



Steckbrief über „Bebauungsplan G 4, Wollmesheimer Höhe Süd, 1. Entwicklungsabschnitt“

Inhaltliche Beschreibung:

Am südwestlichen Rand der Kernstadt soll ein Wohnquartier mit ca. 850 neuen Wohneinheiten sowie einigen wohnungsnahen Dienstleistungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Besonderheit: Die Quartiersstraßen sind weitgehend autofrei. Ermöglicht wird dies durch zwei zentrale Quartiersgaragen. Die Baugrundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert.

Das Gesamtgebiet mit einer Größe von ca. 12 ha wird in zwei Entwicklungsabschnitte aufgeteilt. Für den ersten Abschnitt mit einer Größe von ca. 6,6 ha wird derzeit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht geschaffen.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst grundsätzlich zwei gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsphasen. Mit dem nun vorliegenden Planvorentwurf wird die erste Beteiligungsphase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet. Bereits im Vorfeld und in Vorbereitung der Bauleitplanung gab es verschiedene Beteiligungsangebote.

Politischer Beschluss zum Projekt

Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen:	März 2016
Verkleinerung des Untersuchungsbereichs:	Juni 2017
Erlass einer Vorkaufssatzung:	April 2018
Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan:	November 2018
Durchführungsbeschluss städtebaul. Wettbewerb:	November 2018
Beschluss über Auslobung des Wettbewerbs:	November 2019
Vergabe der Planungsleistungen an den Sieger:	Juni 2020
Beschluss über Einrichtung eines Fachbeirats:	September 2020
Beschluss über den Rahmenplan:	Mai 2022
(Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan)	(November/Dezember 2023)

Aktueller Bearbeitungsstand / Chronologie

Anlass für die Ausweisung des Baugebietes war die gesamtstädtische Analyse der vorhandenen Potenziale im Rahmen der Baulandstrategie 2012/2013 anlässlich der dynamischen Entwicklung der Grundstücks- und Immobilienpreise in Verbindung mit den Wohnungsbauzielzahlen aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2015. Um dem Nachhaltigkeitsgedanken gerecht zu werden und den regionalplanerischen Zielsetzungen zu folgen, soll der überwiegende Teil der 2.500 benötigten Wohneinheiten in der Kernstadt und hier im neuen Stadtquartier Südwest realisiert werden. Im Rahmen der Ausweisung des damals ca. 100 ha großen Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen kam es zu Protesten seitens der Landwirte und der umliegenden Bevölkerung. Kritisiert wurden vor allem der Flächenverbrauch sowie die Zunahme des Verkehrs. Die Proteste führten zur Gründung der Bürgerinitiative „Landauer bauen Zukunft“.

In den Folgejahren wurde das Untersuchungsgebiet verkleinert. Zudem wurde im Rahmen der Neuwahl des Stadtrates und der damit verbundenen Koalitionsbildung beschlossen, das Baugebiet westlich der Hagenauer Straße nicht weiter zu verfolgen und südlich der Wollmesheimer Straße/L509 ein urbanes Quartier in verdichteter Bauweise ohne freistehende Einfamilienhäuser zu realisieren. Damit verblieb eine Fläche von ca. 12 ha, die für eine Bebauung entwickelt werden sollte. Unter diesen Voraussetzungen wurde schließlich der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis zu einem Rahmenplan weiterentwickelt wurde, der nun als Grundlage für den Bebauungsplan vorliegt. Entsprechend der Entwicklungskonzeption von zwei größeren Bauabschnitten wird nun zunächst der Bebauungsplan für den ersten Abschnitt von ca. 6 ha bearbeitet. Der zweite Abschnitt ist derzeit noch mit regionalplanerischen Freiraumzielen „belegt“, die im Rahmen der laufenden Regionalplanfortschreibung zugunsten einer Wohnbebauung zurückgenommen werden sollen. Bereits vor der Auslobung des Wettbewerbs zeichnete sich ab, dass die Kritik am Projekt und die Proteste nachließen.

Für den Bebauungsplan liegt nun ein erster Vorentwurf vor, der auf dem städtebaulichen Rahmenplan sowie den bereits erarbeiteten Fachgutachten zum Plan beruht. Unter anderem wurden das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten, das Artenschutzgutachten sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Gutachten lassen im Ergebnis den Schluss zu, dass das Gebiet mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan nachhaltig entwickelt werden kann.

