringer baulicher Dichte. Die Fläche ist geprägt durch Grünstrukturen und an den Bahnschienen gelegen, sodass die Eignung zur Nachverdichtung anhand weiterer Indikatoren verifiziert werden muss.

### Ausstattung Freiraum

Im Quartier Innenstadt befinden sich zwei Parkanlagen. Der Ostpark liegt im Bereich der östlichen Innenstadt und hat eine Größe von rund 3,5 Hektar. Der Park wird im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt" neugestaltet und als Aufenthalts- und Begegnungsraum qualifiziert. Im Bereich der nördlichen Innenstadt befindet sich außerdem der Nordpark mit einer Fläche von ca. 1,0 ha. Durch die beiden Parks, ist die Erreichbarkeit von Freiflächen im Quartier Innenstadt gut. Nahezu das gesamte Quartier Innenstadt befindet sich innerhalb des 300 m Einzugsbereich einer Parkanlage. Lediglich der Bereich nördlich des PVA Geländes wird nicht durch den Einzugsbereich einer Grünfläche abgedeckt.

Neben den öffentlich zugänglichen Freiflächen zählen auch private Gärten und Freiflächen zum Stadtgrün und übernehmen einen wichtigen Part der Erholungsfunktion. Vor allem in verdichteten Stadträumen mit geringem Anteil privater Grünflächen sind öffentliche Freiflächen von besonderer Bedeutung.

Die Innenstadt zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Fast die Hälfte der Blöcke ist nahezu vollständig versiegelt, die weiteren Blöcke sind zumindest teilweise versiegelt. Im Unterschied zu gelockerten Bebauungsstrukturen am Stadtrand, sind in der Innenstadt deutlich weniger private Grünflächen vorhanden. Umso wichtiger sind öffentlich zugängliche Grünflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Ringstraßen bilden das verkehrliche Grundgerüst des Quartiers und ermöglichen eine Anbindung in Richtung Autobahn oder Bundesstraße B 10. Die ÖPNV Anbindung des Quartiers Innenstadt ist grundsätzlich gut. Durch den Hauptbahnhof und den Bahnhof Landau - West ist das Quartier gut an das Schienennetz angebunden. Darüber hinaus sind zahlreiche Bushaltestellen vorhanden, sodass die überwiegende Fläche des Quartiers durch die Erreichbarkeitspuffer von 300 m um die Bushaltestellen abgedeckt wird. Davon ausgenommen ist der nordöstliche Bereich des Quartiers, östlich der Neustadter Straße. Insbesondere, da die Fläche zwischen Haardtstraße und Nordring, in Zukunft bebaut werden soll, ist hier die ÖPNV Anbindung zu verbessern.

Die Erreichbarkeit von Nahversorgern ist ebenfalls gut. Lediglich im Bereich des westlichen Nordrings befinden sich einige Gebäude sowie ein Teil des Nordparks nicht innerhalb eines 600 m Radius um einen Nahversorger. Auch im nördlichen Bereich des Quartiers, gibt es unterversorgte Bereiche. Da es sich hierbei allerdings um einen Teil des Zoos handelt, kann die Fläche vernachlässigt werden. Grundsätzlich ist die Versorgungssituation im Quartier Innenstadt erwartungsgemäß gut.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Die Anzahl der Einwohner pro Hektar variiert in der Innenstadt stark. Das gesamte Spektrum an Einwohnern pro Hektar ist abgebildet. Bei den Blöcken mit auffallend geringer Einwohnerdichte handelt es sich um Blöcke mit einem hohen Anteil an gewerblicher Nutzung oder Sondernutzung. Hierzu zählen unter anderem das Gummi-Mayer Gelände (zwischen Nordring und „Am Großmarkt"), das PVA-Gelände (nördlich der Industriestraße), das Gelände des ehemaligen Großmarktes (südlich von „Am Großmarkt") und die Fläche zwischen Pestalozzistraße, Westring und Langstraße. Lediglich der Block nördlich der Daniel-Knobloch-Straße weist als reiner Wohnblock eine geringe Einwohnerdichte auf. Sieht man

von den zuvor beschriebenen, überwiegend gewerblich genutzten Blöcken mit geringer Einwohnerdichte ab, liegt die Einwohnerdichte in der Innenstadt im oberen Bereich.

Die Einwohner in der Innenstadt sind tendenziell eher jung. Die Einwohner der meisten Blöcke können als „tendenziell zwischen 19 und 39 Jahren" eingestuft werden. Im westlichen Bereich der Innenstadt, zwischen „An 44" und dem Westring sind Blöcke mit einer überwiegend älteren Bevölkerungsstruktur vorzufinden (tendenziell zwischen 60 und 99 Jahren). Weitere Blöcke mit einer überwiegend älteren Bevölkerung, befinden sich im Bereich des Schlachthofgeländes sowie östlich der Haardtstraße. Zu berücksichtigen für Blöcke mit tendenziell älteren Einwohnern ist, dass hier in Zukunft vermehrt Wohnraum frei wird. In Abhängigkeit von der Eigentümerstruktur kann dies mit baulichen Maßnahmen einhergehen.

### Klimawandelrisiken

Aufgrund der Tieflage im Beckenklima des Oberrheins ist die thermische Belastung im Osten Landaus höher als im Westen. In Richtung Rhein steigt die Temperatur an, während gleichzeitig die Durchlüftung sinkt. Neben der Lage im Siedlungsraum ist auch der Versiegelungsgrad und die Bebauungsdichte relevant für thermische Belastung. Lokale Luftaustauschprozesse zur Zufuhr von Kaltluft sind in den verdichteten Bereichen nur in reduziertem Umfang vorhanden.

Dies spiegelt sich auch im Quartier Innenstadt wider. Im Bereich der östlichen Innenstadt zwischen Altstadt und Bahnhof ist eine starke thermische Belastung vorzufinden. Nach Westen hin nimmt die thermische Belastung ab. In den Blöcken im Umkreis des Nordparks und des Schillerparks ist die thermische Belastung gering. In Siedlungsbereichen mit einer starken thermischen Betroffenheit sollte die Wärmebelastung nicht weiter erhöht werden. Maßnahmen der Nachverdichtung sind unter Wahrung von Durchlüftungsfunktionen und in Kombination mit stadtklimatischen Minimierungsmaßnahmen wie Neuschaffung von Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung durchzuführen.

Die bei Starkregen potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche befinden sich überwiegend im Bereich der südöstlichen sowie der nördlichen Innenstadt. In Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad und dichter Bebauung ist das Risiko überlaufender Kanäle besonders hoch. Zudem sind Gebäude in der Nähe von Gewässern gefährdet.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Baulücken sind in der Innenstadt nicht vorhanden. Die derzeit noch unbebaute Fläche zwischen Haardtstraße und Nordring wird bereits überplant und soll als Wohnbaufläche genutzt werden. Am Gelände des ehemaligen Kaufhofs, zwischen Ostbahnstraße und Linienstraße, soll das Stadttor Landaus – ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie – entstehen. Ansonsten sind mit dem Gummi-Mayer Gelände sowie dem PVA Gelände zwei gewerblich, bzw. ehemals gewerblich genutzte Flächen als Potenzialflächen dargestellt. Die PVA Druck und Medien-Dienstleistungen GmbH hat den Standort aufgegeben, sodass eine Umnutzung der Fläche bevorsteht. Das Gummi-Mayer Gelände wird derzeit durch verschiedene gewerbliche Betriebe genutzt. In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass es im Bereich der Innenstadt ansonsten kaum Flächen für Gewerbetreibende gibt. Die gewerbliche Nutzung am Standort Gummi-Mayer sollte dementsprechend erhalten bleiben, um im Sinne der Nutzungsmischung für Gewerbetreibende und

Handwerksbetriebe weiterhin entsprechende Möglichkeiten bereitzuhalten. Bei der Neuentwicklung des Standorts PVA Gelände ist eine entsprechende Nutzungsmischung dementsprechend planerisch zu berücksichtigen.

### Bauintensität

Im Vergleich zu anderen Quartieren zeichnet sich in der Innenstadt eine rege Bautätigkeit in den letzten zehn Jahren ab. Zurückzuführen ist dies auf die Dynamik des Wohnungsmarktes in Innenstadtlage. Die anhaltend hohe Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten als Folge der Reurbanisierung ermöglicht hohe Renditechancen für innerstädtischen Wohnraum. Durch Betriebsaufgaben, Umnutzung von gewerblichen Nutzungen zur Wohnraum und Nachverdichtungen konnte Wohnraum in der Innenstadt realisiert werden. Eine hohe Bautätigkeit wird insbesondere im nördlichen und östlichen Bereich des Quartiers deutlich. Entlang der Haardtstraße sind drei Blöcke mit sehr hoher Bauintensität vorzufinden. Hier ist, im Zusammenhang mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes, neuer Wohnraum entstanden. Viele neue Wohnungen sind, innerhalb der letzten zehn Jahre, auch im Bereich nördlich der Industriestraße und östlich der Schlachthofstraße entstanden. Im Zuge des Stadtumbaus wurde nördlich der Landwehrstraße auf dem Gelände des ehemaligen Baubetriebsamtes ein neues Wohnquartier geschaffen. Grundsätzlich ist für die neubebauten Blöcke in naher Zukunft eine hohe Bauintensität nicht zu erwarten, sodass diese im Hinblick auf den Handlungsbedarf nicht im Fokus stehen sollten. Eine Ausnahme stellt das PVA Gelände dar. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung, wird eine Überplanung des Gebiets erforderlich.

**Das ist das Quartier!!**

Siedlungsstrukturtypen: *Offene Blockrandbebauung, Gemischte Bauformen*

- Kompakte Strukturen mit überdurchschnittlich hohem Versiegelungsgrad
- überdurchschnittliche Einwohnerdichte, überdurchschnittliche bauliche Dichte
- hohe thermische Belastung
- Überdurchschnittliche bauliche und soziale Dichte
- Funktionsvielfalt, gute Verkehrsanbindung
- Überwiegend junge Bevölkerung
- Hohe thermische Belastung vor allem im östlichen Bereich

Maßnahmen und Instrumente:

- Nachverdichtung
- Bauleitplanung
- Akzentuierung
- Gestaltungsbeirat
- Rahmenplan
- Skizzenbuch

Mit dem Gummi-Mayer Gelände am Großmarkt und dem PVA Gelände an der Industriestraße befinden sich zwei große Gewerbeflächen im Gebiet, die in Zukunft ggf. als Potenzialflächen überplant werden können. Neben den bekannten Potenzial-, / Konversionsflächen sollte der Fokus auf Blöcke mit unterdurchschnittlicher baulicher Dichte gelegt werden. Im Zuge des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum und daraus resultierenden Renditemöglichkeiten, ist weiterhin ein hoher Druck zur Ausnutzung von Nachverdichtungsmög-

lichkeiten im Quartier Innenstadt zu erwarten. Hierbei ist die Sicherung der Nutzungsmischung wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung, um auch in Zukunft die Funktionsvielfalt im Quartier zu erhalten. Angesichts des Rückgangs gewerblicher Nutzungen im Quartier, ist insbesondere bei der Entwicklung größerer Areale (wie z.B. dem PVA Gelände) die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen zu forcieren. Eine weitere Herausforderung ist die hohe thermische Belastung im östlichen Bereich des Quartiers. Hier gilt es Nachverdichtung klimaverträglich zu gestalten und mit Begrünungsmaßnahmen zu kombinieren. Im Sinne einer doppelten Innenentwicklung sollte die bauliche Entwicklung mit der Schaffung oder Aufwertung von Grünflächen einhergehen (Bspw. bei der Entwicklung der Fläche des PVA Geländes). Auch die Wahl der richtigen Form der Nachverdichtung ist entscheidend, um Durchlüftungsfunktionen zu wahren und die zusätzliche Versiegelung zu minimieren.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt werden. Insofern stellt der Bebauungsplan ein bewährtes Instrument zur Sicherung der Funktionsvielfalt (Gebietsart) und zur Steuerung der Nachverdichtung (Aufstockung, Anbau, Neubau) dar. Zur städtebaulichen Akzentuierung (beispielsweise durch eine entsprechende Gebäudehöhe an bedeutsamen Standorten im Stadtraum) ist ohnehin meist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben formellen Planungsinstrumenten sollten für das Quartier Innenstadt auch informelle Instrumente genutzt werden. Für die Entwicklung größerer Areale, für Flächen an städtebaulich prägnanten Standorten oder für baulich stark unterdurchschnittlich verdichtete Bereiche, bietet sich die Erarbeitung eines Rahmenplans an. Aufgrund der hohen Bedeutung des Quartiers Innenstadt für das Stadtbild Landaus insgesamt, sollten gestalterische Aspekte bei der Beurteilung von Bauvorhaben weiterhin hohe Beachtung finden. Neben der konsequenten Anwendung der Gestaltungssatzung und entsprechenden Beratung von Bauherren, kann auch das Instrument des Gestaltungsbeirats eine Möglichkeit zur Sicherung der städtebaulichen Qualität für das Quartier darstellen.

