

Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung „Landau-Nußdorf“

Erläuterungsbericht – März 2014

Auftraggeber:

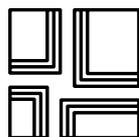
Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung



Stadtbauamt
Königstr. 21
76829 Landau in der Pfalz

Auftragnehmer:
Erarbeitet von:

Rittmannsperger Architekten GmbH
Dipl.-Ing. Simone Schöbel
Dipl.-Ing. Ingo Rohleder



Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung,
Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0, Telefax (06151)
9680-12

Inhalt

TEIL A EINFÜHRUNG 5

1 Ausgangspunkt und Rahmenbedingungen 6

1.1	Anlass der Vorbereitenden Untersuchung.....	6
1.2	Ziele und Aufgaben.....	8
1.3	Dokumentation des Verfahrensablaufs	10
1.4	Beteiligungsverfahren	11
1.5	Systematik / Durchführung der VU.....	13

2 Untersuchungsgebiet 15

2.1	Lage und Anbindung.....	15
2.2	Historische Entwicklung des Stadtteils Nußdorf.....	16
2.3	Übergeordnete Planungen	18
2.3.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	18
2.3.2	<i>Bebauungspläne</i>	19
2.3.3	<i>Gestaltungssatzung</i>	19
2.3.4	<i>Denkmalschutz</i>	19
2.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	20

TEIL B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE..... 22

3 Bestandsanalyse 23

3.1	Demografie	23
3.2	Eigentumsstrukturen	29
3.3	Nutzungsstruktur.....	30
3.3.1	<i>Nutzungsstruktur des Gesamtortes</i>	30
3.3.2	<i>Nutzung der Gebäude</i>	32
3.4	Bewertung der Gebäude.....	37
3.4.1	<i>Bausubstanz</i>	37
3.4.2	<i>Technische Ausstattung der Gebäude</i>	44
3.4.3	<i>Energetischer Zustand der Gebäude</i>	48
3.5	Baustruktur	52
3.6	Stadtbild und Stadtgestalt	56
3.7	Grün- und Freiflächen	61
3.8	Verkehr.....	65

4 Zusammenfassende Bewertung 70

4.1	Ermittlung und Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet.....	70
4.2	Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung	73
4.2.1	<i>Einwohnerbeteiligung</i>	73
4.2.2	<i>Anhörung Träger öffentlicher Belange</i>	73

TEIL C ZIELE UND FÖRDERINSTRUMENTE.....74

5 Handlungsschwerpunkte und Ziele der Sanierung 75

5.1	Handlungsschwerpunkte und Oberziele.....	75
5.2	Ziele der Sanierung.....	77

6 Städtebauliche Förderinstrumente 80

6.1	Rechtliche Instrumente.....	80
6.1.1	<i>Bewertung der Anwendung des Sanierungsrechts</i>	80
6.1.2	<i>Wahl des geeigneten Verfahrens</i>	82
6.1.3	<i>Abgrenzung des Sanierungsgebietes</i>	85
6.2	Finanzielle Förderinstrumente.....	87
6.2.1	<i>Städtebauförderung</i>	87
6.2.2	<i>Erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§ 7h, 10f Einkommenssteuergesetz (EStG)</i>	88
6.2.3	<i>Förderprogramme der Förderbanken</i>	89
6.2.4	<i>Kommunale Förderprogramme</i>	90

TEIL D RAHMENPLANUNG UND SANIERUNGSTEUERUNG 91

7 Rahmenplanung..... 92

7.1	Konzept Nutzungen und Tourismus.....	92
7.1.1	<i>Stärkung Wohnfunktion</i>	92
7.1.2	<i>Wohnumfeldverbesserung</i>	94
7.1.3	<i>Stärkung der Versorgungsfunktionen und der örtlichen Wirtschaftsstruktur</i>	95
7.1.4	<i>Ausbau der Freizeit-, Kultur- und Tourismusangebote</i>	97
7.2	Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Gestalt.....	100
7.2.1	<i>Sanierung und Modernisierung von Gebäuden</i>	100
7.2.2	<i>Entkernung von Blockinnenbereichen</i>	102
7.2.3	<i>Ortsbildpflege</i>	104
7.2.4	<i>Aufwertung von Plätzen</i>	105
7.2.5	<i>Gestaltung der Straßen und Ortseingänge</i>	107
7.3	Konzept Grün- und Freiflächen.....	110
7.3.1	<i>Historische Weingärten erhalten und weiterentwickeln</i>	110
7.3.2	<i>Begrünung von Straßen und Plätzen</i>	111
7.3.3	<i>Begrünung von privaten Freiflächen und Fassaden</i>	111
7.4	Verkehr.....	114
7.4.1	<i>Fließender Verkehr</i>	114
7.4.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	116
7.4.3	<i>Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen</i>	117
7.4.4	<i>ÖPNV</i>	119

8	Sanierungssteuerung	121
8.1	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht inkl. Zeitplan.	121
8.2	Sanierungssteuerung.....	125

ANHANG

A1	Fragebogen der Eigentümerbefragung
A2	Auswertungsbogen der Eigentümerbefragung
A3	Kosten- und Maßnahmenübersicht

TEIL A EINFÜHRUNG

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, sind nach §141 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Dabei sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, die helfen sollen, städtebauliche Missstände zu erkennen, die z. B. durch eine Sanierung oder andere städtebauliche Instrumente behoben werden können. Die vorbereitende Untersuchung schafft dabei die Entscheidungsgrundlage für die Abgrenzung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach §141 Abs. 1 BauGB.

Im dem Kapitel „Einführung“ wird die Aufgabenstellung und Ausgangssituation dargestellt. Es beinhaltet u.a. den Anlass zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung sowie das Beteiligungsverfahren. Im zweiten Teil ist das Untersuchungsgebiet mit seiner historischen Entwicklung und den einzelnen Teilbereichen zusammenfassend beschrieben.

1 Ausgangspunkt und Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung

In fast ausnahmslos allen historischen Ortskernen der Stadtteildörfer Landaus bestehen zum Teil beträchtliche Leerstände. Dabei handelt es sich um Leerstände von Wohn- als auch Nutzbauten.

Die Ursache dieses Phänomens ist in der Abwanderung der Bewohner in umliegende Neubaugebiete und in dem auch daraus resultierenden allgemeinen ländlichen Strukturwandel zu suchen. Durch Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe (hier überwiegend Weinbau) stehen zunehmend viele landwirtschaftliche Nebengebäude im Ortskern leer. Bei ausbleibender Generationenfolge durch Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebes verbleiben ganze Liegenschaften mit Wohn- und Betriebsgebäuden leer, sofern sich kein neuer Nutzer findet. Die sog. Abwanderungsbewegung geht dabei mit einer allgemeinen Funktionsschwäche einher: Die Attraktivität anderer, z.B. Neubau- oder reiner Wohngebiete und eine fehlende Nachfrage nach den innerorts vorhandenen Strukturen

Als unmittelbare Folge der Leerstände ist der mangelnde oder völlig ausbleibende Bauunterhalt zu nennen. Durch anhaltend ausbleibenden Bauunterhalt wird sowohl die Finanzierung der Gebäudesanierung als auch der Verkauf der Immobilie erschwert bzw. unmöglich gemacht. Es droht der Verlust von ortsbildprägender, als erhaltenswert einzustufender Bausubstanz sowie die weitere Ausdünnung bestehender baulicher Strukturen (Baulücken).

Für die Zukunft ist durch die negative demografische Entwicklung darüber hinaus eine gravierende Verschärfung des Problems zu prognostizieren. Die drohende „Verödung“ der Stadtteildörfer steht dabei in Kontrast zu den Bemühungen, die Landauer Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen aufzuwerten. Nicht zuletzt soll damit ein Zuzug junger Menschen gefördert werden. Ein Gefälle besteht ferner zu den umliegenden Dörfern benachbarter Landkreise, die durch die Dorferneuerungsprogramme erfolgreich saniert werden konnten.

Aufgrund der demografisch bedingten Alterung und dem Rückgang der Bevölkerung werden in der Dorfentwicklung zukünftig neue Fragestellungen zu lösen sein: Wie können Tragfähigkeitsprobleme bei der sozialen und technischen Infrastruktur be-

wältigt werden? Wie kann dem Verlust junger Bevölkerungsgruppen in den Dörfern entgegengewirkt werden; gleichzeitig der Zuzug von jungen Familien für die Stadtteildörfer – und hier für den Stadtteil Nußdorf - attraktiviert und unterstützt werden?

Zudem ist seit Kriegsende der Nachfrage gerade jüngerer Familien in der Regel durch Ausweisung von Neubaugebieten in den Randbereichen der gewachsenen Dorfstrukturen Rechnung getragen worden. Durch das Propagieren moderner Wohnarten, privater Grünflächen und Freianlagen wie Spielplätzen sind dabei neben den Wohnraumbedürftigen auch vielen jüngere Generationen der vorherigen Mehrgenerationenhöfe aus den Dorfkernen ins neue Eigenheim gezogen.

Durch den Umbau der Arbeitsgesellschaft weg vom primären Sektor (landwirtschaftliche Produktion) hin zum sekundären Sektor (industrielle Verarbeitung von Produkten) und zum heutigen Stand mit einer großen Mehrheit der Arbeitnehmer im tertiären Dienstleistungssektor ist die Notwendigkeit der Erhaltung eines Hofanwesens mit Wohn- und Nebengebäuden zur Lagerung, Tierhaltung, Reparatur und Verarbeitung meist nicht mehr notwendig.

Vor allem durch diese Entwicklung kam es zu Überalterung, Abzug von Kapital und einem Investitionsstau im Bereich der Sanierung und Instandhaltung gerade dieser Nebengebäude. Stand beim traditionellen Hofanwesen die Unterbringung aller notwendigen Funktionen notfalls auch durch Einbußen bei der Lebensqualität und Belichtung im Vordergrund, zielt der heutige Wohnwert auf Belichtung und Belüftung sowie einen individuell benötigten Wohnflächenbedarf, als Ausdruck moderner Wohn- und Arbeitsbedingungen und einen baulich privaten Anteil Freiraum.

Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen sind innovative Wohnangebote sowohl für junge als auch für ältere Menschen in den Ortskernen zu schaffen. Denn die Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen in den Stadtteildörfern Landaus ist ein entscheidendes Merkmal der allgemeinen dörflich Entwicklung und des gesellschaftlichen Zusammenlebens der hiesigen weinbaugeprägten Region. Neben der Stärkung von Wohnfunktionen ist auf den Strukturwandel im Weinbau mit der Unterstützung von Flächenzusammenlegungen

zur Betriebserweiterung oder zur Umwandlung in nicht landwirtschaftliche Gewerbeeinheiten (Handwerk etc.) in den Ortsinnenbereichen zu reagieren. Durch die Maßnahmen soll auch die Nußdorf prägende Bauweise und die Gestalt des Ortsbildes gestärkt werden und so identitätsfördernd den Zusammenhalt der Bürger steigern.

Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist die Fortentwicklung unter weitgehender Beibehaltung der historisch vorhandenen Ortskerne mit ihren typischen Baustrukturen, im Hinblick auf Landaus gesamtperspektive Entwicklung.

1.2 Ziele und Aufgaben

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist es, die städtebaulichen Defizite und Mängel im Untersuchungsgebiet aufzuzeigen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit zur Behebung dieser Mängel zu gewinnen. Zur Behebung dieser städtebaulichen Defizite kann die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) eingesetzt werden. Demnach versteht man unter städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen, wenn nachgewiesen wird, dass entsprechende städtebauliche Misstände vorliegen.

Diese liegen nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit nicht nach den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) entspricht
- oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Weitere Ziele sind, die sozialen, funktionalen und baustrukturellen Verhältnisse zu untersuchen, Empfehlungen für geeignete Verfahren zur Umsetzung der städtebaulichen und sozialen Maßnahmen auszusprechen (z. B. Bebauungsplan, klassisches oder vereinfachtes Sanierungsverfahren, städtebaulicher Vertrag, etc.) In diesem Zusammenhang soll auch ein Vorschlag für die Gebietsabgrenzung eines möglichen

Sanierungsgebiets ausgearbeitet werden. Dies ist auch die Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung § 142 BauGB) sowie für eine Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Für den Stadtteil Nußdorf werden im Detail folgende Aufgaben im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen untersucht:

- Nachweis über das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen, die die Durchführung einer Sanierung fordern (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB) sowie die Formulierung der allgemeinen Ziele der Sanierung, die folglich zu einer Durchführbarkeit der Ziele führen (§ 142 Abs. 1 BauGB),
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse aussehen und ob ausreichendes öffentliches Interesse (§ 136 Abs.1 BauGB) und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter Bewohner und Betriebsinhaber erreichbar erscheint (§§ 137, 138 BauGB), sodass die Sanierungsmaßnahme zügig durchgeführt werden kann (§ 142 Abs. 3 BauGB),
- ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§ 141, Abs.1 BauGB) und wenn ja, wie diese vermieden oder gemildert werden können,
- Erarbeitung eines Vorschlags für den Stadtrat durch Analyse der gewonnenen Daten zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, welches förmlich festzulegen ist (§ 142 Abs. 1 BauGB),
- Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung werden in der städtebaulichen Rahmenplanung die Konzepte zur Nutzungsstruktur, zur Baustruktur und Stadtgestalt sowie zu Freiflächen und Verkehr entwickelt.

1.3 Dokumentation des Verfahrensablaufs

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in der Sitzung vom 15.12.2009 die Aufstellung von Dorfentwicklungsplänen für die acht Stadtteile der Stadt Landau beschlossen. Um Strategien und Impulse für die Sicherung dörflicher Strukturen und die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen in den Stadtteilen zu erreichen, wurde bereits ein Baulandkataster für die Stadt Landau erstellt. Der nächste Schritt ist die Überprüfung der möglichen Ausweisung von Sanierungsgebieten in den einzelnen Stadtteilen.

In der Sitzung vom 25. Mai 2010 hat der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs.3 BauGB für die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Ortskern Landau-Nußdorf“ gefasst. Anschließend erfolgte am 17. Juni 2010 die ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung.

Im Sommer 2011 wurde durch die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtteil Nußdorf begonnen. Die Untersuchungen haben das Ziel, Kriterien für eine spätere Festlegung des Sanierungsgebietes nach BauGB zu ermitteln.

Im September 2013 wurde das Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH (Darmstadt) von der Stadt Landau beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen fertig zu stellen und den Rahmenplan auszuarbeiten.

Ergänzung:

In seiner Sitzung vom 25. Juni 2013 hat der Stadtrat die Durchführung einer „Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile“ beschlossen. Dieser Beschluss hat eine aktualisierende Wirkung auf oben aufgeführte Beschlüsse. Dabei wurde neben der vorrangigen Entwicklung von Innenentwicklungs- und Ortsrandarrondierungsflächen gegenüber Außenentwicklungsflächen insbesondere beschlossen, dass von den aus der Entwicklung von Arrondierungs-/ Außenentwicklungsflächen generierten Einnahmen 15% als sogenannter „Wertsteigerungsausgleich“ unter Berücksichtigung des Haushaltsrechts zur Aktivierung/ Förderung der Innenentwicklung in dem jeweiligen Stadtteil vor-

gesehen werden. Durch die Entwicklung von Neubauflächen sollen somit die Ortskerne finanzielle Mittel zur Attraktivierung erhalten. Die in dieser Voruntersuchung ermittelten Defizite und Entwicklungspotentiale dienen somit als Beispiel bzw. als möglicherweise übertragbare Erkenntnisse für die übrigen Ortsteile.

1.4 Beteiligungsverfahren

Am 31. Mai 2011 wurden die Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Bewohner und Betriebsinhaber) schriftlich über die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets informiert. Zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung des Ortskerns Nußdorf gab es ein Informationsgespräch, welches am 8. Juni 2011 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung erfolgte. Wie im Anschreiben wurden auch im Informationsgespräch die Betroffenen gebeten, im Rahmen der Untersuchung, Zutritt auf das betreffende Grundstück zu ermöglichen sowie das Beantworten einiger Fragen zum technischen Zustand Ihrer Gebäude zu unterstützen, um zum Gelingen der Sanierung beizutragen.

Die Bestandsaufnahme begann Mitte August 2011 und erfolgte mittels eines Fragebogens in persönlichen Einzelgesprächen vor Ort. Die Befragung wurde positiv aufgenommen. Aus den Einzelgesprächen ließ sich eine differenzierte Mitwirkungsbereitschaft bei den Eigentümern und Eigentümerinnen erkennen.

In Einzelfällen boten die Eigentümer eine Begehung ihrer Gebäude und gaben weitere ausführliche Erläuterungen zu ihrem Objekt an. Durch Betreten des Grundstücks und auch Inaugenscheinnahme der rückwärtigen Gebäude konnte eine detaillierte Beurteilung des äußeren Gebäudezustands der gesamten Gebäudeanlage (Wohnhaus einschl. aller Nebengebäude) auf dem Grundstück erfolgen.

Am 25.10.2011 wurden vormittags und zum Abend je eine Eigentümerbefragung zum Objekt im Dorfgemeinschaft von Nußdorf durchgeführt.

Von den Befragten wurden mögliche Modernisierungszuschüsse unterschiedlich begrüßt. Grundsätzlich haben die Eigentümer selbst ein Interesse an der Instandhaltung

ihrer Gebäudeanlage. Einige Eigentümer wünschen eine Sanierung ihres Objektes, verfügen jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht über die finanziellen Mittel.

Grundsätzlich lässt sich die Sanierungsbereitschaft der Befragten in vier Gruppen einteilen:

Gruppe 1 sind die Bewohner, deren Gebäudeanlagen in den letzten 2 bis 3 Jahren eine umfangreiche Sanierung erfahren oder bei denen es sich um neu gebaute Gebäude der letzten 4 bis 5 Jahren (ab 2006) handelt. Die Eigentümer der Kategorie 1 sehen an ihrem Objekt einen ergänzenden Sanierungsbedarf.

Gruppe 2 Diejenigen, die bereits ein hohes Lebensalter aufweisen, sehen zum Teil Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, wollen aber aufgrund ihres hohen Alters keine umfangreiche Sanierung auf sich nehmen. Aus deren Sicht scheint eine Sanierung durch die zukünftige Generation bzw. zukünftige Bewohner sinnvoll.

Gruppe 3 sind vorrangig Winzerbetriebe, die ihre Hofanlage entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten stetig oder bereits saniert haben. Dieser Kategorie lassen sich auch andere gewerbliche Einrichtungen (Winzerbetriebe, Handwerk, etc.) zuordnen.

Gruppe 4 sind diejenigen, bei denen Sanierungen an der Gebäudeanlage angedacht sind und in der nächsten Zeit durchgeführt werden sollen. Diese Gruppe von Befragten sanieren entsprechend ihren finanziellen Möglichkeiten um den Nutzung- bzw. Wohnzustand ihres Hauses schrittweise zu verbessern, damit dieser Zustand den heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht. Die Gebäude dieser Eigentümer weisen (teilweise) einen umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

1.5 Systematik / Durchführung der VU

Für die Untersuchung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Datenbestände zur Verfügung:

- Katasterplan des Untersuchungsgebiets
- Aktueller Flächennutzungsplan
- Umliegende Bebauungspläne, Gestaltungssatzung
- Denkmalliste
- Luftbilder des gesamten Stadtgebietes und des Stadtteils
- Fotografien der einzelnen zu untersuchenden Gebäude des Stadtteils
- Stadthistorische Chronik des Stadtteils
- Allgemeine Daten zur Stadtentwicklung (statistische Werte, etc.)
- Bevölkerungsdaten, Anschriften der Eigentümer, Eigentumsverhältnisse
(Statistische Daten wurden parallel zur Gebäudeuntersuchung 2011 erhoben)

Die Untersuchungen wurden gesichtet und analysiert. Zudem ergaben sich auch Erkenntnisse aus der örtlichen Bestandsaufnahme sowie durch Befragung von Bewohnern und Akteuren vor Ort. Diese Angaben sind in die Analyse mit eingeflossen.

Die Erfassung der erforderlichen Sachdaten erfolgte mit Hilfe von mehrfachen Ortsbegehungen durch die Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau und durch Rittmannsperger Architekten, Darmstadt. Darüber hinaus erfolgten persönliche Befragungen der Bürger durch die Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Landau. Bereits vorliegende, ausgewertete Unterlagen der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bereits Aussagen zur Altersstruktur der Gebäude enthielten, flossen in die Vorbereitende Untersuchung mit ein. Zusätzlich wurden einzelne Gebäude bzw. Straßenzüge des Untersuchungsgebiets fotografisch aufgenommen und dokumentiert. Augenmerk lag dabei auf dem Fassadenbild und Sanierungsstand der Gebäude.

Des Weiteren wurde bei den Begehungen ein besonderes Augenmerk auf Bauungsstruktur, die Gestalt der Bebauung, Baualter und Bausubstanz sowie die untersuchungsrelevanten Aspekte des technischen Zustandes der Gebäude gelegt.

Zur Dokumentation dieser gebäudebezogenen Kriterien (Nutzung, Zustand der Gebäude, technische Ausstattung, Sanierungsbedarf) wurde ein standardisierter Fragebogen zur Erhebung der grundstücksbezogenen Informationen ausgearbeitet. Dieser stellte die Grundlage für die anschließende Auswertung der Informationen dar.

Der Fragebogen richtete sich an die Befragten zu folgenden Punkten:

- Bewohner- und Nutzerstruktur
- Grundstückszustand / Freiflächen
- Nutzung des Gebäudes bzw. der Gebäudeanlage
- Gebäudezustand/ Bauliche Beschaffenheit und Ausstattung
- Objekt- und Haustechnik
- Vorhandener und/oder geplanter Sanierungsbedarf

Die Bestandsanalyse umfasst die Pläne 1.2 bis 1.9. Bei der Bestandserfassung wurde nach folgenden Kriterien erfasst und bewertet:

- Nutzungsstruktur und Leerstand
- Zustand des Gebäudes (Sanierungsstand, Fassadenbild, Technische Ausstattung und energetischer Zustand)
- Stadtgestalt und Baustruktur
- Grün- und Freiflächen
- Verkehr

Abschließend werden städtebauliche Missstände und vorhandene Potenziale zusammenfassend einander gegenübergestellt und im Sinne von zukünftigen Handlungsschwerpunkten analysiert.

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Anbindung

Der Stadtteil Nußdorf ist einer von acht Stadtteilen der Stadt Landau in der Pfalz und liegt ca. 1 km nördlich der Kernstadt sowie westlich der Bundesautobahn A 65. Bis zur Altstadt von Landau sind es ca. 3 km. Eine Anbindung an die in 1 km entfernte südlich verlaufende Bundesstraße B 10 erfolgt ausschließlich über das örtliche Straßennetz. Der Stadtteil Nußdorf kann aus nordwestlicher sowie aus südlicher Richtung, aus Richtung Landau-Kernstadt kommend, über die Landesstraße L 512 erreicht werden. In Ost-West Richtung ist der Stadtteil Nußdorf an die Kreisstraße K8 angebunden. Eine weitere Anbindung an das örtliche Straßennetz bietet die Kreisstraße K 11 aus Richtung Nordosten kommend.

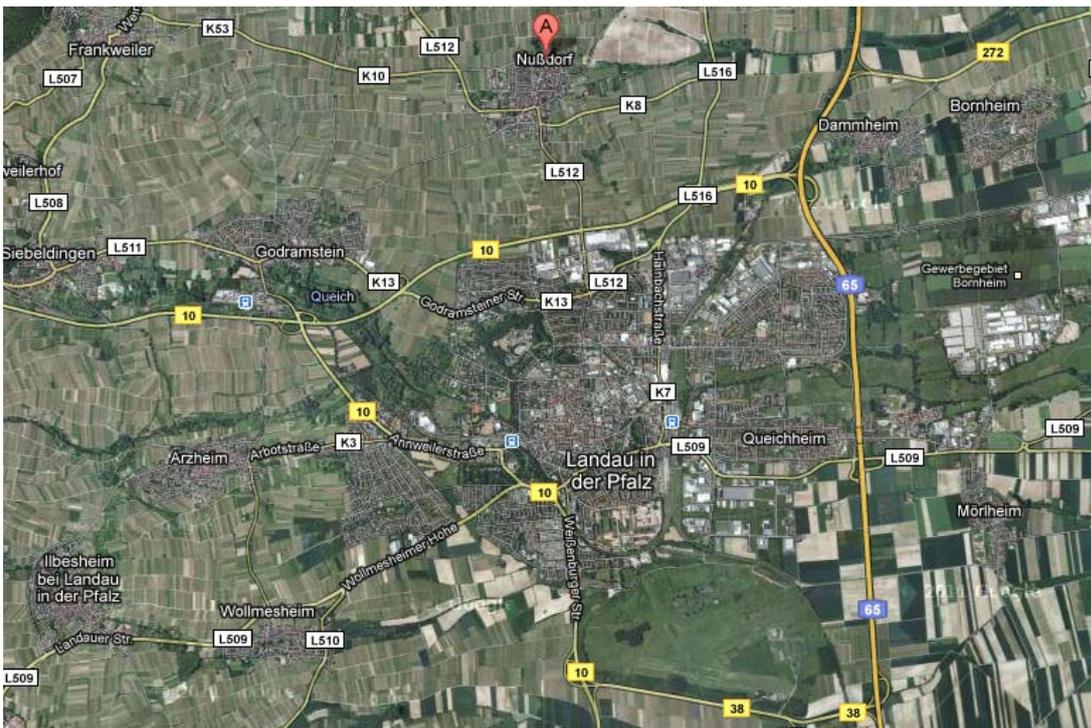


Abbildung 1: Räumliche Lage des Stadtteils Nußdorf; Quelle: 10.10.2011, Google

2.2 Historische Entwicklung des Stadtteils Nußdorf

Die erste schriftliche Erwähnung Nußdorfs geht auf ein Stiftungsdokument an das Kloster Fulda aus dem Jahr 802 zurück. Somit kann Nußdorf eine nunmehr über 1200-jährige Ortsgeschichte belegen.