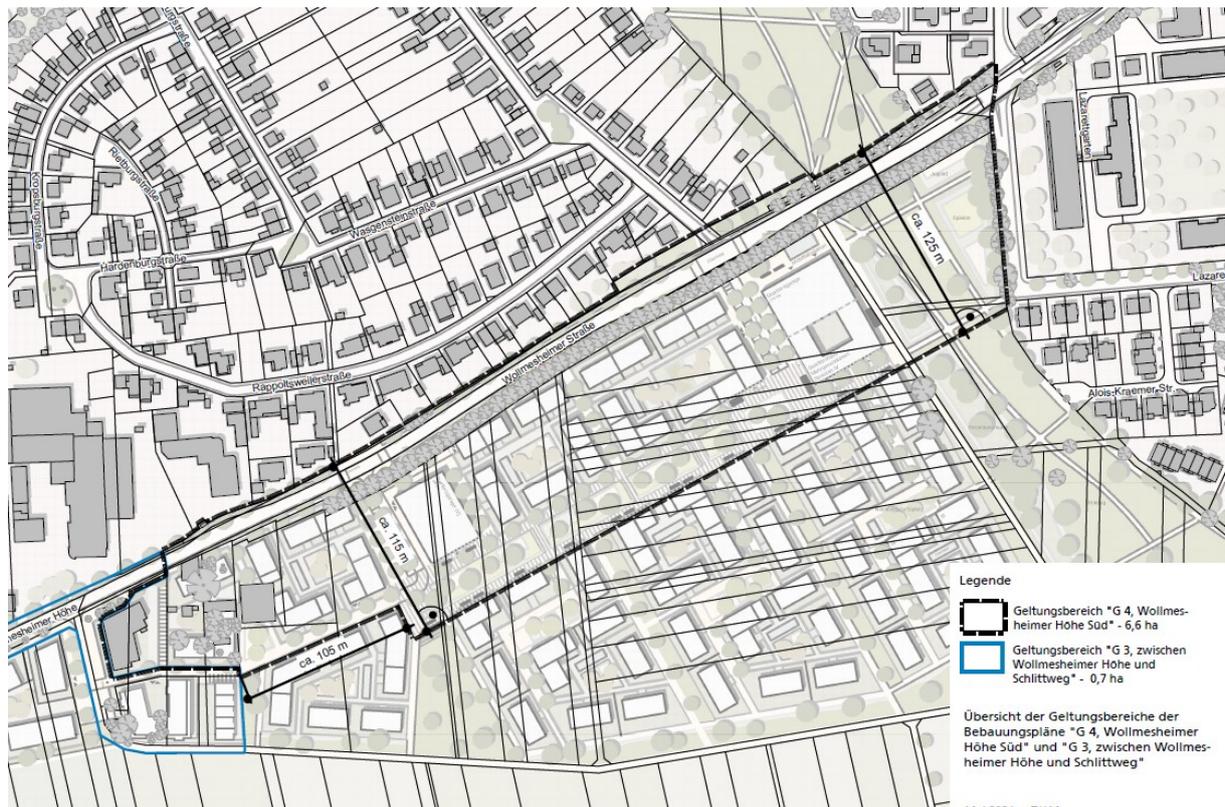
Zeitplanung der Umsetzung / Nächste Schritte

Vom 24.11. bis 15.12.2023 findet die frühzeitige Beteiligung für den 1. Entwicklungsabschnitt des Bebauungsplans statt. In diesem Zeitraum haben die Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die Stellungnahmen werden gesammelt und seitens der Verwaltung werden Behandlungsvorschläge erarbeitet, die dann vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschlossen werden. Gegebenenfalls werden die Anregungen aufgegriffen und in den Planentwurf eingearbeitet, der dann erneut ausgelegt wird (2. Beteiligungsphase). Die zweite Beteiligungsphase ist für Mitte 2024 geplant.

Mit fortschreitender Planung wird auch der Fachbeirat, der bereits den Rahmenplanprozess begleitet hat, wieder eingesetzt, um Leitlinien für die Vermarktung der Baufelder zu entwickeln. Der Fachbeirat, der sich aus je einem Vertreter der Stadtratsfraktionen zusammensetzt, soll durch Fachexperten ergänzt werden. Ziel ist es, Kriterien für die Vermarktung und Vergabe der Baufelder festzulegen, um eine gute städtebauliche und architektonische Gestaltung zu gewährleisten.

Der Bau der Erschließungsanlagen ist ab 2025/2026 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt könnten auch die ersten Baufelder vermarktet werden.

Betroffenes Gebiet



Schwerpunktmäßig betroffene Themen

Mobilitätsmanagement / Kfz-freies Quartier
Verkehrszunahmen auf der L 509 stadteinwärts
Wohnformen und Haustypen
Neuer Grünzug im Osten

Bisherige Bürgerbeteiligung

- Einrichtung einer Informationshomepage landau-baut-zukunft.de (mittlerweile Offline)
- Infoveranstaltung Frühjahr 2016 mit 400 Interessierten in der Festhalle

1. Spaziergang

Im Jahr 2019 – während der Ausarbeitung der Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb – wurde ein Spaziergang auf der Fläche des künftigen Stadtquartiers für alle Interessierte angeboten. Ca. 90 Teilnehmende haben sich von der Verwaltung durch das Quartier führen lassen. Es wurden verschiedene Stationen mit Schwerpunktthemen den Mobilität/Ortseingang/Städtebau/Grünes Band eingerichtet und die Planung erläutert. Es bestand ausreichend Zeit für Rückfragen. Ziel war es die interessierten Bürger zur Planung zu informieren und in Interaktion zu treten, sowie ein Gefühl für die Größe des Quartiers zu bekommen. Zum Spaziergang wurde ein Begleitheft ausgeteilt.