### Handlungsfelder

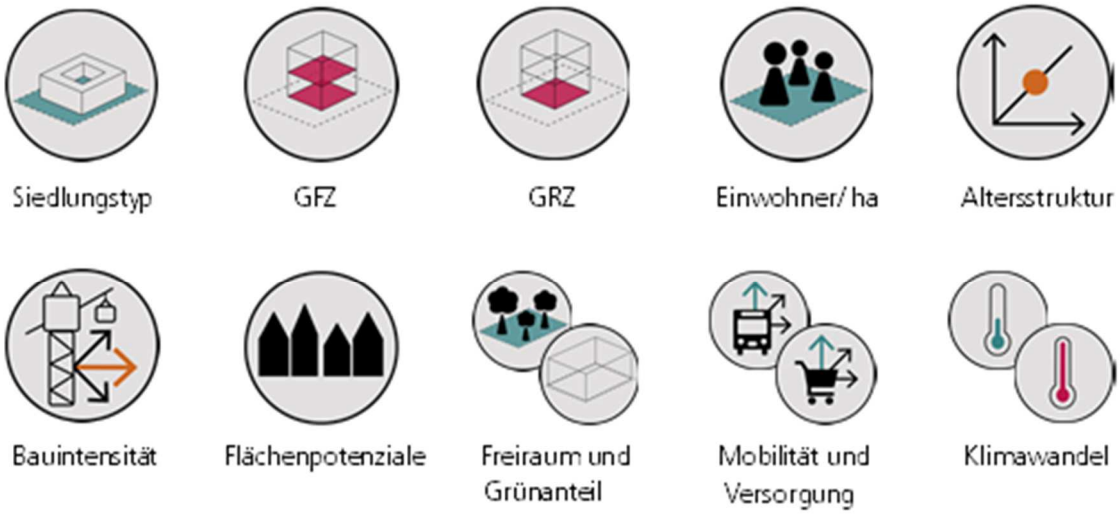
- Funktionsvielfalt erhalten und fördern (Gewerbe/Wohnen/Kultur)
- Klimaverträgliche Siedlungsentwicklung
- Historisches Stadtbild erhalten
- Große gewerbliche Standorte in den Fokus stadtplanerischen Handelns nehmen

### Handlungsräume

- Gewerbeareal zwischen „Am Großmarkt“ und Nordring
- Ehem. PVA-Gelände
- Block Linienstraße/Poststraße

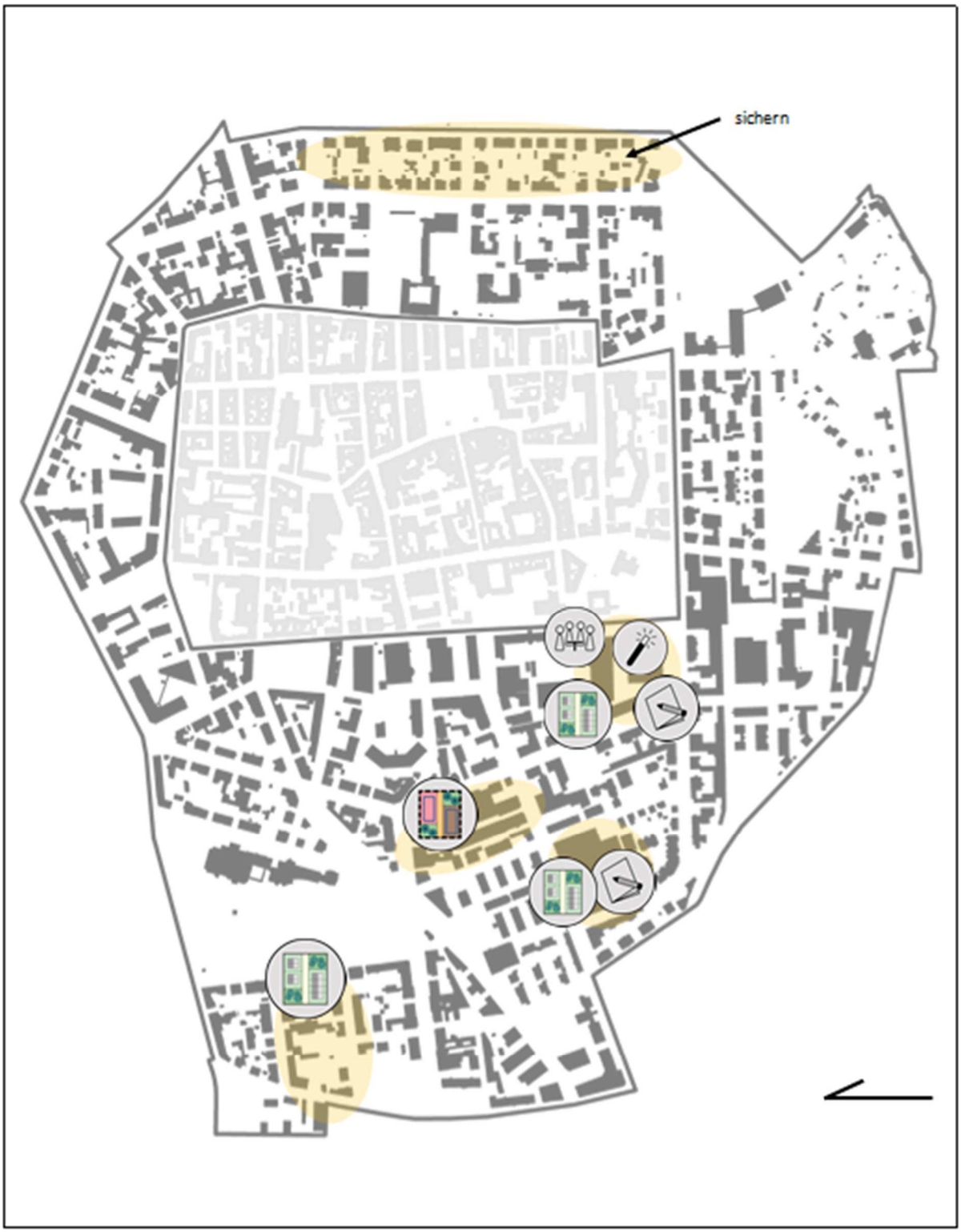
### Instrumente

- Skizzenbuch
- Akzentuierung
- Bauleitplanung
- Rahmenplan
- Gestaltungsbeirat




Quartiersteckbrief Innenstadt

Maßnahmenkarte Innenstadt



## Was ist typisch für das Quartier?

Gründerzeitliche Eckbebauung

Gründerzeitliche Blockrandbebauung

Bruch im Stadtbild: Ostringpavillon

Das Amtsgericht—repräsentative Eckbebauung

Die Festhalle

Einzeldenkmal am Ostring

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Niedrige bauliche Dichte: Denkmalzone Daniel-Knobloch-Straße

Mögliches Nachverdichtungspotenzial: Block zwischen Linienstraße und Poststraße

Potenzialfläche Gummi-Mayer—Gelände

Potenzialfläche PVA—Gelände

Neubebauung an der Industriestraße; Funkturm als städtebaulicher Akzent

Neubauten an der Queich

### 4.2.8 Altstadt

*Eigener Baustrukturtyp Altstadt*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das in diesem Konzept als Altstadt bezeichnete Quartier umfasst im Wesentlichen den Stadtkern der ursprünglichen mittelalterlichen Stadtbefestigung. Es wird im Norden durch den Nordring, im Osten durch die Weißquartierstraße, im Westen durch die Waffenstraße und im Süden durch die Reiterstraße abgegrenzt.

Beim Stadtbrand und Neubau der Festungsstadt Ende des 17. Jahrhunderts hat die Altstadt seine mittelalterliche Stadtstruktur verloren. Enge Gassen und verwinkelte Gebäudestrukturen verschwanden. Der Städtebau wurde rein militärischen barocken Prinzipien unterworfen: Paradeplatz, breite Straßen für die Verteilung der Soldaten, Sichtachsen für das Militär, überschaubare Blockstrukturen als rechtwinklige Bauquadrate in geschlossener Bauweise mit Ausbildung klarer Raumkanten. Die Stadtstruktur nördlich des Rathausplatzes und viele ausreichend breite Straßen (Gerberstraße und Martin-Luther-Straße) blieben erhalten. Darüber hinaus sind auch einzelne prägende Gebäude wie die Stiftskirche, das Augustinerkloster mit -kirche, aber auch das alte Kaufhaus, die Katharinenkapelle und das Rathaus erhalten geblieben. Viele Fassaden wurden barock oder klassizistisch überformt, um „modern“ zu wirken, aber die Häuser und Strukturen sind mittelalterlich. Dennoch ist der Stadtkern nicht mehr, wie viele historische Altstädte in Deutschland, mittelalterlich geprägt.

Die prägende Stadtsilhouette wird von den drei Dominaten Stiftskirche, Obertorplatz und Untertorplatz gebildet; das alte Kaufhaus dominiert den Platz. Charakteristisch für die Altstadt sind auch die zahlreichen Einzeldenkmale, deren Erhalt und Schutz durch die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes gewährleistet ist. Darüber hinaus gilt es, auch bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden im Rahmen der Innenentwicklung die architektonischen und baulichen Besonderheiten des Quartiers, den „genius loci“, zu schützen und zu erhalten. Dies wurde bisher durch kontinuierliche Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Gebäude sowie durch die Anwendung der Gestaltungssatzung zum Schutz der Gebäude und sonstigen baulicher Anlagen Privater erreicht.

Auffallend ist die Vielzahl öffentlicher Plätze mit jeweils unterschiedlichem Charakter durch Funktion, Lage oder bauliches Umfeld sowie eine Vielfalt von Bauwerken aus unterschiedlicher Epochen. Im Straßenraum ist die Vielzahl wechselnder Raumfolgen und Platzaufweitungen deutlich ablesbar.

Siedlungsstrukturell ist die Altstadt durch eine verdichtete Bebauung quasi als Blockrandbebauung, aber mit einer Vielzahl von Nebengebäuden in den Blockinnenbereichen geprägt und nimmt damit eine eigene Stellung in den Siedlungstypen ein. Der Bereich zwischen Nordring und Kramstraße ist dagegen bereits als offene Blockrandbebauung zu bezeichnen. Der Untertorplatz sticht durch zwei Sonderbauformen hervor.

Die Altstadt ist nicht nur das bauliche Zentrum der Stadt, sondern auch das Herz des städtischen Lebens. Der Hauptgeschäftsbereich konzentriert sich auf die Altstadt, d.h. die gesamte Marktstraße, die Gerberstraße und die Kronstraße, die Theaterstraße, den Rathausplatz sowie alle Nebengassen der Marktstraße (alle Fußgängerzone) sowie die Meerweib-

chenstraße, die Königstraße und die Ostbahnstraße bis zum Hauptbahnhof im Osten. Neben dem Einzelhandel ist die Innenstadt seit jeher auch Standort verschiedener Dienstleistungsangebote.

Die Kramstraße weist im nördlichen Bereich bereits weniger Einzelhandel und mehr Wohnen und Dienstleistungen auf, der Übergang zur Wohnbebauung ist deutlich ablesbar.

### Exkurs: Besonderheiten des Quartiers

Das Altstadtquartier "Ufersche Höfe" nimmt im historischen Stadtgrundriss eine besondere Stellung ein. Nicht zuletzt deshalb, weil es beim großen Stadtbrand von 1689 nicht zerstört wurde. Seine Blockform und -größe, sowie Teile der Parzellierung sind daher unveränderte Zeugen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses dar. Das Gebiet liegt im historisch handwerklich geprägten Bereich der Landauer Altstadt, was sich auch heute noch in einigen bestehenden Nutzungen widerspiegelt. Im Quartier befinden sich zahlreiche stadtbildprägende Gebäude.

### Bauliche Dichte

In der Altstadt weisen die Blöcke, entsprechend ihrer Entstehungsgeschichte, Baustruktur und zentralen Lage, eine sehr hohe bauliche Dichte auf. Zwischen Waffen-, Reiter- und Königstraße überwiegen sogar Grundflächenzahlen von 0,9 und 0,8 und Geschossflächenzahlen von 2,0 und 4,5. Die Dichte resultiert insbesondere aus den häufig dicht bebauten Blockinnenbereichen.

Mit geringeren Dichten (GRZ 0,5-0,6 / GFZ 1,1-1,9) fällt der nördliche Rand des Gebietes auf. Hier muss der Bereich um die Theaterstraße aus der Betrachtung herausgenommen werden, da hier derzeit eine Neubebauung stattfindet. Nördlich der Kramstraße zeigt die etwas geringere bauliche Dichte bereits den Übergang von den Altstadtstrukturen zur aufgelockerten Blockrandbebauung (d.h. 4 - 6 geschossige Mehrfamilienhäuser mit seitlichen Grenzabständen und Zufahrten in die rückwärtigen Blockbereiche, Stellplätze und Garagen). Durch die Höhe der Gebäude und die Lage direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche entsteht aber auch ein sehr städtischer Eindruck.

Der (nach Abbruch des ungenutzten gewerblichen Bestandes) locker bebaute Block an der Ecke Königstraße / Reiterstraße, wird derzeit mit mehrgeschossigen Wohnhäusern überplant und zeitnah bebaut werden.

In den Hauptstraßen dominiert eine drei- bis viergeschossige traufständige Bebauung mit sehr kleinteiligen Strukturen in den Blockinnenbereichen. Die Traufhöhen wechseln jedoch häufig im Straßenraum. In den Seitengassen wird die Bebauung niedriger und bleibt kleinteilig. Insgesamt weist das Quartier eine durchschnittliche GFZ von 0,89 und eine durchschnittliche GRZ von 0,73 auf und ist damit dichter bebaut als alle anderen Quartiere der Kernstadt - und auch dichter als das umliegende Quartier Innenstadt, bei dem allerdings die Gebäudehöhen (gekennzeichnet durch die GRZ i.V.m. der GFZ) nach oben abweichen. Daher ist die Berücksichtigung weiterer Belange wie die Freiraumversorgung / Durchgrünung und klimatische Aspekte besonders wichtig.