Weitere Stiftungserwähnungen gehen auf des 10. Jahrhundert im Zusammenhang mit dem Kloster Weißenburg und den Speyerer Bischhöfen zurück.

1508 ging Nußdorf durch Kauf an Landau über. Zu diesem Zeitpunkt hatte Nußdorf etwa 100 Einwohner.

1525 ist Nußdorf u.a. ein Ausgangspunkt der pfälzischen Bauernkriege. Wahrscheinlich versammelten sich die Nußdorfer Bauern im heutigen Bauernkriegsmuseum. Die verbündeten Pfälzer Bauern zogen durch die Pfalz und zerstörten Klöster, kirchliches Gut und Burgen und forderten ihre Rechte ein (z. B. Abschaffung der Leibeigenschaft, gemäßigte Zinsen u. a.).



Abbildung 2: Bauernkriegshaus in Nußdorf,
Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, 10.10.2011

Bis zum 19. Jahrhundert waren in Nußdorf keine nennenswerten städtebaulichen Aktivitäten zu verzeichnen. Der Hauptsiedlungsschwerpunkt lag im nördlichen Bereich entlang der Kirchstraße etwa zwischen Schulgebäude und Kirche. Nußdorf bestand

damals überwiegend aus Hofanlagen mit großen Weingärten (Wingert) im rückwärtigen Bereich.

Im 19. Jahrhundert wuchs Nußdorf weiter. Der Baubestand südliche des Schulgebäudes stammt fast vollkommen aus dem 19. Jahrhundert (Zeit zwischen 1800-1870). Die meisten Hofanlagen wurden in der Zeit um 1800-1840 erbaut.

Daneben besteht eine größere Zahl an Häusern aus der Zeit um 1900.

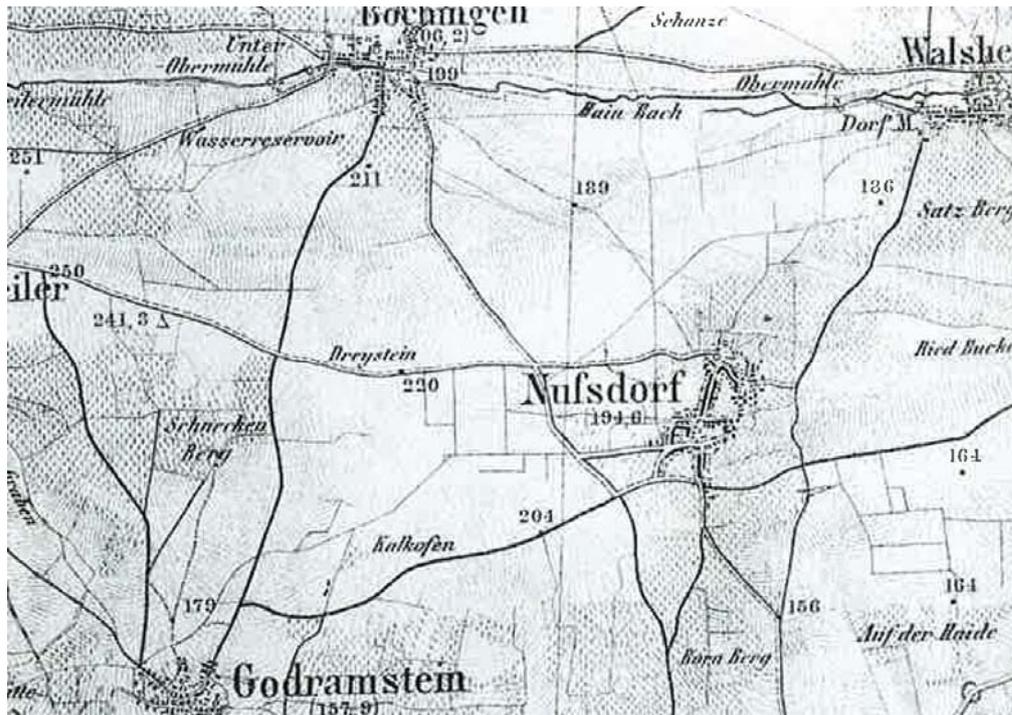


Abbildung 3: Nußdorf zu Beginn des 20. Jahrhunderts

Quelle: 1200 Jahre Nußdorf. Stationen einer Ortsgeschichte, 2002

In den beiden Weltkriegen blieb Nußdorf von Zerstörungen verschont, so dass der historische Ortskern weitreichend erhalten geblieben ist.

1972 wurde Nußdorf im Zuge der Verwaltungsreform eingemeindet und ist seither ein Stadtteil von Landau.

Die westliche bzw. südwestliche Siedlungserweiterung erfolgte ab Mitte des 20. Jahrhundert bis heute. Hierbei handelt es sich um jeweils typische Einfamilienhausgebiete mit geringer Verdichtung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

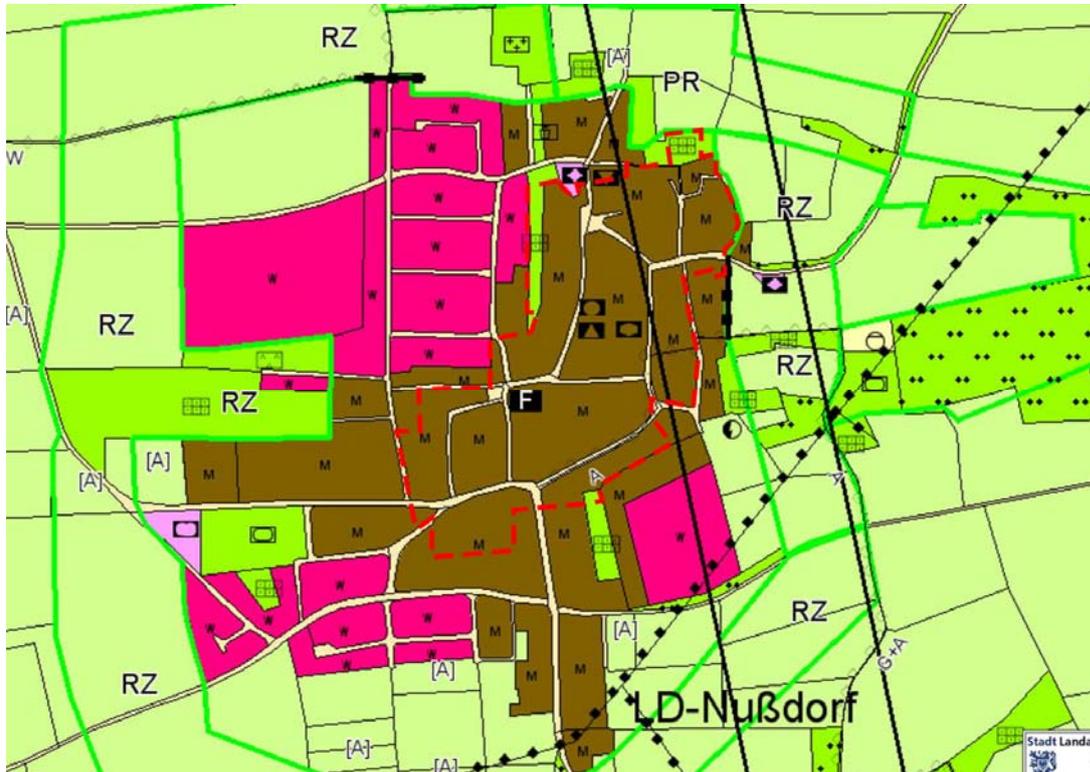


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Landau-Nußdorf, Quelle: 22.10.2013, Stadt Landau; Ergänzung VU-Gebiet durch Rittmannsperger Architekten, 04.11.2013

Die Siedlungsbereiche älteren Ursprungs (d. h. die historischen Teilbereiche bis Mitte des 20. Jh.) sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die neueren Siedlungserweiterungen bzw. Ortsarrondierungen am Ortsrand, die in den letzten Jahrzehnten ausschließlich aufgrund des hohen Wohnungsdrucks erfolgten, sind als Wohngebiete ausgewiesen. Größere Grünflächen befinden sich im Westen (Sportplatz, Kleingärten, Park) sowie im Osten (Kleingärten und Waldfläche).

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen (Schule, öffentliche Verwaltung etc.) befinden sich im zentralen Ortskern zwischen Dorfplatz und Kirche.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Kern des Mischgebiets.

2.3.2 Bebauungspläne

In Landau-Nußdorf wurden 4 Bebauungspläne überwiegend zur Siedlungserweiterung und zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgestellt, wovon 3 Pläne nicht das Untersuchungsgebiet betreffen.

Der Bebauungsplan „ND1 - Änderungsplan II“ von 1977 umfasst die drei sich im Untersuchungsgebiet befindenden Liegenschaften Am Heimlichen Eck 1, Am Heimlichen Eck 2 und Lindenbergsstraße 53.

2.3.3 Gestaltungssatzung

Die Stadt Landau hat 1988 für die Ortskerne der einzelnen Stadtteile eine Gestaltungssatzung beschlossen. In Nußdorf deckt sich der Geltungsbereich ungefähr mit dem im FNP ausgewiesenen Mischgebiet.

Die Satzung dient dem Schutz der kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskerne der Stadtteile. Sämtliche Baumaßnahmen (u.a. Dächer, Fenster/Schaufenster, Türen und Tore, Fassaden inkl. Klappläden) im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bedürfen einer bauaufsichtlichen Genehmigung und sind orts-, straßen- und platzbilderhaltend auszuführen.

Es ist beabsichtigt, die Gestaltungssatzung für die Ortskerne der Stadtteile seitens der Stadt Landau demnächst zu überarbeiten.

2.3.4 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 5 denkmalgeschützte Gebäude und weitere Gebäudeteile (u.a. Steine und Tafeln mit historischen Inschriften). Außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich noch vier weitere denkmalgeschützte Gebäude.

Die Gebäude sind in Plan „Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen“ als denkmalgeschützte Einzelanlagen gekennzeichnet.



Abbildung 5: denkmalgeschützte Einzelanlage Platz hinter der Kirche, Quelle: Rittmannsperger Architekten, 24.09.2013

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Landau-Nußdorf umfasst überwiegend den historischen Ortskern von Nußdorf. Merkmale des Gebiets sind die großen schmalen und lang gestreckten Grundstückspartellen. Die baulich eng zusammengefasste Gebäudestruktur resultiert einerseits aus der historischen Entwicklung des Ortskerns, andererseits aus der derzeit bestehenden oder ehemals gewerblichen Nutzung (Winzerbetriebe) und dessen baulich funktionalen Anforderungen wie z. B. das Vorhandensein eines Wohnhauses, Scheune und Kelterhaus sowie die ortsbildprägenden, historischen Gebäuden. Dabei lässt sich anhand der Strukturen eine dorftypische Mischung verschiedener Nutzungen ablesen, die zwar in sich eigenständig sind, jedoch in der Gesamtbetrachtung prägend für das Ortsbild Nußdorfs sind.

Untersucht wurden die Gebäude und Grundstücke entlang der Kirchstraße, Walsheimer Straße, Bauerngasse, Am Kindergarten, Geißelgasse, Lindenbergstraße, Am Heimlichen Eck, Am Dorfbrunnen, Hintergasse, Kohlwoog, Pfarrer-Lehmann-Straße sowie entlang der Gartenstraße. Der nachfolgende Plan (Plan 1.1) stellt das Untersuchungsgebiet dar. Der gesamte Untersuchungsraum beträgt ca. 12,6 ha.

Plan 1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

TEIL B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Dieses Kapitel enthält die thematisch unterteilte Bestandsanalyse für das gesamte Untersuchungsgebiet in Text und Plan. Abschließend werden die städtebaulichen Missstände sowie die Potenziale des untersuchten Gebiets zusammengefasst und bewertet.

3 Bestandsanalyse

3.1 Demografie

Im Stadtteil Nußdorf leben zum Zeitpunkt der Voruntersuchung 1493¹ Einwohner, davon wohnen 571² Einwohner im Untersuchungsgebiet „Ortskern Landau-Nußdorf“. Dies entspricht etwa nur 1,3% des Gesamtbevölkerungsanteils der Gesamtstadt Landaus. Die Entwicklung seit 1997 lässt für das Untersuchungsgebiet insgesamt einen Bevölkerungsrückgang erkennen. Vergleichsweise dazu steigt, wenn auch nur sehr gering, seit 2006 wieder die Anzahl der Einwohner für den gesamten Stadtteil Nußdorf.

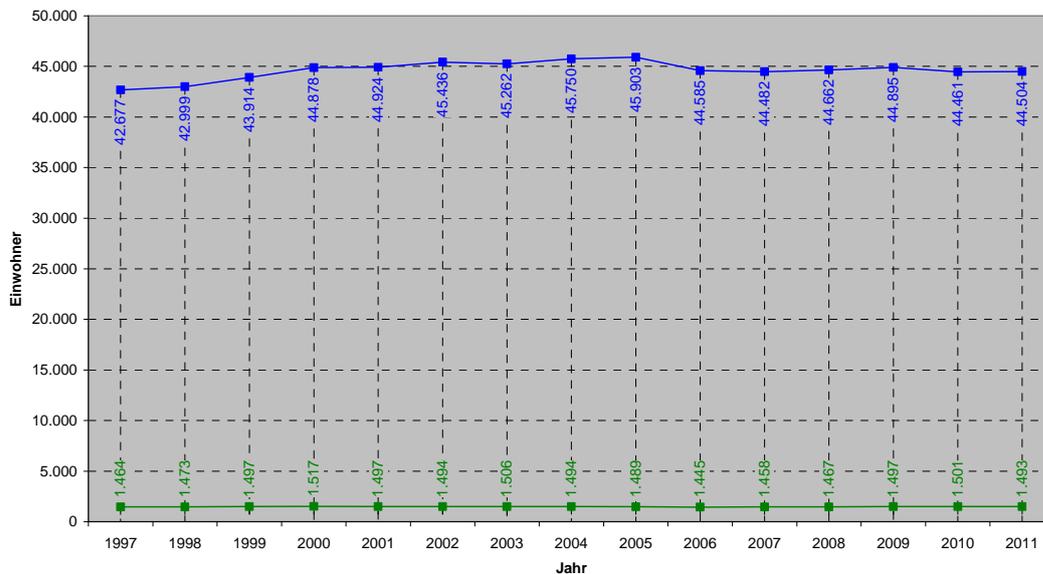


Abbildung 6: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Landaus (blau) mit der des Stadtteils Nußdorfs (grün), Stand Oktober 2011,
Quelle: MapInfo der Stadt Landau

¹ Angaben aus dem MapInfo der Stadt Landau, Stand Oktober 2011

² Angaben aus dem MapInfo der Stadt Landau, Stand Oktober 2011

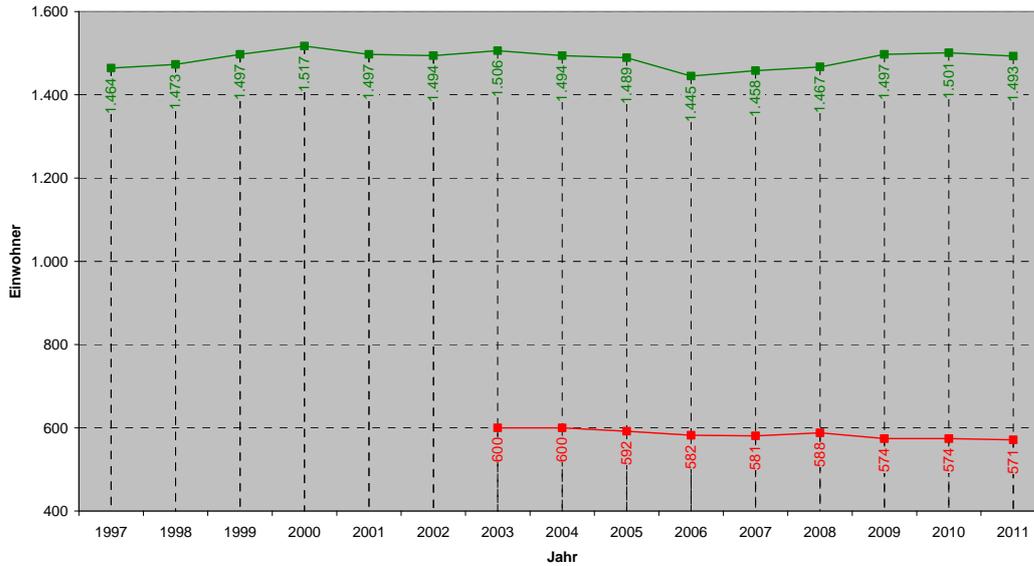


Abbildung 7: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Nußdorf (grün) mit der des Untersuchungsgebiets (rot), Stand Oktober 2011, Quelle: MapInfo der Stadt Landau

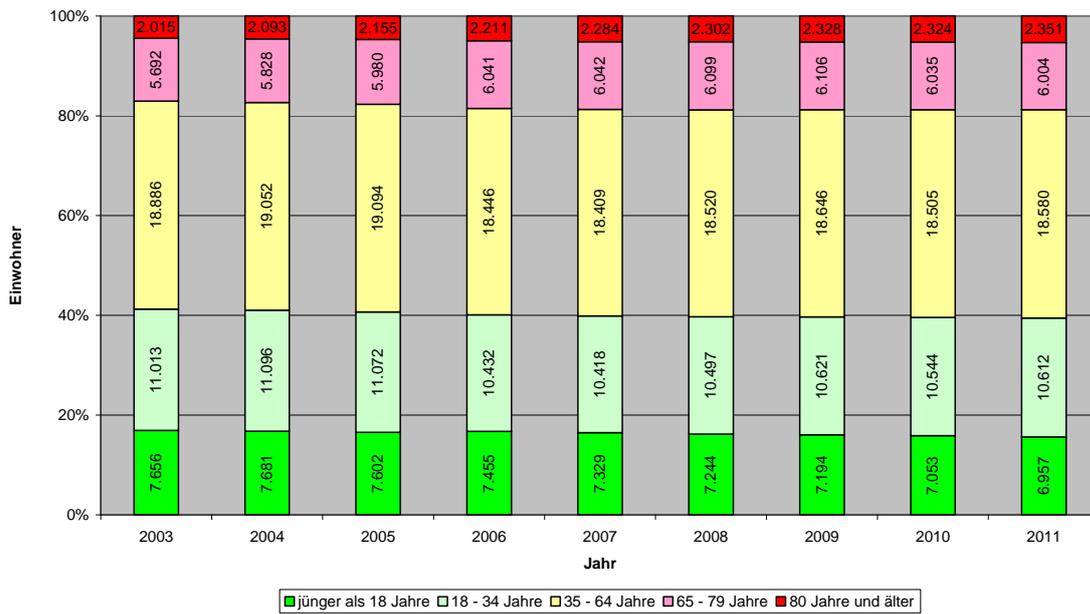


Abbildung 8: Altersstruktur der Gesamtstadt Landaus, Stand: Oktober 2011, Quelle: MapInfo der Stadt Landau

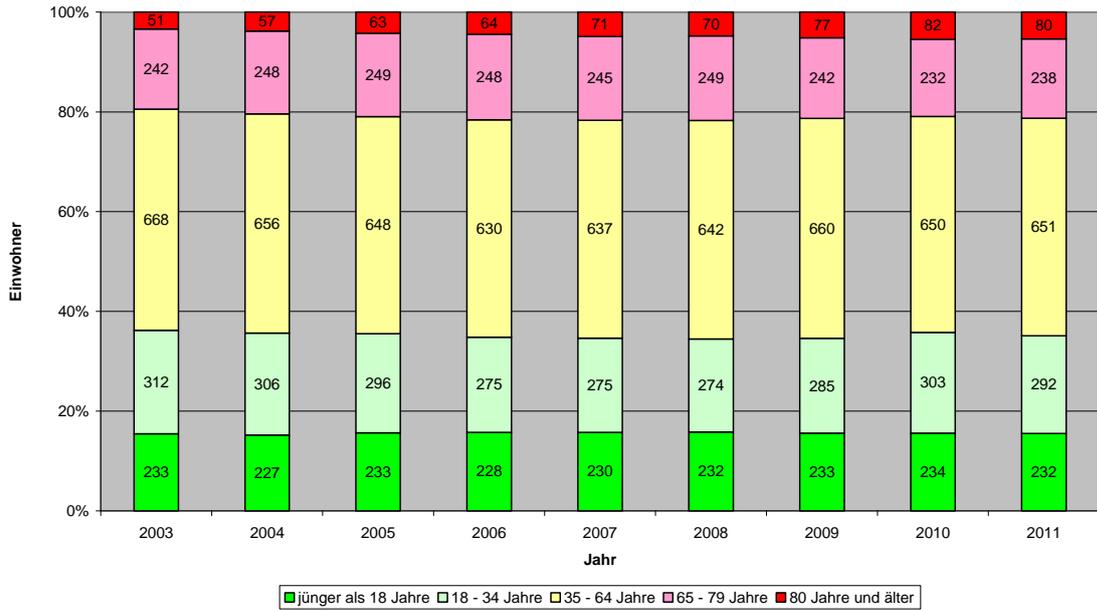


Abbildung 9: Altersstruktur des Stadtteils Nußdorfs, Stand Oktober 2011,
Quelle: MapInfo der Stadt Landau

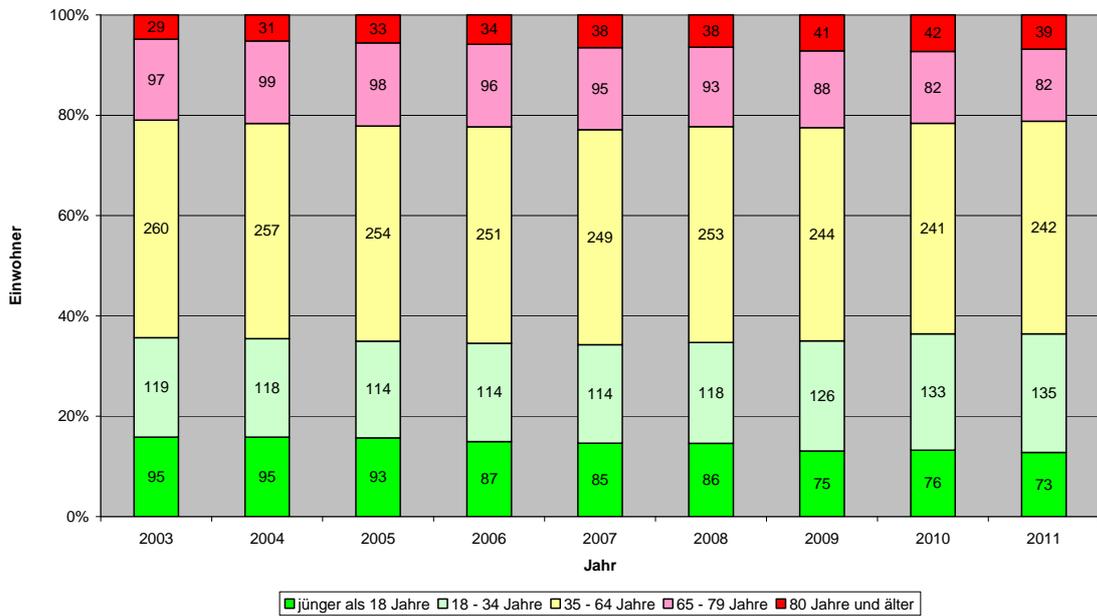


Abbildung 10: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet bis 2011, Stand Oktober 2011,
Quelle: MapInfo der Stadt Landau

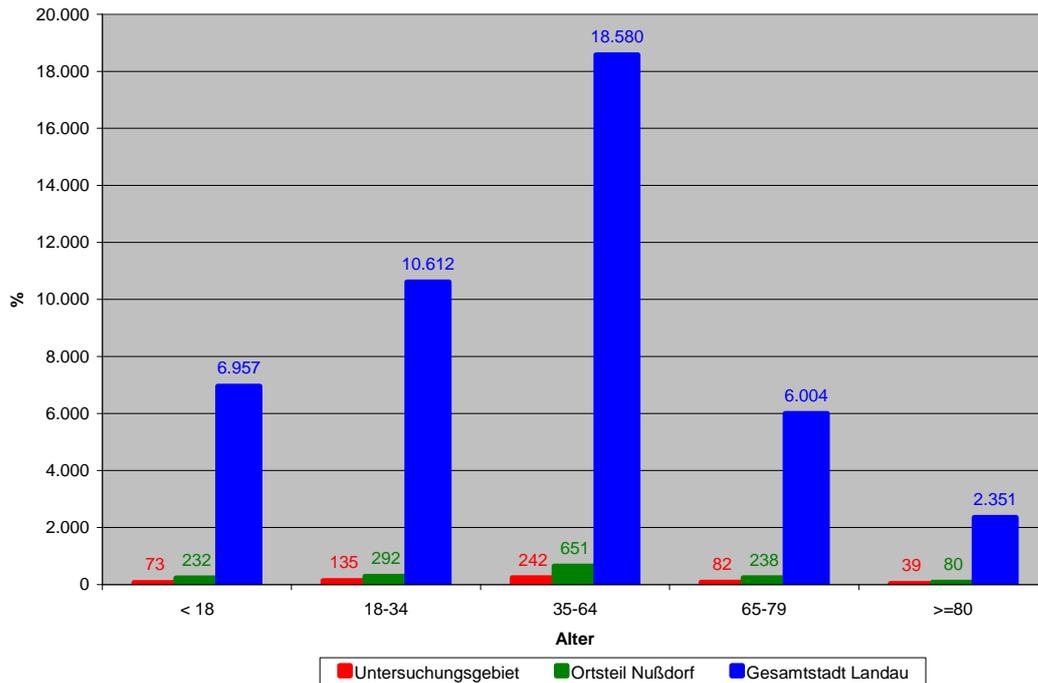


Abbildung 11: Gesamtüberblick der Altersstruktur, Stand: Oktober 2011,
Quelle: MapInfo der Stadt Landau

Bei einem Vergleich der Altersstruktur des Stadtteils Nußdorf mit der des Untersuchungsgebiets lassen sich nur leichte Unterschiede feststellen. Die Auswertung der Unterlagen hat ergeben, dass sich der Anteil der über 65jährigen annähernd an dem gesamtstädtischen Anteil orientiert. Auffallend ist jedoch der prozentuale erhöhte Anteil der 35 bis 64jährigen im Stadtteil Nußdorf im Vergleich zum gesamtstädtischen Anteil. Dies bedeutet auch, dass der prozentuale Anteil der Bevölkerung unter 35 Jahre, in Bezug auf die gesamtstädtische Betrachtung, etwas geringer vorhanden ist.