Stationenübersicht



- 1 WoHö - Im Fokus der Stadtentwicklung
- 2 Ortseingang - Willkommen in Landau
- 3 Städtebau + bewegte Landschaft - den Anforderungen gerecht werden
- 4 Mobilität der Zukunft - Straße der Zukunft?
- 5 Grünes Band

3

Städtebau + bewegte Landschaft - den Anforderungen gerecht werden

Zwischen 800 und 1.000 Wohneinheiten
Bis zu 5 Geschosse

33% sozial geförderte Wohnungen
20% Baugemeinschaften

- Zunehmende Diversifizierung der Gesellschaft: Was bedeutet das für den Wohnungsmix?
- Spannungsfeld: dichte Bebauung/Freiraum/Lebensqualität
- Einbindung in die Kulturlandschaft und umgebende Siedlungsstruktur






Bundesgartenschau Heilbronn
Plateau und Vorhügelzone Pfälzerwald

Notizen!

Abb.: Begleitheft zum Quartiersspaziergang



2. Workshop

Direkt im Anschluss des Spaziergangs fand in der nahegelegenen Montessorischule ein Workshop statt. Diskutiert wurde anhand eines imaginären Zukunftsbildes

„Stellen Sie sich vor Sie gehen im Jahr 2040 durch das Quartier und erleben ein Quartier, dass Sie sich besser nicht vorstellen könnten. Was macht es aus? Was finden Sie dort vor? Was erleben Sie? Wie sieht das Leben dort aus?“



Die Ergebnisse des Spaziergangs sowie des anschließenden Workshops wurden in die Auslobung des Wettbewerbs integriert, sodass die Wettbewerbsteilnehmer diese berücksichtigen mussten.

3. Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

Die Entscheidung über den Wettbewerb fand gemäß der „Richtlinien für Planungswettbewerb“ unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden schließlich im März 2020 in der Sparkassenfiliale in der Ostbahnstraße ausgestellt. Zur Eröffnung gab es einen Empfang mit dem Oberbürgermeister und Jurymitgliedern. Aufgrund der Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen musste die Ausstellung jedoch kurz nach ihrem Start wieder geschlossen werden.

4. Infostand am Marktsamstag

Die Idee bestand darin, die Mitglieder des Fachbeirats, bestehend aus Vertretern aller Fraktionen, den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen Interessierten die Planung zum neuen Stadtquartier zu erläutern. Das niedrigschwellige Beteiligungsangebot auf dem belebten Marktplatz sollte auch bislang nicht informierte Bürgerinnen und Bürger auf die Planung aufmerksam machen.



Abb.: Auszug Werbeplakat zum Marktsamstag



Geplante Bürgerinformation am 23.11.2023 um 18 Uhr im Pfarrheim St. Albert, Wollmesheimer Höhe

Einen Tag vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung vom 24. November bis 15. Dezember findet eine Informationsveranstaltung zum Vorentwurf des Bebauungsplans statt. Neben der Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs ist diese Veranstaltung ein zusätzliches Angebot der Stadtverwaltung, den interessierten Bürgern den Bebauungsplanvorentwurf sowie die Ergebnisse der Fachgutachten zu erläutern und gemeinsam zu diskutieren. So können während der Auslegung gezielt Anregungen der Bürger zum Planentwurf vorgebracht werden. Es wird erwartet, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung das für die Öffentlichkeit relevanteste Thema sein werden. Dementsprechend wird das Verkehrsgutachten besonders beleuchtet und präsentiert.

Die Veranstaltung findet standardmäßig vor jeder frühzeitigen Beteiligung zu Bebauungsplänen statt. Der Veranstaltungsort sollte möglichst in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegen.

Die Erfahrungen aus den bisherigen Beteiligungsveranstaltungen zeigen, dass es erwartungsgemäß schwierig ist, die Hauptadressaten, d.h. die späteren Bewohner, zu beteiligen. Im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung des Quartiers sollen die zukünftigen Bewohner daher intensiv in die Gestaltung des Quartiers eingebunden werden.

Ansprechpartner / weitere Informationen

Tobias Joa
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Tel. 06341 – 13 6113
Mail: tobias.joa@landau.de