

**Vorbereitende Untersuchungen
zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
im Landauer Südwesten**

für die

Stadt Landau in der Pfalz

Abschlussbericht städtebauliche Analyse 2016





Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Landauer Südwesten

für die

Stadt Landau in der Pfalz

Abschlussbericht städtebauliche Analyse 2016

Stand: Dezember 2016

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	2
1.1	Ausgangssituation.....	2
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	2
1.3	Das Untersuchungsgebiet	2
2	BESTANDSAUFNAHME	5
2.1	Methodische Vorgehensweise	5
2.2	Strukturdaten des Untersuchungsgebietes	5
2.3	Örtliche Bestandsaufnahme	6
2.4	Nachweis Restriktionen	6
3	ANALYSE	7
3.1	Ergebnisse der Voruntersuchungen.....	7
3.1.1	Bewertung Gebiet E	8
3.1.2	Bewertung Gebiete A B C D	8
3.2	Fazit	9
4	ENTWICKLUNGSABSCHNITTE	10
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....		12
PLANKARTEN		12

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Landau in der Pfalz hat aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit, den deutlich steigenden Mieten, Grundstückspreisen und Immobilienkosten sowie den Ergebnissen ihrer aktuellen Baulandstrategie erkannt, dass es erforderlich wird, in den kommenden Jahren zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen und abschnittsweise zu erschließen. Bis 2030 lassen sich im Stadtgebiet aktuellen Schätzungen zufolge rund 38 Hektar für rund 1.200 Wohneinheiten realisieren. Der prognostizierte Bedarf beträgt gemäß Wohnraumversorgungskonzept bis 2030 aber 2.450 Wohneinheiten. Der verbleibende Bedarf von rund 1.200 Wohneinheiten, für ein neues Stadtquartier (ca. 40 - 50ha Bauland) kann nicht dezentral abgedeckt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher angestrebt, über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Rahmen der „Initiative Landau baut Zukunft“ hat die Stadt Landau für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 i. v.m. §§ 137 bis 141 Baugesetzbuch beschlossen. Für diese Bereiche soll im ersten Schritt eine grobe planerische Vorprüfung stattfinden, um die grundsätzliche Eignung bestimmter Flächen klären zu können. Die Ergebnisse der ersten Prüfstufe dienen als Basis zur Festlegung des konkreten Bereiches, für den die detaillierten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen sollen.

Parallel zur städtebaulichen und planungsrechtlichen Einschätzung hinsichtlich einer Konkretisierung des endgültigen Untersuchungsbereiches für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfolgen nach Angabe der Stadt Landau auch Untersuchungen zu den Themen

- Verkehrsentwicklung
- Entwässerung sowie
- Landschaft und Ökologie

1.3 Das Untersuchungsgebiet

Die Stadtverwaltung Landau hat geprüft in welchen Bereichen der Stadt Entwicklungen größeren Ausmaßes denkbar wären. Während im Osten der Stadt die Gewerbeentwicklung im Vordergrund steht und durch die Bundesautobahn A 65, die Bahntrassen und das Trinkwasserschutzgebiet erhebliche Restriktionen bestehen, begrenzt am südlichen Stadtrand das Naturschutzgebiet Ebenberg die Siedlungsentwicklung. Am nördlichen Stadtrand verhindert die Bundesstraße B 10 eine weitere Siedlungsentwicklung, so dass eine größere Stadterweiterung nur am westlichen Stadtrand sinnvoll erscheint.

Sowohl die Siedlungs- und Erschließungsstrukturen am westlichen Rand der „Wollmesheimer Höhe“, als auch der Bereich südlich der „Wollmesheimer Straße“ zwischen „Lazarettgarten“ und dem Siedlungssplitter am „Landhaus Lang“, sind prädestiniert für eine Stadterweiterung.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet
(Karte von Stadt Landau)

Die Stadt Landau hat die Durchführung sogenannter Vorbereitender Untersuchungen (VU) für folgende Bereiche A bis D (siehe Abb. 2, Seite 4) – insgesamt ca. 100 Hektar Untersuchungsraum – beschlossen. Der mit E bezeichnete Bereich soll als möglicher Baustein der Entwicklung mit einer Größe von rund 13 Hektar, der zwischen dem Birnbach und der Weißenburger Straße liegt, mit in die Betrachtung einbezogen werden. Es ergeben sich demnach drei große Bereiche mit der Aufteilung in die Abschnitte A bis E.

