Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB „Altstadt Landau – Süd-West“

1. Übersicht, Daten

1.1 Vorbereitende Untersuchung

Am 11. Juli 1978 beschloss der Stadtrat, bei der damaligen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt an der Weinstraße für ein ca. 34,5 ha großes Gebiet der Innenstadt einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ zu stellen und die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Der Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt Nr. 16/1979 am 23. Mai 1979, ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Planungsgemeinschaft Rittmannsperger + Kleebank GmbH, Architektur und Stadtplanung, aus Darmstadt im Januar 1979 beauftragt. Der Erläuterungsbericht wurde im August 1981 fertig gestellt.
Die Bearbeitung erfolgte in zwei Schritten:

1.) Grobuntersuchung und Entwicklungsplanung für den Stadtkern Landaus (ca. 34,5 ha);
2.) Feinuntersuchung und Rahmenplan für die Altstadt Landaus (ca. 20 ha) mit
   - Bestandsaufnahme
   - Analyse
   - Rahmenplanung
   - Grundsätze für den Sozialplan.

   Für die Feinuntersuchung wurden den Bewohnern, Hausbesitzern und Betrieben vom beauftragten Büro Fragebögen zugesandt und diese ausgewertet.

Untersucht wurden u.a. die Themenbereiche Grundeigentum, Baustruktur, Freiflächen und Verkehr, Nutzung, Gebäudezustand, Wohnungsmängel sowie Denkmal- und Stadtbildpflege.
Das Konzept für die Sanierung der Altstadt Landau wurde den Trägern öffentlicher Belange am 11. November 1981 vorgestellt.

Durch die Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde wurde die Möglichkeit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets für den südwestlichen Altstadtteil in Aussicht gestellt, wenn vorher das nördlich angrenzende und bereits existierende Sanierungsgebiet „Altstadt Nordwest“ abgeschlossen und abgerechnet wird.
Der Beschluss über die Aktualisierung der im Rahmen der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt LD Nord-West“ durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat erfolgte am 17. März 1992. Mit der Feinuntersuchung wurde die Voraussetzung für die Ausweisung des Sanierungsgebietes "Altstadt Landau Süd-West" geschaffen. Gleichzeitig wurde mit der Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes ein Großteil des 1982 ausgewiesenen Sanierungsgebietes "Altstadt Landau Nord-West" aufgehoben. Hierüber wurde in einer Bürgerversammlung am 21. Juli 1992 informiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Juli/August 1992.

Vorbereitende Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet siehe Pkt. 1.4

1.2 Verfahrensart

Auf Grund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde das sog. „Klassische oder umfassende Sanierungsverfahren“ für das Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ gewählt.

1.3 Größe des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“, Übersichtsplan

Das im Juni 1993 ausgewiesene Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ umfasste ursprünglich eine Fläche von 36,3 ha und wurde im August 2000 um den nord-östlich angrenzenden Bereich Kronstraße, Bachgasse mit Queich, Schützengasse und Martin-Luther-Straße (Ost) erweitert. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebietes betrug damit 58,0 ha.

1.4 Sanierungssatzung, Inkrafttreten, Änderungen

Auf Grund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Stadtrat am 10. November 1992 die Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Altstadt Landau Süd-West". Mit Schreiben vom 28. Januar 1993 wurde die Satzung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“ wurde am 15. Juni 1993 ausgefertigt und im Amtsblatt Nr. 23/21. Juni 1993. bekannt gemacht. Die Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Am 28. September 1999 wurde vom Stadtrat beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes "Altstadt Landau Süd-West" als Fortschreibung der bestehenden Vorbereitenden Untersuchungen durchführen zu lassen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt Nr. 50 am 3. November 1999 bekannt gemacht. Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplan wurde das Büro Bahrdt-Architekten-Stadtplaner aus Ludwigshafen beauftragt.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB vollzog sich durch persönliche Anschreiben sämtlicher Eigentümer, durch eine Bürgerversammlung am 7. Dezember 1999 in welcher über den Fortgang der Landauer Stadtsanierung informiert wurde, sowie durch eine vom 3.- 11. Februar 2000 im Stadtbauamt veranstalteten Bürgerinformation. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben im Januar 2000 um ihre Stellungnahme gebeten. Der Rahmenplan stand unter dem Leitbild der erhaltenden Stadterneuerung und berücksichtigt in jeweils eigenen Betrachtungsebenen die Aspekte Stadtstruktur und Stadtraum, Nutzung sowie Freiflächen und Verkehr. Im Mittelpunkt der Planung stand die Neugestaltung der räumlichen Abfolgen am Ufer zur Queich.