Für eine Nachverdichtung eignen sich weder in vertikaler noch in horizontaler Ebene Flächen oder Blöcke im Quartier Altstadt. Lediglich einzelne Grundstücke sind neu bebaubar (gegenüber Stiftsplatz) oder eignen sich - innerhalb der deutlich zu beachtenden Grenzen

des Einfügungsgebotes des § 34 BauGB und unter den gestalterischen Vorgaben der Altstadtsatzung - zur Aufstockung (Ostbahnstraße). Auch die zahlreichen Baudenkmäler setzen einen baulichen Rahmen.

Es liegen nur 3 Bebauungspläne mit geringem Flächenumfang vor. Im Norden der Bebauungsplan A 16 (Ufersche Höfe) und die kleinräumigen Bebauungspläne A 12 (H+M) und A 13 (Reiterstraße).

Städtebauliche Akzentuierungen sind an Plätzen oder Straßenaufweitungen / Quartierseingängen vorhanden. An der Bachgasse fehlt eine solche noch (z.B. mit Neuausrichtung des Universum Kinos), bedarf aber der besonderen Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz.

### Ausstattung Freiraum

In der Altstadt gibt es aufgrund der zentralen Lage nur am nordöstlichen Rand eine kleine multifunktionale Parkanlage (vor dem Deutschen Tor). Weitere größere Parkanlagen (im Westen Goethepark / Savoyenpark, Schillerpark und im Osten der Ostpark) liegen jedoch in fußläufiger Entfernung von ca. 10 Minuten, wobei die Parkanlagen im Westen überwiegend durch Bahngleise getrennt sind und nur wenige Zugänge bestehen.

In etwa der Hälfte des Gebietes fließt von Ost nach West die Queich, die in der Altstadt an vielen Stellen erlebbar ist und insbesondere an der Bachgasse, aber auch in der Waffenstraße attraktive Plätze bietet. Aber auch die Fußgängerzone bietet durch wechselnde Raumfolgen sehr gute Aufenthaltsqualitäten und erlebbare Stadträume mit hohem Wiedererkennungswert. Einzelne Plätze und Abschnitte bleiben jedoch noch hinter den Erwartungen zurück (z.B. Martin-Luther-Straße / Marktstraße und Bachgasse / Königstraße, aber auch der Abschnitt Schulhof und der Platz östliche Augustinergasse).

Private oder halböffentliche Freiflächen sind dagegen kaum vorhanden. Die Blockinnenbereiche sind überwiegend hoch versiegelt oder mit verwinkelten Nebengebäuden überbaut. Ausnahmen bilden die Flächen zwischen Trappengasse, Königstraße und Theaterstraße (Gartenflächen des Naturwissenschaftlichen Technikums sowie ein Biergarten) und die Gartenflächen der evangelischen Stiftskirchengemeinde

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Landauer Innenstadt verfügt über ein klar ablesbares Straßennetz, das durch zwei Ringe geprägt ist: den sogenannten Innenstadtring und den Altstadtring. Der Altstadtring (Nordring, Weißquartier-, Reiter- und Waffenstraße) übernahm bisher die Erschließungsfunktion für den Hauptgeschäftsbereich und verteilte zum einen die Besucher auf die angrenzenden Parkflächen sowie den Lieferverkehr auf die Lieferzonen und zum anderen die Bewohner der Altstadt auf ihre Wohnquartiere. Er ist entsprechend dem Mobilitätskonzept der Stadt aus 2019 als Radvorrangroute in der Umplanung begriffen (wie z.B. die Königstraße), so dass sich die Erschließungsfunktion des Hauptgeschäftsbereiches auf den Innenstadtring verlagert.

Die Hauptachsen für den Fußgängerverkehr sind zum einen die autofreien Straßen der Fußgängerzone, die Königstraße sowie die Ostbahnstraße von der Fußgängerzone bis zum Hauptbahnhof im Osten.

Die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist als sehr gut zu bezeichnen. Zum einen befinden sich die beiden Bahnhöfe in fußläufiger Entfernung, zum anderen ist der Hauptgeschäftsbereich über die 3 Bushaltestellen am Rand der Altstadt auch an die Region angebunden, 6 weitere sind innerhalb von 300 m zu erreichen.

Zur Einordnung der Qualität und Quantität der Nahversorgung ist anzumerken, dass sich nur im südöstlichen Bereich ein Nahversorger im Quartier vorhanden ist. Zwei weitere befinden sich im Norden und Osten in ca. 500 m Entfernung. Im Westen ist die Entfernung zum nächsten Nahversorger zu groß, um fußläufig einkaufen zu können. Dies wird jedoch durch die zahlreichen Fachgeschäfte teilweise kompensiert.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Die Altstadt ist dicht besiedelt. Im überwiegenden Teil der Blöcke liegt die Einwohnerzahl zwischen 633 und 150 Einwohnern pro Hektar, obwohl gerade diese Flächen durch die Handelsnutzung / Hauptgeschäftszone und diverse Dienstleistungsangebote mitgeprägt sind. Die Landauer Altstadt ist somit nicht nur ein Konsumstandort, sondern auch ein deutlicher Wohnstandort. Wohnen findet fast flächendeckend statt; im Hauptgeschäftsbereich meist nur in den Obergeschossen.

Ein weiteres Viertel der Blöcke weist noch Einwohnerzahlen von 150 - 120 Einwohnern / ha auf. Hier fällt z.B. der Bereich nördlich der Theaterstraße auf, der sich aber bereits in der Nachverdichtung zu Wohn- und Handelsräumen befindet (Ufersche Höfe) und somit zeitnah ebenfalls deutlich dichter besiedelt sein wird.

Geringere Einwohnerzahlen finden sich lediglich im Bereich der Waffenstraße, in Blöcken die von größeren Handelsnutzungen (H+M) oder Verwaltungen geprägt sind. Auch der weniger dicht besiedelte Bereich zwischen Weißquartier-, Königstraße, Zeughaus- und Augustinergasse ist durch Verwaltungsgebäude und die Augustinerkirche geprägt (Stadtbauamt, AOK); der Bereich zwischen Stiftskirche und Kronstraße durch Handel, Gastronomie, die evangelische Studierendengemeinde und dem Haus der Familie.

Die Altersstruktur der Bewohner liegt überwiegend zwischen 19 und 39 Jahren (Studenten). Lediglich 5 kleinere Blöcken weisen eine ältere Struktur auf. Die These, dass das Wohnen mit Kindern im Haus auf der grünen Wiese nach wie vor Vorrang hat bzw. in der Innenstadt kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht oder die Innenstadt für Familien mit Kindern unattraktiv ist, kann mit den hier ausgewerteten Daten nicht belegt werden. Hier müssten ggf. weitere Analysen durchgeführt werden.

### Klimawandelrisiken

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und fehlender Grünschneisen, Parks oder sonstigen Bepflanzungen ist die thermische Belastung des Quartiers sehr hoch. Nur im nordöstlichen Teil liegt die thermische Belastung überwiegend im mittleren Bereich, auch da hier die große Grünfläche vor dem Deutschen Tor entlastet. Dieser Teil ist bei Starkregenereignissen potenziell überflutungsgefährdet.

Eine eher geringe Belastung ist im nördlichen Teil der Waffenstraße festzustellen, hier wirken vermutlich die westlich angrenzenden Schulfreiflächen und die größeren Baumbestände entlang der Waffenstraße und Langstraße.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Es sind keine Baulücken vorhanden. Untergenutzte Gebäudestrukturen können mit dieser Analyse nicht bewertet werden. Der größte derzeit untergenutzte Bereich - die Uferschen Höfe - wird bereits neu bebaut. Die größere Bauruine Marktstraße / Martin-Luther-Straße ist dringend zu entwickeln. Den baulichen Rahmen geben die umgebenden Denkmäler vor.

### Bauintensität

Die Bauintensität im Quartier ist sehr gering bzw. nicht vorhanden. Lediglich zwei kleinere Bereiche wurden neu bebaut (Reiterstraße / Waffenstraße) bzw. umfangreich denkmalgerecht saniert (Gymnasiumstraße).

Dies entspricht dem Charakter eines Altstadtquartiers, das ohnehin stark verdichtet ist und eher entkernt als neu bebaut wird. Hinsichtlich der Baualtersklassen im Quartier ist davon auszugehen, dass die Blöcke, deren Gebäude vorwiegend zwischen 1790 und 1872 errichtet wurden, vorrangig sanierungsbedürftig sind. Allerdings ist hinsichtlich der Baumasse und der Anzahl der Wohnungen bei der baulichen Entwicklung nicht mit einem exorbitanten Anstieg zu rechnen, da die homogene Baustruktur Beurteilungen nach § 34 BauGB i.V.m. der Altstadtsatzung sowie den Anforderungen des Denkmalschutzes / Umgebungsschutzes (die den gestalterischen Rahmen geben), eine behutsame Weiterentwicklung ermöglichen.

**Das ist das Quartier!**

- Historisch geprägtes Stadtbild mit Vielzahl denkmalgeschützter Einzelbauwerke
- Hochpunkte historischer Art (Kirchen, Altes Kaufhaus)
- Fußgängerzone mit wechselnden Raumfolgen und Platzaufweitungen
- Schmale Seitengassen mit niedrigerer Bebauung und Nutzungspotential
- Hohe Anzahl von Einzelhandel und dennoch hohe Einwohnerzahl
- Höhenentwicklung, kleinteilige Parzellierung mit kleinteiligen Versprüngen in der Dachlandschaft und Straßenrandbebauungen in lebendiger Höhenentwicklung
- Platz- und Eckbetonungen

Eigener Siedlungstyp: Altstadt

- Kompakte homogene Strukturen mit überdurchschnittlich hohem Versiegelungsgrad
- sehr hohe Einwohnerdichte, sehr hohe bauliche Dichte
- sehr hohe thermische Belastung
- sehr hohe Funktionsvielfalt, gute Verkehrsanbindung
- Überwiegend junge Bevölkerung
- geringer Anteil an privater Grünfläche

Handlungsfelder:

- Entkernung
- Städtebauliche Akzentuierungen wären wünschenswert an Plätzen oder Quartiereingängen (z.B. Bachgasse mit Neuausrichtung des Universum Kinos), bedürfen aber der besonderen Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz
- Gestaltungsbeirat

Flächige Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden, große bauliche Umbrüche im Quartier sind nicht zu erwarten. Den gesetzlichen Rahmen der baulichen Weiterentwicklung setzt im Wesentlichen der § 34 BauGB (Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich) und die bereits erwähnten Bebauungspläne. Darüber hinaus ist die Altstadtsatzung gestalterische Vorgabe für alle Bauvorhaben.

Es gilt das Augenmerk auf eine behutsame bauliche Weiterentwicklung mit nur geringen Erweiterungsmöglichkeiten zu richten. Schützenswert sind:

- homogene Gestaltung innerhalb der Blöcke (Beispielsweise Höhenentwicklung, Satteldach, Fassaden- und Dachgestaltungen)
- grüne Blockinnenbereiche (typisierendes Merkmal sowie geeignet zur thermischen Entlastung)

Aufgrund der hohen Bedeutung des Quartiers für das Stadtbild Landaus insgesamt, sollten gestalterische Aspekte bei der Beurteilung von Bauvorhaben weiterhin hohe Beachtung finden. Neben der konsequenten Anwendung der Gestaltungssatzung und entsprechenden Beratung von Bauherren, kann auch das Instrument des Gestaltungsbeirats eine Möglichkeit zur Sicherung der städtebaulichen Qualität für das Quartier darstellen.

### Handlungsfelder

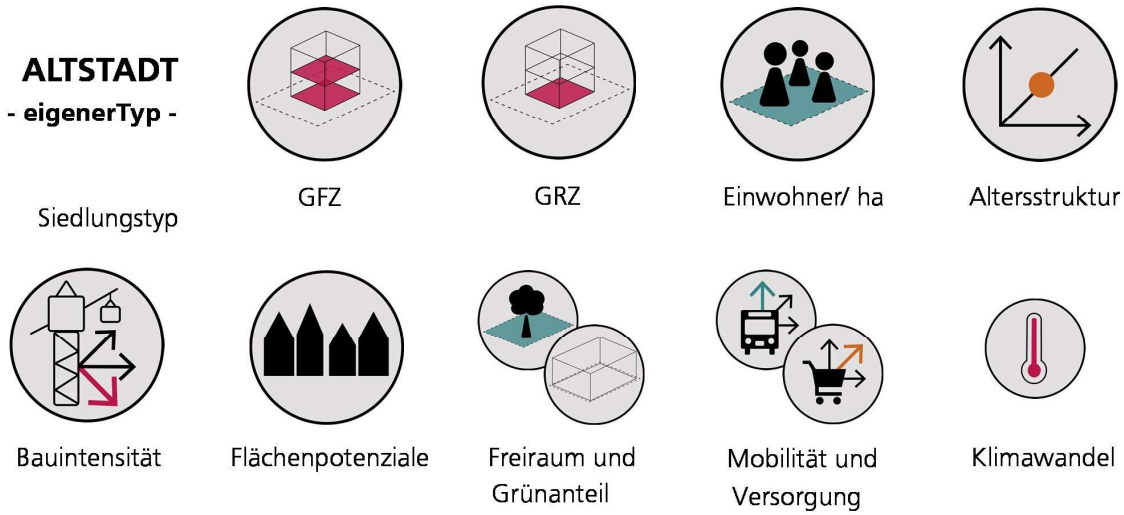
- Klimagerechte Siedlungsentwicklung – Entkernung und Entsiegelung statt Verdichtung
- Punktuell behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung des historischen Stadtbildes