- I. „Westliche Hagenauer Straße / Kolmarer Straße“ (Westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße, nördlich der Wollmesheimer Straße), 22 Hektar
(siehe Abbildung 1 Bereich A | B)
- II. „Südlich Wollmesheimer Straße“ (Südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Hubert-Straße), 78 Hektar
(siehe Abbildung 1 Bereich C | D)
- III. Zwischen des Birnbachs und der Weißenburger Strasse, 13 Hektar
(siehe Abbildung 1 Bereich E)

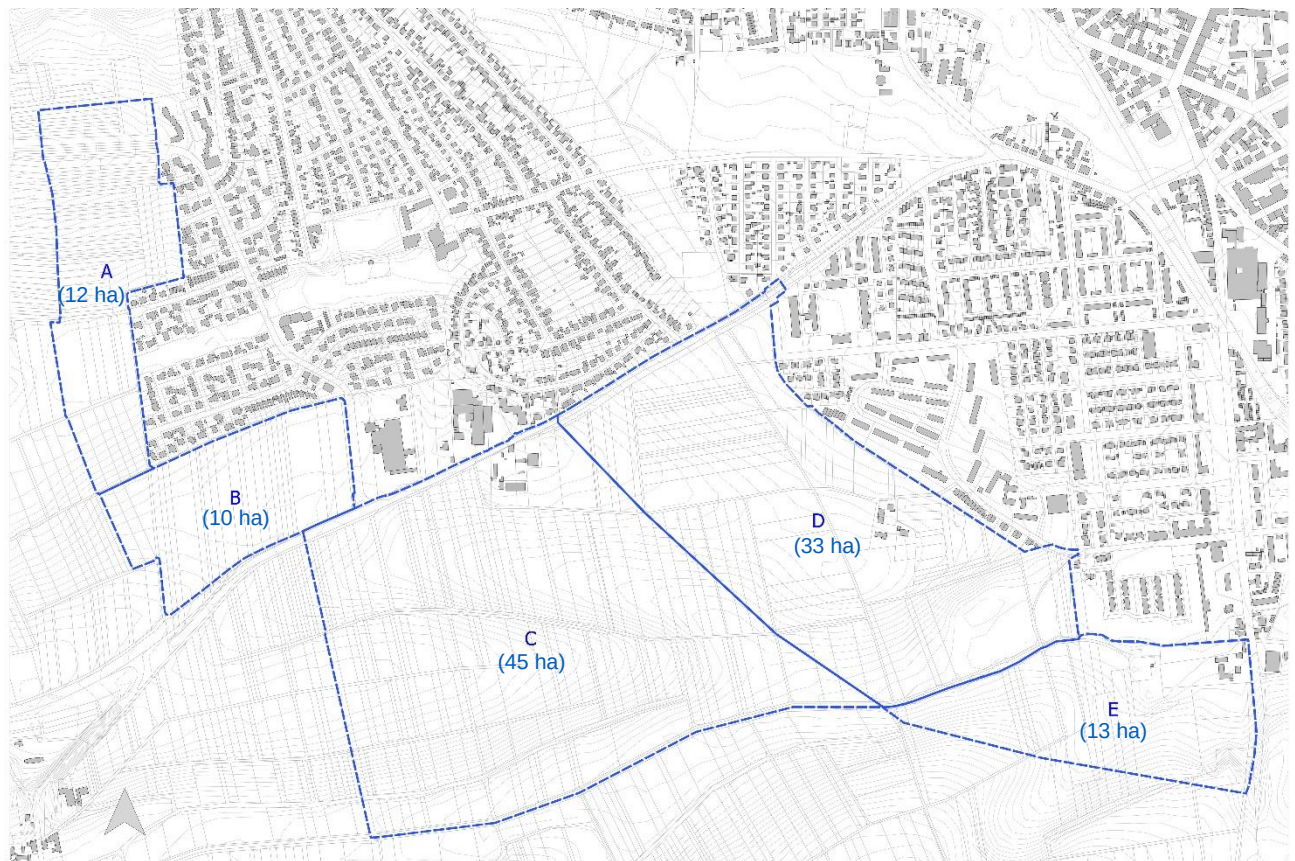


Abbildung 2: Untersuchungsgebiet
(Eigene Darstellung)

Der Flächenumfang für diese Untersuchungen ist nach Angabe der Stadtverwaltung zunächst sehr großzügig gefasst und wird auf Basis der aktuell vorliegenden Prognosen nicht vollständig für den Wohnungsbau benötigt.

Die nun durchzuführenden Voruntersuchungen sollen dazu dienen, eine städtebauliche, d.h. räumlich-funktionale Bestandsaufnahme durchzuführen und auf dieser Basis eine Analyse des betreffenden Gebietes vorzunehmen. Auf dieser Grundlage kann anschließend eine sinnvolle Abgrenzung des endgültigen Untersuchungsbereiches für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorgenommen werden und später, nach Durchführung aller weiteren Arbeitsschritte, ggf. ein städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB festgelegt werden.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Methodische Vorgehensweise

Die Erfassung der Sachdaten erfolgte mit Hilfe von Ortsbegehungen sowie durch Auswertungen von gemeindespezifischen Daten. Es wurden auch flächenhafte Bestandsaufnahmen zu den Themenfeldern

- Bebauung
- Verkehr
- Freiraum
- derzeitige Flächennutzung
- technische Infrastruktur

durchgeführt und in entsprechenden Plänen dokumentiert.

2.2 Strukturdaten des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet dient fast ausschließlich der Landwirtschaft, es werden ungefähr 45 % zum Weinanbau und 42 % als Acker genutzt. Die Bereiche A und B grenzen an ein Wohngebiet und sind über die Wollmesheimer Straße erreichbar. Die Bereiche südlich der „Wollmesheimer Höhe“ C und D sind ebenso von der Wollmesheimer Straße erreichbar und grenzen an ein Landschaftsschutzgebiet, ebenso grenzt auch ein Wohngebiet östlich an den Bereich D an.