Im Vergleich der Angaben der Altersstruktur im Stadtteil Nußdorf mit den Angaben der des Untersuchungsgebiets lassen sich keine signifikanten Unterschiede erkennen. Interessant ist jedoch, dass im Untersuchungsgebiet die Zahl der 18-34jährigen (mit +16) und der über 80jährigen (mit +10) seit 2004 stetig steigt. Vergleichsweise dazu fällt bei genauer Betrachtung jedoch auf, dass der 18-34jährigen in ganz Nußdorf seit 2004 (mit -20, rot) sinkt, der Anteil der über 80jährigen dagegen stark ansteigt (mit +29, blau).

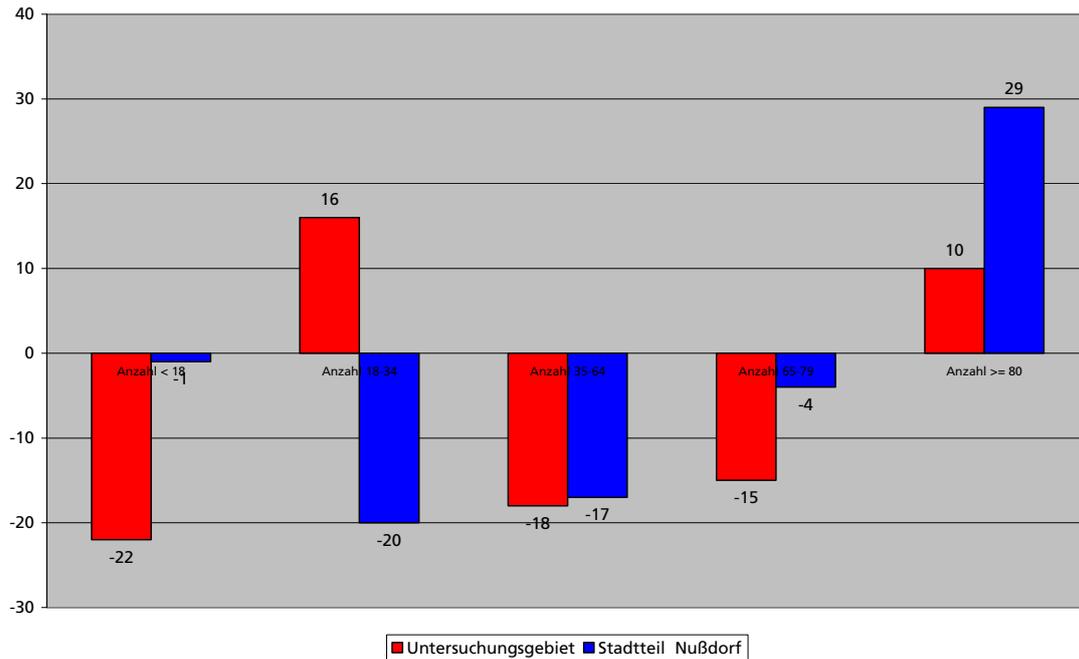


Abbildung 12: Bevölkerungsveränderung im Untersuchungsgebiet von 2004 bis 2011 in relativen Zahlen, Stand Oktober 2011, Quelle: MapInfo der Stadt Landau

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der bereits bekannten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist davon auszugehen, dass der Anteil der älteren Bevölkerung in der Gesamtstadt Landaus wie auch im Stadtteil Nußdorf weiter ansteigen wird. Im Gegenzug dazu wird der Anteil der unter 18jährigen sinken. Ganz deutlich ist der Verlust (mit -22) der unter 18jährigen im Untersuchungsgebiet erkennbar.

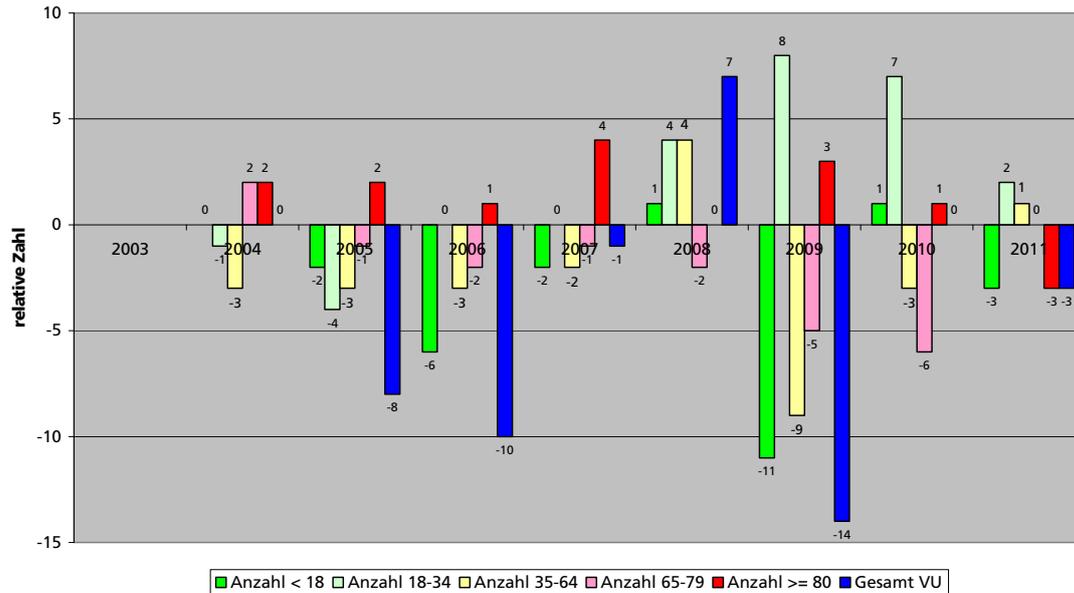


Abbildung 13: Bevölkerungsveränderung im Untersuchungsgebiet von 2004 bis 2011, Stand Oktober 2011, Quelle: MapInfo der Stadt Landau

Bei der Befragung konnte festgestellt werden, dass im Ortskern teilweise ein Generationenwechsel begonnen hat. Sei es durch Rückkehr der Kinder, die den elterlichen Winzerbetrieb übernehmen oder junge Familien, die die positive Lage- und Wohngunst Nußdorfs schätzen. Diese Beobachtung spiegelte sich in den Aussagen der Befragten wider.

Die räumliche Konzentration der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet lässt sich nur bedingt bestimmen. Aus der Untersuchung ließ sich jedoch ablesen, dass im westlichen, nordöstlichen und mittleren Bereich vorwiegend Einwohner mit über 80 Jahren wohnen. Und während Einwohner zwischen 65 und 79 Jahren vorrangig im südlichen Bereich leben, leben die 18 bis 34jährigen eher im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Einwohner zwischen 35 und 64 Jahren lassen sich hauptsächlich im nördlichen und südwestlichen Bereich wiederfinden. Vergleichsweise zu allen anderen Altersgruppen sind die unter 18jährigen punktuell verteilt.

Im Vergleich zu der deutschlandweiten Entwicklung werden auch in der Gesamtstadt Landau in den nächsten Jahren die Veränderungen im Altersaufbau an Deutlichkeit zunehmen und sich bis 2050 noch weiter verschärfen. Nach Aussagen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der Zweiten regionalisierten

Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006) „Rheinland-Pfalz 2050“ wird für die Altersgruppe der unter 20jährigen bei der mittleren Variante bis zum Jahr 2050 ein starker Rückgang von bis zu - 39 % prognostiziert. Im Gegenzug dazu wird bei der mittleren Variante bis zum Jahr 2050 ein Anstieg der Zahlen der über 65-Jährigen (+52%) zu erwarten sein. Die Verschiebung der Altersstruktur wird sich nicht nur auf die dörfliche Infrastruktur Nußdorfs auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse der heutigen und seiner zukünftigen Bewohner zeigen.

Durch die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Ortskern Nußdorf sollen finanzielle Anreize geschaffen werden, die mit dem Strukturwandel verbundenen baulichen und städtebaulichen Probleme im Ortskern zu lösen und gleichzeitig Impulse für neue und lebenswerte Entwicklungen zu setzen.

3.2 Eigentumsstrukturen

Der Großteil der Grundstücke und Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt. Vereinzelt werden Objekte vermietet. Aus der Befragung geht hervor, dass sich rund 75,5% der Gebäude (108 von 143) im Eigentum der Befragten befinden. Rund 13,2% (19 von 143) vermieten ihr Eigentum. Etwa 10,4% der Befragten wohnen in ihrem Eigentum, vermieten zugleich unter.

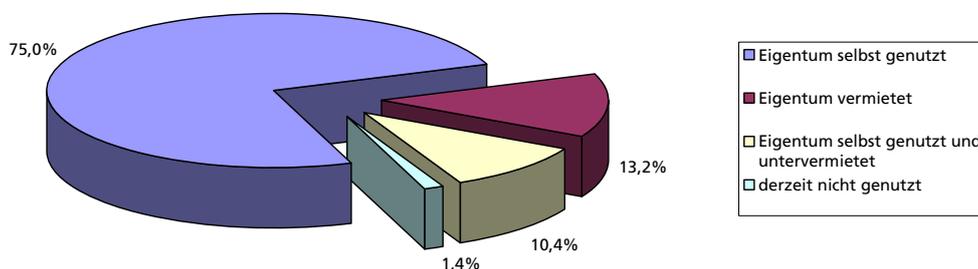


Abbildung 14: Übersicht selbst genutztes Eigentum und Vermietungen, Stand November 2011, Quelle: eigne Berechnungen Stadt Landau,

3.3 Nutzungsstruktur

3.3.1 Nutzungsstruktur des Gesamtortes

Die Nutzungsstruktur des Gesamtortes ist in Plan 01/02 dokumentiert und zeigt, dass der historisch gewachsene Ortsteil (braun) die größte Fläche in Anspruch nimmt. Die Siedlungserweiterungen der jüngsten Zeit (rot) erfolgte durch Neubaugebiete, die vorwiegend für das Wohnen bestimmt sind (Allgemeines Wohngebiet). Die letzte Wohngebietserweiterung zwischen Kirchhohl und Weidwiesenweg ist in der Umsetzung weit fortgeschritten, eine geringfügige Erweiterung ist derzeit in Überprüfung. Im südöstlichen Ortsteil besteht zwischen Geißelgasse und Dammheimer Straße gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Landau eine letzte mögliche Option für eine Siedlungserweiterung. Diese Fläche wird jedoch zurzeit landwirtschaftlich (Weinbau) genutzt.

Nußdorf ist als Weinort überregional bekannt und durch den Weinbau stark geprägt. Im historischen Ortskern befinden sich derzeit rund 30 bewirtschaftete Weingüter (dunkelgrün). Der gesamte Ort ist von Weinbergen umgeben (siehe „landwirtschaftliche Flächen: Weinbau“).

Die öffentliche Versorgungsinfrastruktur konzentriert sich in Nußdorf zentral zwischen der Kirchstraße und der Geißelgasse. Hier befindet sich die Ortsverwaltung, ein konfessioneller Kindergarten mit 2 Gruppen und eine 2-zügige Grundschule, die darüber hinaus die Grundschulversorgung der Orte Walsheim, Frankweiler und Böchingen der Verbandsgemeinde Landau-Land übernimmt.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird in Nußdorf teilweise abgedeckt. Auch hier befinden sich die meisten Angebote zentral im Ortskern. In der Geißelgasse ist ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Metzgerei angesiedelt. Darüber hinaus gibt es im Ortskern 2 Friseure, 2 Geldinstitute, einen Blumenladen mit eingeschränkten Postdienstleistungen, einen Imbiss und rund 5 Handwerksbetriebe.

Die medizinische Versorgung wird von einem Allgemeinmediziner, dessen Praxis sich am südlichen Ortseingang befindet, übernommen.

Plan 1.2 Nutzungsstruktur des Gesamtortes

3.3.2 Nutzung der Gebäude

Bei der Erarbeitung des Fragebogens wurden die Nutzungen der Gebäudeanlagen in folgende Kategorien eingeteilt:

- Reines Wohnen,
- Mischnutzung -Wohnen/gewerbliche Nutzung- und
- Mischnutzung -Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe)-
- Leerstand.

Garagenanlagen, Ställe, Scheunen und Kelterhäuser wurden als Nebengebäude aufgenommen. In der grafischen Darstellung der Nutzungsverteilung (siehe Plan 1.3) im Untersuchungsgebiet wurde zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht unterschieden. Zusätzlich wurden die Leerstände erfasst.

Die Auswertung der gebäudebezogenen Informationen für das Untersuchungsgebiet ergibt folgende Informationen:

Im Untersuchungsgebiet liegen 216 zu untersuchende Liegenschaften. Eine Zahl, die in der weiteren Bearbeitung mit der Anzahl der Befragten nicht gleichgesetzt kann, da auf einigen Grundstücken mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Sanierungszuständen vorgefunden wurden. Mit dem Fragenbogen wurden insgesamt 142 Eigentümer befragt, ca. $\frac{3}{4}$ der Eigentümer.

Im Untersuchungsgebiet nutzen 99 von 143 Befragten ihr Gebäude ausschließlich für reine Wohnzwecke. Dies entspricht ca. 69,2%. Rund 10,5% der Gebäude (15 von 143) sind Mischnutzungen -Wohnen/gewerbliche Nutzung-, weitere 15,3% sind Mischnutzungen -Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe)- (22 von 143). Ein geringerer Anteil (ca. 10,5%) der Gebäude war ehemals Mischnutzung -Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe)- ist jedoch heute nur noch für eine reine Wohnnutzung bestimmt.

Ein relativ geringer Anteil (3,2%) der 216 Gebäudeanlagen im Untersuchungsgebiet steht leer. Die Aussagen dazu sind jedoch nicht abschließend. Einerseits wurden die Leerstandsdaten mit Hilfe des Melderegisters erhoben. Gleichzeitig steht bei einigen der sieben leer stehenden Gebäuden ein Eigentümerwechsel oder Kaufvertrag bevor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Anzahl der leer stehenden Gebäude in absehbarer Zeit wieder sinken wird. Der „eigentliche“, bereits dauerhaft

bestehende Leerstand trifft nur auf zwei Gebäude zu. Dies sind das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus Am Dorfbrunnen 1 sowie das Gebäude Kohlwoog 13. Beide Objekte sind stark einsturzgefährdet.

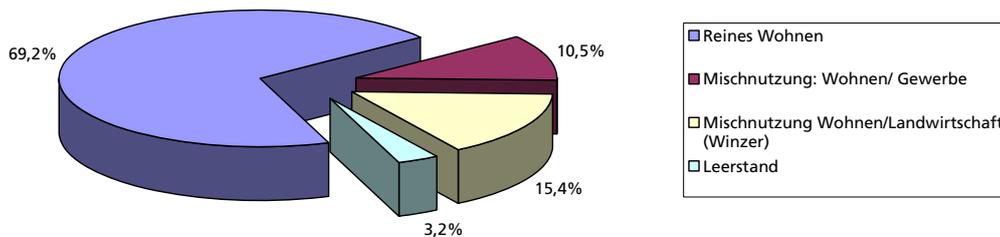


Abbildung 15: Nutzungsverteilung der Gebäude, Stand November 2011,

Quelle: eigene Berechnungen der Stadt Landau

Ferner geht aus der Untersuchung hervor, dass rund 18,9% (27 von 143) der Befragten, die Ihre Gebäude ausschließlich zum Wohnen nutzen, nur von einer Person bewohnt werden. Weiterhin konnte festgestellt werden, dass der Anteil der alleinlebenden über 65jährigen bei rund 14,6% (21 von 143) liegt. Weitere 14,6% (21 von 143) der Einwohner sind zwar über 65 Jahre leben jedoch zu zweit.

Rund 35,2% der Gebäude werden von zwei Personen bewohnt. Etwa 17,6% der Befragten leben mit vier Personen und ca. 15,5% wohnen mit drei Personen in einem Haus zusammen. Rund 7,0% der Befragten wohnen zu fünft in einem Gebäude. 9 von 142 Befragten (6,3%) sind mehr als fünf Personen im Haus.

Auffallend ist der vergleichsweise hohe Anteil der alleinlebenden Bewohner. Annähernd gleich sind die Werte, die zu dritt oder zu viert in einem Gebäude wohnen. Zu begrüßen ist, dass rund 6,3 bis 7,0% der Befragten zu fünft oder zu sechst in einem Gebäude leben.

Bewohner pro Gebäude	Anteil der Befragten	in Prozent
1	27	18,9
2	50	35,0
3	22	15,4
4	25	17,5
5	10	7,0
Mehr als 5	9	6,3

Abbildung 16: Übersicht der Bewohnerverteilung im Untersuchungsgebiet,
Quelle: eigenen Berechnungen, November 2011

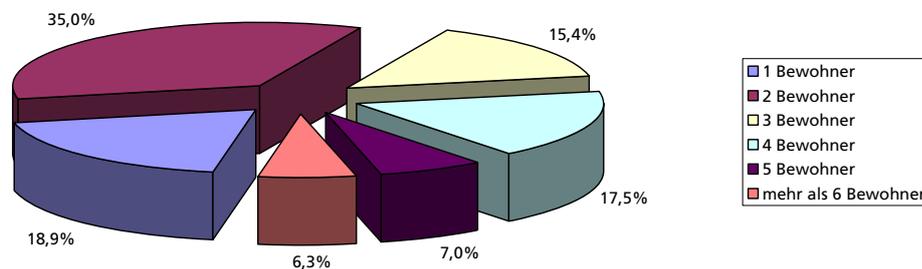


Abbildung 17: Bewohnerverteilung im Untersuchungsgebiet,
Quelle: eigene Berechnungen, November 2011

Eine räumliche Konzentration von bestimmten Wohnflächengrößen ist anhand der Nutzungen der Gebäudeanlagen nicht festzustellen. Es kann auch nicht belegt werden, dass Mischnutzungen -Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe)- gegenüber anderen Nutzungen grundsätzlich einen hohen Flächenanteil aufweisen.

Allerdings konnte festgestellt werden, dass die über 65jährigen alleinlebenden Einwohner einen Wohnflächenbedarf von 48,0m² bis max. 514,0m² beanspruchen. Bei

dieser Altersgruppe liegt der durchschnittliche Wohnflächenanteil bei 216,3m² pro Person.

Zudem konnte aus der Untersuchung entnommen werden, dass von den heutigen rund 69,2% reine Wohnnutzung ca. 10,5% ehemals eine Mischnutzung: Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe) aufwiesen. Dies sind vorrangig Eigentümer, die auf Grund ihres Alters und Familiensituation ihren Winzerbetrieb aufgaben. Somit stellte sich während der Befragung heraus, dass oftmals deren Lager- und Wirtschaftsgebäude privat umgenutzt worden (z.B. Wohnen) oder an andere Winzerbetriebe vermietet sind. Vorrangig werden diese Flächen jedoch als zusätzliche Abstellfläche genutzt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Stadtteil Nußdorf eine zentrale Funktion des Wohnens übernimmt. Rund 69,2% der Gebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Ein weitere wichtige Funktion stellt die Mischnutzung: Wohnen/Landwirtschaft (Winzerbetriebe) in Nußdorf dar. Mit einem Anteil von ca. 16,1% sind die Gebäudeanlagen der Winzerbetriebe im Ortskern von außerordentlicher ortsprägender Bedeutung und weisen auf die Wirtschaftskraft des Ortes hin.

Plan 1.3 Nutzung der Gebäude einfügen

3.4 Bewertung der Gebäude

In diesem Kapitel wird der bauliche, technische und energetische Zustand jedes einzelnen Gebäudes bewertet.

Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte durch Augenschein im Rahmen der Ortsbegehung im Sommer 2011 durch die Stadt Landau und wurde im Herbst 2013 durch Rittmannsperger Architekten GmbH aktualisiert und fortgeschrieben. Die Bewertung stellt daher eine Fortschreibung aus September 2013 dar.

Die Erhebung der technischen Gebäudeausstattung und des energetischen Zustandes erfolgte durch Befragung der Bewohner und stellt eine Momentanaufnahme von November 2011 dar. Die Datenerhebung und Befragung wurde von der Stadt Landau durchgeführt und grafisch durch Rittmannsperger Architekten GmbH ergänzt. Die Erhebung durch Befragung ist nicht vollständig, da nicht alle Eigentümer für eine Befragung zur Verfügung standen. Jedoch liegen genügend Daten vor, um für das gesamte Gebiet allgemeingültige Aussagen treffen zu können, wie im Folgenden dargestellt wird.

Der Schwerpunkt dieses Kapitels liegt auf den gebäudebezogenen Themen:

- Bausubstanz der Gebäude
- Energetischer Zustand der Gebäude
- Technische Ausstattung der Gebäude

3.4.1 Bausubstanz

Bewertung

Im Themenbereich „Bausubstanz“ wurden baulich erkennbare Mängel und Schäden wie Haarrisse, Abblätterungen, sichtbare Risse, Setzungen, Putzabschläge, etc. aufgenommen. Zudem fiel auch das optische Erscheinungsbild des Objektes in die Wertung.

Für die Bewertung „Bausubstanz“ der Gebäudeanlagen wurden drei Wertstufen erarbeitet. Jedes analysierte und ausgewertete Gebäude wurde einer Stufe zugeordnet.