Der Beschluss über das Erweiterungsgebiet erfolgte am 23. Mai 2000 durch den Stadtrat. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“ wurde am 22. August 2000 ausgefertigt und im Amtsblatt Nr. 63/28. August 2000 bekannt gemacht. Sie trat mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erläuterung zum Sanierungsgebiet Martin-Luther-Straße 28:

Das Anwesen Martin-Luther-Straße 28 lag zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Sanierungsgebiet "Altstadt Landau Nord-West" außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung. Um die Sanierung "... eines der bedeutendsten Beispiele barocker Profanarchitektur in der Südpfalz ..." mit Städtebaufördermitteln bezuschussen zu können, wurde das Anwesen mit einer Fläche von ca. 1,1 ha als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Auf vorbereitende Untersuchungen wurde in Absprache mit der Bezirksregierung verzichtet.
Der Beschluss der Satzung "Martin-Luther-Str. 28" erfolgte am 26. Juni 1990 durch den Stadtrat. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 21. Dezember 1990 im Amtsblatt der Stadt Landau und trat damit in Kraft.

Die damals vorhandenen städtebaulichen Missstände in Bezug auf Belichtung, Besonnung, Belüftung und baulicher Beschaffenheit wurden durch die im Zeitraum zwischen 1990-1995 erfolgte Sanierungsmaßnahme behoben, die Gebäudeteile wieder nutzbar. Die Sanierungsziele gemäß § 136 BauGB wurden erreicht, der Verwendungsnachweis liegt vor.
Der Stadtrat fasste am 9. Februar 1999 den Beschluss zur Aufhebung der Satzung. Die Ausfertigung erfolgte am 22. Februar 1999, die Bekanntmachung am 2. März 1999. Die Aufhebungssatzung trat mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

1.5 Gebietsänderungen im Laufe des Verfahrens

Siehe 1.3 und 1.4

1.6 Einsatz eines Sanierungsträgers/-beauftragten

Mit Datum vom 2. April 1997 wurde ein Vertrag zwischen der Stadt Landau und Herrn Willi F. Mühlbauer, beratender Betriebswirt aus Lorsch, als Sanierungsbeauftragter geschlossen. Der Beratervertrag wurde am 16. Juni 2009 zum 31. Dezember 2009 vom Sanierungsbeauftragten gekündigt. Mit Datum zum 30. April 2010 wurde ein Vertrag zwischen der Stadt Landau und dem Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt, als Sanierungsträger geschlossen.

1.7 Städtebauliche Planungen

Es gab für das Gebiet keine fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmen- bzw. Bebauungspläne. Als städtebauliche Grundlage galt das in der Vorbereitenden Untersuchung enthaltene Maßnahmenkonzept.

1.8 Beendigung der Durchführung

Nachdem die wesentlichen Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erreicht wurden, soll die Sanierungssatzung zum Ende des Jahres 2015 durch Stadtratsbeschluss aufgehoben werden.

1.9 Aufhebung der Sanierungssatzung, Beschluss

Die Stadt Landau in der Pfalz wird die Sanierungssatzung am 15.12.2015 (mit Beschluss des Stadtrats) aufheben. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird dieser dann in Kraft treten.

2. Inhaltliches

2.1 Gebietsstruktur, Ausgangslage, Probleme, Konflikte

Der gesamte Altstadtbereich zeichnete sich aus durch einen schlechten Bauzustand der Bausubstanz und sehr dichter Bebauung.