Abbildung 3: Derzeitige Flächennutzung
(Eigene Darstellung | Nutzungsdaten Stadt Landau)

2.3 Örtliche Bestandsaufnahme

Die örtliche Bestandsaufnahme hat gezeigt dass eine Anbindung zu den Bereichen A und B problemlos durch folgende Straßen möglich wäre:

- Kolmarer Straße
- Türkheimer Straße und
- die Verlängerung der Hagenauer Straße

Die Bereiche C und D sind ebenfalls problemlos durch folgende Straßen zu erschließen:

- Wollmesheimer Straße
- Lazarettstraße
- Raimund-Hubert Straße
- Dörrenbergstraße

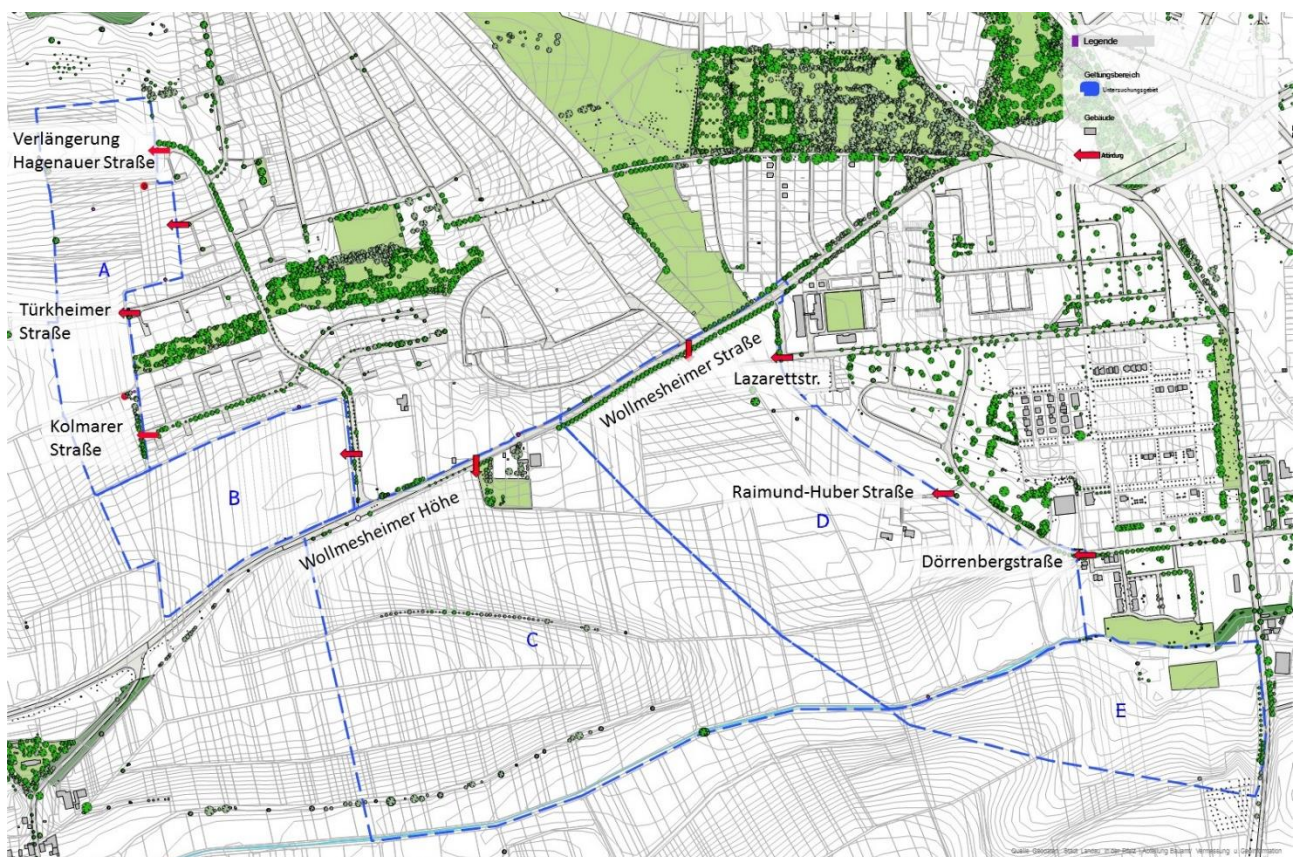


Abbildung 4: Mögliche Erschließung
(Eigene Darstellung | Nutzungsdaten Stadt Landau)

2.4 Nachweis Restriktionen

Mögliche Restriktionen in dem Untersuchungsgebiet wurden vor Ort sowie aus der Datenauswertung erfasst und bewertet. Die vorhandene Freileitung (20 kV) ist unkritisch zu betrachten. Südlich des Bereiches C ist eine verfüllte Erdgasbohrung¹ zu verzeichnen. Diese Bohrung hat einen Schutzbereich mit einem Radius von 5 m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Diese verfüllte Bohrung wirkt nur kleinräumig und ist daher unkritisch zu betrachten. In den Bereichen