Bewertung	Keine sichtbaren Mängel: Bei der Begehung wurden äußerlich keine oder nur sehr geringe Schäden festgestellt
Bewertungsstufe	1,0 bis 1,5
Sanierungsbedarf	Kein oder nur sehr geringer Sanierungsbedarf teilweise geringer Instandsetzungsbedarf (Bauunterhaltung erforderlich)



keine sichtbaren Mängel

Bauerngasse 1



Bauerngasse 38

Bewertung	Geringe oder mittlere Mängel: Instandhaltungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach) z.B. Putzrisse, kleinere Putzabschläge Vergrauung des Fassadenbilds durch Alterserscheinung, fehlender Anstrich von Bauteilen,
Bewertungsstufe	2,0 bis 2,5
Sanierungsbedarf	Geringer bis mittelhoher Sanierungsbedarf ⇒ größerer Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand



Geringe oder mittlere Mängel

Kirchstraße 22



Walsheimer Straße 13

Bewertung	Schwere Mängel: Schwere Schäden an der Außenhaut (Fassade, Dach) wie z. B. abfallender Putz aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, Mauerwerksrisse und starke Putzabschläge und -abblätterungen, fehlender Anstrich, Einfachfenster, ggf. baukonstruktive Beeinträchtigungen.
Bewertungsstufe	3,0
Sanierungsbedarf	Hoher und starker Sanierungsbedarf ⇒ hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand Sanierung erforderlich
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Schwere Mängel Am Dorfbrunnen 1</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Walsheimer Straße 1</p> </div> </div>	

Auswertung

Die Fassaden sind im Untersuchungsgebiet unterschiedlich gestaltet: es überwiegen Sandstein- und Putzfassaden, vereinzelt sind Fachwerkfassaden vorzufinden. Viele Gebäude weisen zeittypische Verzierungen an Fenster- und Türgewänden bzw. an Giebeln und Gauben auf.

Fast alle historischen Häuser des Altortsbereichs erfuhren u.a. in den 1950er-70er Jahren eine Modernisierung. Diese umfassende, nun mehrere Jahrzehnte zurückliegende Sanierung hat das Ortsbild aus stadtbildpflegerischer Sicht stark beeinträchtigt.

Dies wird u.a. an folgenden Merkmalen sichtbar:

- Verlust fast aller historischen Sprossenfenster
- Verlust fast aller historischen Türblätter
- Verlust fast aller, früher vorhandenen Klappläden
- Verlust fast aller historischen Dachdeckungen
- Kunststoff (Fenstern, Türen)
- Fliesen in der Sockelzone
- Rauputz anstelle glattgescheibter Putze
- untypische Farben (wie z.B. grün, blau, dunkelbraun)
- außen liegender Rollladenkästen
- Satellitenschüsseln an Hauswänden und auf Dächern
- Solaranlagen auf Dächern
- querrechteckige Fensteröffnungen anstatt hochrechteckige Fenster
- Neubau der Dächern ohne Aufschiebling

Darüber hinaus bestehen bei vielen Objekten erhebliche Mängel in baulicher Hinsicht, z.B. durch abfallenden Putz durch mangelnde Gebäudeunterhaltung.

Die Auswertung der Unterlagen ergab, dass bei ca. 132 von 222 Gebäuden (59,4 %) keine bis sehr geringe Schäden an der Gebäudefassade zu erkennen waren. Ein Sanierungsbedarf ist bei diesen Gebäuden nicht bis nur sehr gering gegeben. Auf Grund dessen wurden diese Gebäude in Stufe 1,0 bis 1,5 aufgenommen.

71 Gebäude, die 32 % darstellen, weisen geringe bis mittlere Fasadenschäden auf und sind somit der Stufe 2,0 bis 2,5 zugeordnet. Bei diesen Gebäudefassaden besteht nur ein geringer bis mittelhoher Sanierungsbedarf.

19 Gebäude (8,6 %) zeigen hohe Fasadenschäden auf. Sie wurden daher in die Stufe 3,0 aufgenommen. Die Objekte der Stufe 3,0 unterliegen einem hohen und starken Sanierungsbedarf.

Rund 40% aller Gebäude im Untersuchungsgebiet sind sanierungsbedürftig in Bezug auf die Außenhaut/Fassade.

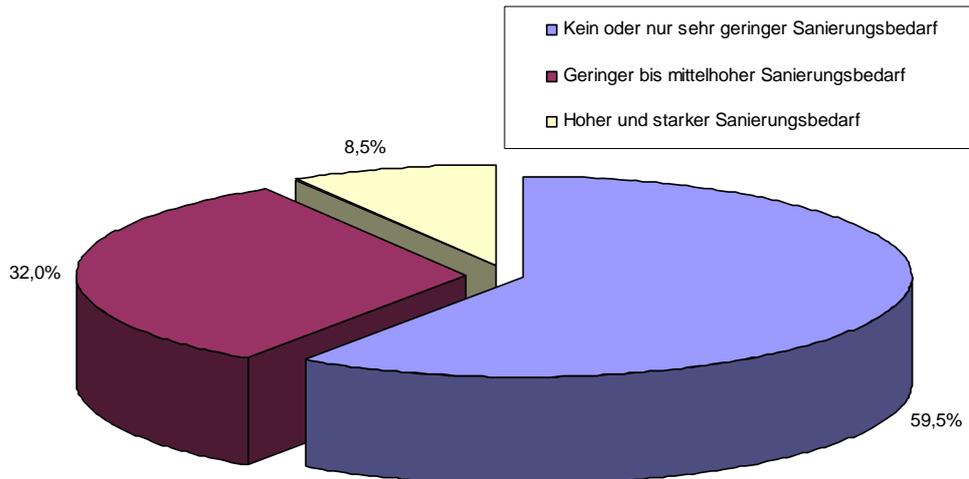


Abbildung 18: grafische Darstellung zum Sanierungsstand der Gebäude, Quelle: eigene Berechnungen der Stadt Landau

Bei der näheren Betrachtung der Verteilung der Gebäude fallen 3 Bereiche mit hohem bzw. starken Sanierungsbedarf auf. Das sind:

- der Kreuzungsbereich Lindenbergsstraße-Geißelgasse,
- die Hintergasse und
- die Walsheimer Straße.

Plan 1.4 Bewertung der Bausubstanz einfügen

3.4.2 Technische Ausstattung der Gebäude

Bewertung

Bei der technischen Ausstattung der Gebäude wurde auf Grundlage der Selbstausskunft der Eigentümer der bautechnische Zustand im Gebäudeinneren der Objekte erfasst. So wurde hier vorwiegend der Stand der Renovierungen – insbesondere der sanitären Anlagen, Elektrik, Alter der Fenster, Wasser- und Abwasserleitungen – im Gebäudeinneren aufgenommen.

Für die Bewertung der technischen Ausstattung und Zustände der Gebäudeanlagen wurden vier Wertstufen erarbeitet. Jedes analysierte und ausgewertete Gebäude wurde einer Stufe zugeordnet.

Bewertung	Kein technischer Mangel: Bei der Befragung wurden keine oder kaum technische Mängel benannt.
Bewertungsstufe	1,0 bis 1,5
Sanierungsbedarf	Kein bis sehr geringer technischer Sanierungsbedarf Kein oder sehr geringer Instandsetzungsaufwand

Bewertung	Geringer technischer Mangel: Bei der Befragung wurden geringe technische Mängel benannt.
Bewertungsstufe	2,0
Sanierungsbedarf	Geringer technischer Sanierungsbedarf geringer Instandsetzungsaufwand (Bauunterhaltung erforderlich)

Bewertung	Mittlerer bis hoher technischer Mangel: Bei der Befragung wurden mittlere bis hohe technische Mängel benannt
Bewertungsstufe	2,5 bis 3,0
Sanierungsbedarf	Mittlerer bis hoher technischer Sanierungsbedarf ⇒ größerer Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand

Bewertung	Hoher bis sehr hoher technischer Mangel: Bei der Befragung wurden hohe bis sehr hohe technische Mängel benannt.
Bewertungsstufe	3,5 bis 4,0
Sanierungsbedarf	Hoher bis sehr hoher technischer Sanierungsbedarf ⇒ hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand ⇒ durchgreifende Sanierung erforderlich

Auswertung

Die Untersuchung ergab, dass 30 von 145 der untersuchten Gebäude (ca. 20,7 %) keine oder kaum technischer technische Mängel im Gebäude aufweisen. Diese Objekte wurden der Stufe 1,0 bis 1,5 zugeordnet und weisen keinen bis sehr geringer technischer Sanierungsbedarf auf. Ein erforderlicher Sanierungsbedarf ist momentan jedoch nicht zwingend gegeben.

32 von 145 untersuchten Gebäuden, die 22,1 % darstellen, haben geringe technische Mängel vorhanden und sind daher der Stufe 2,0 zugeordnet. Bei diesen besteht nur ein geringer technischer Sanierungsbedarf

Objekte der Stufe 2,5 bis 3,0 (48 von 145 Gebäuden; 33,1 %) zeigen, dass an diesen ein mittlerer bis hoher technischer Mängel vorhanden ist. Auf Grund dessen, weisen diese Gebäude einen mittleren technischen Sanierungsbedarf auf.

Ca. 24,1%, 35 von 145 Gebäuden, haben einen hohen bis sehr hohen technischen Mangel. Diese Objekte sind der Stufe 4,0 zugeordnet und unterliegen auf Grund ihrer stark veralteten technischen Ausstattung einem hohen bis sehr hohen technischen Sanierungsbedarf

Rund 60 % aller Gebäude sind sanierungsbedürftig in Bezug auf die technische Ausstattung.

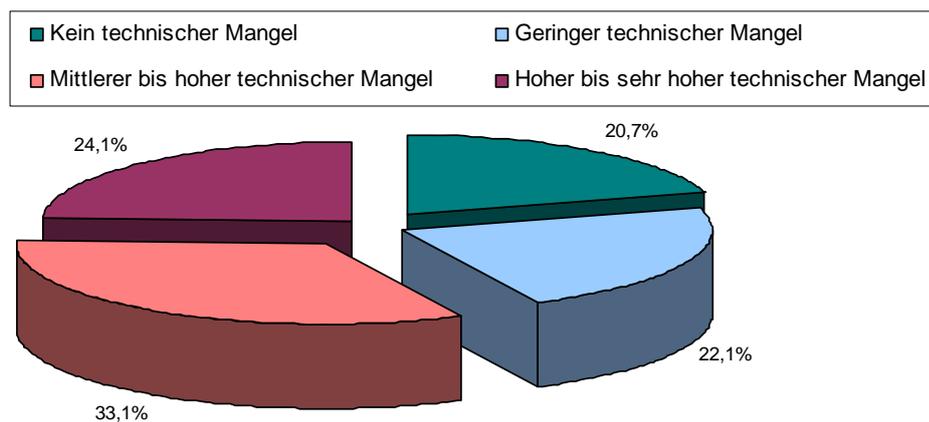


Abbildung 19: grafische Darstellung zur technischen Ausstattung der Gebäude;
Quelle: eigene Berechnungen der Stadt Landau

Bei der näheren Betrachtung der Verteilung der Gebäude fallen 3 Bereiche mit hohem bzw. sehr hohen technischen Mängeln auf. Das sind die Bereiche:

- Geißelgasse am Kreuzungsbereich zur Lindenbergstraße,
- Am Kindergarten und der
- Kreuzungsbereich Walsheimer Straße - Geißelgasse.

Plan 1.5 Bewertung der technische Ausstattung der Gebäude einfügen

3.4.3 Energetischer Zustand der Gebäude

Bewertung

Für die Bewertung „Energieeffizienz“ der Gebäudeanlagen wurden drei Wertstufen erarbeitet. Jedes analysierte und ausgewertete Gebäude wurde einer Stufe zugeordnet.

Die Bewertung der Energieeffizienz zu einem Objekt erfolgte auf Grundlage der Selbstauskunft der Eigentümer und setzt sich zusammen aus den Angaben: Baualter des Gebäudes, Bausubstanz (Gestein: Mauerwerk oder Sandstein, Lehmfachwerk/Lehmwickel), technischer Stand und Art der Heizungsanlage, Angaben von durchgeführten Wärmedämmungen am oder im Gebäude, Alter und Material der Fenster sowie der Einsatz von Anlagen für erneuerbare Energien (Solar- oder Fotovoltaikanlagen).

Bewertung	Gute bis sehr gute Energieeffizienz: Bei der Befragung wurde ein guter bis sehr guter energetischer Stand benannt.
Bewertungsstufe	+2,0
Sanierungsbedarf	Kein oder nur sehr geringer energetischer Sanierungsbedarf

Bewertung	Mittelmäßig gute Energieeffizienz: Bei der Befragung wurde ein mittelmäßig guter energetischer Stand benannt.
Bewertungsstufe	+0,0
Sanierungsbedarf	Mittelstarker energetischer Sanierungsbedarf

Bewertung	Schlechte bis sehr schlechte Energieeffizienz: Bei der Befragung wurde ein schlechter bis sehr schlechter energetischer Stand benannt.
Bewertungsstufe	-2,0
Sanierungsbedarf	Starker bis sehr starker energetischer Sanierungsbedarf

Auswertung

Gebäude mit guter bis sehr guter Energieeffizienz wurden mit +2,0 bewertet. Bei diesen Objekten ist entweder kein oder nur sehr geringer energetischer Sanierungsbedarf gegeben. Allerdings handelt es sich dabei nur um 28 Gebäude, 19,4 %.

Eine mittelmäßig gute Energieeffizienz sind Gebäude, die mit 0,0 bewertet wurden. Dies sind ca. 61 Gebäude und stellen einen Anteil von 42,4 % dar.

Die Untersuchung ergab, dass bei ca. 55 von 144 Gebäuden (38,2 %) eine schlechte bis sehr schlechte Energieeffizienz vorweisen. Diese Gebäude wurden mit -2,0 bewertet, da hierbei ein starker bis sehr starker energetischer Sanierungsbedarf vorliegt.

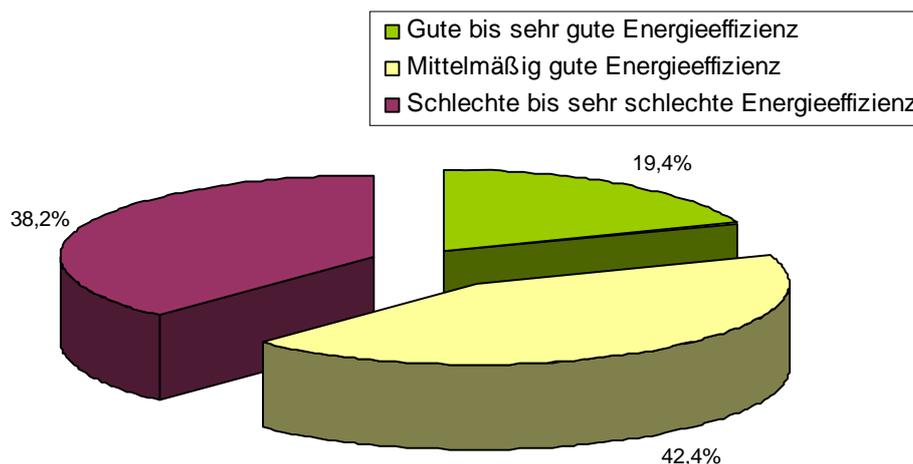


Abbildung 20: grafische Darstellung zum energetischen Zustand,
Quelle: eigene Berechnungen der Stadt Landau

Zusammenfassend ergab die Untersuchung, dass sich rund 80,6% aller untersuchten Gebäude in einem mittelmäßig (0,0) bzw. schlechten bis sehr schlechten energetischen Zustand (-2,0) befinden. Nur 27 Gebäude sind in einem energetischen sehr guten Zustand. Hinsichtlich der regenerativen Energien besitzen 17 Liegenschaften (11,9%) eine Solaranlage, 8 Liegenschaften (5,5%) erzeugen mit ihrer Fotovoltaikanlage selbst Strom.

Bei der näheren Betrachtung der Verteilung der Gebäude fallen 4 Bereiche mit schlechter bzw. sehr schlechter Energieeffizienz auf. Das sind die Bereiche:

- Geißelgasse am Kreuzungsbereich zur Lindenbergstraße,
- Am Kindergarten,
- Nördliche Kirchstraße und der
- Kreuzungsbereich Walsheimer Straße - Geißelgasse.

Plan 1.6 Bewertung des energetischen Gebäudezustands einfügen

3.5 Baustruktur

In der Bestandsanalyse Baustruktur (vgl. Plan 1/07) werden die städtebaulichen Gegebenheiten – wie z. B. die wichtigsten Baufluchten, die bauliche Dichte und Raumkanten dargestellt. Darüber hinaus werden Missstände, Defizite und strukturelle Mängel, aber auch die vorhandenen Qualitäten und Potenziale aufgezeigt.

Nußdorf besitzt einen sehr individuellen, dörflich geprägten Ortsgrundriss. Hier hat sich keine gewöhnliche Dorfstruktur entwickelt. Es findet sich weder eine typische Dorfstruktur mit Gruppierung um einen zentralen Platz mit Kirche/Rathaus noch ein typisches Straßendorf mit Siedlungsentwicklung entlang einer Hauptverkehrs- bzw. Hauptdurchgangsstraße in Nußdorf wieder. Im historischen Ortskern gibt es daher keine durchgehende Hauptverkehrsstraße, sondern ein nahezu gleichwertiges, untergeordnetes Wegesystem. Die Straßen sind lang gebogen und umformen unregelmäßig geformte, jedoch relativ große, Blöcke. Dennoch ist hier eine Hierarchie im Straßensystem erkennbar. Die Kirchstraße ist die innerörtliche Hauptstraße mit Schulgebäude und Ortsverwaltung.

Straßen von höherer Wertigkeit sind:

- Kirchstraße
- Westlicher Teil der Walsheimer Straße
- Lindenbergstraße
- nördlicher Teil der Geißelgasse
- Hintergasse

Straßen von geringerer Wertigkeit sind:

- südlicher Teil der Geißelgasse
- Am Kindergarten
- Kirchhohl
- verschiedene Sackgassen

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine gut erhaltene, zusammenhängende Altbaustruktur mit einer überwiegend historisch charakteristischen Haus-Hof-Bebauung, d.h. ein giebelständiges, 2-geschossiges Haupthaus mit einem im rückwärtigem Bereich gelegenen rechtwinklig angeordneten Nebengebäude. Die Struktur wirkt geschlossen und ist als qualitativ und ortstypisch bzw. erhaltenswert einzustufen.

Im Gegensatz hierzu sind die beiden Plätze im Untersuchungsgebiet baulich nicht klar definiert, insbesondere der Platz am Dorfbrunnen ist an vielen Seiten nicht gefasst.



Abbildung 21: Platz „Am Dorfbrunnen“ (links), Platz an der Kirche (rechts)

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Strukturbrüche, d. h. von der typischen Haus-Hof-Bebauung stark abweichende Bebauung, oder Bereiche ohne einheitliche Struktur befinden sich in der südlichen Geißelgasse und im nördlichen Bereich „Am Kindergarten“.

In diesen beiden Bereichen wurden die Raumkanten im Zuge der baulichen Entwicklung nicht in gleicher geschlossener Weise wie in den älteren bebauten Bereichen, z. B. in der Kirchstraße, hergestellt. Dieser Unterschied in der Baustruktur wird auch bei einem Vergleich des heutigen Katasterplans mit der topografischen Karte von Anfang des 20. Jahrhunderts (Siehe Kapitel 2.2 „ Historische Entwicklung“) nachvollziehbar. Dort wird erkennbar, dass die jeweils südlichen Ränder der heutigen Baublocks nicht bebaut waren und vermutlich durch den Weinbau und Gärten genutzt wurden, wovon heute noch der letzte innerörtlich verbliebene Wingert zwischen der Geißelgasse 9 und 13 zeugt (Siehe auch Kapitel 3.6 „Grün- und Frei-

flächen). Im übrigen Untersuchungsgebiet fehlen vereinzelt Raumkanten in Form von Baulücken durch Abriss von Gebäuden.

Die Blockinnenbereiche sind mehrheitlich sehr dicht bebaut. Hier befinden sich überwiegend größere 1-2-geschossige Wirtschaftsgebäude. Im historischen Ortskern sind die einzelnen Grundstücke überwiegend lang und schmal, so dass sie relativ stark überbaut sind und zum Teil sehr schmale Freiflächen verblieben sind.

Diese hohe Bebauungsdichte wirkt sich sowohl nachteilig – vor allem hinsichtlich Belichtung und Belüftung – auf die Wohnqualität in den Gebäuden als auch auf die Freiraumqualität in den Innenhöfen aus. Eine Reduzierung der sehr hohen Bebauungsdichte durch Abriss ungenutzter bzw. untergenutzter Nebengebäude ermöglicht die Aufwertung der Wohn- und Freiraumqualität sowie die Umsetzung zeitgemäßer Arbeits- und Wohnformen.

Plan 1.7 Bestandsanalyse Baustruktur einfügen

3.6 Stadtbild und Stadtgestalt

In der Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen (vgl. Plan 1/08) werden die städtebaulichen Gegebenheiten – wie z. B. denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude dargestellt. Darüber hinaus werden Misstände, Defizite und gestalterische Mängel, aber auch die vorhandenen Qualitäten und Potenziale wie z. B. Einzelbauwerke mit hohem Ortsbild- und Orientierungswert aufgezeigt oder Freiflächen mit Gestaltungspotenzial.

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes konnte festgestellt werden, dass der größte Teil (rund 83,9 %) der aufgenommenen Gebäude ortsbildprägend und erhaltenswert ist: Vorrangig sind diese Gebäude Winzerbetriebe (im Haupt- und Nebenerwerb) oder Gebäudekomplexe, die ehemals Winzerbetriebe waren. Baugestalt und funktionale Anordnung der Gebäudeanlagen auf den Grundstücken sowie die oftmals giebelseitige Stellung der Gebäude zur jeweiligen Haupterschließungsstraße verleihen dem Stadtteil den typischen ortsbildprägenden Charakter. Diese immer wiederkehrende ähnliche Baugestalt vermittelt bauliche Geschlossenheit und trägt zur Ausgewogenheit des Gesamtbildes von Nußdorf bei.



Abbildung 22: typisches Ortsbild: Kirchstraße (links), Hintergasse (rechts)

Quelle: Stadt Landau

Obwohl ein sehr großer Teil der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude als erhaltenswert und ortstypisch einzustufen sind, so ist die Anzahl an Gebäuden, die als solitäre Einzelgebäude besonders positiv auffallen, bspw. Dominanten/Merkzeichen, relativ gering.

Gering ist auch die Anzahl denkmalgeschützter Einzelanlagen im Untersuchungsgebiet (siehe Plan 1/09).

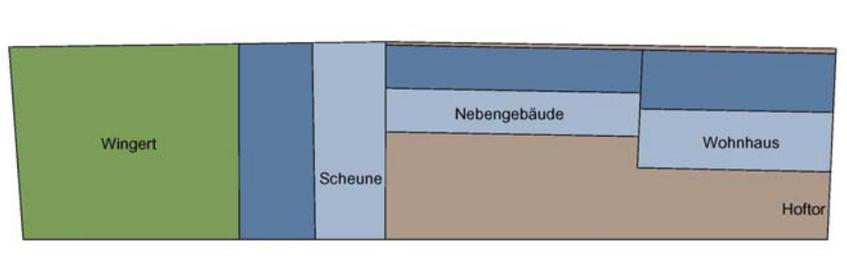


Abbildung 23: ortstypische Haus-Hof-Bebauung (Skizze)

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Als besonders positiv auffallend und gleichzeitig denkmalgeschützt sind lediglich 2 Gebäude im Untersuchungsgebiet hervorzuheben. Dabei handelt es sich um das derzeitige Schulgebäude um die Liegenschaft in der Kirchstraße 63.



Abbildung 24: Denkmalgeschützte Einzelanlagen und Merkzeichen: Kirchstraße 34 (links),

Kirchstraße 63 (rechts), Quelle: Rittmannsperger Architekten

Aus der Befragung der Eigentümer ging hervor, dass sich im Untersuchungsgebiet auch vereinzelt Wohnbauten der Nachkriegszeit (1950/1960) und Objekte der 1980er Jahre befinden. Gebäude jüngeren Baualters sind eher gering vorhanden. Die Zahl beläuft sich hier auf 13 von 143 (ca. 9,1%) untersuchten Gebäuden. Neben der gut erhaltenen historischen Bausubstanz befinden sich vor allem hier drunter negativ im Stadtbild auffallende Gebäude bzw. Gebäudeensemble. Einige der neueren Wohnhäuser fügen sich in ihrer Formgebung und/oder Detailbehandlung nicht oder nur

unzureichend in das umgebende Stadtbild ein, z. B. im nördlichen Bereich der Geißelgasse.

Neben den neueren Gebäuden gibt es im Untersuchungsgebiet auch eine hohe Anzahl historischer Gebäude mit Gestaltungsdefiziten, z. B. wurden im Rahmen von Gebäudesanierungen u.a. Türen und Fenster untypisch erneuert, Dächer untypisch ausgebaut oder Fassaden untypisch verändert (vgl. Kapitel 3.3.1 Sanierungsstand).