Eine Reihe von Kulturdenkmälern und Gebäuden mit städtebaulicher Gestaltung waren teilweise in vernachlässigtem Zustand. Wesentlicher Sanierungsgrund war die noch stark vorhandene Wohnnutzung im Süden des Sanierungsgebietes in überalterten, renovierungsbedürftigen Gebäuden und die enorm dichte Bebauung der sehr kleinen Blockeinheiten. Die gewerbliche Nutzung dort war von untergeordneter Bedeutung. Südliche Marktstraße und Martin-Luther-Straße waren stark verkehrsbelastet. Private Grün- und Freiflächen warten praktisch nicht vorhanden.

Stiftsplatz und Martin-Luther-Straße galten damals schon als erhaltenswerte Ensemblebereiche. Der Bachlauf der Queich war völlig vernachlässigt, Martin-Luther-Straße und Königstraße waren stark von Verkehrsbelastungen betroffen.

Insgesamt wurde durch die Problemstellung deutlich, dass die Komplexität der zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange eine ganzheitliche, zeitlich koordinierte, auf die Stadt- und Bevölkerungsstruktur abgestimmte Umsetzung erforderte.

2.2 Ziele / erreichte Ziele, verfehlte Ziele

In den Vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplänen wurden folgende Ziele für die Neuordnung definiert (zusammengefasst):

<u>Allgemeine Ziele:</u>

- Die Funktionsfähigkeit als Versorgungszentrum soll erhalten und verbessert werden.
- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung sollen verbessert werden.
- Die vorhandene Mischung von Gewerbe und Wohnen soll erhalten werden, die Verdrängung des Wohnens soll verhindert werden.
- Die städtebaulichen Verhältnisse sollen verbessert und die Infrastruktur ergänzt werden. Dabei soll der historische Charakter der Altstadt erhalten bleiben.

<u>Arbeiten und Versorgen mit Gütern und Dienstleistungen</u>

- Durch günstige Flächenaufteilungen soll die wirtschaftliche Ausnutzung und teilweise Verdichtung mit besseren und gesünderen Geschäfts- und Arbeitsbedingungen erreicht werden.
- An geeigneten Standorten sollen Geschäfts- und Wohngebäude neu gebaut werden.
- Die vorhandene Betriebsstruktur aus vorwiegend kleinen und mittleren, alteingesessenen Betrieben soll erhalten bleiben.
- Einzelne Betriebe, die im Funktionsgefüge stören bzw. denen es an Entwicklungsmöglichkeiten mangelt, sollen an geeignete Standorte verlegt werden.

Wohnen und Bevölkerung

- Durch Modernisierung und Neubau von Wohnungen soll ein größeres Angebot qualitätvoller Wohnungen geschaffen werden.
- Durch Neuordnung der gewerblichen Flächen soll das Ausdünnen der Wohnfunktion aufgefangen werden.
- Durch Blockentkernung und Verkehrsberuhigung soll eine bessere Wohnumgebung geschaffen werden.
- Für Familien mit Kindern, Alte, Behinderte und Studenten sollen entsprechend ausgestattete Wohnungen geschaffen werden, um die sozial schwächere Bevölkerung nicht zu verdrängen und eine ausgewogenen soziale Mischung zu erreichen.

Infrastruktur

- Die Einrichtung zur Sozialen Beratung und Betreuung von Alten, Ausländern, Jugendlichen sollen ergänzt werden.
- Das kulturelle- und Freizeitangebot soll ergänzt werden durch Bildungs- und bürgerschaftliche Einrichtungen.

Verkehr

- Das Altstadtgebiet soll verkehrsberuhigt werden, der innerstädtische Durchgangsverkehr soll auf dem Altstadtring geführt werden.
- Am Altstadtring soll ein ausreichendes Stellplatzangebot für Kunden, Beschäftigte und Besucher der Altstadt geschaffen werden.
- Die Straße und Gassen der Altstadt sollen fußgängerfreundlich neugestaltet werden.

Grün- und Freiflächen

- Sicherung und Neuanlage kleinerer privater und öffentlicher Freiflächen, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten.
- Freilegung der Queich, Erlebbarmachen des Wassers.
- Begrünung der Straßenräume durch Baumstellungen auf Grundlage eines Straßenraum-Konzepts.

An den geschilderten Missständen bezüglich kleiner und schlecht geschnittener Grundstücke, besonders in den Blockinnenbereichen, hat sich nichts Entscheidendes geändert. Auch die Grün- und Freiflächensituation im privaten Blockinnenbereich hat sich aufgrund der bestehenden dichten Bebauung nicht grundlegend verbessert.