¹

Quelle: Wintershall Holding GmbH (Stand 12.10.2016)

westlich des Gebietes A und südlich des Gebietes C sind Grabungsschutzgebiete² zu verzeichnen. In diesen Bereichen befinden sich historische Ausgrabungen, somit ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus werden die Gebiete B und C von einer Fernleitung³ durchquert, diese wirkt insbesondere im Gebiet B restriktiv. Die Fernleitung darf punktuell durch Wege und Straßen gekreuzt werden. Sie muss jedoch von jeglicher weiteren baulichen Anlage freigehalten werden und für Wartungsarbeiten immer zugänglich sein. Außerdem erfordert sie einen beidseitigen Schutzstreifen. Die Entwässerung in den Gebieten A, B, C und D ist aufgrund der dienenden Topographie gegeben.



Abbildung 5: Bestandsaufnahme
(Eigene Darstellung | Nutzungsdaten Stadt Landau)

3 Analyse

3.1 Ergebnisse der Voruntersuchungen

Die ersten Ergebnisse der Voruntersuchung haben gezeigt, dass für die ausgewiesenen Flächen in Teilen eine gute Ausgangsposition für die Ausweisung als Wohnbauland besteht.

² Quelle: Stadtverwaltung Landau in der Pfalz, Abt. Vermessung u. Geoinformation (Stand 08.2016)

³ Quelle: Fernleitungs- Betriebsgesellschaft (Stand 14.10.2016)

3.1.1 Bewertung Gebiet E

Das Gebiet E zwischen Birnbach und Weißenburger Straße weist erhebliche Restriktionen auf. Durch die Nordexposition bietet dieses Gebiet nicht die optimale Belichtung, die für die Wohnungsnutzung von Vorteil wäre. Desweiteren würden enorme Kosten entstehen, um die technische Versorgung hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Entwässerung zu gewährleisten. Darüber hinaus sind in diesem Bereich ökologische Ausgleichsflächen vorhanden, somit wäre ein doppeltes Ausgleichserfordernis nötig. Durch das angrenzende Naturschutzgebiet „Ebenberg“ entstehen weitere Restriktionen. Aufgrund der hohen Restriktionen empfiehlt es sich, dieses Gebiet von der geplanten Maßnahme auszuschließen.