Aus stadträumlicher Sicht ist die Kirchstraße aufgrund ihrer Raumfolgen besonders hervorzuheben. Den Auftakt der Raumfolgen macht der Dorfplatz in der südlichen Kirchstraße. Darauf folgt der Platz an der Grundschule und Ortsverwaltung mit dem markanten und denkmalgeschützten Gebäude der Grundschule. Im Bereich der Kirchstraße 44 ist ein kleinerer, privater Platz (mit Potenzial) vorhanden. Den Abschluss bildet der Platz am Bauernkriegsdenkmal.

Der Dorfplatz „Am Kohlwoog“ und der Platz vor der Kirche sind historische Platzräume. Neben den bereits erwähnten leichten strukturellen Mängeln, sind beide Plätze auch mit Gestaltungsmängeln behaftet, jedoch bieten beide Plätze hohes Potenzial zur städtebaulichen Aufwertung.



Abbildung 25: Dorfplatz „Am Kohlwoog“ (links und rechts)

Quelle: Rittmannsperger Architekten

1997 wurde der Dorfplatz „Am Kohlwoog“ als Stätte der Begegnung neu gestaltet. Zentrales Gestaltungselement ist der Dorfbrunnen im nordwestlichen Platzbereich. Hier fließt das Wasser in Becken aus großen Sandsteinen und dann weiter über eine Rinne bis zum östlichen Platzrand. Der Brunnen erinnert daran, dass der Platz in

früheren Zeiten eine größere, offene Wasserfläche besaß, die von den Dorfbewohnern damals für verschiedene Zwecke (Viehtränke, Wasserquelle, Löschwasser etc.) genutzt wurde. Heute ist der Platz von Bäumen umfaßt und mit Sitzbänken möbliert. Die Platzgestaltung wirkt dörflich und zeitgemäß und fügt sich gut ins Ortsbild eines Weindorfes.

Die Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz ist derzeit jedoch nicht zufrieden stellend. Die Hauptursache liegt zurzeit in der westlichen Platzkante. Diese wird von dem stark sanierungsbedürftigen und einsturzgefährdeten Gebäude „Am Dorfbrunnen 1“, das seit längerem schon aus Sicherheitsgründen von einem Bauzaun umgeben ist, geprägt. Auch städtebaulich prägt dieses Gebäude den Platz am meisten, da es das einzige Gebäude ist, das direkt an den Aufenthaltsbereich des Platzes grenzt. Von den anderen drei Seiten wird der Platz befahren.



Abbildung 26: Dorfplatz „Am Kohlwoog“ Platzränder (links und rechts)

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Der Platz an der Kirche befindet sich im nördlichen Untersuchungsgebiet. Dort wo die Walsheimer Straße im schrägen Winkel auf die Kirchstraße trifft ist dieser dreieckige Platzraum entstanden. Der südliche Bereich ist mit einer Dreiecksfläche teils begrünt teils mit wassergebundener Decke gestaltet, in deren Zentrum sich die Albrecht-Dürer-Gedächtnis-Säule zum Gedenken an den Bauernkrieg befindet.

Die Platzränder werden von privaten Wohngebäuden bzw. Weingütern begrenzt. Die nördliche Platzkante wirkt mit dem Gebäudeensemble „Altes Pfarrhaus“ (Kirchstraße 57) und dem denkmalgeschützten Gebäude (Kirchstraße 63) sowie der

dahinterliegenden Nußdorfer Kirche besonders attraktiv. In der Mitte des Platzes gibt es einen Bereich, in dem der Blick in die Kirchstraße und Walsheimer Straße zugleich mit ihren zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden möglich ist. Dies ist eine Besonderheit des Platzes.



Abbildung 27: Platz an der Kirchstraße (links und rechts)

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Die Verkehrsfläche (asphaltierte Fahrbahn und Stellplätze) dominiert hier deutlich und nimmt etwa 80% der gesamten Platzfläche ein. Dieser Platz bietet keine Aufenthaltsmöglichkeit, er ist weder zum Verweilen gestaltet noch bietet er adäquate Sitzmöglichkeiten.

Das Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial am Platz an der Kirchstraße wird aufgrund der guten städtebaulichen Rahmenbedingungen als sehr hoch eingestuft.

Neben den bereits benannten Blickachsen am Dreiecksplatz in der Kirchstraße gibt es im Untersuchungsgebiet noch weitere attraktive Blickbezüge:

- von der Bauerngasse (östlicher Ortsrand) in die Landschaft bzw. Weinberge und
- von der Walsheimer Straße in Richtung Weinberge / Kapelle St. Nepomuk

Weiteres Aufwertungspotenzial besteht an den Ortseingänge im Bereich Lindenbergsstraße und Walsheimer Straße.

Bemerkenswert ist, dass das Thema „Wein“ im Ortsbild wenig präsent ist. Lediglich die Weingüter weisen durch Beschilderung an den Gebäuden selbst auf ihre Existenz hin. Hier besteht ebenfalls Gestaltungsbedarf.

3.7 Grün- und Freiflächen

In der Bestandsanalyse Grün- und Freiflächen sind größere versiegelte und unversiegelte Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Stellplätze, Fußwegeverbindungen, Spielplätze und Alleen sowie Misstände und Defizite dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei öffentlichen Platzflächen: den Dorfplatz „Am Kohlwoog“ und den „Dreiecksplatz“ an der nördlichen Kirchstraße. Die Misstände und Potenziale der beiden Plätze wurden bereits im vorherigen Kapitel „Stadt- und Stadtbild“ erläutert.

Es gibt keine öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet, was aber aufgrund der unmittelbaren Einbindung des Ortes in eine attraktive Landschaft mit Weinbergen, Rad- und Wanderwegen sowie der Tatsache, dass der größte Teil der Bewohner Zugang zu privaten Freiflächen (Gärten, grüne Höfe etc.) hat, wenig relevant ist. Die geringe Anzahl der Bewohner, die keinen direkten Zugang zu privaten Freiräumen hat, kann fußläufig die umliegenden Wanderwege und Grünflächen der Weinberge erreichen (vgl. Erreichbarkeit von Parkanlagen in Städten).

In Bezug auf die privaten Grün- und Freiflächen können aufgrund der Maßstäblichkeit der Untersuchung nur Aussagen über größere, zusammenhängende private Freiflächen gemacht werden, nicht aber über einzelne private Höfe. Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere raumwirksame private Grün- und Freiflächen.



Abbildung 28: innerörtlicher „Weinberg“ in der Geißelgasse (links), historische Nutzgärten in der Kirchstraße (rechts), Quelle: Rittmannsperger Architekten

In der südlichen Geißelgasse gibt es eine innerörtliche Weinbaufläche. Diese wird als besonders erhaltenswert eingestuft, da die Grünfläche die ansonsten sehr stark verdichteten Blockinnenbereiche auflockert. Ziel ist es, diese Grünflächen durch Entsiegelung und Rückbau wieder zurück zu gewinnen.

Darüber hinaus ist das eine der wenigen Bereiche im Ortskern, an denen sich das Thema „Wein im Ortsbild“ präsentiert. Dieses Potenzial ist entsprechend auszubauen.

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften in der nördlichen Kirchgasse in Richtung Pfarrer-Lehmann-Straße gibt es einen weiteren bedeutsamen innerörtlichen Grünzug. Hierbei handelt es sich um Nutzgärten, die früher den historischen Ortsrand bildeten. Diese historischen Nutzgärten sind auch im Flächennutzungsplan als solche ausgewiesen und daher zu erhalten.

Weitere erwähnenswerte , z. T. raumwirksame, private Grünflächen sind:

- die historischen Nutzgärten (Hintergasse) in der südlichen Gartenstraße / Ecke Lindenstraße,
- die Nutzgärten nördliche des Fußweges Kirchhohl – Bauerngasse,
- die Grünfläche am Kindergarten,
- die private Grünfläche am innerörtlichen „Weinberg“ und
- die grünen Blockinnenbereiche zwischen Kirchstraße und Geißelgasse sowie zwischen Geißelgasse und Bauerngasse.

Nennenswert, jedoch außerhalb angrenzend an des Untersuchungsgebiet, ist noch der grüne Kirchhof sowie die Allee in Verlängerung der Walsheimer Straße.

Ein öffentlicher Spielplatz ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der räumlichen Enge im Ortskern ist ein Spielplatz auf einer größeren Fläche nach aktuellem Stand derzeit nicht möglich. Um jedoch ein familienfreundliches Wohnumfeld zu schaffen, sind kleinere Teillösungen anzustreben.

Im Ortskern haben die privaten Freiflächen aufgrund der historischen Haus-Hof-Struktur auf langen, schmalen Grundstücken oftmals einen hohen Versiegelungsgrad, daher sind private Grünflächen im Ortskern vergleichsweise rar. Das fehlende

private Grün und unattraktive private Freiräume, bspw. durch kleine verschattete Hofinnenbereiche, entspricht weniger den heutigen Wohnansprüchen. Hier bietet sich die Möglichkeit, die hoch verdichteten Blockinnenbereiche durch Entkernung und Entsiegelung aufzuwerten.

Straßenraumbegrünung ist aufgrund der engen Bebauung und Straßen kaum realisierbar, jedoch bieten hier die Fassaden zum Straßenraum Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Begrünung. An einigen Liegenschaften finden sich ortstypische Weinranken, jedoch ist dies eher die Ausnahme.

Plan 1.8 Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen einfügen

3.8 Verkehr

In der Bestandsanalyse zum Verkehr sind die Straßen und Wege mit ihrer Funktion, die privaten und öffentlichen Stellflächen, der ÖPNV sowie die Defizite, Misstände und Potenziale dargestellt.

Der Ortsteil Nußdorf ist über die L512 an die Landauer Innenstadt und über die L512/B10 an die großräumige Nord-Süd-Verbindung (A65) Karlsruhe – Ludwigshafen/Mannheim angeschlossen. Bis zur Landauer Innenstadt sind es ca. 3 km und bis zur Autobahn 4,5 km.

Die L512 (Lindenbergstraße) ist die überörtliche Haupteerschließungsstraße, die durch den südlichen Ortsteil weiter am Ortsrand in Richtungen Norden verläuft, nimmt aber auch den Durchgangsverkehr u. a. nach Böchingen auf.

Im Süden ist Nußdorf über die K8 an den Landauer Ortsteil Godramstein und im Nordosten über die K11 an die Verbandsgemeinde Walsheim angebunden. Beide Straßen spielen für den Durchgangsverkehr jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

Die Kirchstraße, Geißelgasse und Walsheimer Straße, Kirchhohl und Am Heimlichen Eck übernehmen die innerörtliche Haupteerschließung, alle übrigen Straßen und Gassen dienen eher dem Zweck als Wohn- und Anliegerstraßen.

Die Lindenbergstraße verfügt insbesondere von der Kreuzung in Richtung Westen über einen relativ breiten Querschnitt, was oftmals zu erhöhter Geschwindigkeit bei den Kfz führt. Der Kreuzungsbereich Lindenbergstraße/ Geißelgasse ist aufgrund der angrenzenden dichten Bebauung schlecht einsehbar, sowohl für Pkw/Lkw-Fahrer als auch für Fußgänger, die an dieser Stelle die Fahrbahn überqueren möchten.

Auch wenn die Lindenbergstraße nur mittelmäßig stark befahren ist, so ist das Gefahrenpotenzial aufgrund schnell fahrender Autos, schlechter Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich und fehlender Querungshilfe hoch, insbesondere für Personengruppen mit verminderter Aufmerksamkeit und/oder Reaktionsfähigkeit (u.a. Schüler, Senioren etc.).

Auch in den übrigen innerörtlichen Erschließungs- und Wohnstraßen gibt es Konfliktpotenzial. Die innerörtlichen Straßen nehmen einen hohen Anteil des ruhenden Verkehrs der Anlieger auf, da diese aufgrund der hohen Bebauungsdichte

und kleinen Hofflächen oftmals keine Möglichkeit haben, ihr Fahrzeug auf dem Privatgrundstück abzustellen. Dadurch ist die Einsehbarkeit der privaten Hofeinfahrten bei Ein- und Ausfahrten eingeschränkt. Weiteres Konfliktpotenzial besteht an den Knotenpunkten, da diese aufgrund der engmaschigen Bebauung oftmals schlecht einsehbar sind.



Abbildung 29: Lindenbergsstraße (links) und Parken in der Geißelgasse (rechts)

Quelle: Stadt Landau und Rittmannsperger Architekten

Das Angebot an öffentlich ausgewiesenen Parkplätzen ist im historischen Ortskern bzw. im Untersuchungsgebiet knapp. Am Platz mit dem Bauernkriegsdenkmal hinter der Kirche gibt es fünf ausgewiesene Stellplätze, weitere Stellplätze gibt es an der Ortsverwaltung bzw. Grundschule. Das Parken im Untersuchungsgebiet erfolgt daher überwiegend „wild“ im öffentlichen Straßenraum bzw. in den engen Straßen und Gassen des historischen Ortskerns. Das Parken im Straßenraum wird durch die zahlreichen Hofeinfahrten begrenzt. Ein großer Teil des Straßenraumparkens wird von den Anwohnern in Anspruch genommen.

Beim Parken in den engen Straßen und Gassen des historischen Ortskerns treten oftmals Konflikte mit dem Fußgängerverkehr auf, indem der Gehweg, insbesondere für Personen mit erhöhtem Platzbedarf (Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte, Personen mit Geh- oder Kinderwagen etc.) behindert wird. Das Markieren der Stellplatzflächen im Straßenraum verhindert „wildes Parken“ und reduziert damit Konflikte mit Fußgängern.

Darüber hinaus sind viele Gehwege in den engen Straßen und Gassen grundsätzlich viel zu eng für Personengruppen mit erhöhtem Platzbedarf, so dass diese Personen auf der Straße gehen müssen. Dies führt in den engen Straßen und Gassen zu Konflikten mit dem fließenden Verkehr. Hier besteht Neugestaltungs- und Neuordnungsbedarf. Neben gestalterischen Mängeln häufen sich im Straßenraum Instandhaltungsmängel. Viele Straßenräume bieten aufgrund von parkenden Pkw kaum Aufenthaltsqualität. Ein barrierefreier, niveaugleicher Ausbau der Straßenräume zur Mischverkehrsfläche, wie Am Kindergarten oder in der Kirchgasse zwischen Dorfplatz und Grundschule sollte für alle Straßenräume angestrebt werden, gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel.

Das innerörtliche Fußwegenetz ist im Untersuchungsgebiet mit einzelnen Ausnahmen ausreichend verknüpft. Die Ausnahmen bilden die langen schmalen Baublöcke zwischen Pfarrer-Lehmann-Straße und Bauerngasse sowie der Block zwischen der südlichen Geißelgasse und Kirchstraße/Am Kindergarten. Durch die langen, schmalen Baublöcke ohne Durchwegung entstehen teilweise längere Fußwege, die für bestimmte Personengruppen (z.B. Gehbehinderte, Senioren etc.) ein Hindernis darstellen können.

Eine touristische Fußwegeroute ist der „Historische Dorfrundgang“ durch die Pfarrer-Lehmann-Straße, Kirchstraße und Kirchhohl. Eine weitere touristische Fußwegeroute befindet sich mit dem „Weinerlebnispfad Nußdorf“ außerhalb des Untersuchungsgebiets.

In Nußdorf gibt es zwei Bushaltestellen. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Lindenbergstraße in Höhe der Sparkasse und die andere in der Kirchstraße bei der Grundschule/Ortsverwaltung. Die Bushaltestelle an der Grundschule ist allerdings ausschließlich dem Schülerverkehr vorbehalten, so dass es im Grunde genommen für den Gesamtort eine Bushaltestelle „Landau-Nußdorf (Ort)“ in der Lindenbergstraße gibt.

Die Bushaltestelle Landau-Nußdorf (Ort) wird von zwei Buslinien (500 u. 521) bedient, die Nußdorf mit dem Stadtzentrum/Hbf von Landau sowie mit den angrenzenden Gemeinden (u.a. Böchingen und Frankweiler) verbindet.

Die Taktung ist ausreichend: die Haltestelle wird werktags zwischen 5:30 und 20:00 Uhr halbstündlich angefahren und an den Wochendenden etwas weniger. Nach 20.00 Uhr bis ca. 0 Uhr sichert ein Ruftaxi (Linie 5962) von Montag bis Sonntag etwa stündlich den ÖPNV zwischen Landau-Nußdorf und der Kernstadt.

Die Linie 501 bedient ausschließlich den Schülerverkehr zwischen Landau-Nußdorf, Walsheim, Frankweiler und Böchingen.

Die Bushaltestelle Landau-Nußdorf (Ort) befindet sich am süd-östlichen Ortsrand, so dass die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle für Anwohner aus dem nördlichen historischen Ortskern bzw. Untersuchungsgebiet, aber auch aus der westlichen Orts-erweiterung, nicht optimal gegeben ist.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel sowie einer besseren Verknüpfung von Nußdorf mit der Kernstadt ist der Standort der Haltestelle diskussionswürdig.

In Nußdorf gibt es zwei überörtliche bedeutsame Radwegeverbindungen:

- Landau-Kernstadt – Walsheim/Edesheim
(über die Lindenbergsstraße, Geißelgasse und Walsheimer Straße)
- Böchingen/Frankweiler – Walsheim/Edesheim
(über Kirchhohl und Walsheimer Straße)

Die Landauer Innenstadt ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Bis in Zentrum sind ca. 3 km. Die Steigung zwischen den Nußdorfer Weinbergen und Landau-Nord ist zwar recht moderat, setzt aber gewisse Kondition voraus.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine gesonderten Radwege. In Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung im historischen Ortskern besteht hier jedoch auch keine Notwendigkeit für eine gesonderte Radwegführung, zumal die Rahmenbedingungen (Straßenquerschnitte der engen Straßen und Gassen) dies auch nicht zulassen.

Eine gesonderte Radwegführung ist jedoch für die Lindenbergsstraße zu überdenken, hier lässt auch der Querschnitt genügend Raum offen.

Plan 1.9 Bestandsanalyse Verkehr einfügen

4 Zusammenfassende Bewertung

4.1 Ermittlung und Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen. Beide Schwächen können sich jedoch in einem Untersuchungsgebiet überlagern.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Aus der Bestandserhebung und Befragung der Betroffenen geht hervor, dass der Stadtteil Nußdorf insbesondere in den Funktionsbereichen Wohnen und Arbeiten nicht angemessen erfüllt und diesbezüglich durch Sanierungsstau die technische wie energetische Ausstattung der Gebäude den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse größtenteils nicht mehr entspricht.

Im Untersuchungsgebiet „Landau-Nußdorf“ bestehen folgende baulich-räumliche Missstände:

- Sanierungsstau an ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude
- Schlechte bis sehr schlechte technische Ausstattung der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude
- Schlechte bis sehr schlechte energetischer Zustände der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude
- Hohe Bebauungsdichte in den Blockinnenbereichen
- In Teilbereichen fehlende Raumkanten und Baulücken
- hoher Versiegelungsgrad privater Freiflächen

- Zunahme von Gestaltungsmängeln durch Veränderungen an Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet und somit Gefährdung des historischen und ortstypischen Stadtbildes
- Straßen mit Gestaltungs- und Instandhaltungsmängeln
- Gründefizite in öffentlichen und privaten Freiräumen

Im Untersuchungsgebiet „Landau-Nußdorf“ bestehen folgende strukturelle und funktionale Schwächen (inkl. Sozialstruktur):

- Qualitäts- und Funktionsverlust der Platzes „Am Dorfbrunnen“ durch verfallende, ehemals identitätsstiftende Gebäude
- Qualitäts- und Funktionsschwächen am Platz hinter der Kirche
- Leer stehende Hauptgebäude im gesamten Untersuchungsgebiet
- Bestehende und drohende Funktionsverluste im Bereich Versorgung (mit Gütern des täglichen Bedarfs) und Tourismus (Gastronomie)
- Häufung von mindergenutzten Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich
- Verlust des Nußdorfer Orts- und Charakterbildes durch Verlagerung der Winzerbetriebe in den Außenbereich
- Wandel der Bevölkerungsstruktur und damit Veränderung der Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung
- Steigende Altersstruktur im Untersuchungsgebiet
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im Straßenraum
- Unzureichende fußläufige Anbindung an den ÖPNV
- In Teilbereichen angespannte Parkraumsituation
- Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und Fußgängern
- Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch parkende Anwohner

Für das Untersuchungsgebiet „Landau-Nußdorf“ lassen sich folgende Chancen und Potenziale ableiten:

- Gute Anbindung an die bzw. Nähe zur Landauer Innenstadt
- Ausbaufähiges touristisch-kulturelles Angebot (Wein- und Genusskultur)
- Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot (Kindergarten und Grundschule im Ortskern)
- Naherholungsangebot in den angrenzenden Weinbergen (Radfahren, Wandern etc.)

- Hoher Anteil von Wohngebäuden in ruhiger Lage
- Hohes Gestaltungs- und Nutzungspotenzial in den Blockinnenbereichen
- Zahlreiche ortsbildtypische Gebäude
- Hohes Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum, insbesondere an Plätzen

Der Stadtteil Nußdorf besitzt gute Voraussetzungen, um sich als attraktiver Wohnstandort in der Gesamtstadt Landau zu etablieren. Dafür sprechen die Nähe und die gute verkehrliche Anbindungen an die Kernstadt. Hinzu kommen ein für die Größe des Ortes gutes Kinderbetreuungs- und Schulangebot, ein nahes Einzelhandelsangebot, das den täglichen Bedarf abdeckt, sowie ein gutes Naherholungsangebot durch die angrenzenden Weinberge.

Diesen Potenzialen stehen die Nachteile der relativ eng verdichteten Bauweise im historischen Ortskern entgegen, die für Familien relativ wenig Frei(zeit)räume bietet und für Senioren sowohl im privaten und öffentlichen Bereich so manche Barrieren mit sich bringt.

Das ansprechende historische Ortsbild des Weinorts Nußdorf und die damit verbundene Wein- und Genusskultur bildet eine Grundlage, die durchaus zur Steigerung der touristischen Nachfrage geeignet ist.

Hinzu kommt der Strukturwandel in der Landwirtschaft (Aufgabe von Betrieben oder Verlagerung in den Außenbereich), der räumliche und strukturelle Veränderungen mit sich bringt. Diese Entwicklungspotenziale können sowohl zur Aufwertung der Wohnfunktion als auch zum Ausbau des touristischen Angebotes genutzt werden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

4.2.1 Einwohnerbeteiligung

Im Vorfeld der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Informationsveranstaltung im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung durchgeführt. Die Veranstaltung zeigte ein Interesse der Bürger an einer geplanten Sanierungsmaßnahme für den Ortskern Nußdorfs. In der Veranstaltung wurden den Betroffenen Auskunft über das Sanierungsverfahren nach Baugesetzbuch im Allgemeinen, die Vorgehensweise der Untersuchung vor Ort gegeben sowie die (finanziellen) Möglichkeiten für die Grundstückseigentümer bei der Ausweisung eines Sanierungsgebiets erläutert. Ziel der Veranstaltung war ein gemeinsamer Dialog über die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Nußdorfs in Gang zu bringen sowie eventuelle Bedenken auszuräumen.

[wird nach der Bürgerinformation 2014 fortgeschrieben...]

4.2.2 Anhörung Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs.2 i. V. m. § 4 BauGB soll die Kommune den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden könnten, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Dabei haben die Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben.

Im Rahmen der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebiets für den Ortskern Nußdorf werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

[wird nach der TÖB-Beteiligung 2014 fortgeschrieben...]

TEIL C ZIELE UND FÖRDERINSTRUMENTE

In diesem Kapitel werden die Handlungsfelder und Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes formuliert. In den Entwicklungszielen wird deutlich, welche konkreten Zielvorstellungen für alle Lebensbereiche (Wohnumfeld, Verkehr, Versorgung, Tourismus, Grünordnung, Soziales usw.) über die formulierten Oberziele hinaus entwickelt werden.

Im Anschluss daran werden die für die Erreichung der Ziele und Umsetzung der Konzepte zur Verfügung stehenden Förderinstrumente dargestellt. Abschließend wird ein Vorschlag für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes dargestellt.

5 Handlungsschwerpunkte und Ziele der Sanierung

5.1 Handlungsschwerpunkte und Oberziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden allgemeine Oberziele und Handlungsschwerpunkte für die Entwicklung des historischen Ortskerns in Nußdorf abgeleitet, um daraus Entwicklungsziele für einzelne Themenbereiche (Wohnen, Stadtbild, Tourismus etc.) zu formulieren. Höchste Priorität muss dabei die Umkehr der negativen Entwicklungen haben, welche im Untersuchungsgebiet u.a. aufgrund von vernachlässigter Bausubstanz, dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bereits deutlich sichtbar sind. Es gilt einerseits, das Untersuchungsgebiet als Wohn- und Gewerbestandort für alle Generationen aufzuwerten und andererseits, wichtige Funktionen und Stärken zu sichern und weiter zu entwickeln. Hierbei können auch vorhandene Missstände (z. B. Leerstände) zugleich als Chance zur Umstrukturierung genutzt werden.