### Handlungsräume

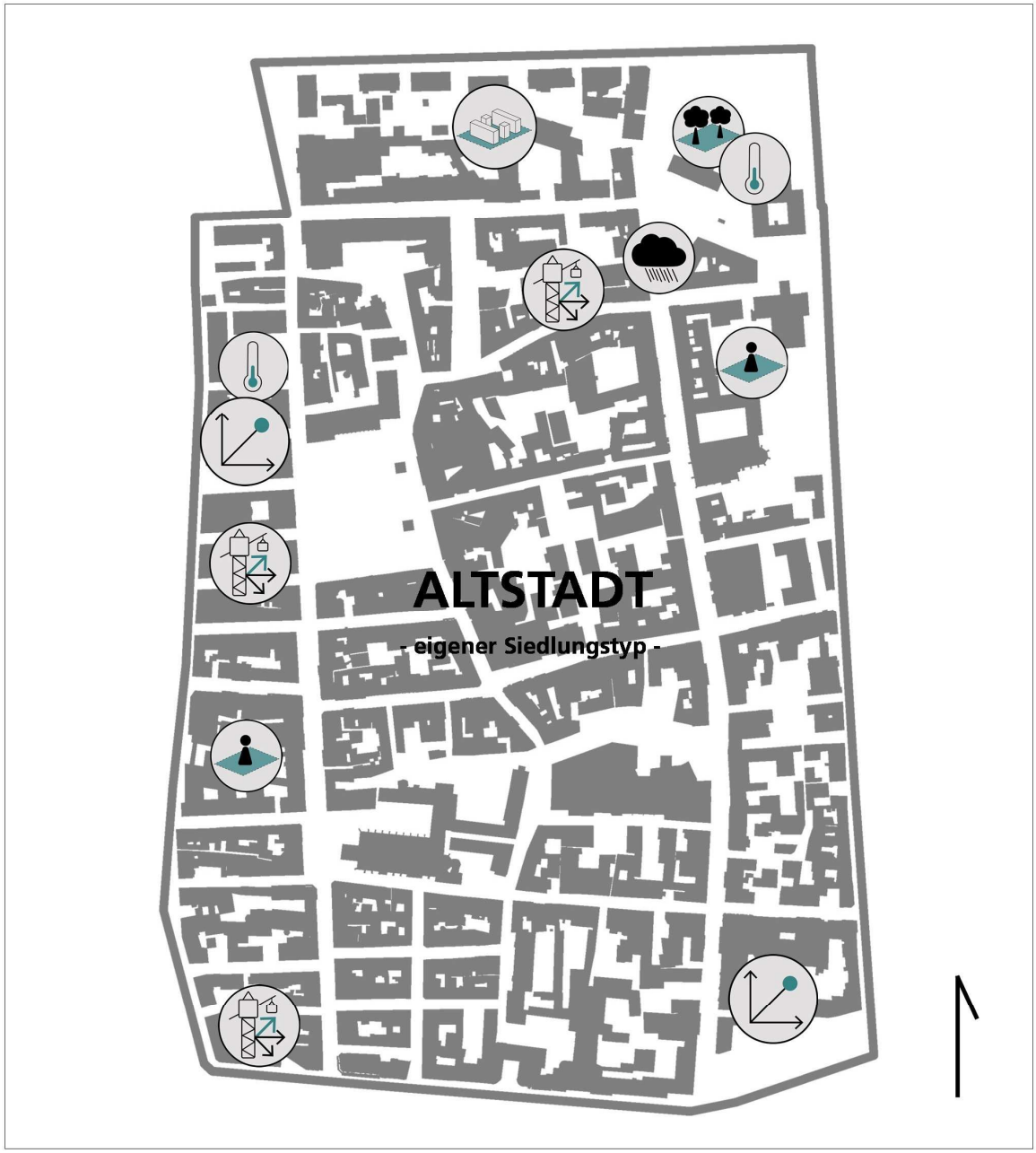
- Block „Ufersche Höfe“
- Block zwischen Theaterstraße und Trappengasse
- Block zwischen Trappengasse und Gerberstraße
- Carré Stadtschreibergasse/Meerweibachenstraße
- Bachgasse
- Nußbaumgasse Ecke Markstraße
- Ostbahnstraße 2

### Instrumente

- Gestaltungsbeirat
- Skizzenbuch
- Bauherrenberatung zu Entkernung → best practice



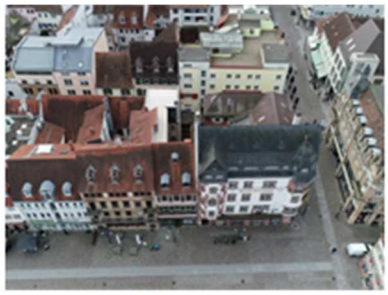

Quartiersteckbrief Altstadt



## Was ist typisch für das Quartier?

Platzabfolgen - hier Untertorplatz

Platzabfolgen - hohe Dichte



Bebaute Innenbereiche und vielfältige Dachlandschaft

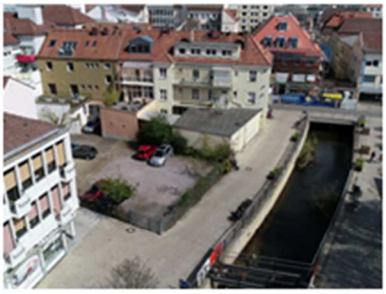
Handelszentrum

Straßenrandbebauungen in lebendige Höhenentwicklung

Südliche Altstadt - kleinteilig, sehr dicht

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Vertikales Nachverdichtungspotenzial Stiftsplatz



Akzentuierungspotenzial Stellplatz Bachgasse

Neu gestaltete Bachgasse

Vertikales Nachverdichtungspotenzial Ostbahnstraße 2a

Fehlende Instandsetzung

Leerstände in den Randbereichen

### 4.2.9 Queichheim

*Baustrukturtyp: gemischt - Dorfgebiet, Reihenhaus, Ein- und Zweifamilienhausgebiet*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Das Quartier Queichheim liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt östlich der Bahnlinie und ist ein innenstadtnahes Wohnquartier. Es wird im Norden durch die Queich, im Süden durch die L509 und im Osten durch die Bornheimer Straße begrenzt. Das südlich und östlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die sozialen Einrichtungen Jugendwerk St. Josef und Caritas Förderwerk St. Laurentius und Paulus sind aufgrund der Fokussierung des Innenentwicklungskonzepts auf die wohnbaulichen Bereiche, nicht Gegenstand der Betrachtung.

Die Bebauung im Bereich Queichheim ist geprägt durch die alten Dorfstrukturen, da es sich um eines der acht Landauer Stadtdörfer handelt. Es handelt sich um ein ehemaliges Straßendorf mit historischen Erweiterungen im östlichen Bereich. Durch die räumliche Nähe zur Stadt Landau ist Queichheim mit dieser zusammengewachsen und bildet heute eine siedlungsstrukturelle Einheit mit der Stadt. Städtebaulich finden sich neben der typischen dörflichen Baustruktur Siedlungserweiterungen aus den 20er und 30er Jahren entlang der Queichheimer Hauptstraße in Richtung Bahnlinie. In den 50er Jahren entstanden Siedlungshäuser im Norden der Ortslage. Diese wurden in den 60er und 70er Jahren durch eine Zeilenbebauung mit Garagenhöfen sowie einigen Mehrfamilienhäusern ergänzt. Im Nordosten und vor allem im Süden entstanden ab den 80er Jahren Einfamilien- und Doppelhausgebiete, die bis heute durch Nachverdichtungen auf großen Gartengrundstücken ergänzt werden. Um den Dorfplatz, neben dem sich auch der Friedhof befindet, gruppieren sich Sonderbauformen wie die Grundschule, zwei Kirchen, ein Kindergarten und der Friedhof. Im Norden liegt der Sportplatz mit Sporthalle und Freizeitschießanlage. Im Westen ist ein Bereich mit größeren Verwaltungsgebäuden wie der Agentur für Arbeit Landau sowie einem markanten Gärtnereigebäude entstanden. Im Nordwesten befindet sich ein großes Schulgelände der IGS Landau sowie ein Parkplatz der DB.

Die Siedlung lässt sich in drei Entwicklungsphasen einteilen, die sich in Städtebau, der Architektur und dem allgemeinen Zustand der Bausubstanz widerspiegeln. Das Dorfgebiet entwickelte sich vom 17. Jahrhundert bis zum Beginn des 20 Jahrhunderts. Bis 1945 wurde das Siedlungsgebiet erweitert. Ein Großteil der späteren Siedlungserweiterungen fand von 1945 bis heute statt, wobei der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in den 1960er bis 1980er Jahren liegt. Die Entwicklungsphasen lassen sich gut an der allgemeinen Baustruktur ablesen.

#### Bauliche Dichte

Der Quartierbereich Queichheim weist entsprechend dem dörflichen Siedlungsstrukturtyp im Kernbereich eine dichte Bebauung mit einer GFZ von überwiegend 0,7 bis 0,6 und einer GRZ von 0,4 bis 0,8 auf. In den Siedlungsbereichen der Ortserweiterungen variiert die bauliche Dichte mit einer GFZ von 0,2 bis 0,7 und einer GRZ von 0,1 bis 0,8. Insgesamt ergibt sich somit ein inhomogenes Bild der baulichen Dichte.

Ein Baublock westlich des Friedhofs sowie Baublöcke südlich der Queichheimer Hauptstraße weisen unterdurchschnittliche Dichtewerte auf, da große Blockinnenbereiche frei von Bebauung sind und als Gärten genutzt werden.

Aufgrund der insgesamt hohen Dichte im Ortskern sollte hier möglichst auf Nachverdichtungen verzichtet werden - eine Entkernung der Blockinnenbereiche würde hier tendenziell zu besseren Wohnverhältnissen führen. Südlich der Queichheimer Hauptstraße befinden sich vereinzelt Baublöcke, die nur teilweise bebaut sind und Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Die Struktur der Reihenhaussiedlungen mit den zugehörigen halböffentlichen Gemeinschaftsflächen sollte erhalten bleiben. Ebenso sollten die dorftypischen Erweiterungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleiben, um den dörflichen Charakter zu bewahren.

### Ausstattung Freiraum

Der Untersuchungsbereich Queichheim ist aufgrund seiner Lage am östlichen Rand der Kernstadt nach Norden und Osten von Grün- und Freiflächen (Naherholungsgebiet Queichpark und Queichwiesen) umgeben und somit als begünstigt zu bezeichnen. Die Nutzung der Queichwiesen wird durch den Verkehrslärm der östlich von Queichheim verlaufenden Bundesautobahn A 65 beeinträchtigt.

Die Siedlungs-, Reihenhaus- und Einfamilienhausgebiete weisen einen hohen Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen auf. Neben den privaten und halböffentlichen Grünflächen ist durch die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und die gute Erreichbarkeit des Landschaftsraumes eine gute Freiraumausstattung gegeben. Der Dorfplatz bedarf dringend einer qualitativen Aufwertung, um seiner Funktion als Quartiersmittelpunkt gerecht zu werden.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Die Queichheimer Hauptstraße bildet die in West-Ost-Richtung verlaufende Haupterschließungsachse von Queichheim. Ergänzt wird sie durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schneiderstraße, die entlang der Schulstandorte eine Verbindung zum Stadtteil Horst darstellt. Im Osten befindet sich mit dem Queichanger eine weitere Nord/ Süd-Verbindung, die jedoch wenig genutzt wird, da sie im engen Ortskern beginnt und sich erst nach Norden hin aufweitet. Die überörtliche Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die südlich außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegene L509, die zur Autobahnanschlussstelle Landau Zentrum sowie in die Innenstadt führt.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Stadtteil Queichheim mit Ausnahme eines kleinen Siedlungsbereichs im Vogelsang immer innerhalb eines Radius von 300 m an Bushaltestellen angebunden. In westlicher Richtung besteht zudem eine direkte Anbindung an den Bahnhof Landau. Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Deutlich schlechter als die Anbindung an den ÖPNV ist die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen einzustufen. Mehr als die Hälfte des Stadtteils hat keine angemessene fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers. Lediglich der südwestliche Teil des Quartiers ist durch den SBK-Markt im Gewerbegebiet Queichheim gut versorgt. Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit besteht ein entsprechendes Versorgungsdefizit, das bei baulichen Entwicklungen im östlichen Bereich des Stadtteils berücksichtigt werden sollte. Dabei spielt die sichere Erreichbarkeit des SBK-Marktes eine wichtige Rolle, da die L 509 überquert werden muss. Eine Fußgängerbrücke über die L 509 in Verlängerung der Birnbaumstraße würde dieses Problem auch für das geplante Neubaugebiet an der Kraftgasse lösen.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Die soziale Dichte im Stadtteil Queichheim ist heterogen. In den meisten Blöcken leben zwischen 30 und 60 Einwohner pro Hektar. Die höhere Einwohnerdichte in einigen Blöcken ist auf die entsprechende Bebauungsstruktur mit größeren Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. So liegt die Einwohnerdichte in der Wilhelm-Wüst-Straße bei über 150 Einwohnern pro Hektar und in den Mehrfamilienhausblöcken im Drosselweg und in der Schneiderstraße bei 120 bis 150 Einwohnern pro Hektar. In Teilen des Dorfgebietes und in Bereichen des Finkenweges und im Vogelsang liegt die Einwohnerdichte zwischen 90 und 120 Einwohnern pro Hektar.Eine auffallend geringe und für den Stadtteil unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von unter 30 Einwohnern pro Hektar findet sich im Bereich der Hans-Stichler-Straße und südöstlich der Queichheimer Hauptstraße. Hier sind größere Freiflächen und Gewerbeflächen für die geringe Dichte verantwortlich. Auch im Bereich der IGS ist die Dichte sehr gering.