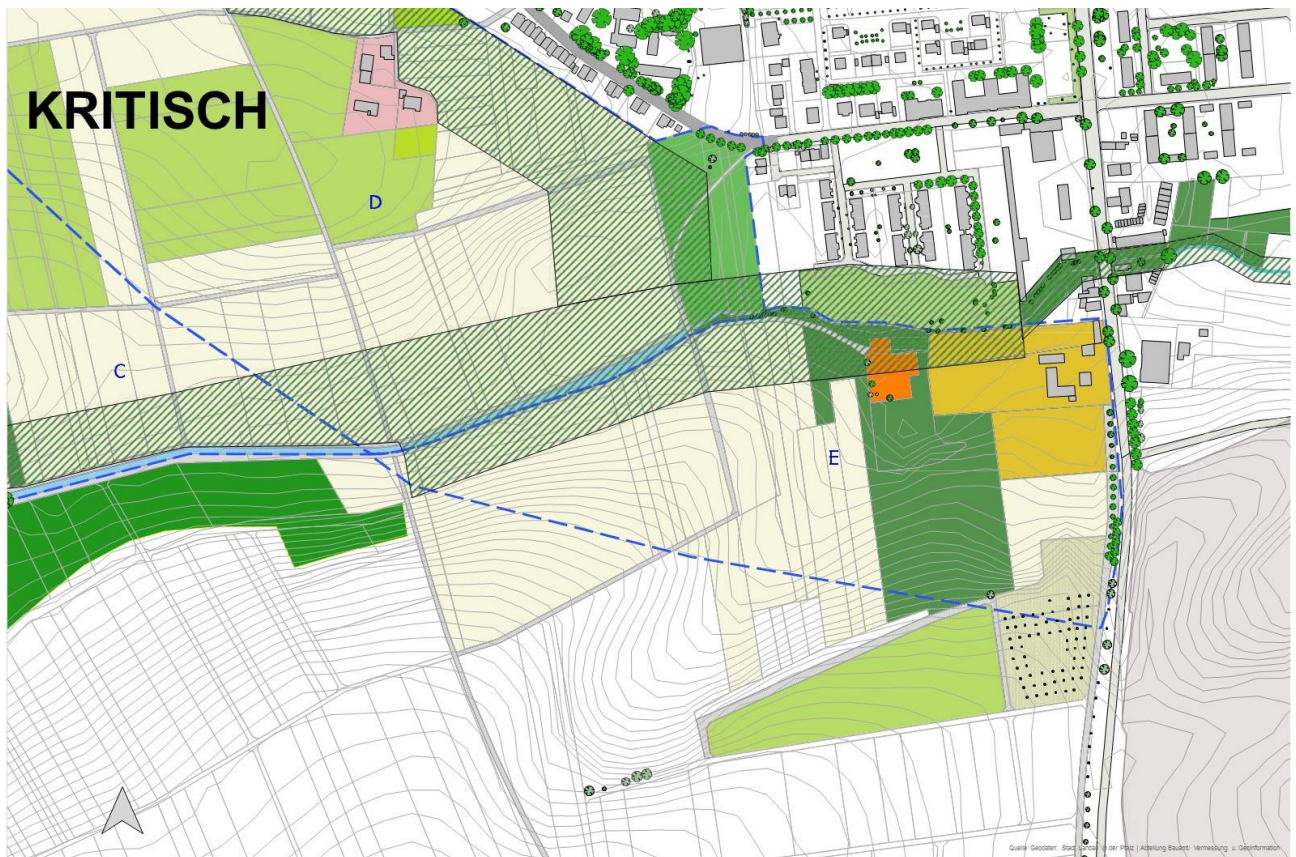


Abbildung 6: Untersuchungsgebiet E
(Eigene Darstellung | Nutzungsdaten Stadt Landau)

3.1.2 Bewertung Gebiete A | B | C | D

Die Gebiete A bis D sind nur eingeschränkt für das Vorhaben nutzbar. Die vorhandene Fernleitung, die mitten durch das Gebiet B und C verläuft, erweist sich als eine schwerwiegende Restriktion, da sie das Gebiet B, welches schon sehr kleinteilig ist, in zwei weitere kleinteilige Bereiche teilt und somit eine sinnvolle Bebauungsstruktur nicht möglich wäre. Die Fläche C, die ebenfalls durch die Fernleitung geteilt wird, kann nur eingeschränkt genutzt werden. Ebenso empfiehlt es sich, den südlichen Bereich in den Flächen C und D abzugrenzen, da dort Restriktionen durch Natur- und Artenschutzbereiche bestehen. Dieses Gebiet ist nach § 18 des Landespflegegesetzes⁴ als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Diese Landschaft, die entlang des Birnbachs verläuft, dient als Lebensstätte für zahlreiche Tierarten. Durch das vorhandene Grabungsschutzgebiet in

4

Quelle: LANIS (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) – Rechtsverordnung

den Bereichen A und C wäre eine Abgrenzung an diesen Stellen zu empfehlen. Im Gebiet D wäre eine Abgrenzung östlich zwischen bestehendem und neuem Wohnbereich sinnvoll, um eine Frischluftschneise in dem Grünstreifen entstehen zu lassen, was eine ausreichende Versorgung der Stadt mit Frischluft und einen angemessenen Luftaustausch ermöglicht. Diese Freiraumvernetzung ist im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