Nußdorf ist als traditioneller Weinort überregional bekannt und vermittelt mit seinen zahlreich erhaltenen Weingütern in Haus-Hof-Bebauung ein eindrucksvolles historisches Ortsbild, welches zu erhalten und zu pflegen gilt. Das Sichtbarmachen gerade von baulich-räumlichen Qualitäten stellt das Gerüst für Aufwertung des Ortes dar.

Weitere Voraussetzung für die Stärkung und Weiterentwicklung des Ortes ist die Steigerung der Wohnattraktivität im Ortskern. Dabei sollen auch private Eigentümer angeregt werden, Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Freiräumen durchzuführen. Durch private wohnumfeldverbessernde Maßnahmen – wie zum Beispiel Entsiegelung, Entkernung, Gestaltung und Begrünung der Blockinnenbereiche – soll das Wohnen für junge Familien im Ortskern attraktiver werden.

Um den Stadtteil Nußdorf zu einem Ort mit Standortqualitäten zu entwickeln, ist die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume (Straßen und Plätze) ebenfalls zu verbessern. Durch die funktionale Verbesserung und Aufwertung von Straßen- und Platzräumen soll mehr Raum für Begegnung und Kommunikation geschaffen sowie

ein barrierefreies Umfeld gestaltet werden, aber gleichzeitig den notwendigen Verkehrsraum zur Verfügung stellen.

Die Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume soll dabei ebenso Anreiz für private Eigentümer sein, Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Freiräumen durchzuführen.

Die Kirchstraße als verbindendes Element zwischen Lindenbergstraße mit ÖPNV-Haltepunkt, Dorfplatz, Grundschule/Ortsverwaltung, Platz an der Kirche und Kirche soll in ihrer Funktion als innerörtliche „Hauptstraße“ gestärkt werden.

Das Thema Tourismus in Verbindung mit Wein- und Genusskultur ist in Nußdorf grundständig zu bearbeiten. Hier gibt es Aufwertungsbedarf an bestehenden Angeboten und zahlreiche Entwicklungspotenziale.

Aus den genannten Handlungsschwerpunkten ergeben sich folgende **Oberziele**:

- Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion und verträglichen Mischnutzungen
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktion und der lokal gewachsenen Wirtschaftsstruktur
- Stärkung und Ausbau der ortstypischen, touristischen Angebote



5.2 Ziele der Sanierung

Im folgenden Abschnitt werden die Entwicklungsziele für die verschiedenen Oberziele sowie beispielhafte Maßnahmen dargestellt. Eine Aufzählung von konkreten Maßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Rahmenplans sowie des Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzeptes.

Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes:

- Erhaltung und Aufwertung der historischen Baustruktur im Ortskern, insbesondere der Haus-Hof-Bebauung
- Erhaltung und Aufwertung des ortstypischen Charakters als dörflich geprägter Weinort bei zeitgemäßer Fortentwicklung
- Gestalterische Aufwertung von Straßen und Plätzen und Rückgewinnung von Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Ortseingänge, insbesondere an der Lindenbergstraße
- Erhaltung und Aufwertung der stadtbildprägenden Gebäude
- Schließung von Baulücken, sofern diese das Ortsbild stören
- Behebung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden
- Aufwertung der ortstypischen Begrünung von Freiflächen und Fassaden

Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion:

- Sanierung von Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz und/oder technischen Ausstattung (zeitgemäßer Wohnungsstandard)
- Verbesserung des energetischen Gebäudezustands
- Verbesserung der Grundrisszuschnitte an zeitgemäße Wohnbedürfnisse
- Verbesserung der Barrierefreiheit in den Gebäuden einschließlich ihrer Zugänge und Freiräume, wenn nötig
- Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Wohnqualität (Stichwort: „mehr Licht, Luft, Sonne“)
- Verbesserung der Qualität privater Freiräume durch Förderung von Begrünung, Entkernung und Entsiegelung
- Angebot eines breiteren Spektrums von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen – wie Familien, Senioren, Single-Haushalte und Studenten(-WGs) – und Förderung von innovativen Wohn- und Arbeitsformen als Alternative zur Kernstadt

Verbesserung des Wohnumfeldes:

- Belebung des Dorfplatzes durch funktionale und gestalterische Aufwertung der Platzränder
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Platzes am Bauernkriegsdenkmal
- Schaffung und Gestaltung von Treffpunkten/Aufenthaltsräumen für alle Altersgruppen zur Förderung der Kommunikation und Interaktion der Bewohner untereinander
- Förderung von Kultur- und Freizeitangeboten
- Neugestaltung und Neuordnung von Straßenräumen (vom Verkehrsraum zum Stadtraum)
- Begrünung von Plätzen, Freiflächen und Straßenräumen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes
- Verbesserung der Situation und wohnumfeldverträgliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs
- Ausbau und bessere Verknüpfung des Fußwegenetzes mit wichtigen Ortsfunktionen
- Barrierefreie (Um-)Gestaltung der öffentlichen Stadträume
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufhebung der Barrierewirkung durch Entschärfung des Gefährdungspotenzials an der Lindenbergstraße
- Verbesserung der Situation des Radverkehrs inkl. Abstellmöglichkeiten im Ortskern und am ÖPNV-Haltepunkt

Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktionen:

- Sicherung und Aufwertung der Grundversorgung
- Stärkung und Ausbau der Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen)
- Erhaltung und Förderung nicht störender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Förderung und Vernetzung von sozialen und kulturellen Angeboten und Aktivitäten (insbesondere für Familien/Kinder und Senioren)
- Sicherung des guten ÖPNV-Angebotes und Verbesserung der Verknüpfung mit dem Ortskern (insbesondere der fußläufigen Anbindung)

Stärkung und Ausbau der ortstypischen, touristischen Angebote:

- Verbesserung des Images als Weinort durch Aufzeigen, Weiterentwickeln und Vermarkten der Qualitäten und Potenziale, z. B. Wein, Tourismus etc.
- Förderung, Verbesserung und Ausbau gastgewerblicher Einrichtungen (Hotellerie/Gastronomie)
- Verbesserung der Rad- und Wanderwegeverbindungen zur Kernstadt, zu den benachbarten Kommunen und zu den Naherholungsräumen
- Aufwertung und bessere Verknüpfung des touristischen Fußwegenetzes mit dem Ortskern
- Touristische Integration des innerörtlichen Weinbergs

6 Städtebauliche Förderinstrumente

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet „Nußdorf Ortskern“ dringend erforderlich. Das Städtebaurecht stellt hier verschiedene Instrumente zur Verfügung (Bebauungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Städtebauliche Verträge, Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Stadtumbaumaßnahme, Programm „Soziale Stadt“ etc.), die sich je nach Handlungsschwerpunkt als geeignet erweisen, um die die gebietsspezifischen Funktionsschwächen und städtebaulichen Missstände zu beheben.

6.1 Rechtliche Instrumente

6.1.1 Bewertung der Anwendung des Sanierungsrechts

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt vor allem voraus, dass nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB)

- städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (Abs. 2), und
- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 1).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet Substanz- oder Funktionsmängel aufweist.

Substanzmängel liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht (mehr) entspricht.

Funktionsmängel liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, das ihm nach Lage und Funktion obliegt, erheblich beeinträchtigt ist.

Die Sanierungsmaßnahme ist eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme und dient nicht der Aufwertung einzelner Grundstücke.

Das Untersuchungsgebiet deckt den größten Teil des historischen Ortskerns in Nußdorf ab. Dieser hat sich historisch bedingt als ein zusammenhängendes Gebiet mit

einer einheitlichen Baustruktur (typische Haus-Hof-Bebauung) und der Funktion eines typischen Weindorfes entwickelt.

Die historische Baustruktur steht heutzutage im Widerspruch zu modernen Ansprüchen an das Wohnen und Arbeiten (hoher Verdichtungsgrad -> zu wenig Licht, Luft, Freifläche). Hinzu kommt, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft hier ebenfalls deutlich sichtbare Folgen hinterlassen hat (Leerstände, Sanierungsstau).

Hinsichtlich der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der Neuorganisation von Wohnungsgrundrissen, der Entkernung und Entsiegelung von Blockinnenbereichen sowie der Neugestaltung von Straßen und Plätzen besteht unzweifelhaft starker Handlungsbedarf. Hinzu kommen die strukturelle Defizite wie Leerstand (Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden), die drohenden Funktionsverluste in der Versorgungsinfrastruktur sowie Konflikte mit dem ruhenden Verkehr.

Im Untersuchungsgebiet im Ortskern von Nußdorf liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vor. Teilbereiche des Ortskerns entsprechen aufgrund der starken Verdichtung und des hohen Sanierungsstaus an Gebäuden nach ihrer vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Weiterhin ist der Ortskern in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat zu Funktionsverlusten im Ortskern geführt, die das Gebiet auch in wirtschaftlicher Hinsicht beeinträchtigt. Trotz der vorhandenen Potenziale ist eine Selbstheilung des Gebietes in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Aus den Bestandsaufnahmen, den Befragungen und der Auswertung der Bevölkerungs- sowie Gebäudedaten sind im Untersuchungsgebiet auf städtebauliche Missstände und erhebliche Funktionsschwächen erkennbar. Insbesondere die Verbesserung der Substanzschwächen der Gebäudeanlagen machen die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich. Nach dem Städtebaurecht ist die "Städtebauliche Sanierungsmaßnahme" das Instrumentarium, das am ehesten zur Durchsetzung der aufgestellten Entwicklungsziele im Ortskern von Nußdorf geeignet ist.

Für einzelne Bereiche kann die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich sein. Um jedoch ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des gesamten Untersuchungs-

gebietes umzusetzen, ist die Anwendung des "Besonderen Städtebaurechts" unbedingt erforderlich.

Im Gegensatz zu den Bestimmungen des Allgemeinen Städtebaurechts gehen die Eingriffsmöglichkeiten im Besonderen Städtebaurecht deutlich weiter. Im Unterschied zur Bauleitplanung, die nur den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zügige Verwirklichung der Planungsziele innerhalb eines überschaubaren Zeitraums ab.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet im Ortskern von Nußdorf empfohlen.

6.1.2 Wahl des geeigneten Verfahrens

Bei der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet gemäß § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) stellt sich die Frage, nach welchem Verfahren des besonderen Städtebaurechts zur Behebung von städtebaulichen Missständen vorgegangen werden muss.

Grundsätzlich stehen zur Durchführung der Sanierung das so genannte "klassische Verfahren" oder auch das so genannte "vereinfachte Verfahren" nach § 142 (4) BauGB in mehreren Varianten zur Wahl.

Prinzipiell hat die Gemeinde einen Ermessensspielraum bei der Wahl des Verfahrens. Sind jedoch Bodenwertsteigerungen aufgrund von durchgeführten öffentlichen Ordnungsmaßnahmen und damit einhergehenden Immobilienspekulationen zu erwarten, ist die Gemeinde angehalten, das sog. „klassische Verfahren“ anzuwenden.

Die wichtigsten rechtlichen Instrumente bei der Durchführung der Sanierung sind:

- a. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.1 (BauGB) wie z. B. Baugenehmigungen, Miet- und Pachtverträge;

- b. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.2 (BauGB) wie z. B. Kaufverträge, Grundstücksteilungen, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte;
- c. Die so genannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a (BauGB) wie Kaufpreisprüfung sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung.

Das komplette Instrumentarium (vgl. Punkt a - c) kann nur im so genannten klassischen Verfahren angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht für die Veränderungs- und Verfügungssperre gemeinsam (§ 144 Abs.1 und 2 BauGB) bzw. alternativ (§ 144 Abs.1 oder 2 BauGB) angewandt oder ausgeschlossen (ohne Anwendung von § 144 BauGB) werden (vgl. Punkt a und b). Die unter Punkt c genannten Instrumentarien entfallen ganz, sofern die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Die von der Sanierung betroffenen Grundstücke sind in der Satzung einzeln aufzuführen. Grundsätzlich muss in die Grundbücher dieser Grundstücke eingetragen werden, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Wenn das vereinfachte Verfahren mit dem Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (BauGB) zur Anwendung kommt, hat kein Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu erfolgen (§ 143 Abs.2 BauGB).

Die Wahl des Instrumentariums und damit des rechtlichen Sanierungsverfahrens ist entscheidend für die Durchsetzung der Sanierungsziele im privaten Bereich. Die öffentlichen Maßnahmen bestimmt die Stadt ohnehin selbst.

Der voraussichtliche Bedarf an rechtlicher Neuordnung von Grundstücksverhältnissen ist ein Kriterium zur Auswahl des Verfahrens. Im klassischen Verfahren ist eine Grundstücksneuordnung aufgrund der Gesetzgebung durchführbar. Dagegen sind im vereinfachten Verfahren die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung begrenzt (vgl. Punkt a bis c).

Entscheidend für die Wahl des Verfahrens ist die Erwartung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Diese treten beispielsweise ein, wenn die Gemeinde beabsichtigt, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, planungsrechtlich

intensivere Grundstücksnutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets durchzuführen oder störende Nutzungen zu beseitigen. Bei nennenswerter Bodenwertsteigerung ist das klassische Verfahren anzuwenden und nach Abschluss der Sanierung sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge (§154 BauGB) zu erheben.

Die Ausgleichsbeträge dienen der Abschöpfung der Wertsteigerung privater Grundstücke durch die im öffentlichen Bereich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wie Ordnungsmaßnahmen (z. B. umfangreiche Neugestaltung der Straßen und Plätze etc.) und Baumaßnahmen (z. B. Neubau eines Bürgerzentrums etc. vgl. § 148 BauGB) und werden zur anteiligen Finanzierung der Gesamtkosten der Sanierung eingesetzt.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Im Untersuchungsgebiet liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen im privaten Bereich. Es sind keine durchgreifenden öffentliche Maßnahmen vorgesehen, die voraussichtlich eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach sich ziehen werden. In diesem Punkt erscheint das vereinfachte Verfahren ausreichend.

Im privaten Bereich liegt der Schwerpunkt in der Gebäudesanierung und Entkernung zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse. Die Neuordnung von Grundstücken, z. B. bei Nachverdichtung, ist nicht erforderlich. Auch in diesem Punkt erscheint das vereinfachte Verfahren ausreichend.

Beide Verfahrensarten wurden im Hinblick auf die Ziele und die Durchsetzbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet im Ortskern von Nußdorf geprüft.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem sog. „vereinfachten Verfahren“ gemäß BauGB als ausreichend bewertet, um die Ziele und Zwecke im vorgesehenen Sanierungsgebiet zu erreichen.

6.1.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass einerseits die Durchführung der Sanierung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird, andererseits aber dennoch innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden kann.

Maßgeblich ist hierfür u.a. die Finanzierbarkeit der Sanierung durch Mittel der Stadt und der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch mögliche Städtebauförderungs-mittel und vor allem durch Eigenmittel der privaten Bauherren. Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungs-gebietes auch wesentlich von der Konzentration der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie der Stadt beeinflusst wird.

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse lässt sich das Untersuchungsgebiet in Be-reiche mit erheblichen oder weniger großem Handlungsbedarf aufteilen. Ausgehend von der Häufung von Missständen und Konflikten wurden in der zusammen-fassenden Bewertung die Sanierungsschwerpunkte herausgearbeitet, welche die dringlichsten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und in den öffentlichen Räumen berücksichtigen.

Mit Ausnahme zweier Bereiche besteht im Untersuchungsgebiet flächendeckend Handlungsbedarf. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst in erster Linie diejenigen Gebiete, für die städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB und damit ein Handlungsbedarf festgestellt wurden. Im Untersuchungsgebiet ist das im Wesentlichen der Bereich des historischen Ortskerns mit stark verdichteter Bau-struktur und sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

Kein bzw. sehr geringer Handlungsbedarf besteht in der nördlichen Bauerngasse und im südlichen Bereich zwischen Bauerngasse und Geißelgasse. Die Liegenschaft Kohlwoog 4 gehört nicht zum verdichteten Ortskern mit hohem Sanierungsbedarf, sondern städtebaulich zur neueren Siedlungserweiterung.

Erhöhter Handlungsbedarf besteht darüber hinaus im westlichen Kirchhohl, in der südlichen Lindenbergsstraße bis zum Ortsausgang und durchgängig in der Geißel-gasse (Straße).

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, die Abgrenzung des Sanierungs-gebietes um die genannten Bereiche zu ergänzen bzw. zu verkleinern.

Einfügen: Plan 2.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

6.2 Finanzielle Förderinstrumente

6.2.1 Städtebauförderung

Programme der Städtebauförderung	Ziele und Aufgaben
Sanierungsprogramm (§ 142 BauGB)	Behebung städtebaulicher Missstände in Stadt- und Ortskernen, aber auch anderen zentrumsnahen Gemeindegebieten mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufwertung des festgelegten Gebietes und einer Stabilisierung seiner Funktionen vor allem als Wohn-, Handels-, Arbeits- und Aufenthaltsstandort.
Entwicklungsprogramm (§§ 165, 142 BauGB)	Städtebaulichen Neuordnung, um insbesondere einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten zu decken, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu errichten oder große Militär-, Bahn-, Gewerbe- und Industriebrachen wiederzunutzen (Konversion). Behebung von Funktionsschwächensanierungen in Gebieten, die entsprechend ihrer Lage und Funktion in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt sind (v.a. Konversion).
Programm Soziale Stadt (§§ 171e, 142 BauGB)	Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, in denen erhebliche soziale Missstände mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammenreffen und die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind.
Programm Stadtumbau (§§ 142, 171b, 172 BauGB)	Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen oder wirtschaftsstrukturellen Funktionsverlusten bedroht oder betroffen sind, zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher, wirtschaftlicher oder technologischer Strukturen und zur Stärkung der Innenstadtbereiche.
Aktive Stadtzentren (§§142, 171b, 171b Abs. 2, 172 BauGB)	Städtebauliche Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen, die als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und entwickelt werden sollen.
Historische Stadt - Städtebaulicher Denkmalschutz (§§ 172, 142 BauGB)	Städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten.
Ländliche Zentren - Kleinere Städte und Gemeinden (§§ 142, 171b, 171e, 172 BauGB)	Städtebauliche Maßnahmen in Städten und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen, die als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge bzw. in ihrer zentralörtlichen Funktion für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden sollen.

Quelle: Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur, www.isim.rlp.de, 17.12.2013

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet wurde hinsichtlich einer möglichen Aufnahme in eines der aktuellen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung überprüft. Nach Abgleich der Ziele und Aufgaben der verschiedenen Städtebauförderprogramme sowie weiteren Fördervoraussetzungen (z.B. Lage des Gebiets) eignet sich lediglich das Sanierungsprogramm zur Behebung der gebietspezifischen städtebaulichen Missstände im Ortsteil Nußdorf. Das Sanierungsprogramm wurde seitens des Bundes zum 01.01.2013 eingestellt, daher besteht keine Aussicht auf Städtebauförderung für das mögliche Sanierungsgebiet.

6.2.2 Erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§ 7h, 10f Einkommenssteuergesetz (EStG).

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können steuerpflichtige Hauseigentümer die Kosten für die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude inkl. Planungskosten nach § 7h, 10f Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich geltend machen.

Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, können nach § 10f EStG zehn Jahre lang je 9% der Kosten (insgesamt 90% Abschreibungsbetrag) steuerlich geltend machen. Eigentümer, die ihre Immobilie vermieten, können nach § 7h EStG acht Jahre lang je 9% und vier Jahre je 7 % der Kosten (insgesamt 100% Abschreibungsbetrag) steuerlich geltend machen.

Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung ist:

- dass Missstände beseitigt und/oder Mängel behoben werden,
- dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht,
- dass vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Bauherr und Stadt geschlossen wird,
- dass die Maßnahmen während der Gültigkeit der Sanierungssatzung durchgeführt werden und
- dass die entstandenen Kosten nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Originalrechnungen belegt werden.

6.2.3 Förderprogramme der Förderbanken

Förderprogramme der KfW	Ziele und Fördergegenstand
<p>Energetische Stadt-sanierung</p> <p>(KfW-Programm-Nummern 432, 201, 202)</p>	<p>Ziel der Förderprogramme ist es, umfassende Maßnahmen im Quartier in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur anzustoßen. Damit werden breitere Einsatzmöglichkeiten unter anderem für erneuerbare Energien in innerstädtischen Altbauquartieren geschaffen und weitere Investorengruppen in den Sanierungsprozess einbezogen.</p> <p>Gefördert werden integrierte Quartierskonzepte, Sanierungsmanager (maximal 3 Jahre) und Investitionen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz der kommunalen Versorgungssysteme.</p>
<p>Barrierearme Stadt</p> <p>(KfW-Programm-Nummern 233, 234)</p>	<p>Ziel des Programms ist es, die kommunale Infrastruktur vor dem Hintergrund des demografischen und sozialen Wandels barrierefrei (d. h. alters- und familiengerecht) umzubauen.</p> <p>Gefördert werden investive Maßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Barrieren an bestehenden Gebäuden oder Verkehrsanlagen.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen im Einklang mit den Zielen bestehender integrierter Stadt(teil-)entwicklungskonzepte stehen oder aus diesen abgeleitet werden.</p>
<p>Energieeffizient Sanieren</p> <p>(KfW-Programm-Nummern 151, 167, 218, 219, 430, 431)</p>	<p>Ziel der Programme ist es, private Eigentümer, Kommunen und kommunale Unternehmen mit zinsgünstigen Darlehen bzw. Zuschüssen zu unterstützen, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren, um den CO₂-Ausstoß zu verringern und Energie einzusparen.</p> <p>Gefördert werden Investitionskosten, einschließlich der Nebenkosten für die Bauplanung, Energieeinsparberatung usw.</p> <p>Für denkmalgeschützte Gebäude gelten gesonderte Anforderungen (Förderbaustein Denkmal).</p>
<p>Altersgerecht Umbauen</p> <p>(KfW-Programm-Nummer 159)</p>	<p>Ziel des Programms ist es, behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Eigentümern und Mietern einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung durch zu ermöglichen.</p> <p>Gefördert werden Maßnahmen zum Barriereabbau im Wohnungsbestand durch zinsgünstige Darlehen und unabhängig vom Alter.</p>

Quellen: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, www.bmvbs.de,

18.12.2013 und KfW Bankengruppe, www.kfw.de, 18.12.2013

Es gibt noch weitere KfW-Förderprogramme, die Investitionsanreize zur Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen bieten. In der Tabelle sind die wichtigsten genannt.

Daneben fördert die Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz (ISB) Modernisierungsmaßnahmen für barrierefreies und energieoptimiertes Wohnen im selbst genutzten Wohneigentum durch kostengünstige Darlehen.

6.2.4 Kommunale Förderprogramme

Neben den bereits genannten Förderinstrumenten hat die Stadt Landau die Möglichkeit über kommunal auferlegte Förderprogramme die Sanierung im Ortskern Nußdorf voranzubringen.

Im Rahmen der Baulandstrategie findet eine Evaluierung und weitere Untersuchung statt. In diesem Zusammenhang sollen weitere Förderungs- und Steuerungsinstrumente untersucht werden.

Kleine Zuschüsse zu Baumaßnahmen eignen sich insbesondere als Anreiz für die Eigentümer, die aufgrund ihres geringen Steueraufkommens nicht von der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h, 10f EStG profitieren können.

Da ein kommunales Förderprogramm eine freiwillige Leistung der Kommune ist, kann dieses Förderinstrument nur im Einvernehmen mit der Kommunalaufsicht aufgelegt werden.

TEIL D RAHMENPLANUNG UND SANIERUNGSSTEUERUNG

In der Rahmenplanung werden auf der Grundlage der Bestandsanalyse und den im vorangegangenen Kapitel entwickelten Zielsetzungen die charakteristischen Merkmale des Untersuchungsgebietes herausgearbeitet und Konzepte zur den Handlungsbereichen Nutzungen, Baustruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiflächen und Verkehr für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet entwickelt. Daraus leiten sich Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen ab, die zur Verwirklichung der Ziele und Konzepte beitragen sollen.

Im Kapitel zur Sanierungssteuerung wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht der durchzuführenden Maßnahmen sowie die Steuerung der Maßnahmenumsetzung dargestellt.

7 Rahmenplanung

7.1 Konzept Nutzungen und Tourismus

Im Nutzungskonzept sind neben den Abgrenzungen zur Sicherung/Verbesserung der einzelnen Nutzungsbereiche Maßnahmen zur Funktionsverbesserung, Nutzungsänderungen und Maßnahmen zum Tourismus dargestellt.