Die Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume konnte erheblich aufgewertet werden. Die Marktstraße wurde altstadtgerecht zur Fußgängerzone umgebaut, das örtliche Gewerbe dadurch gestärkt und die Aufenthaltsfunktion wesentlich verbessert. Die Freilegung der Queich kann als großer Erfolg gewertet werden.

Aufgrund dieser Verbesserungen im öffentlichen Raum wie auch der seit Beginn der Stadtsanierung zahlreich durchgeführten privaten Modernisierungsmaßnahmen ist der Wohn- und Gewerbestandort deutlich aufgewertet worden. Dennoch ist nicht zu verkennen, dass in Teilbereichen des Sanierungsgebietes (bspw. Rückseitige Bebauung entlang der Queich) nach wie vor ein hoher Modernisierungsbedarf vorhanden ist.

Bis zum Abschluss der Sanierung ist es nicht gelungen, den städtebaulich wie auch stadthistorisch bedeutsamen Gebäudekomplex „Haus zum Maulbeerbaum“ zu modernisieren und einer neuen Nutzung zuführen zu können. Eine

Bürgergenossenschaft hat es sich nun zur Aufgabe gemacht, das Projekt umzusetzen. Die in Aussicht gestellten Fördermittel der Stadtsanierung von max. 500.000€ werden nach Rücksprache mit der ADD im Folgeprogramm „Aktive Stadtzentren" (s. Innenstadtentwicklungskonzept) weiter für dieses Objekt zur Verfügung gestellt werden – unabhängig von der Förderkulisse des Programms.
Das in den Vorbereitenden Untersuchungen angesprochene Defizit an öffentlichen Stellplätzen wurde durch den Bau von Parkhäusern in der näheren Umgebung stark abgemildert, jedoch besteht innerhalb der Stadtblöcke weiter Bedarf an zusätzlichem Stellplatzraum.

2.3 Projektübersichten

Öffentlicher Raum

Parkplatz am Westbahnhof
Sanierung Bachgasse
Obertorplatz
3. BA Fußgängerzone Marktstraße

Hochbau (priv. Modernisierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung)

1996:	Modernisierung der Marktstraße 94
1996-???	nicht fertig gestellt Martin-Luther-Str. 2/Marktstraße 95, Ergänzung der Vereinbarung 1999, Kündigung der Modernisierungsvereinbarung 2003, Rückzahlungsforderung
1999-2002:	Modernisierung Riesengasse 8
2001-2005:	Modernisierung Nußbaumgasse 2 (Wiedernutzbarmachung)
2001-2013:	Modernisierung Westbahnstraße 26/26a
2002-2007:	Sanierung des Französischen Tores (Obertorplatz 4)
2003-2004:	Modernisierung Marktstraße 109/111, Riesengasse 1
2007-2009:	Modernisierung Marktstraße 98
2009-2013:	Modernisierung Kapuzinergasse 2a, Ergänzung der Vereinbarung 2011
2013-2014:	Modernisierung Kapuzinergasse 3
2013-2015:	Modernisierung Kronstraße 43

2.4 Wichtigste Sanierungsprojekte, Angabe der Nutzung (Fotos)

1. Bereich 3. Bauabschnitt Fußgängerzone,
   hier obere Marktstraße, öffentlicher Raum

hier Meerweibchenstraße, öffentlicher Raum

hier Stadtschreibergasse, öffentlicher Raum

hier Stiftsplatz, öffentlicher Raum

2. Bereich Bachgasse, hier Kronstraße, öffentlicher Raum

3. Kronstraße 43 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

4. Westbahnstraße 26/26a (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

5. Kapuzinergasse 2a (private Modernisierungsmaßnahme), Wohnhaus

6. Kapuzinergasse 3 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohnhaus

7. Nussbaumgasse 2 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohnhaus

8. Marktstraße 94 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

9. Marktstraße 98 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

10. Marktstraße 95 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

11. Marktstraße 111 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

12. Riesengasse 8 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

13. Obertorplatz 4 (private Modernisierungsmaßnahme), Wohn- und Geschäftshaus

14. Obertorplatz, öffentlicher Raum

2.5 Rechtsstreitigkeiten

Im Rahmen der mit Städtebauförderungsmitteln geförderten Maßnahmen gab es keine Rechtsstreitigkeiten.