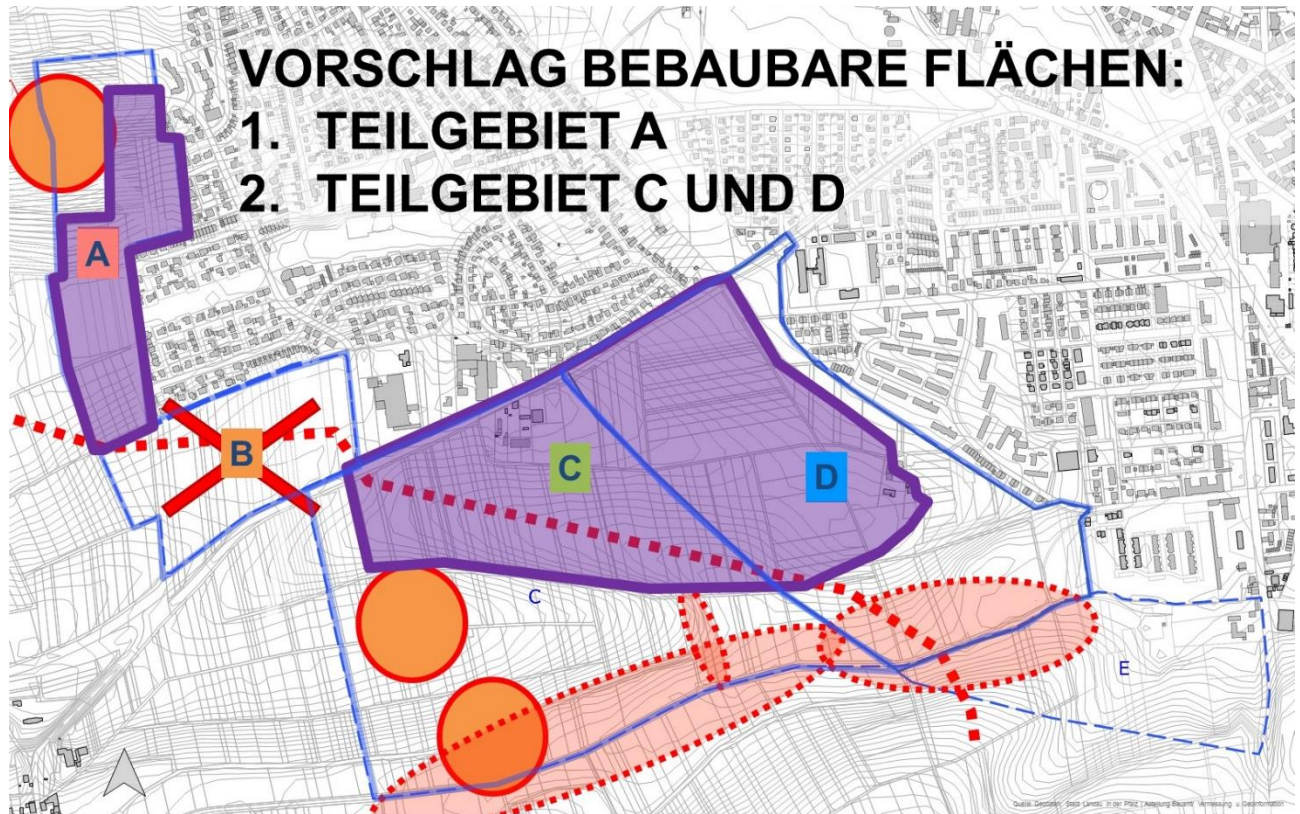


Abbildung 7: Vorschlag zur Gebietsabgrenzung
(Eigene Darstellung)

3.2 Fazit

Von den untersuchten 100 Hektar, davon 45 % Weinanbau (45 ha), 42 % Acker (42 ha) und 13 % sonstige Flächen, verbleibt durch die Abgrenzungen der einzelnen Bereiche eine gesamte Restfläche von 45 Hektar. Davon sind rund 38 % Weinanbau (17 ha), 49 % Ackerflächen (22 ha) und 13 % sonstige Flächen (6 ha). Für diese ausgewiesenen Restflächen von insgesamt ca. 45 ha wäre eine Abgrenzung als Wohnbaufläche nach den bisher analysierten Aspekten am unproblematischsten. Ebenso wäre eine Realisierung von rund 1.200 Wohneinheiten nach den bisherigen Ergebnissen möglich.

Aus den ersten ermittelten Ergebnissen werden in einem zweiten Schritt detaillierte vorbereitende Untersuchungen (VU) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen, um die Eignung dieser neu abgegrenzten Flächen in folgenden Bereichen

- Bebauung
- Verkehr
- Freiraum
- soziale Infrastruktur
- technische Infrastruktur

genauer zu untersuchen.