Die Bewohner Queichheims sind eher den älteren Bevölkerungsgruppen zuzuordnen. Die Reihenhausgebiete in Vogelsang sind überwiegend den Gruppen "eher 60 bis 99 Jahre" und "eher 40 bis 59 Jahre" zuzuordnen. Hier sind in den nächsten Jahren vermehrt Eigentümerwechsel und damit verbundene bauliche Maßnahmen zu erwarten. Im Dorfgebiet ist überwiegend eine gemischte Altersstruktur vorzufinden. In den Wohnblöcken Wilhelm-Wüst-Straße, im Neubaugebiet Oberer breiter Weg sowie Am Mühlweg überwiegt die Gruppe „tendenziell zwischen 0 und 17 Jahren“.

### Klimawandelrisiken

Die thermische Belastung im Quartier Queichheim ist trotz der räumlichen Lage am östlichen Ortsrand im Übergang zur Feldflur als mittel bis hoch einzustufen. Der Ortskern mit seiner dichten Bebauung bildet hier zusammen mit den westlichen, stark versiegelten Baublöcken Johannes-Kopp-Straße, Sandgasse und Peterstraße die Schwerpunkte der Wärmebelastung. Lediglich der östliche Siedlungsbereich am Mühlweg weist geringe bis mäßige thermische Belastungen auf.

Bei einer städtebaulichen Entwicklung im Süden von Queichheim sollte auf einen hohen Entsiegelungsgrad und Dachbegrünung geachtet werden.

Es gibt drei Bereiche mit potenzieller Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen. Dabei handelt es sich um das Schulgelände der IGS, einen Siedlungsbereich am Finkenweg und Vogelsang sowie einen Strang von den Queichwiesen entlang der Gänse- und Kraftgasse bis zum geplanten Neubaugebiet D9 südlich Breiter Weg.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Im Ortskern und in den Siedlungsrandbereichen gibt es derzeit neun Baulücken. Darüber hinaus ist nur ein echter Leerstand bekannt. Dies zeugt von einem lebhaften Wohnungsmarkt, der aufgrund der Nähe Queichheims zur Innenstadt nicht stadtdorftypisch ist. Innenpotenziale im Sinne größerer Brachflächen sind südlich des Breiter Weges vorhanden, u.a. das geplante Neubaugebiet D9. Darüber hinaus bietet der südliche Teil des Geländes des Elisabethen-Heims eine potenzielle Baufläche. Entlang der Straße am Geisberg steht im Osten noch eine freie Ergänzungsfläche für eine Bebauung zur Verfügung.

### Bauintensität

Die Bauintensität in Queichheim ist im Durchschnitt als gering bis mittel zu bezeichnen. In den meisten Reihenhaus- und Ein-/Zweifamilienhausgebieten findet keine oder nur eine geringe Bautätigkeit statt. Im Bereich des Ortskerns steigt die Bauintensität südlich der Queichheimer Hauptstraße auf mittlere Werte an. Hier werden rückwärtige Grundstücksbereiche verdichtet und teilweise auch alte Hauptgebäude durch Neubauten ersetzt. Nur ein kleiner Bereich südlich des Mühlweges weist eine hohe Bauintensität auf.

Dies entspricht der Ausprägung der Baustruktur Reihenhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in der Erweiterung des Stadtdorfes Queichheim mit einer überwiegend homogenen Baustruktur. Dort, wo neuer, zusätzlicher Wohnraum entsteht, handelt es sich häufig um die Sanierung und Modernisierung bestehender Wohngebäude oder um den Abriss und Neubau von Mehrfamilienhäusern. Ein zunehmender Sanierungsbedarf ist in den Reihenhausgebieten zu erwarten.

**Das ist das Quartier!**

Das Quartier setzt sich aus dem dicht bebauten Dorfgebiet und Siedlungserweiterungen mit Reihenhäusern, kleineren und mittleren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamiliehausgebieten zusammen. Ein klarer Siedlungsstrukturtyp ist für das Gesamtquartier nicht zu erkennen, das Gebiet ist als gemischt zu bezeichnen.

Das Quartier zeigt folgende Merkmale auf:

- Inhomogene Siedlungsstruktur
- hoher Anteil privater Grünflächen bis auf das Dorfgebiet
- geringe bis mittlere Einwohnerdichte und bauliche Dichte – im Dorfgebiet auch hohe bauliche Dichte
- Tendenziell hohe thermische Belastung – Entsiegelungsmaßnahmen notwendig

Für das Quartier Queichheim im Speziellen:

- gute Freiraumversorgung (privat, angrenzender Landschaftsraum)
- gute Verkehrsanbindung
- alternde Bevölkerung in einigen Teilbereichen der Siedlungserweiterungen
- große, grüne Blockinnenstrukturen rund um das Dorfgebiet

Das Quartier ist durch das Dorfgebiet mit seinen späteren Siedlungerweiterungen untypisch für ein städtisches Quartier. Im Dorfgebiet ist eine gemischte Altersstruktur vorherreschend. In den Siedlungbereichen aus den 60er bis 80er Jahren ist tendenziell eine alternde Bevölkerungsstruktur vorherrschend. In einem Wohnblockbereich aus den 50er Jahren und einem kleineren Neubaugebiet im Oberen Breiten Weg ist die jüngste Bevölkerungsstruktur zu verzeichnen.

Durch Innenentwicklungspotenziale auf einigen Baulücken und die Entwicklungmöglichkeiten auf großen Brachflächen im südlichen Bereich des Quartiers sind dies größere bauliche Umbrüche im Quartier zu erwarten. Zudem treten im Dorfgebiet immer öfter Investoren mit Neubauprojekten (Abriss + Neubau von Mehrfamilienhäusern) auf. Den gesetzlichen Rahmen der baulichen Entwicklung setzt im Süden des Gebiets der Bebauungsplan D9. Es gilt das Augenmerk auf eine behutsame bauliche Weiterentwicklung im Dorfgebiet

(Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) und den Siedlungbereich zu richten. Schützenswert sind:

- homogene Gestaltung innerhalb der Blöcke (Beispielsweise Höhenentwicklung, Satteldach, Vorgartenzone)
- grüne Blockinnenenbereiche (typisierendes Merkmal sowie geeignet zur thermischen Entlastung).
- Abstandsgrünflächen in Reihenhaus- und Mehrfamiliehausbereichen erhalten

Durch die Regelungsmöglichkeiten des § 34 BauGB bestehen begrenzte Steuerungsmöglichkeiten. Ein Eingreifen an einigen Stellen durch formelle oder informelle Instrumente kann empfohlen werden.

### Handlungsfelder

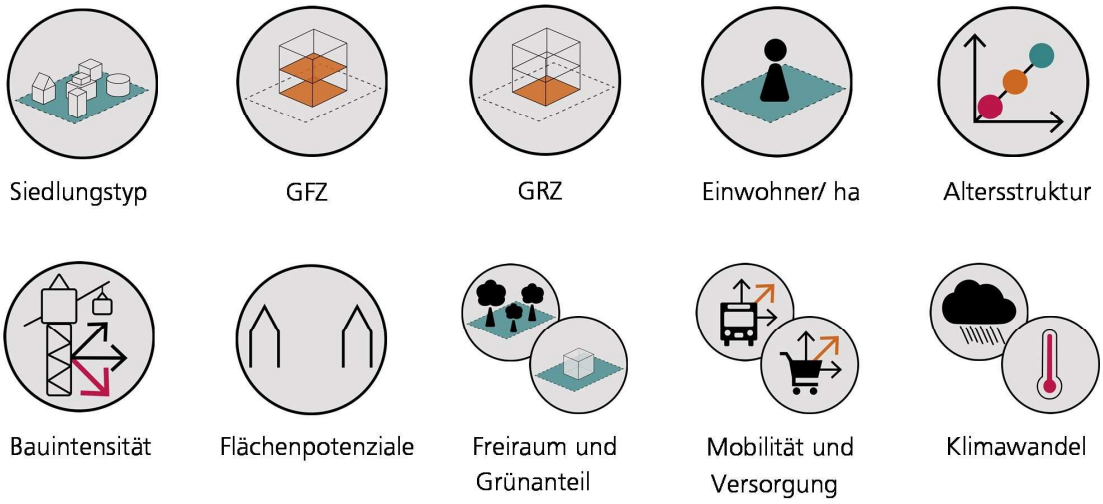
- Alte dörfliche Baustruktur schützen
- Thermische Belastung reduzieren

### Handlungsräume

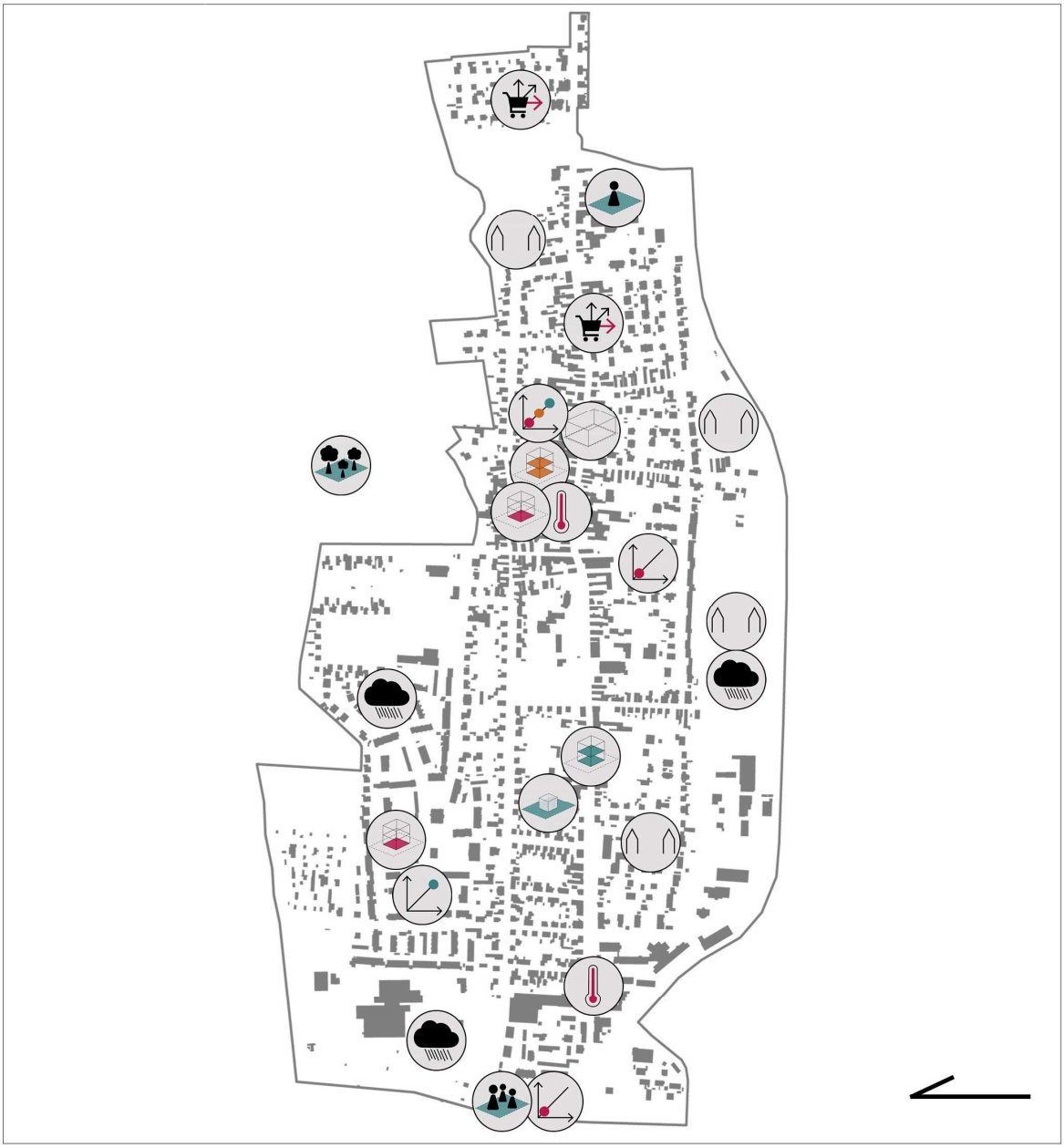
- Neues Stadtquartier Südwest
- Grundsätzlich: EFH-Straßenblöcke im östlichen Bereich mit großen Innenbereichen
- Lupe: Block Wegelnburgstraße/Berwartsteinstraße
- Lupe: Block Lindelbrunnstraße/Rudolf-von-Habsburg-Straße

### Instrumente

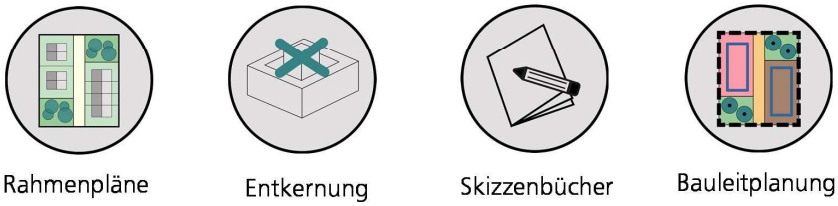
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (vorhanden)




Quartiersstecklbrief Queichheim



## Maßnahmenkarte Queichheim



## Was ist typisch für das Quartier?

Historischer Ortskern Hauptstraße

Hofanlage Hauptstraße

Ortslage Alte Hintergasse

Reihenhaussiedlung Schneiderstraße

Grünfläche Reihenhaussiedlung
Im Vogelsang

Queichwiesen

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Arbeitsagentur / großes
Verwaltungsgebäude

Garagenanlage / hoher
Versiegelungsgrad

Geschoßwohnungsbau Queichbrücke

IGS

Moderner Gewerbebau

### 4.2.10 Horst

*Baustrukturtyp: gemischt (Zeilenbau, MFH, EFH/ZFH)*

#### Räumliche Einordnung und städtebauliche Struktur

Im Sinne der räumlichen Abgrenzung des Innenentwicklungskonzepts erstreckt sich das Quartier „Horst" von der Eisenbahnlinie im Westen bis zur Autobahn 65 im Osten. Nördlich bildet die Straße Horstring die Grenze, im Süden die Queich. Das Gebiet wird somit durch Verkehrstrassen sowie durch einen Flusslauf klar abgegrenzt werden.