Oberstes Ziel ist es, Nußdorf als attraktiven Weinort für alle Generationen zu stärken. Weitere Leitziele sind die Wohn- und Versorgungsfunktionen, das Wohnumfeld sowie die touristischen Angebote zu stärken und weiter zu entwickeln. Diese Ziele bilden das Rückgrat des Nutzungskonzepts.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet im historischen Ortskern von Nußdorf soll als Mischgebiet erhalten bleiben. Schwerpunkt soll dabei die Stärkung der Wohnfunktion sein, aber auch die Harmonisierung von Wohnen mit den Funktionen Arbeiten (Winzerbetriebe), Verkehr, Versorgung, Kultur und Tourismus.

7.1.1 Stärkung Wohnfunktion

Eine wesentliche Aufgabe zur Stärkung der Wohnfunktion ist hierbei die Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards, d. h. sowohl die Sanierung der Bausubstanz, die technische und energetische Modernisierung und Verbesserung von Grundrisszuschnitten der Wohngebäude als auch die Aufwertung der privaten Freiräume durch Entkernung, Entsiegelung und Begrünung.

Die Wohnfunktion soll im gesamten Mischgebiet gestärkt werden.

Als Zielgruppe für die Aufwertung der Wohnfunktion sind hauptsächlich Senioren und Familien angesprochen. Zur Verbesserung der Wohnbedingungen im historischen Ortskern sind sowohl Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Freiräume vorzunehmen.

Aufgrund des demografischen Wandels wird sich der Anteil der über 65-jährigen in den nächsten 20 Jahren kontinuierlich erhöhen, d. h. der Wohnungsbestand ist zunehmend an die Bedürfnisse von Senioren (u. a. geringerer Wohnflächenbedarf,

Barrierefreiheit etc.) anzupassen. Daher ist es wichtig, z. B. den barrierefreien Umbau von Wohnraum zu fördern sowie die Nahversorgung und den ÖPNV-Anschluss zu sichern, damit Senioren möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können.

Um jedoch eine einigermaßen ausgewogene Altersstruktur in Nußdorf zu sichern, ist es auch wichtig, die Wohnbedürfnisse junger Familien (z. B. erhöhter Wohn- und Freiflächenbedarf etc.) attraktiver zu gestalten, um diese an den Ort zu binden bzw. zum Zuzug von Außen zu bewegen. Besonders wichtig ist daher die Förderung zur Anpassung familiengerechter Wohnverhältnisse z. B. durch Sanierung/Modernisierung, Verbesserung der Grundrisszuschnitte durch Umbau/Umnutzung sowie die Verbesserung der Freiraumqualität durch Entkernung und Entsiegelung. Darüber hinaus ist die gezielte Akquisition von Studenten der Hochschule in Landau denkbar. Zwar wurden über 500 neue Wohneinheiten für Studenten geschaffen, jedoch ist die Entwicklung der Studentenzahlen weiterhin zu beobachten. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt (gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad) und der guten ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt ist das Wohnen für Studenten in Nußdorf durchaus attraktiv.

Auf Grund der hohen Bebauungsdichte im historischen Ortskern ist zur Attraktivitätssteigerung der Wohnnutzung, kann attraktives Wohnambiente für die Bewohner u.a. durch die Neugestaltung privater Freiräume erreicht werden. Am schnellsten und einfachsten lassen sich in Nußdorf diese attraktiven, innerstädtischen privaten Freiräume durch Entsiegelung übermäßig stark versiegelter Innenhöfe herstellen. Weitere Freiräume können durch den Abriss von leer stehenden Nebengebäuden geschaffen werden.

Um den interessierten Grundstückseigentümern Möglichkeiten einer Neugestaltung von Freiräumen bei eventuellem Abbruch von Nebengebäuden aufzuzeigen, wird empfohlen, gemeinsam mit den Eigentümern Blockkonzepte für die Blockinnenbereiche zu entwickeln.

Daneben gilt es jedoch weitere Maßnahmen zur Standortverbesserung durchzuführen, wie z. B. Verminderung störender Einflüsse durch störendes Gewerbe, Verkehr etc., aber verträgliches Gewerbe und Dienstleistungen zu fördern.

7.1.2 Wohnumfeldverbesserung

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse geht hervor, dass es im Ortskern kaum Bereiche zum Verweilen, Spielen oder Kommunizieren gibt. Der Dorfplatz bietet aufgrund seiner Randbedingungen (einsturzgefährdetes Gebäude mit Bauzaun) derzeit wenig Aufenthaltsqualität. Dies ist ein Defizit, das auch die Attraktivität des Stadtteils als „Wohnraum“, insbesondere für Senioren und junge Familien beeinflusst. Das Schaffen größerer und kleinerer attraktiver Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationspunkte („gestaltete Treffpunkte“) im gesamten historischen Ortskern gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Wohnumfeldverbesserung. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in den Blockinnenbereichen sind denkbar. Diese können z. B. im Rahmen von Blockkonzepten gemeinsam mit den Bewohnern ausgearbeitet werden. Auch werden zusätzliche Sitzgelegenheiten im Ortskern empfohlen, um älteren Menschen Möglichkeiten zum Ausruhen auf ihrem Fußweg zu wichtigen Funktionen anbieten zu können. Angedacht ist hier ein „Ortsrundgang“ mit kleinen gestalteten Treffpunkten im Abstand von 200 bis 300 m zwischen Kirchstraße – Lindenbergsstraße – Geißelgasse und Walsheimer Straße bzw. Am Kindergarten.



Abbildung 30: Beispiel Gestaltung kleiner Treffpunkte: vor und nach der Platzgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Darüber hinaus steigen mit den demografischen Veränderungen in der Bevölkerung auch in Nußdorf permanent die Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung nicht nur des privaten, sondern auch des öffentlichen Raumes. Im Hinblick auf die Nutzergruppen Familie und Senioren gehört eine barrierefreie Gestaltung von Straßen,

Plätzen und Wegen sowie von öffentlich zugänglichen Gebäuden ebenfalls zu den wesentlichen Bereich der Wohnumfeldverbesserung.

So ist beispielsweise bei der Neugestaltung von Straßen auf einen rollstuhl- bzw. rollatorgerechten Verkehrsflächenbelag zu achten, Zugängen zu öffentlichen Gebäuden sind ggf. um Rampen zu ergänzen oder Gehwege im Bereich von Bushaltestellen anzuheben.

7.1.3 Stärkung der Versorgungsfunktionen und der örtlichen Wirtschaftsstruktur

Neben der Aufwertung der Wohnfunktion (Wohngebäude, private Freiflächen) und des Wohnumfeldes (öffentliche Freiflächen wie Straßen und Plätze) ist die Stärkung der Versorgungsfunktionen und der lokalen Wirtschaftsstruktur ein weiteres wichtiges Ziel für die Sicherung eines attraktiven Ortes.

Wie die Analyse zeigt, verfügt Nußdorf über eine gute allgemeine soziale und administrative Infrastruktur, wie z. B. Kindergarten, Grundschule, Ortsverwaltung Dorfgemeinschaftshaus, freiwillige Feuerwehr, medizinische Grundversorgung und ein aktives Vereinsleben. Diese Funktionen sind unbedingt zu sichern.

Gerade vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Gesellschaft, und damit einer Zunahme von Menschen mit eingeschränktem Aktionsradius, ist die wohnungsnah, fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. In Nußdorf ist insbesondere der Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei und Metzgerei in der Geißelgasse bzw. ein entsprechendes Angebot langfristig zu erhalten.

Denkbar wäre es auch, die medizinische Grundversorgung, die von einem Allgemeinmediziner mit Praxis am südlichen Ortsausgang abgedeckt wird, mittelfristig im zentralen Bereich des Ortskerns anzubieten, so dass auch ältere Menschen im „Dorf der kurzen Wege“ die Möglichkeit haben die Arztpraxis angemessen fußläufig zu erreichen.

Wohnnutzungsverträgliche Dienstleistungen (Läden, Praxen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) und Winzerbetriebe sind grundsätzlich flächendeckend im Gebiet zu sichern und zu fördern. Der räumliche Schwerpunkt der Versorgungsinfrastruktur

mit Gütern und Dienstleistungen liegt im Bereich der Lindenbergstraße und südlichen Geißelgasse und soll dort auch räumlich gesichert und gestärkt werden.

Um die Wirtschaftsstruktur im Ort zu stärken sowie eine Dienstleistungsvielfalt und wohnungsverträgliche Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen nebeneinander) auszubauen, sollen bestehende, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern gehalten und Ansiedlungsanreize für neue, mit dem Wohnen verträgliche, Betriebe geschaffen werden.

Viele Liegenschaften im Ortskern (lange, schmale Grundstücke mit Haupt- und Nebengebäuden) eignen sich besonders gut für das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. So können beispielsweise Selbstständige, freiberuflich Tätige etc. das Vorderhaus als Laden, Büro, Praxis, Atelier oder Ferienwohnung nutzen. Im Hinterhaus bzw. in einem für das Wohnen umgebauten Nebengebäude oder Ersatzgebäude (Abriss/Neubau) kann das ruhigere Wohnen organisiert werden oder je nach Nutzungsansprüchen umgekehrt.

Mit dieser Doppelnutzung finden insbesondere die leer stehenden rückwärtigen Nebengebäude eine neue Nutzung.



Abbildung 31: Beispiel Umnutzung einer Scheune zu Wohnen: vor und nach dem Umbau
Quelle: Rittmannsperger Architekten

7.1.4 Ausbau der Freizeit-, Kultur- und Tourismusangebote

In einem attraktiven Ort darf es an Kultur- und Freizeiteinrichtungen nicht fehlen. Da es in Nußdorf an innerörtlichen attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum mangelt, hat die Aufwertung des Dorfplatzes als Stadtteilmitte bzw. als Treffpunkt für Kommunikation und Interaktion der Bürger (und auch Touristen) untereinander sowie für Kultur- und Freizeitaktivitäten oberste Priorität. Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus, so dass Innen- und Außenveranstaltungen hier gemeinsam stattfinden bzw. gebündelt werden können. Die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs bzw. Cafés am Dorfplatz zur Belebung des Platzes bzw. überhaupt diese Ansiedlung im Ortskern zur Belebung der Mitte wäre wünschenswert.

Der räumliche Schwerpunkt für die Stärkung und den Ausbau von Kultur- und Freizeiteinrichtungen (touristische Achse) soll entlang der Kirchstraße zwischen Dorfplatz und dem Bauernkriegsmuseum liegen. Am Dorfplatz und am neu zu gestaltenden Platz am Bauernkriegsdenkmal sollen touristische Informationen zum Ort und zum Thema Nußdorfer Wein sowie die Vermarktung der touristischen Produkte und Angebote gebündelt werden. Das sind z. B. Veranstaltungen, Lage der Probierstuben und Winzerbetriebe, freie Unterkünfte, Informationen zur Stadtgeschichte, Karte zum historischen Ortsrundgang und zum Weinerlebnispfad etc.

Die neu gestalteten Treffpunkte im gesamten Ortskern sollen auch die Touristen zum Verweilen einladen. Eine Verknüpfung mit dem historischen Ortsrundgang und mit dem Weinerlebnispfad wäre wünschenswert. Eine touristische Integration des innerörtlichen Weinbergs ggf. eine Integration in den bestehenden Weinerlebnispfad ist ebenfalls denkbar. So werden die Besucher des Weinerlebnispfades als letzte Station in den Ortskern zum innerörtlichen Weinberg geleitet. Die touristische Nutzung ist mit dem Eigentümer abzustimmen, möglicherweise ergibt sich hier eine Kooperation.

Darüber hinaus ist das Thema Wein im Ortskern stärker aufzuarbeiten. Denkbar wäre eine Konzeption mit Infotafeln zum Thema Wein, d. h. ein innerörtlicher Weinlehrpfad der als Ergänzung zum bestehenden Weinerlebnispfad entwickelt werden kann.

Als Ergänzung wird das Einrichten eines Infozentrums für Gäste, z.B. im Dorfgemeinschaftshaus, empfohlen.

Außerdem kann sich das Thema Wein im Ortsbild noch stärker präsentieren als bisher, beispielsweise durch Fassadenbegrünung mit Wein oder einer stärkeren Eigenwerbung der Winzer an ihren Fassaden durch ortstypische, dezente Werbeanlagen.

Der Ausbau und ein differenzierteres Angebot im Bereich der Hotellerie und Gastronomie wäre ebenfalls wünschenswert, z. B. durch Umbau und Umnutzung leer stehender Haupt- und Nebengebäude, insbesondere in Verbindung mit Winzerbetrieben.

Auch die Sanierung und Modernisierung der ortsbildprägenden Gebäude bzw. die Aufwertung der Fassaden durch Neugestaltung und Begrünung, trägt zu einem attraktiven Gesamtbild bei und wirkt einladend auf Touristen.

Plan 2/02 Konzept Nutzungen

7.2 Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Gestalt

Im Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Stadtgestalt werden Bereiche mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes sowie zur Aufwertung der Qualitäten im öffentlichen und privaten Raum (Straßen, Plätze, private Freiflächen) dargestellt.

7.2.1 Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse lässt sich das Untersuchungsgebiet in Bereiche mit erheblichen und weniger großen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufteilen.

Die Sanierungsschwerpunkte liegen in der:

- Walsheimer Straße,
- Hintergasse,
- Lindenbergstraße und
- Kirchstraße.

Sanierungsschwerpunkte sind Bereiche mit hoher Priorität in der Gebäudesanierung (Bausubstanz und technische Ausstattung), einerseits weil es hier eine auffällige Häufung von Gebäuden mit mittleren bis erheblichen Mängeln gibt, andererseits weil in einigen Bereichen ein erhöhtes öffentliches Interesse (z. B. in Bezug auf ein intaktes Stadtbild) besteht.

In der Hintergasse, in der Walsheimer Straße und am Knotenpunkt in der Lindenbergstraße besteht nahezu durchgehend mittlerer bis erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden.

In der Lindenbergstraße und in der Kirchstraße besteht insgesamt mittlerer (nur teilweise erheblicher) Handlungsbedarf aber zugleich ein erhöhtes öffentliches Interesse in Bezug auf ein intaktes Stadtbild. Die Lindenbergstraße ist die Verbindungsstraßen nach Landau (Kernstadt) und somit der wichtigste Ortseingang und darüber hinaus wichtigste Ortsdurchfahrtsstraße. Die Kirchstraße ist die wichtigste innerörtliche Hauptstraße. Hier befinden sich viele öffentliche Funktionen (Ortsverwaltung, Dorf-

gemeinschaftshaus, Grundschule, Dorfplatz, Platz mit dem Bauernkriegsdenkmal, Bauernkriegsmuseum etc.). Darüber hinaus hat die Kirchstraße straken ortsbildprägenden und Charakter und soll als touristische Achse ausgebaut werden.

Diese vier Straßenzüge haben deshalb hohe Priorität in der Gebäudesanierung.

Wesentliche Bestandteile der Sanierung und Modernisierung sind hierbei:

- die Sanierung der Bausubstanz,
- die Anpassung an zeitgemäße technische Standards für Wohnen und Arbeiten (z. B. moderne Heizungs- und Sanitärinstallationen oder moderne Kommunikationstechnik wie DSL / W-LAN etc.),
- Anpassung der Grundrisszuschnitte zeitgemäße Wohnbedürfnisse,
- die Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Wärmedämmung, Solaranlagen, Fenster, Kellerdecken, Dächer etc.),
- der barrierefreie/-arme Umbau von Wohnraum und
- Erneuerung/Gestaltung der Fassaden unter Wahrung des ortstypischen und historischen Charakters.

Die ersten fünf Punkte dienen der Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards und der letzte Punkt dient der Sicherung und Herstellung des charakteristischen Ortsbildes.

Für die Sanierung und Modernisierung ist eine gute Mischung aus Komplett- und Teilsanierung vorzusehen: Komplettsanierung, um ansiedlungswilligen Familien und/oder Bevölkerung der Mittelschicht attraktiven Wohnraum zu bieten, und Teilsanierung, um alteingesessene Bewohnerstrukturen, die schon Teilsanierungen durchgeführt haben, im Gebiet zu halten.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Ortskern von Nußdorf, ist die Beratung und Information über baulichen und fördertechnischen Möglichkeiten der Sanierung und Modernisierung von historischer Bausubstanz sowie über die Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards von Gebäuden und Wohnungen, insbesondere über die Möglichkeiten der Minimierung von Barrieren.



Abbildung 32: Beispiel: historisches Gebäude vor und nach der Sanierung mit Aufstockung
Quelle: Rittmannsperger Architekten

7.2.2 Entkernung von Blockinnenbereichen

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität ist die Entkernung und Entsiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in stark überbauten und versiegelten Bereichen. Durch Abbruch von gering oder nicht genutzten Nebengebäuden soll die Tageslichtbeleuchtung, Besonnung und natürliche Belüftung der Wohn- und Freiräume verbessert werden. Auf den gewonnenen Freiflächen können private Grün- und Hofbereiche als sichere und ruhige Spiel- und Freizeitflächen entwickelt werden und damit das Wohnen im historischen Ortskern attraktiver machen. Möglicherweise lassen sich dadurch auch zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken realisieren, so dass die Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum entschärft werden kann.

Grundsätzlich besteht im geplanten Sanierungsgebiet flächendeckend Handlungsbedarf zur Entsiegelung und Entkernung von Grundstücken, da das Gebiet insgesamt stark verdichtet ist. Aber auch hier gibt es Bereiche mit hohen und weniger hohen

Misständen in Bezug auf ausreichende Belichtung, Belüftung und private Grün- und Freiflächen.

Schwerpunkte zur Entkernung von Grundstücken (Rückbau ungenutzter Nebengebäude) liegen in folgenden Bereichen:

- Rückbereiche beidseitig der südlichen Kirchstraße
- Rückbereiche zwischen Kirchstraße und Walsheimer Straße

Bei der Entkernung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass dies behutsam geschieht, d. h. die ortsbildprägende und historische Baustruktur – hier die L-förmige Haus-Hof-Bebauung – ist dabei zu erhalten. Viele Liegenschaften im Ortskern von Nußdorf sind sehr tief und mit mehreren Nebengebäuden überbaut, so dass die Schaffung von mehr Freiraumqualität durch Niederlegung von ungenutzten Nebengebäuden bei gleichzeitiger Erhaltung der historischen Baustruktur auf den meisten Grundstücken möglich ist.



Abbildung 33: Beispiel zur Schaffung von mehr privaten Freiräumen: vor und nach der Entkernung bzw. Abriss von untergenutzten Gebäudeteilen

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Für die Durchführungsphase wird empfohlen, die Blockinnenbereiche vertiefend zu untersuchen und detaillierte Blockkonzepte zusammen mit den Eigentümern auszu- arbeiten. Dabei ergibt sich, welche Nebengebäude niedergelegt oder umgenutzt bzw. wieder genutzt werden können. Mit einem abgestimmten Blockkonzept lässt sich eine hohe Städtebau- und Freiraumqualität erreichen.

7.2.3 Ortsbildpflege

Ein Ziel im Themenbereich „Ortsbild“ ist es, den ortstypischen Charakters von Nuß- dorf als dörflich geprägter Weinort zu erhalten und aufzuwerten. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die Straßenraumgestaltung, und damit vor allem durch das Fassadenbild geprägt. Ein intaktes und attraktives Ortsbild hängt daher stark von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer ab.

In der Bestandsanalyse wurde festgestellt, dass viele zurückliegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen das Ortsbild aus stadtbildpflegerischer Sicht stark be- einträchtigt haben, beispielsweise durch Verlust historischer Sprossenfenster, Klappläden, Dacheindeckungen etc., so dass stadtbildpflegerische Maßnahmen in Nußdorf dringend erforderlich sind, wenn der Charakter eines traditionsreichen Weinortes erhalten werden soll.



Abbildung 34: Beispiel: Fassadenaufwertung vorher und nachher

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Zu einem intakten Ortsbild gehört auch das Schließen von Baulücken, wo nötig, wie beispielsweise in der Hintergasse 8.

Um Gestaltungsmängel an Gebäuden in Nußdorf zu beheben, wird für den Bereich des historischen Ortskerns die Einrichtung eines ergänzenden Fassadenprogramms empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen die geplante Überarbeitung der Gestaltungssatzung für die Ortsteile zeitnah umzusetzen und auf eine konsequente Anwendung der Gestaltungssatzung zu achten. Als weiterer Anreiz ist auch ein jährlicher Fassadenwettbewerb denkbar.

Der Dorfplatz, der Platz am Bauernkriegsdenkmal, die Lindenbergstraße und die Kirchstraße sind in Bezug auf die Ortsbildpflege (Sanierung, Straßenraum- und Fassadengestaltung) besonders zu berücksichtigen.

7.2.4 Aufwertung von Plätzen

Die Aufwertung des Dorfplatzes und des Platzes am Bauernkriegsdenkmal zu attraktiven Aufenthaltsbereichen sind zwei wichtige Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Der Dorfplatz wurde 1997 neu gestaltet und ist barrierefrei zugänglich, gestalterisch besteht hier daher geringer Handlungsbedarf.

Starker Handlungsbedarf hingegen besteht in der Gestaltung und Funktionsaufwertung der Platzränder, insbesondere durch Sanierung, Modernisierung und öffentlich bedeutsame Nutzung der Liegenschaften Am Dorfbrunnen 1 und Kohlwoog 13a, beispielsweise durch Café/Weinstube oder Mehrgenerationentreff.

Mit der Sanierung der betreffenden Liegenschaften gewinnt der Platz wieder an Attraktivität und Aufenthaltsqualität. Durch Zuführung einer öffentlich wirksamen Nutzung des Gebäudes Am Dorfbrunnen 1, bspw. durch Außenbestuhlung einer gastronomische Nutzung, findet gleichzeitig eine Belebung des Platzes statt.

Ein Ziel ist es, neben dem Dorfgemeinschaftshaus den Dorfplatz als Treffpunkt/Aufenthaltsraum für alle Altersgruppen zu gestalten zur Förderung der Kommunikation und Interaktion der Nußdorfer untereinander. Derzeit fehlt es auf

der Freifläche noch an Anziehungspunkte für Familien, insbesondere Kindern. Dies könnte z. B. durch Nutzung und Teilumgestaltung des Wasserlaufs als Wasserspiel möglich gemacht werden. Eine Installation kleiner Spielmöglichkeiten ist ebenfalls denkbar, diese sollen jedoch nur eine untergeordnete Funktion haben.

Mit der Umgestaltung des Platzes am Bauernkriegsdenkmal soll sowohl Aufenthaltsqualität als auch eine städtebauliche Akzentuierung des denkmalgeschützten Gebäudes und der Kirche am nördlichen Platzrand erreicht werden. Für die Neugestaltung wird eine Verkleinerung der Verkehrsfläche zugunsten von Aufenthaltsbereichen vorgesehen. Die Kirchstraße kann an den südlichen und östlichen Platzrand verlegt werden, so dass in der Mitte des Platzes bis zum nördlichen und westlichen Platzrand eine attraktive Aufenthaltsfläche entsteht.

Die Aufwertung der Platzränder durch Sanierung von Gebäuden, insbesondere Fassadenaufwertung, hat hier Priorität und trägt zu einem harmonischen Gesamtbild des neu zu gestaltenden Platzes bei.



Abbildung 35: Beispiel einer Platzsituation vor und nach der Umgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Für Neugestaltung und Aufwertung der Plätze wird empfohlen, ein vertieftes Nutzungs- und Gestaltungskonzept zusammen mit den Bürgern und Nutzern (alle Altersgruppen) der Plätze, insbesondere aber mit den Anliegern der Plätze, z. B. im Rahmen einer Bürgerwerkstatt auszuarbeiten. Somit können mögliche Nutzungskonflikte zwischen Anliegern und Nutzern der Plätze im Vorfeld geklärt und bei der anschließenden Planung berücksichtigt bzw. minimiert werden.

7.2.5 Gestaltung der Straßen und Ortseingänge

Weiteres Aufwertungspotenzial in Nußdorf ergibt sich mit der Umgestaltung und gestalterischen Aufwertung der Straßenräume.

Die im vorgesehenen Sanierungsgebiet vorhandenen Straßen sind bis auf wenige Ausnahmen erneuerungsbedürftig, darunter gibt es Straßen sowohl mit erheblichen als auch mit geringen Instandhaltungsmängeln. Lediglich die Straße Am Kindergarten und die Kirchstraße zwischen Dorfplatz und Grundschule wurden in den letzten Jahren neu gestaltet und sind barrierefrei ausgebaut.