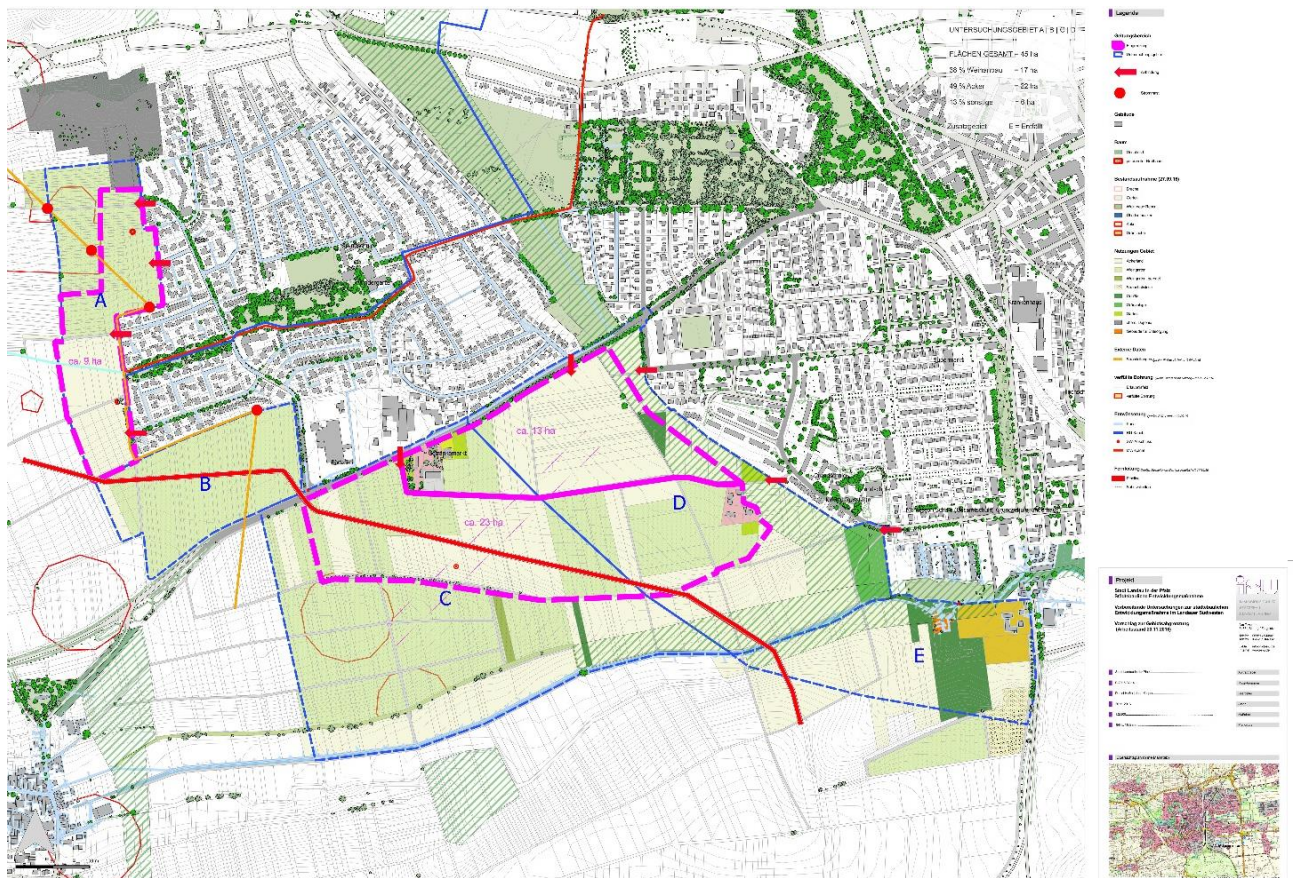


Abbildung 8: Bestandsaufnahme / Vorschlag zur Gebietsabgrenzung
(Eigene Darstellung | Nutzungsdaten Stadt Landau)

4 Entwicklungsabschnitte

Für das Gebiet wurden seitens der Stadtverwaltung bereits verschiedene Vorüberlegungen angestellt und eine mögliche abschnittsweise Entwicklung erarbeitet.

Die Flächenunterteilungen ermöglichen eine Realisierung der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung (ca. 45 ha) in einzelnen Bauabschnitten und geben zu Beginn der anstehenden Planungsphasen die notwendige Flexibilität, um die städtebaulichen Lösungsansätze im Zusammenhang darzustellen und verschiedene Entwicklungsoptionen, ggf. auch über den aktuell angenommenen Zielhorizont im Jahr 2030 hinaus, aufzuzeigen.

Die neue vorgeschlagene Gebietsabgrenzung wird in zwei Entwicklungsabschnitte gegliedert. Der Vorschlag zum ersten Entwicklungsabschnitt umfasst die Bereiche A und D teilweise mit rund 23 Hektar, dessen Umsetzung ab ca. 2020 erfolgen könnte und soll. Im selben Jahr (2020) würde man eine Entscheidung über eine mögliche weitere Entwicklung (Abschnitt II) in den Bereichen C und Teilgebiet D treffen, um somit den prognostizierten Bedarf von rund 1.200 Wohneinheiten zu decken.

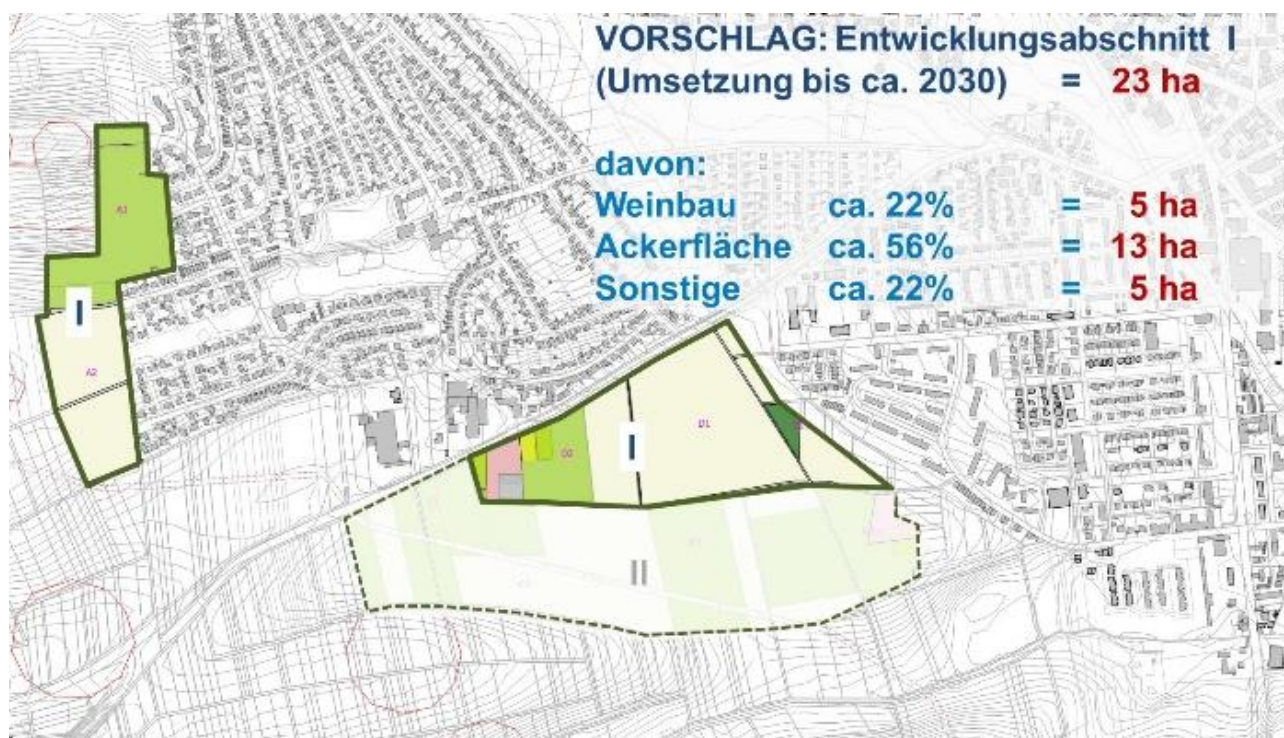


Abbildung 9: Entwicklungsabschnitt I
(Eigene Darstellung)