Innerhalb des beschriebenen Bereichs jedoch zeigen sich heterogene Entwicklungslinien und Baustrukturen. Ein relativ kleiner Bereich im Süd-Westen begrenzt durch die Straßen „Am Spitalgarten"/ Horstraße/ Brandenburger Straße und Buchenlandstraße ist dem Siedlungsbau der 1930 Jahre zuzuordnen. Die übrigen Bereiche sind größtenteils das Ergebnis einer einheitlichen Planung vom Reißbrett. Die großflächige städtebauliche Entwicklung, insb. im östlichen Bereich rund um den Horstring, startete in den 1960/70er- Jahren. Im Jahr 1962 beginnen die Planungen für eine „Tochterstadt" bzw. „Satellitenstadt" östlich der Bahntrasse, die für rund 7.000 Menschen Wohnraum bieten sollte. Neben der Wohnnutzung wurden soziale, kulturelle und religiöse Einrichtungen geschaffen, die sich heute ungefähr in der geografischen Mitte des Quartiers befinden. Die Stadt wurde für Fußgänger geplant daher keine Durchgangsstraßen zugelassen. Das Zentrum wurde als Stadtzentrum mit elfgeschossigem Hochhaus umringt von wohnortnahen Dienstleistungen errichtet. Maßgeblich für die zügige Umsetzung war das Aufkommen der Fertiggteileindustrie bzw. des industriellen Bauens in den 1960er Jahren.

1969 wurde der Horstring ausgebaut, der somit das Quartier umschloss und das Gewerbegebiet im Norden erschließbar machte.

Die Bauweise ist im gesamten Gebiet ist unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeit sowie aufgrund des städtebaulichen Konzepts der Wohnsiedlung sehr heterogen. So finden sich in den nord-östlichen Randbereichen des Gebiets vorrangig Zeilenbauten der 70er Jahre sowie weiter entlang des Horstrings verdichtete Baustrukturen wie Mehrparteien- und Reihenhäuser, teils mit vorgelagerten Garagen. Im inneren Bereich, z. B. im östlichen Teil zw. Münchener Straße und Horstring findet sich größtenteils kleinteiligere Bebauung mit Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern in vergleichsweise dichter Komposition. Somit ist eine große Bandbreite an Baustrukturen vorhanden, wobei jeweils ein Strukturtyp einen eigenen größeren Block, der sich über mehrere Straßen erstreckt, bildet. Dies ist im Stadtgrundriss gut ablesbar.

Der vorwiegende Teil der Gebäude im Gebiet ist zwei-, drei und viergeschossig. Ein nur geringer Teil der Gebäude ist fünfgeschossig und mehr. Angrenzend an die Queichwiesen, in der Nähe des Danziger Platzes und an einigen Stellen im Gebiet, sind zudem einstöckige Gebäude, in Form von Einfamilienhäusern oder Sonderbauten, vorzufinden. Prägend für die Umgebung ist der 11-geschossige Bau am Danziger Platz.

Sonderbaukörper stellen die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere die Schulen dar.

#### EXKURS: Versiegelungsgrad, Dominanz/ Sichtbarkeit PKW

Mit der Planung der Satellitenstadt und über die Jahrzehnte wurde das Prinzip der Trennung von Automobil und Fußgänger-/Privatbereichen verfolgt. Das Prinzip weist diverse Qualitäten auf und kann für die damalige Zeit durchaus als „innovativ" gewertet werden.

Andererseits wirken dadurch das Automobil bzw. die Stellplatzanlagen im Quartier als sehr präsent. Große zusammenhängende Flächen werden ebenerdig für Kfz-Stellplätze vorgehalten. Perspektivisch ist einerseits von einer abnehmenden Bedeutung des Automobils für den individuellen Verkehr auszugehen und andererseits ist aufgrund des Gedankens des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zukunftsweisend über die Flächenverteilung im Raum nachzudenken. Das heißt Stellplätze könnten gebündelt und platzsparend (etwa durch Hochbauten) untergebracht werden. Die freiwerdenden oder zusätzlichen Flächen in der Höhe könnten für andere Funktionen vorgehalten werden. Somit kann zusätzlicher Raum für Wohnen/soziale Infrastrukturen geschaffen werden oder ein deutlich verbesserter Zugang zu qualifizierten Grünflächen entstehen, der aufgrund der thermisch belasteten Situation dringend notwendig ist.

### Bauliche Dichte

Das Quartier Horst hat entsprechend seinen unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen von Einfamilienhausbebauung bis hin zu mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern ebenso unterschiedliche Dichtewerte aufzuweisen. Erwartungsgemäß haben weisen die Ein- und Zweifamilienhausstrukturen eine GFZ von 0,2 bis 0,4 auf, was sich als typisch für diesen Typus darstellt. Entsprechend liegt die GRZ bei 0,2-0,3.Eine hohe bauliche Dichte hingegen ist bei den größeren Mehrfamilienhäusern festzustellen, etwa entlang des Horstrings bis zur Einmündung der Fichtenstraße oder auch in der Quartiersmitte rund um den Danziger Platz.

Auffällig sind die Bereiche mit Zeilenbauten. Allgemein werden Zeilenbauten eher als verdichtete Baustruktur aufgefasst, bei neutraler Betrachtung bzw. in Relation zu den zugehörigen Grundstücken liegen die Dichtewerte mit 0,6-0,7 (GFZ) unter den Mehrfamilienhäusern mit Blockrandstruktur. Aufgrund der grünen Zwischenzonen ist Grundflächenzahl hier als sehr gering einzustufen. Als Beispiel dienen die Flächen zwischen Hamburger Straße und Frankfurter Straße, sowie teilweise zwischen Fichtenstraße und Berliner Straße.

Zwischen Münchener Straße und Horstring bildet der Block zwischen Breslauer- und Queichstraße, westlich der Mainzer Straße einen Ausreißer. Aufgrund seiner geringen Breite, als auch aufgrund seiner Baustruktur ist kein klarer, privater Freiraum im Innenbereich mehr zu erkennen. Im Laufe der Zeit haben sich möglicherweise vorhandene, klare Baufelder aufgelöst. Die vorhandenen Neubauten sind als eher großvolumig zu bezeichnen, sodass die städtebauliche Dichte höher ausfällt als in den benachbarten Blöcken des Straßenzuges. Mit Blick auf die Struktur in der Umgebung, ist hierauf ein besonderes Augenmerk bei einer weiteren Siedlungsentwicklung zu legen.

### Ausstattung Freiraum

In der Gesamtschau ist die Ausstattung mit Freiraum zur Erholung und die Erreichbarkeit dieser Flächen als schlecht bis mittelmäßig zu bewerten, sodass hinsichtlich des Stadgrüns bzw. Freiraums ein hoher Handlungsbedarf besteht.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes proftiert von der Lage an der Queich und den Queichwiesen. Diese sind fußläufig gut erreichbar und bieten ausreichend Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Quartiersmitte sowie die nördlichen und Siedlungsbereiche sind im Sinne der guten fußläufigen Erreichbarkeit von 300m größtenteils nicht an die großen landschaftsgebundenen Erholungsflächen angebunden. Neben den Queichwiesen im Süden, liegen zwar die attraktiven Wiesenflächen östlich des Horsts hinsichtlich der

Luftlinienentfernung in fußläufiger Nähe, jedoch bildet die Autobahn eine Barriere, die lediglich im Südosten sowie Nordosten (Am Kugelfang) durchlässig ist und somit nur ein kleiner Teil der Einwohner hiervon profitiert. Eine für alle Nutzergruppen zugänglich und zur Aneignung geeignete, qualifizierte und zentrale Grünfläche ist nicht vorhanden. Zwar besitzen als Ausgleich typischerweise die Ein- und Zweifamilienhäuser Zugänge zu privaten Gärten, jedoch erfahren Bewohnende der Mehrfamilienhäuser eine Benachteiligung. Immerhin weisen die Zeilenbaubereiche zwischen den Gebäuden großzügige Rasenflächen auf, die jedoch nicht bzw. nur selten als Grünraum zur Erholung genutzt werden. Diese Beobachtung lässt sich deutschlandweit häufig in Zeilenbaugebieten der 1960er- 1970er Jahre treffen.

### Ausstattung Verkehr + Nahversorgung

Das Quartier ist zwischen Bahngleise im Westen und der Autobahn im Osten eingebettet. Die Hauptzufahrten für den Kfz-Verkehr erfolgen über die Horstbrücke, aus Richtung Dammheim und Bornheim über die Fichtenstraße, sowie aus Richtung Süden/Queichheim kommend über Schneiderstraße, Queichanger und parallel zur Autobahn über die K5. Über die K5 ist das Gebiet gut an die Autobahn und somit überregional angeschlossen. Die Haupterschließung zu den einzelnen Blöcken und Nachbarschaften im Horst erfolgt über den Horstring sowie die Fichtenstraße. Das Quartier wird jedoch von vielen Anliegerstraßen geprägt. Insgesamt wird das Ortsbild stark vom Kfz und Kfz-Stellplätzen geprägt.

Die Abdeckung durch Bushaltestellen ist als gut zu bezeichnen. Von jedem Block aus ist eine Bushaltestelle im Radius von 300 m Luftlinie zu erreichen.

Mit dem Landau-Takt ist ist jetzt viermal in der Stunde der Hauptbahnhof zu erreichen, zweimal in der Stunde auch die Innenstadt, sodass sich hinsichtlich der Taktung und umsteigefreien Verbindung eine Verbesserung ergeben hat. Die Anbindung an den Hauptbahnhof erfolgt über die Schneiderstraße oder über die Horstbrücke. Für Fußgänger und Radfahrer erfolgt die Verbindung zum Bahnhof über einen schmalen Fußweg zwischen Schneiderstraße und Rückseite des Bahnhofs. Perpesktivisch könnte ein attraktivere Fuß- und Radwegeverbindung über die geplante Brücke über die Bahngleise entstehen.

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation. Der westliche Bereich des Quartiers bis ungefähr zur Fichtenstraße weist eine gute Erreichbarkeit der beiden Nahversorgungsstandorte auf. Ab der Fichtenstraße bis zum östlichen Quartiersrand ist keine angemessene fußläufige Erreichbarkeit mehr gegeben, der Bereich ist somit unterversorgt. Ein neues Nahversorgungsangebot rund um diesen Bereich ist anzustreben. Eine solch gravierende Unterversorgung ist lediglich noch im Nordwesten der Kernstadt (Bereich um den Schützenhof) und in großen Teilen Queichheims zu beobachten.

Aufgrund der Konzeption gibt es im Quartier auch autofreie Fußwegeverbindungen, die aus heutiger Sicht eine Stärke darstellen und die es zu attraktivieren gilt.

### Soziale Dichte und Altersstruktur

Erwartungsgemäß ist die Einwohnerdichte (Einwohner je ha) in den Mehfamilienhaus- und Zeilenbaugebieten sehr hoch. Mitunter fällt die Dichte ähnlich der baulichen Dichte rund um den Danziger Platz sowie die Hamburger Straße in die höchste Kategorie (ab 150 EW je ha). In den Einfamilienhausbereichen zwischen Münchener Straße und Horstring sind für diese Struktur typische (Landauer)Dichten zu finden (30-60 EW/ha). Ähnliche Dichten sind auch im Quartier Wollmesheimer Höhe zu verzeichnen. Die Siedlungshäuser im Südwesten

weisen wohl aufgrund der engen Reihenhausbebauung mit hoher Belegungsdichte eine recht hohe Einwohnerdichte auf.

Gemischte Dichtestrukturen sind entsprechend der gemischten Bauformen am südlichen Quartiersrand vorzufinden. Das Seniorenzentrum bildet hier naturgemäß aufgrund der Belegungsdichte einen Ausreißer nach oben.

Es ist zu beobachten, dass in den weniger dicht bebauten Einfamilienhausgebieten des Quartiers die Altersstruktur recht hoch ist. Es sind viele Blöcke mit einer Struktur von tendenziell 60-99 Jahre vorzufinden. Das Reihenhausgebiet zwischen Horstring und Kölner Straße hingegen ist eher gut durchmischt. Ein Beispiel für einen stattfindenden Generationenwandel sind die Siedlungsbauten zwischen Am Spitalgarten und Brandenburger Straße. Hier ist zu vermuten, dass die Altersstruktur in den vergangenen Jahren stetig abgenommen hat, mittlerweile ist das Quartier mit „alter Bausubstanz" gut durchmischt. Eher jüngere Einwohner sind hingegen in Mehrfamilienhäusern auf der Nordseite der Horstraße vorzufinden. Tendenziell ist die Struktur in den Mehrfamilienhäusern des Quartiers gut durchmischt. Die Gründe sind wahrscheinlich u.a. in der höheren Fluktuation sowie in der Grundrissgestaltung zu suchen. Die Wohnungsgrößen eignen sich für verschiedene Lebenslagen beispielsweise als Studierenden-WG, Familienwohnung oder auch Singlewohnung. Durch das diversifizierte Größenangebot ergibt sich somit auch eine eher durchmischte oder sogar jüngere Altersstruktur.