2.6 Gesamtfazit

Anhand der Anlage 1 des Abschlussberichts ist ersichtlich, dass alle öffentlichen Bereiche konzeptgemäß aufgewertet wurden. Während der Satzungsdauer wurden in erheblichem Umfang private Maßnahmen durchgeführt wurden, zum Teil auch ohne Inanspruchnahme von Sanierungsförderungen. Insgesamt kann daher ein positives Fazit gezogen werden. Leider sind einige elementare Bausteine wie Marktstraße 95/ Martin-Luther-Str.2 (ehem. Volksbank), Marktstr.99, (der ehemalige bischöfl. Amtssitz) Martin-Luther-Straße 13, Kronstraße 48/Riesengasse 5 nicht realisiert worden, Marktstraße 100 als wichtiger Ankerbau der Marktstraße wurde abgebrochen und wird nun durch einen Neubau ersetzt. Markstraße 92 (Maulbeerbaum) wird voraussichtlich erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung in eine Entscheidungsphase kommen.
Die Verwaltung stellt deshalb fest, dass das Sanierungsgebiet ein erfolgreiches Instrument zur der Behebung städtebaulicher Mängel im Areal ist. Dies ist anhand der Liste unter Punkt 2.3 und beigefügtem Maßnahmenplan klar erkenntlich.
Die o.g. privaten Maßnahmen sind trotz einer Laufzeit des Programms von inzwischen 23 Jahren und aktiver Bemühungen der Verwaltung durch die Eigentümer nicht angegangen worden. In veränderter Form besteht für sie im Folgeprogramm Aktive Zentren die Möglichkeit, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Finanzierungsübersicht

Im Rahmen des letzten Mittelabrufes im Jahr 2013 wurden Gesamtkosten in Höhe von rund 6,752 Mio. Euro geltend gemacht. Die wesentlichen Kostenpositionen bilden der Ausbau des Obertorplatzes sowie die Sanierung und Neugestaltung der Bachgasse.

Den Gesamtkosten stehen Gesamteinnahmen in Höhe von rund 6,6 Mio. Euro gegenüber. Diese setzen sich u. a. aus den städtischen Eigenanteilen zur Städtebauförderung sowie der eigentlichen Landesförderung und Beteiligungen Dritter (Beiträge) zusammen.

Derzeit wird durch die Kämmereiabteilung in Form der Erarbeitung des Schlussverwendungsnachweises eine detaillierte Kosten- und Förderkonkretisierung vorgenommen. Eine abschließende Aussage zu den Finanzierungsanteilen kann erst nach Prüfung durch die Förderbehörde (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) getroffen werden.

Demnach sind die Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen unter Vorbehalt anzusehen.

Die Verwaltung wird die städtischen Gremien hierüber informieren.

Gemäß § 154 BauGB sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen von den Eigentümern auszugleichen. Die Stadt Landau in der Pfalz ist dies angegangen, indem sie Eigentümern – im Rahmen von Genehmigungsvorgängen von Kaufverträgen sowie beim Abschluss von Modernisierungsverträgen – freiwillige Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB angeboten hat. Von dieser Möglichkeit haben

zahlreiche Eigentümer und Eigentümerinnen Gebrauch gemacht. Hierdurch konnten Einnahmen in Höhe von derzeit 86.626,-- € (für den 1993 ausgewiesenen Bereich) verbucht werden. Einige Ablösevereinbarungen für den 2000 ausgewiesenen Bereich werden derzeit bearbeitet.

Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen im Bescheidverfahren sind erst nach Aufhebung der Sanierungssatzung ab dem Jahr 2016 zu erwarten.

Landau in der Pfalz, den ……

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich einschl. der Erweiterung

Anlage 2: Vorbereitende Untersuchungen zur Altstadtsanierung Landau/Pfalz, August 1981 (nur in Bericht an ADD)

Anlage 3: Fotos zu zentralen Projekten (im Bericht)