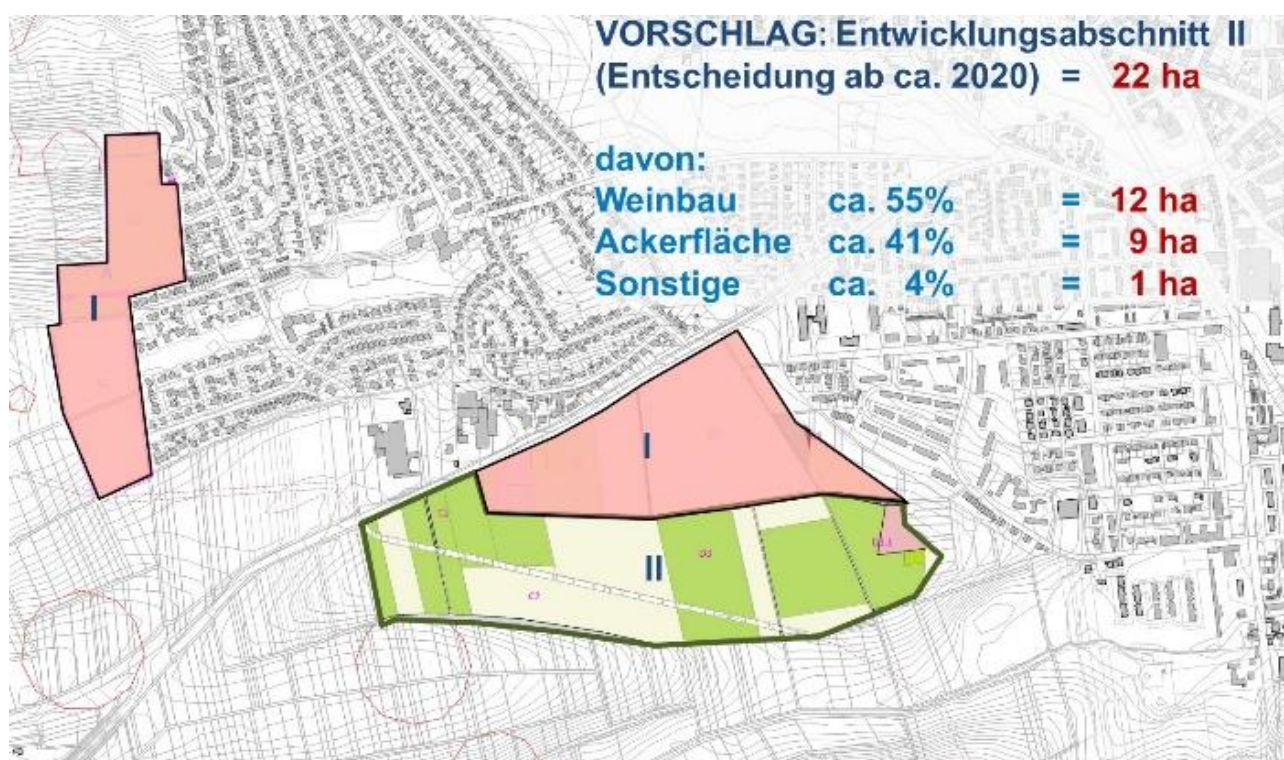


Abbildung 10: Entwicklungsabschnitt II
(Eigene Darstellung)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Stadtgebiet (Karte von Stadt Landau)	3
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung)	4
Abbildung 3:	Derzeitige Flächennutzung (Eigene Darstellung Nutzungsdaten Stadt Landau)	5
Abbildung 4:	Mögliche Erschließung (Eigene Darstellung Nutzungsdaten Stadt Landau)	6
Abbildung 5:	Bestandsaufnahme (Eigene Darstellung Nutzungsdaten Stadt Landau)	7
Abbildung 6:	Untersuchungsgebiet E (Eigene Darstellung Nutzungsdaten Stadt Landau)	8
Abbildung 7:	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Eigene Darstellung)	9
Abbildung 8:	Bestandsaufnahme / Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Eigene Darstellung Nutzungsdaten Stadt Landau)	10
Abbildung 9:	Entwicklungsabschnitt I (Eigene Darstellung)	11
Abbildung 10:	Entwicklungsabschnitt II (Eigene Darstellung)	11

Plankarten

Plan 1 :	Bestandsaufnahme
Plan 2:	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Quelle Katasterdaten und Topographie:

©GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2016,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de> [08.2016]