### Klimawandelrisiken

Die thermische Belastung ist aufgrund der großräumigen Lage im Osten des Stadtgebiets als hoch einzustufen. Die für die Gesamtstadt wesentlichen Kaltluftströme aus Richtung Westen (Pfälzwerwald/Ranschbachtal), erreichen die östliche Kernstadt und somit den Horst nur unzureichend. Verstärkt wird die thermische Belastung durch den in Teilbereichen hohen Versiegelungsgrad durch Wohngebäude und Gewerbebetriebe sowie insbesondere auch durch Stellplatzanlagen. Potenzielle bedeutende, lokale Kaltluftproduktionsflächen sind nicht vorhanden. Die unmittelbar am südlichen Quartiersrand gelegenen Grundstücke profitieren ggf. bei entsprechender Windlage durch die Freiflächen entlang der Queich. Überaus belastete Bereiche finden sich hingegen im gesamten nördlichen und insbesondere nordöstlichen Bereich wieder. Die Schaffung von Ausgleichsräumen für die Einwohner ist in diesem Quartier besonders zu berücksichtigen. Klar definierbare „grüne" Blockinnenbereiche sind südlich der Hortsstraße vorzufinden. Im Sinne einer Begünstigung des Mikroklimas sind diese weiterhin zu sichern und weitgehend von Bebauung freizuhalten. Selbiges gilt für die halböffentlichen Grünflächen zwischen den Zeilenbauten.

Hinsichtlich der Überflutungsgefahr bei Starkregen ist topografisch bedingt ein Bereich von der Horststraße ab der Westpreusenstraße in Richtung Nordosten weiterführend durch die Wohngebiete südlich des Danziger Platzes bis zum Horsting im Bereich der Kölner Straße potenziell gefährdet. Dies ist bei künftigen (baulichen) Vorhaben zu berücksichtigen.

### Wohnraumpotenzial: Baulücken, Leerstände und vorhandene Innenpotenziale

Insgesamt gibt es im Quartier neun Baulücken, was eine geringe Anzahl darstellt. Die Lücken werden in 8 Fällen als Privatgarten genutzt, in einem Fall als Stellplatzanlage.

Städtebaulich mehr ins Gewicht fallen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Das erst Potenzial mit einer Größe von rund einem Hektar ist die ehemalige Gärtnerei an der

Fichtenstraße. Unabhängig des vorliegenden Innenentwicklungskonzepts wird hier derzeit ein privates Bauvorhaben unter Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet und mit der Verwaltung abgestimmt.

Die zweite Potenzialfläche befindet sich an der Helmbachstraße östlich des Sportplatzes und weist eine Fläche von rund 7.000 m² auf. Aufgrund der Größe und der Lage im Zentrum des Gebietes ist sensibel mit dem Standort umzugehen. Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der vorliegenden Analyse bietet sich die Erarbeitung eines Rahmenplans für diesen Standort an, um ihn zukunftweisend entwickeln zu können.

### Bauintensität

Die Bauintensität im Quartier ist als gering einzustufen. Eine hohe Intensität – da kürzlich fertiggestellt – ist im Quartier um den ehem. Möbelhof westlich des Danziger Platzes festzustellen. Hier sind keine weiteren wesentlichen Bauaktivitäten zu erwarten.

Im älteren Einfamilienhausgebiet zwischen Münchener Straße und Horstring gab es in den vergangenen Jahren Nachverdichtungsvorhaben, mit neuem Wohnraum. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Viertel nach § 34 BauGB. Bei Betrachtung der überbauten Grundstücksflächen fällt auf, dass in diesem Viertel keine klar erkennbare Definition der überbaubaren Grundstücksfläche mehr zu treffen ist. Die Gebäude verspringen und reichen teilweise bis tief in die Grundstücke, sodass bei Nichteingreifen durchaus eine ungesteuerte Nachverdichtung zu befürchten ist. Das Gebiet hat sich weit von seiner ursprünglichen städtebaulichen Gestalt, bestehend aus kleinen Doppelhäusern an der Straße mit großem rückwärtigen Gartenateil wegbewegt (s. Abbildung). Auch die Höhenentwicklung ist sehr heterogen und lässt Probleme bei der Frage nach dem Sich-Einfügen von Vorhaben erwarten.

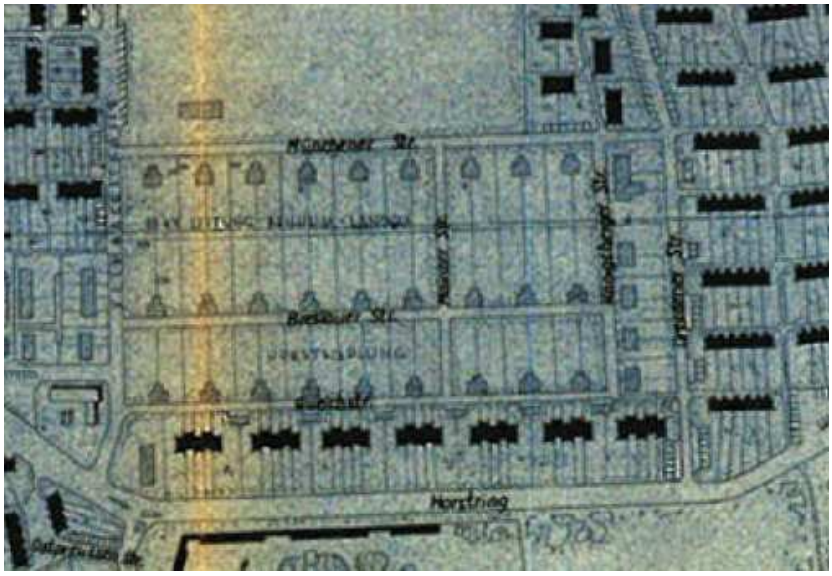



Abb.: Nachbarschaft zwischen Münchener Straße/ Horstring, 1961

Weiterhin weist die Nachbarschaft zwischen Bahngleise und Horstring/ rund um die Speyerbachstraße eine sehr heterogene und „ungeordnete“ Verteilung der Baukörper auf den Grundstücken auf. Auch hier liegt kein Bebauungsplan vor, der die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Auf der anderen Seite liegen speziell südlich der Horstraße Nachbarschaften mit Blockrandbebauung und grünen Innebereichen vor, deren überbaubare Grundstücksfläche klarer zu definieren ist. Nichtsdestotrotz ist hier einerseits aufgrund der Identität der Blöcke sowie aufgrund der thermischen Belastung im Quartier genauestens darauf zu achten, die grünen Innebereiche weitestgehend vor Überbauung zu schützen.

Das ist das Quartier!

- Aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur ein vielfältiges Quartier mit unterschiedlichen Ausprägungen. Satellitenstadt geplant in den 1960er Jahren
- Dominanz des Kfz-Verkehrs
- Insgesamt wenig Grün im Stadtbild und v.a. wenig qualifizierte Grünflächen
- Unzureichender Zugang zu Freiflächen
- Im Osten Unterversorgung mit Waren des tägl. Bedarfs
- hohe thermische Belastung
- Gute Verkehrsanbindung
- Teilweise hohe bauliche und soziale Dichten in bereits klimatisch belasteten Bereichen
- Gut durchmischte Altersstruktur mit tendenziell älterer „angestammter" Bevölkerung in den Einfamilienhausgebieten und durchmischter bis jüngerer Bevölkerung in den Mehrfamilienhausbereichen.

Das Quartier steht im Allgemeinen für die Planungsparadigmen der 1960er Jahr und wird mit Großwohnformen u.a. im Zeilenbau in Verbindung gebracht. Gegenüber dem Plankonzept aus den 1960er Jahren hat sich der Horst jedoch hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur heterogener als geplant entwickelt, sodass es nun für verschiedene, jedoch in sich homogene Nachbarschaften steht, die sich aus Zeilenbauten, Reihenhäusern und Doppelhäusern bilden. Insgesamt ergeben sich den jeweiligen Baustrukturen entsprechend „normale" städtebauliche und soziale Dichten, wobei jedoch im Bereich um und nördlich des Danziger Platzes eine ungewöhnlich hohe Dichte vorliegt. Grundsätzlich wirkt das Quartier aufgrund der zahlreichen zentralen Stellplatzanlagen (Garagenanlagen etc.) stark versiegelt und vom Kfz dominiert. Hier können jedoch intelligente Lösungen zu einer Behebung der Missstände beitragen (Überbauung der Stellplätze, Multicodierung der Flächen, Rückbau und Entsiegelung, Begrünungsmaßnahmen).

Bei möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen ist die hohe thermische Belastung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang muss es Ziel sein, mehr Umweltgerechtigkeit zu schaffen, etwa indem konsequent mehr qualifizierte Grünflächen vorgesehen werden. Der Fokus bei der städtebaulichen Steuerung von Bauvorhaben sollte auf den baulich-heterogenen Nachbarschaften (Speyerbachstraße/ Wellbachstraße) sowie den noch vorhandenen grünen Blockinnebereichen (Pommernstraße) liegen. An diesen Stellen könnte eine ungesteuerte und unkontrollierte Nachverdichtung, die durch den Ermessensspielraum des § 34 BauGB nicht mehr gefasst werden kann drohen. Die klar strukturierten Nachbarschaften (Zeilenbau und Siedlung im Südwesten westl. der Leipziger Straße) sind weniger von unkontrollierbarer Nachverdichtung betroffen. Die klaren Baustrukturen geben hier ausreichend bestimmbare Vorgaben für die Entwicklung vor.

Die wenigen verbliebenen Innenentwicklungspotenziale sind eine Chance, die hier herausgestellten Schwächen und Risiken zu minimieren. Dies gilt auch für den Bereich östlich des

Sportplatzes. Von einer vollflächigen Bebauung ist abzuraten, indes spielt hier die „doppelte Innenentwicklung“ eine wichtige Rolle.

### Handlungsfelder

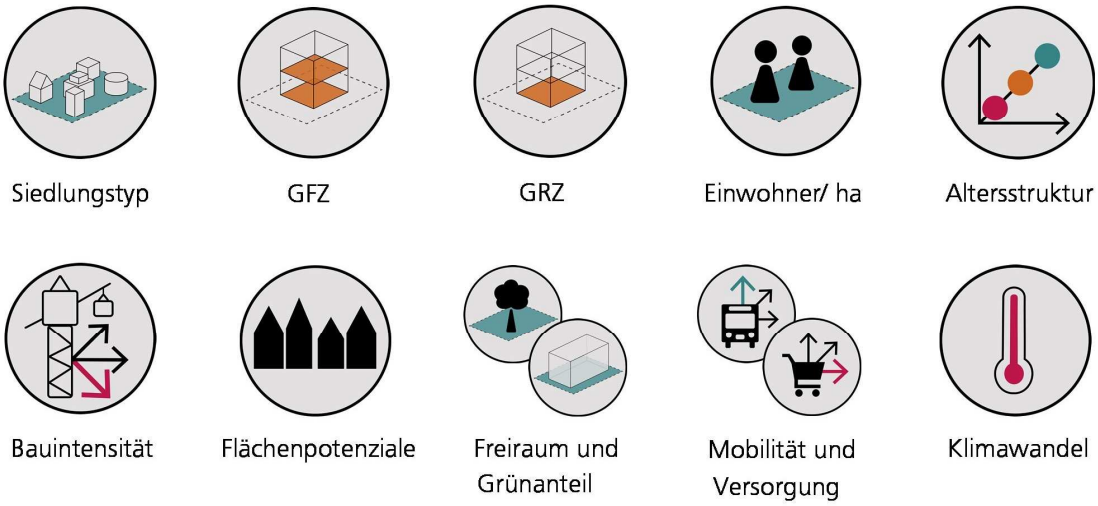
- Thermische Belastung reduzieren
- Qualifizierte Freiflächen schaffen
- Neue Wege im Umgang mit Stellplatzflächen
- Bereiche vor Überformung schützen
- Quartier lebenswert weiterentwickeln *(Programm Sozialer Zusammenhalt)*

### Handlungsräume

- Freifläche östlich des Horstringsportplatzes
- Garagenanlagen entlang des Horstrings zwischen Lindenstraße und Fichtenstraße
- Block zwischen Horststraße und Mecklenburger Straße
- Gebiet zwischen Speyerbachstraße und Horststraße

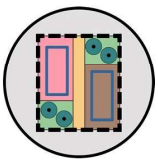
### Instrumente

- Skizzenbücher
- Bauleitplanung
- Doppelte Innenentwicklung (punktuelle Nachverdichtung nur unter Aufwertung des Freiraums)

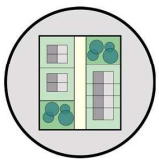



Quartierssteckbrief Horst

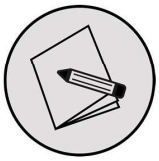
Maßnahmenkarte Horst



Bauleitplanung



Rahmenpläne



Skizzenbücher

dI

Doppelte Innenentwicklung

## Was ist typisch für das Quartier?

Stellplatzflächen und Wohnhochhaus am Danziger Platz

Kfz dominiert vielmals den öffentl. Raum; hier: Garagenanlagen

Zeilenhausbebauung

Stärken: Fußgängerverbindungen und kleinmaßstäbliche Baustrukturen

Klar strukturierte Siedlung, Batschkastr.