In den Anlieger- Erschließungsstraßen Kirchstraße, Hintergasse, Geißelgasse und Walsheimer Straße besteht in den meisten Bereichen Handlungsbedarf hinsichtlich der Neuordnung und barrierefreien Gestaltung der Fahrbahnen und Fußwege. Die ruhigen Anliegerstraßen besitzen Potenziale zu städtebaulich wertvollen und nutzbaren Stadträumen. Sie sollen den Anwohnern nicht nur als Wegeraum dienen, sondern punktuell auch zum Aufenthalt einladen (Spielraum für Kinder, Sitzgelegenheit für Ältere, Kommunikationsraum für Bewohner etc.).

Die Aufwertung der beiden Hauptachsen Lindenbergsstraße und Kirchstraße sowie die Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Walsheimer Straße besitzen dabei höchste Priorität.



Abbildung 36: Beispiel: Straße vor und nach der Umgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Die Lindenbergsstraße hat punktuell ebenfalls Umgestaltungsbedarf. Vorrangig sind hier Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich, da einige Kraftfahrzeuge aufgrund des relativ breiten Straßenquerschnitts in diesem Teilstück mit zu hoher Geschwindigkeit fahren. Als Maßnahme wird das Anpflanzen von Bäumen zur punktuellen Verengung des Straßenraumes und eine besondere Gestaltung (z. B. Aufpflasterung) in den Kreuzungsbereichen vorgeschlagen.

Mit dieser Maßnahme wird nicht nur das Ziel der gestalterische Aufwertung des Stadtraumes erreicht, sondern auch die Ziele „Erhöhung der Durchgrünung“ und „Verminderung von Konflikten im Verkehr“.

Des Weiteren soll das Erscheinungsbild der Ortseingänge im Bereich Lindenbergsstraße und Walsheimer Straße verbessert werden.

Es wird vorgeschlagen, den Ortseingang an der südlichen Lindenbergsstraße durch Sanierung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz, gestalterische Fassadenaufwertung und Fassadenbegrünung sowie Durchgrünung der Lindenbergsstraße durch das Anpflanzen von Bäumen zu verbessern.

Plan 2/03 Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Stadtgestalt

7.3 Konzept Grün- und Freiflächen

Grundzüge der Grün- und Freiflächenrahmenplanung ist die Erhöhung der Durchgrünung zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünbestände. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung des Ortskerns eine maximale Durchgrünung und minimale Versiegelung in den Vordergrund zu stellen.

7.3.1 Historische Weingärten erhalten und weiterentwickeln

Da der Grünflächenanteil im Ortskern aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering ist, sind die vorhandenen stadtbildwirksamen Grünflächen mit zum Teil wertvollem alten Baumbestand zu sichern und, wo möglich, weiter zu entwickeln.

Raumprägendes Grün ist hauptsächlich entlang der historischen Ortsränder zu finden. Dabei handelt es sich meist um die wenigen erhaltenen historischen Weingärten, die sich in Privatbesitz befinden. Diese gilt es zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Es ist daher zu prüfen, wie diese dauerhaft gesichert werden können (z. B. Bebauungsplan).

Erhaltenswerte Grünflächen (historische Weingärten) sind:

- die rückwärtigen Bereiche der Hintergasse bis zur Gartenstraße
- Teilbereiche im rückwärtigen Bereich an der Lindenbergstraße
- Bereiche zwischen Geißelgasse und Am Kindergarten
- die rückwärtigen Bereiche der Kirchgasse bis zur Pfarrer-Lehmann-Straße
- der nördliche Bereich in Verlängerung (Fußweg) der Straße Kirchhohl

Wie bereits erläutert, ist es denkbar, den innerörtlichen Weinberg an der Geißelgasse, der eine Besonderheit im Ort darstellt, touristisch zu nutzen, beispielsweise durch Infotafeln zum Thema Wein. Dies ist mit dem Eigentümer abzustimmen.

7.3.2 Begrünung von Straßen und Plätzen

Grundsätzlich ist eine stärkere Durchgrünung des Ortskerns anzustreben. In den engen Straßen und Gassen ist dies durch Anpflanzen von Bäumen jedoch kaum möglich.

Das Anpflanzen von Bäumen entlang der Lindenbergstraße ist zu überprüfen. Diese Maßnahme dient nicht nur einer stärkeren Durchgrünung, sondern wirkt auch positiv auf das Ortsbild und hat möglicherweise eine entschleunigende Wirkung auf den motorisierten Verkehr.

Der Dorfplatz ist bereits mit einer attraktiven Begrünung ausgestattet. Für den neu zu gestaltenden Platz am Bauernkriegsdenkmal ist eine Aufwertung der Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen vorzusehen. Die bestehenden Bäume können in den neuen Platzraum integriert werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass wichtige Blickbezüge von hochwüchsigen Bäumen frei zu halten sind.

7.3.3 Begrünung von privaten Freiflächen und Fassaden

Durch Entkernung und Entsiegelung rückwärtiger, nicht genutzter Grundstücksbereiche sollen private Freiräume geschaffen und verbessert werden. Die Gestaltung der vorhandenen und gewonnenen privaten Freiräume soll unter der Zielvorgabe der "minimalen Versiegelung und maximalen Begrünung" umgesetzt werden, um die Attraktivität des Wohnens im Ortskern zu verbessern.

Des Weiteren trägt die Förderung von Fassadenbegrünung, insbesondere mit „Echtem Wein“ im Wesentlichen zur Aufwertung des Ortsbildes und zu einer höheren Durchgrünung des öffentlichen Raumes bei. Die Begrünung kann auch im Rahmen des Fassadenprogramms gefördert werden. Ein weiterer Anreiz bietet auch der bereits vorgeschlagene jährliche Fassadenwettbewerb.



Abbildung 37: Beispiel für mehr Grün im öffentlichen Raum durch Fassadenbegrünung
Quelle: Rittmannsperger Architekten

Wie die Beispielfotos dokumentieren, ist bei der Fassadenbegrünung auf eine punktuelle bzw. Teilbegrünung zu achten, damit die neu gestalteten Fassaden weiterhin sichtbar bleiben. Die Begrünung ist also als ergänzende Fassadengestaltung anzuwenden, und nicht anstelle einer Fassadenerneuerung.

Plan 2/04 Konzept Grün- und Freiflächen

7.4 Verkehr

Ziel des Verkehrskonzeptes ist das Beheben von Verkehrskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzergruppen. Das Konzept beinhaltet überwiegend gestalterische und funktionale Maßnahmen zur Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs, des Öffentlichen Personennahverkehrs, Vorschläge zur Optimierung der Situation der Fußgänger und Radfahrer.

7.4.1 Fließender Verkehr

Um die Wohnfunktion und die Situation der Fußgänger im Ortskern zu stärken, ist es ein Ziel, den Durchgangsverkehr aus den sensiblen Bereichen, d h. den besonders schmalen Gassen, wie z. B. die Kirchstraße, herauszuhalten.

Deshalb wird empfohlen, die innerörtliche Erschließung im geplanten Sanierungsgebiet in der Geißelgasse, Walsheimer Straße und Lindenbergstraße zu bündeln. Die Lindenbergstraße ist darüber hinaus Durchgangsstraße für den überörtlichen Verkehr.

Die Kirchstraße, die Hintergasse und die Straße Am Kindergarten können als verkehrsberuhigte Spielstraßen ausgewiesen werden. Für die Geißelgasse und Walsheimer Straße wird eine Tempo-30-Zone vorgeschlagen.

Um zu verhindern, dass die Kirchstraße als Durchfahrtsstraße bzw. für Schleichwege genutzt wird, soll die Durchfahrt zur Pfarrer-Lehmann-Straße und zum Kohlwoog am Dorfplatz beidseitig verhindert werden. Es wird vorgeschlagen, hier versenkbare bzw. herausnehmbare Poller zu installieren. Mit dieser Maßnahme findet auch gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung des Dorfplatzes statt, so dass der Platz an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnt.

Die bestehenden Defizite und Missstände in den meist sehr engen Straßenräumen im Ortskern von Nußdorf gehen überwiegend zulasten der Fußgänger. Daher wird empfohlen, die Wohn- und Anliegerstraßen als Mischverkehrsfläche auszugestalten, um für alle Verkehrsteilnehmer ein angemessenes Miteinander zu erreichen. Nahezu das gesamte Straßennetz im historischen Ortskern könnte somit zu ruhigen Wohnstraßen zurückgebaut werden, das Fußgängern und Radfahren mehr Raum als bisher zur Verfügung steht, und damit die Wohnqualität im Gebiet wesentlich verbessern.



Abbildung 38: Beispiel niveaugleicher Ausbau von Straßen zur Mischverkehrsfläche:
vor und nach der Umgestaltung
Quelle: Rittmannsperger Architekten

Die Lindenbergstraße ist die bedeutendste Hauptverkehrsstraße und verbindet Nußdorf mit der Kernstadt. Die derzeitigen Misstände und Defizite (schnell fahrende Pkw, unübersichtlicher Kreuzungsbereich, keine Querungshilfen etc.) wurden bereits in der Bestandsanalyse erläutert. Da es sich bei der Lindenbergstraße um eine Landesstraße handelt, sind alle vorgesehenen Baumaßnahmen an der Lindenbergstraße mit der Straßenbauabteilung der Stadt Landau, dem Landesbetrieb Mobilität und ggf. weiteren beteiligten Behörden abzustimmen.

Um den Verkehr im Kreuzungsbereich Lindenbergstraße / Geißelgasse zu entschleunigen, wird hier ein Belagwechsel (Aufpflasterung) vorgeschlagen. Da die Fahrbahn im Kreuzungsbereich zudem sehr großzügig ausgestaltet ist, ist zu überprüfen, ob im Zuge der Umgestaltung auch eine leichte Verkleinerung der Fahrbahn zugunsten von mehr Fläche für Fußgänger und Radfahrer vorgenommen werden kann. Eine geringe Verkleinerung der Fahrbahn würde den Verkehr hier zusätzlich entschleunigen. Hier sind Typologien zu entwickeln.

Um ein gefahrloses Überqueren der Lindenbergstraße zu ermöglichen, wird im Bereich zwischen den Einmündungen zur Hintergasse und zur Kirchstraße das Einrichten einer barrierefreien Querungshilfe (z. B. Zebrastreifen, ggf. Mittelinsel) empfohlen. Diese Maßnahme dient der besseren Verknüpfung wichtiger Ortsfunktionen, die sich im Bereich Versorgung und ÖPNV-Haltepunkt beidseitig an der Lindenbergstraße befinden.

Darüber hinaus ist es denkbar am südlichen Ortseingang und ggf. im Kreuzungsbereich zur Herrengasse / Dammheimer Straße (K8) und am westlichen Ortseingang weitere Maßnahmen zur Entschleunigung (z. B. partielle Verengung der Fahrbahn) umzusetzen.

Eine Begrünung der Lindenbergstraße, z. B. mit alternierender Baumpflanzung, ist ebenfalls denkbar, um den Straßenraum optisch zu verengen und damit eine Entschleunigung des motorisierten Verkehrs zu erreichen.

Die Straßenverkehrsfläche am Bauernkriegsdenkmal ist derzeit überdimensioniert und soll zugunsten von Fußgängern neu geordnet und umgestaltet werden. Es wird vorgeschlagen, dass die Fahrbahn am südlichen und östlichen Platzrand verläuft, so dass von der Mitte des Platzes bis zum nördlichen und westlichen Platzrand eine großzügige Aufenthaltsfläche entstehen kann.

7.4.2 Ruhender Verkehr

Im Zuge der Neugestaltung des Platzes am Bauernkriegsdenkmal sind dort auch die Stellplätze neu zu ordnen und zu gestalten. Die Anzahl, Lage und Gestaltung ergibt sich aus der zu erstellenden Konzeption mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen für den Platz.

Mit dem Einrichten eines Durchfahrtsverbots zwischen Kirchstraße und Pfarrer-Lehmann-Straße am Dorfplatz ergeben sich zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf der frei werden Fläche. Hier könnte eine geringe Anzahl an Stellplätzen entstehen, insbesondere in Verbindung mit Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus und mit einer Nutzungsaufwertung am Dorfplatz. Die vorgeschlagenen Stellplätze sollen auch Rollstuhlfahrern und Gehbehinderten vorbehalten werden.

Bei der Versorgung des stark verdichteten Ortskerns mit Kfz-Stellplätzen muss der öffentliche Straßenraum zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Ziel ist es, durch Entkernungsmaßnahmen u. a. Raum für Stellplätze auf privaten Grundstücken zu schaffen, um den ruhenden Verkehr im Straßenraum zu reduzieren, so dass sich die Konflikte zwischen ruhendem und fließendem Verkehr und Fußgängern bzw. Radfahrern minimieren.

Im Zuge der Umgestaltung von Straßen zu niveaugleichen Mischverkehrsflächen kann auch der ruhende Verkehr im Straßenraum durch Markierung von Stellplatzflächen geordnet werden, um somit das wilde Parken im Straßenraum – wie bisher – zu unterbinden.

7.4.3 Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Insgesamt ist das Fußwegenetz im Ortskern bis auf wenige Ausnahmen ausreichend verknüpft. Eine bessere Verknüpfung des Ortskerns zwischen der westlichen Ortsweiterung und dem Versorgungsschwerpunkt an der südlichen Geißelgasse ist wünschenswert. Insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte Zunahme von Menschen mit eingeschränkter Mobilität („demografischer Wandel“) ist eine Verdichtung des Fußwegenetzes, wo möglich, anzustreben.

Die Machbarkeit einer zusätzlichen Fußwegeverbindung zwischen dem langen schmalen Baublock zwischen der Pfarrer-Lehmann-Straße und Kirchgasse und ggf. weiter bis zur Geißelgasse und Bauerngasse ist zu überprüfen.

Darüber hinaus bietet sich eine Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Kindergarten und der südlichen Geißelgasse an. Zwischen der Baulücke Am Kindergarten 8 und weiter über den Trampelpfad am innerörtlichen Weinberg gibt es bereits eine Durchgangsmöglichkeit.

Hier ist es Aufgabe der Stadt, sich mit den Eigentümern in Verbindung zu setzen, um die Möglichkeiten und Grenzen zusätzlicher Fußwegeverbindungen im Ortskern zu ermitteln. Die Abstimmung kann im Rahmen eines zu erarbeitenden Fußwegekonzeptes erfolgen.

Zur Attraktivierung des Ortskerns für Familien und Senioren ist die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut ein zentrales Thema.

Wie bereits erwähnt, wird deshalb empfohlen, die verkehrsberuhigten Wohn- und Anliegerstraßen als niveaugleiche Mischflächen mit einem rollstuhl- bzw. rollatorgerechten Straßenbelag umzugestalten und an der Lindenbergstraße eine barrierefreie Querungshilfe einzurichten.

Daneben gilt es auch, öffentlich zugängliche Gebäude im geplanten Sanierungsgebiet, wie z. B. die Ortsverwaltung, das Bauernkriegsmuseum, das Dorfgemeinschaftshaus oder die Grundschule), barrierefrei erreichbar zu machen. Auch sollte ein barrierefreier Zugang zum Nahverkehr durch anheben der Bordsteine an den ÖPNV-Haltepunkten möglich gemacht werden.

In diesem Zusammenhang wird noch mal auf das Einrichten von mehreren kleinen Ruhe- und Kommunikationspunkten (Ausstattung mit einer Sitzgelegenheit) hingewiesen. Diese „kleinen Plätze“ sind in Abständen von ca. 200 bis 300 Metern geplant, um es unter anderem auch älteren und gehbehinderten Bewohnern zu ermöglichen, auf dem Weg zum Bus, Einkauf etc. oder beim Spaziergehen, eine Ruhepause einlegen zu können.

Die Sicherung und der Ausbau des Radwegenetzes spielt insbesondere im Zusammenhang mit dem Tourismus eine bedeutende Rolle. Dies gilt sowohl für das Radwegenetz innerhalb des Ortskerns als auch für die Verbindungen „von außerhalb“.

Um die Fahrradtouristen und Tagesausflügler zu den Sehenswürdigkeiten und Weingütern zu leiten, wird vorgeschlagen, die Beschilderung der Radroute durch die Kirchgasse, als auszubauende touristische Achse, zu führen.

Am Dorfplatz und am geplanten Platz mit dem Bauernkriegsdenkmal sind sowohl Fahrradstellplätze als auch Infotafeln mit touristischen Informationen vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze sind an der Ortsverwaltung/Grundschule als auch an der Lindenbergstraße in Verbindung mit dem ÖPNV-Haltepunkt vorgesehen.

Des Weiteren wird empfohlen, die Realisierbarkeit eines gesonderten Radweges oder eines Angebotsstreifens auf der Lindenbergstraße zu überprüfen.

7.4.4 ÖPNV

Das bestehende ÖPNV-Angebot ist in Nußdorf in Bezug auf die Taktung ausreichend, jedoch im Bereich der flächendeckenden Versorgung ausbaufähig.

Das geplante Sanierungsgebiet ist nicht vollflächig in den Nahverkehr eingebunden. So müssen Bewohner aus dem nördlichen Gebiet mitunter über einen halben Kilometer bis zum ÖPNV-Haltepunkt an der Lindenbergstraße zurücklegen. Die Bewohner im westlichen Siedlungserweiterungsgebiet müssen teilweise einen noch längeren Weg zurücklegen. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität stellt diese Entfernung möglicherweise eine Barriere dar. Deshalb wird empfohlen, im ÖPNV-Konzept der Stadt Landau zu überprüfen, inwieweit das Einrichten eines zusätzlichen ÖPNV-Haltes am Platz mit dem Bauernkriegsdenkmal realisiert werden kann. Dieses ist mit den entsprechenden Behörden und zuständigen Nahverkehrsanbietern abzustimmen.

Auch das Aufstellen von überdachten Wartebereichen mit Sitzgelegenheit sowie ein barrierefreier Zugang zu den Bussen erleichtert insbesondere vielen älteren Menschen die Nutzung des Nahverkehrs und trägt zu einem attraktiven Wohnstandort bei.

Plan 2/05 Konzept Verkehr

8 Sanierungssteuerung

8.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht inkl. Zeitplan

In der Rahmenplanung wurden bereits die erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Konzepten erläutert.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen ist in Abhängigkeit aller an der Realisierung Beteiligten zu betrachten. Die Maßnahmen, die durch die Stadt initiiert, entschieden und durchgeführt werden, können sicherlich zügig begonnen werden. Andere Maßnahmen hingegen, wie z. B. die Modernisierungsmaßnahmen an den privaten Gebäuden werden je nach Bedarf, zu den von den privaten Eigentümern selbst gewählten Terminen durchgeführt. Aus diesen Gründen ist der zeitliche Rahmen nicht immer genau zu bestimmen.

Der zeitliche Ablauf aller geplanten Projekte wird für den Zeitraum von 2014 bis 2028 dargestellt. Die zeitliche Realisierung der Maßnahmen wird in drei Phasen unterschieden:

- kurzfristig (innerhalb von 5 Jahren),
- mittelfristig (innerhalb von 6-10 Jahren) und
- langfristig (innerhalb von 11-15 Jahren)

Maßgeblich für die Durchführung der Sanierung ist vor allem die Finanzierbarkeit der Sanierung, zum einen durch Eigenmittel der privaten Bauherren und zum anderen durch Finanzmittel der Stadt.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen für die Sanierung des Ortskerns in Nußdorf erfordert den gebündelten und zielgenauen Einsatz aller verfügbaren Ressourcen und Programme. Da Fördermittel i. d. R. nur begrenzte zur Verfügung stehen, ist es angesichts der angespannten öffentlichen Haushalte besonders wichtig, private Eigentümer für die Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Ortskern zu gewinnen und damit die Wirtschaftskraft zu stärken.

Ein Anreiz für Private, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren, ist nach wie vor die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten, wonach bis zu 100% der entstandenen Modernisierungskosten abgeschrieben werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Anhang) für das Sanierungsgebiet "Landau-Nußdorf" bezieht sich auf einen Durchführungszeitraum von maximal 15 Jahren – beginnend im Jahr 2014 maximal bis zum Jahr 2028. Die Übersicht berücksichtigt sämtliche, nach dem heutigen Kenntnissstand erforderliche Maßnahmen aus der Vorbereitenden Untersuchung und der Rahmenplanung sowie deren pauschal ermittelten Kosten. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen von öffentlicher sowie privater Seite werden auf ca. 13,5 Millionen Euro geschätzt.

Ausgaben

Die Ausgaben sind unterteilt in nicht investive Maßnahmen (Vorbereitung, Planungen und Beratung) sowie investive öffentliche und investive private Maßnahmen (Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen etc.).

Die öffentlichen Kosten für die Vorbereitung, Planung und Beratung der Ortskernsanierung beinhalten in der Hauptsache die Vorbereitenden Untersuchungen, Erstellung von Konzepten und Planungen sowie die Beratung von Modernisierungswilligen. Insgesamt werden in diesem Bereich Kosten in Höhe von rund 200.000 Euro ermittelt.

Als öffentliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen (investiv) sind u. a. die Kosten für die Neugestaltung von Straßen- und Plätzen zusammengefasst. Insgesamt betragen die Kosten für öffentliche Maßnahmen etwa 2,7 Millionen Euro über einen Zeitraum von 15 Jahren. Im Jahresdurchschnitt sind das rund 180.000 Euro.

Als private Bau- und Ordnungsmaßnahmen (investiv) sind u. a. die Kosten für die Sanierung- und Modernisierung von Gebäuden sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen zusammengefasst. Gemäß der vorliegenden Untersuchung werden die privaten Investitionen über einen Zeitraum von 15 Jahren auf ca. 10,6 Millionen Euro geschätzt. Im Jahresdurchschnitt sind das rund 700.000 Euro.

Einnahmen

Da der Einsatz von Städtebaufördermitteln nicht erfolgen kann, muss überprüft werden welche anderen Förderprogramme wie z. B. Förderprogramme der Länder, des Bundes oder der EU, Förderprogramme der Förderbanken (z. B. energetische Stadtsanierung, Barrierearme Stadt), Finanzhilfen anderer zuständiger Fördergeber (z. B. GVFG) oder Anliegerbeiträge zur Aufwertung des Gebiets zum Einsatz kommen.

Plan 2/06 Maßnahmenplan

8.2 Sanierungssteuerung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes kann nur mit Unterstützung der Betroffenen erfolgen. Aktive und passive Bürgerbeteiligung (Transparenz, Information, Planungswerkstätten etc.) können die Akzeptanz und aktive Beteiligung der Maßnahmen wesentlich verbessern.

Zu Beginn wird eine Auftaktveranstaltung vorgeschlagen. Diese soll die Sanierungsbetroffenen über die rechtlichen Konsequenzen und Fördermöglichkeiten informieren und zur Mitwirkung (z. B. Platzgestaltung, Blockkonzepte) motivieren. Darüber hinaus sollen die privaten Eigentümer und Mieter während der gesamten Sanierungsphase aktiv angesprochen werden. Des Weiteren kann die Bürgerinformation und Planungskommunikation mit einem Internetauftritt unterstützt werden.

Für die Koordinierung der Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen, eine Sanierungsberatung einzurichten (nicht förderfähig), die u.a. folgende Aufgaben übernimmt:

- Städtebauliche Beratung der Eigentümer
- Sanierungs- und förderrechtliche Beratung
- Ausarbeiten von Modernisierungsvereinbarungen
- Koordinierung eines möglichen kommunalen Fassadenprogramms (im Zuge der Baulandstrategie)
- Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen
- Akquisition von Fördermitteln
- Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die städtebauliche Beratung beinhaltet die Beratung und Information über Möglichkeiten der Modernisierung der historischen Gebäude. Gerade in verdichteten Ortskernen mit historischen Gebäuden ist eine fachliche Beratung bei der Erneuerung der alten Bausubstanz erforderlich. Dabei sollen Anregungen und Empfehlungen gegeben werden, unter anderem auch in Form von skizzenhaften Planungs- und Gestaltungsvorschlägen, die die Maßnahmen fachlich unterstützen.

Im Rahmen des familien- und altengerechten Wohnens geht es um die Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards von Gebäuden und Wohnungen und vorrangig um

die Möglichkeiten der Minimierung von Barrieren. Hierbei sind Fachkenntnisse und detaillierte Informationen insbesondere über Maßnahmen zum behindertengerechten Ausbau in historischer Bausubstanz erforderlich, die über die städtebauliche Beratung angeboten werden soll.

Zu den Aufgaben der Sanierungsberatung zählt auch die Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln.

Zur besseren Erreichbarkeit der privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet wird das Einrichten eines vor-Ort-Büros empfohlen. Dort sollen die Sanierungswilligen regelmäßige Beratungen zu ihrer konkreten Baumaßnahme oder zu Fördermöglichkeiten (z. B. Fassadenprogramm) zu festgelegten Zeiten in Anspruch nehmen können.