Helmbachstraße: Keine Straßenfassung, westlich Potenzial zu qualifizierter Freifläche und Umgestaltung

## Fotodokumentation — Was fällt heraus?

Neubau Breslauer Straße, Symbol für Weiterentwicklung in diesem Bereich

Danziger Platz: Qualitäten, aber vernachlässigt

Leerstand; seltenes Bild, da überwiegend Wohnquartier

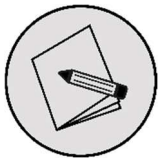
## 4.3 Handlungsempfehlungen und Instrumente

Nachfolgend werden die wichtigsten, bislang empfohlenen Handlungsempfehlungen und Instrumente beschrieben:

Gestaltungsbeirat

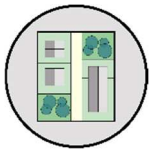
Alle Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Erscheinung prägend für das Stadtbild in Erscheinung treten, könnten künftig einem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden. Ausgenommen bleiben Vorhaben, die aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen sind. Ziel von Gestaltungsbeiräten mit externen Fachexperten ist es, das Stadtbild zu verbessern und Fehlentwicklungen hinsichtlich Architektur und Städtebau zu vermeiden. Die Baukultur wird somit gefördert.

Skizzenbuch



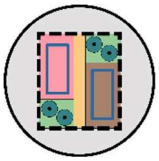
Das Skizzenbuch umreißt eine städtebauliche Maßnahme eines Entwicklungsstandortes auf kreativer Ebene. Es kann aus Ideensammlungen, Collagen und der Sammlung von Best Practice Beispielen bestehen. Ebenso soll mit diesem Instrument die städtebauliche Leitidee für den zu beplanenden Standort vermittelt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

Rahmenplan



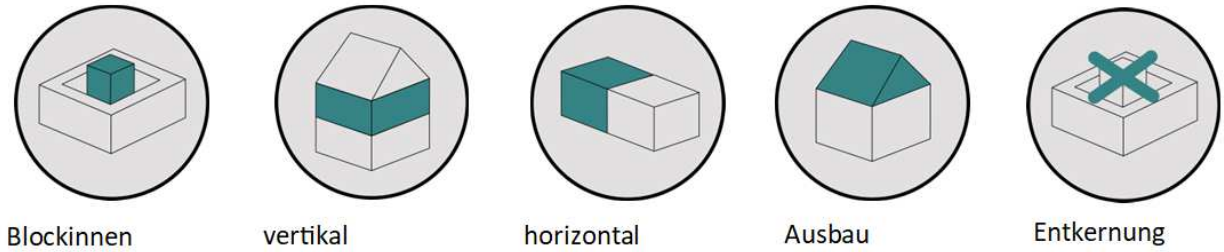
Der Rahmenplan bzw. städtebauliche Entwurf ist ein informelles Instrument, um Entwicklungspotenziale eines Standortes zu erörtern und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzungen und städtebauliche Gestalt in groben Zügen darzustellen. Oftmals dient der Rahmenplan bei wichtigen und flächenmäßig größeren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

Bauleitplanung



Mit der Bauleitplanung werden die städtebaulichen Zielsetzungen für einen Standort formell festgesetzt. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts ist es ein wesentliches Ziel, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine gewünschte Entwicklung zu erreichen. Dies kann in der Sicherung einer bestehenden städtebaulichen Struktur (Straßenrandbebauung mit grünen Innenhöfen) oder in der Weiterentwicklung von Standorten bestehen (Beispiel WASGAU Nahversorger). Mit Bebauungsplänen können auch gestalterische Festsetzungen zur Sicherung der typischen gestalterischen Elemente eines Wohngebietes getroffen werden.

Nachverdichtungsmaßnahmen




Die Nachverdichtung bezeichnet bauliche Maßnahmen zur Nutzungsintensivierung frei liegender oder bereits gebauter (aber untergenutzter) Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.

Die Nachverdichtung kann entweder auf Restgrundstücken, Baulücken oder freien Innenpotenzialflächen erfolgen oder bei bestehender Bebauung durch Aufstockung sowie Ausbau vorhandener Dächer (vertikale Nachverdichtung) bzw. einer baulichen Ergänzung in der Fläche (horizontale Nachverdichtung). 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.

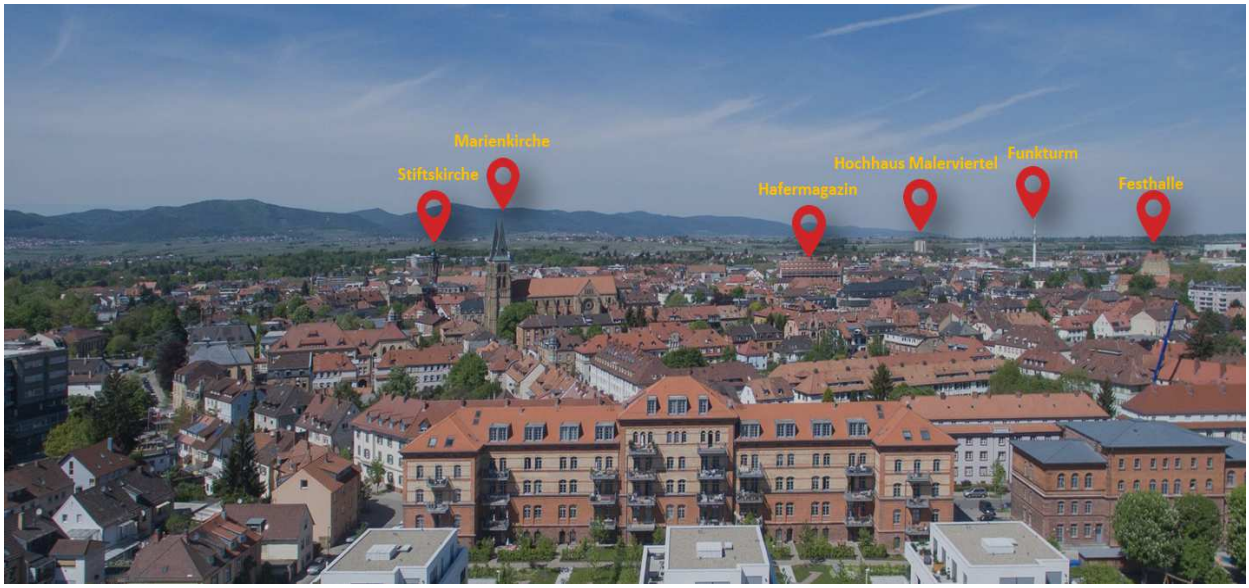
Akzentuierung

Immer wieder werden Verwaltung, Bürger und Politik mit Bauvorhaben und Bauherren konfrontiert, deren Standorte in der Baubeschreibung eine städtebaulich besondere Situation in Anspruch nehmen und deshalb mit einer hohen baulichen Dichte und/ oder Gebäudehöhe Akzente gesetzt werden sollen, um den Standort zu „betonen". Neben der datenbasierten Analyse war auch die städtebauliche Einschätzung, welche Standorte eine „echte" Akzentuierung vertragen Bestandteil der stadtweiten Untersuchung. Es galt zunächst den Begriff „Akzentuierung" zu definieren und ein Begriffsverständnis für Landau zu entwickeln.

Demnach ist eine Akzentuierung 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.

Für die Stadtsilhouette bedeutsame Akzentuierungen sind die historischen Landmarken wie Marienkirche, Stiftkirche, Hafermagazin, Festhalle, aber auch Ergänzungen wie der Funkturm, oder das Wohnhochhaus im Malerviertel.



Aber auch im kleineren Maßstab auf Quartierseben können Akzentuierungen zu einer städtebaulich einprägsamen Struktur bzw. zur Orientierung beitragen. Ein Beispiel stellt die wenig definierte Gemengelage rund um den Kreisverkehr an der Zeppelinstraße/ Horststraße dar. Ohne zwingend in die Höhe gehen zu müssen, bietet sich hier aus städtebaulicher Sicht ein Potenzial an, um den Straßenraum mit großvolumigen Baukörpern an der Straßenkante zu fassen

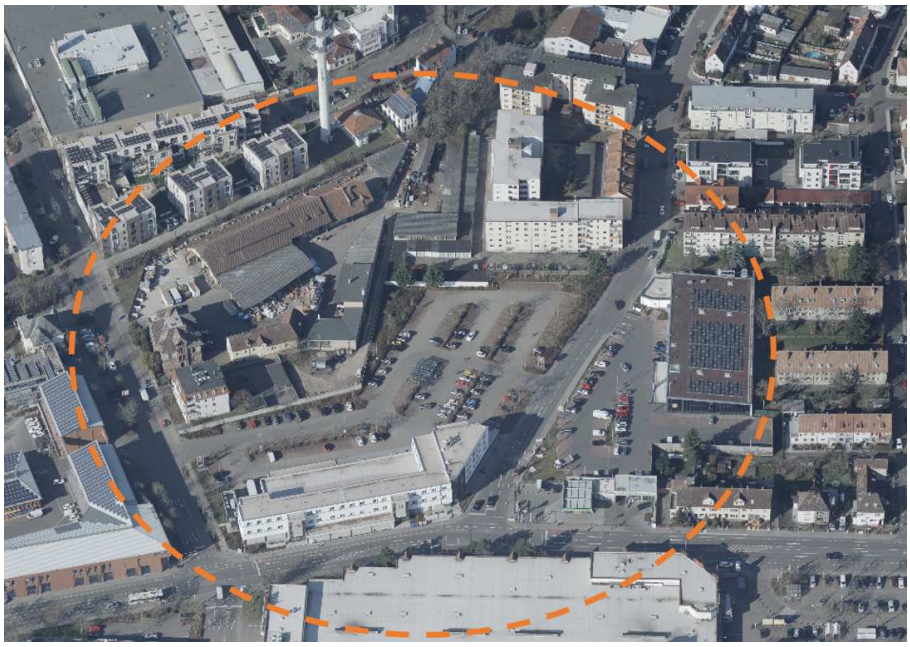
Folgende weitere Standorte wurden im Rahmen der Analyse definiert:

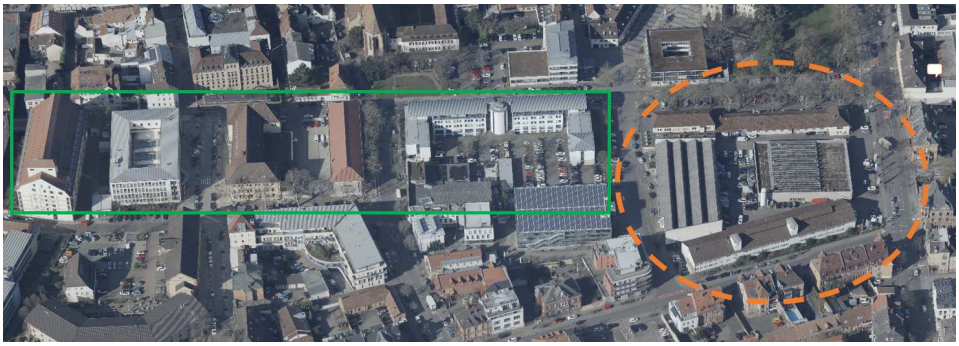
<u>Stadtauftakt Weißenburger Straße</u>

Die Weißenburgerstraße bildet den südlichen Stadteingang und stellt durch die überwiegend gewerbliche Prägung eine typische Einfallstraße dar. Die heterogene Bebauung reicht von Einfamilien-, Mehrfamilien und Reihenhäusern bis zu ein- und zweistöckigen Gewerbebauten unterschiedlichster Bauformen. Durch die vielen Versprünge der vorderen Baugrenzen fehlt es im südlichen Abschnitt bis zur Kreuzung Dörrenbergstraße/ Eutzinger Straße an Struktur. Zwei Mehrfamilienhäuser auf der östlichen Straßenseite und längere Grünstreifen zwischen der Cite Dagobert bzw. den neuen Wohnheimen nördlich besagter Kreuzung sind die einzigen gliedernden Elemente. Um auch dem südlicheren Bereich einen gewissen Rahmen zu verleihen, wäre an Stelle der Tankstelle eine bauliche Akzentuierung zu empfehlen. Es muss sich dabei nicht um ein architektonisches Highlight oder ein Hochhaus handeln, sondern es geht vielmehr um einen städtebaulichen Rahmen zur Einleitung in die Stadt. Für einen „guten“ Städtebau könnte künftig auch eine Neuordnung auf der gegenüber liegenden Seite der Tankstelle eine Neustrukturierung des Areals das derzeit von Werkstätten/ Einzelhandel und Stellplätzen genutzt wird, angestrebt werden.

Übergang Wohnen/Gewerbe Maximilian-/Industrie-/Wieslauterstraße

Wie häufig entlang der Maximilian-, Dammühl- und Hainbachstraße finden sich autogerechte Gewerbestandorte, die Brüche in der Bebauungsstruktur darstellen und für das Straßen- und Stadtbild wenig attraktiv erscheinen. In den rückwärtigen Bereichen geht die Funktion Gewerbe mit einem starken „Bruch" in die Funktion Wohnen über. Im vorliegenden Beispiel betrifft dies die Nahversorgungsstandorte, die Tankstelle sowie den Baubetrieb an der Industriestraße. Auch wenn unmittelbar keine Entwicklung ansteht, könnten perspektivisch städtebauliche Zielsetzungen für diesen Bereich eine zukünftige Entwicklung adäquat steuern.



Gewerbefläche am Großmarkt

Der Standort ist durch die Lage an Nord- und Ostring exponiert. Die Gebäude und deren Anordnung stellen jedoch keinen Akzent dar, der sich hier im Sinne der Landauer Definition durchaus aufdrängt. Eine Akzentuierung hinsichtlich der Höhe und Baumasse wäre die natürliche Fortsetzung der Baustruktur entlang der Weißquartierstraße (Hafermagazin bis Finanzamt). Das Gelände ist eine der letzten großen Gewerbeflächen in der Innenstadt und bedarf bei einer künftigen, möglichen Entwicklung eines besonderen Fokus'. Eine reflexartige Umnutzung zu einem reinen Wohngebiet erscheint hier nicht angebracht. Auch der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat das Ziel eine gemischte Nutzung in diesem Stadtbereich zu realisieren.