

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

für die

Stadt Landau in der Pfalz

*Erläuterungsbericht zum
Strukturkonzept 2017*





Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Landauer Südwesten

für die

Stadt Landau in der Pfalz

***Erläuterungsbericht zum
Strukturkonzept 2017***

Stand: Mai 2017

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	VORBEMERKUNG	2
2	STRUKTURKONZEPT.....	2
2.1	Städtebauliche Struktur	3
2.2	Verkehr.....	4
2.3	Freiflächenkonzept	5
2.4	Technische Infrastruktur.....	5
3	FAZIT.....	6

1 Vorbemerkung

Aus den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich das Erfordernis für die Entwicklung im Landauer Südwesten eine strukturelle Konzeption auszuarbeiten, um die grundsätzliche städtebauliche Machbarkeit einer Entwicklung zu überprüfen und nachzuweisen. Diese Konzeption soll als rahmengebende Planung für die weiteren konkreteren Planungsschritte dienen. Dabei sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem ersten Beteiligungsverfahren und den behördlichen Abstimmungen, die im Vorfeld eines förmlichen Planverfahrens stattgefunden haben, bereits berücksichtigt.

Auf Basis des vorliegenden Strukturkonzeptes können die geeigneten Flächen für die notwendige Wohnbebauung definiert werden. Der bisherige Untersuchungsrahmen von 100 ha (bzw. 113 ha unter Mitberücksichtigung der Flächen an der Weißenburger Straße) kann aus städtebaulicher Sicht reduziert werden.

Die Details des Strukturkonzeptes werden im nachfolgenden Kapitel zu den einzelnen Themenkomplexen erläutert.

2 Strukturkonzept

Allen Detailbeschreibungen vorweg genommen ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet aus zwei Entwicklungsabschnitten zusammensetzt.

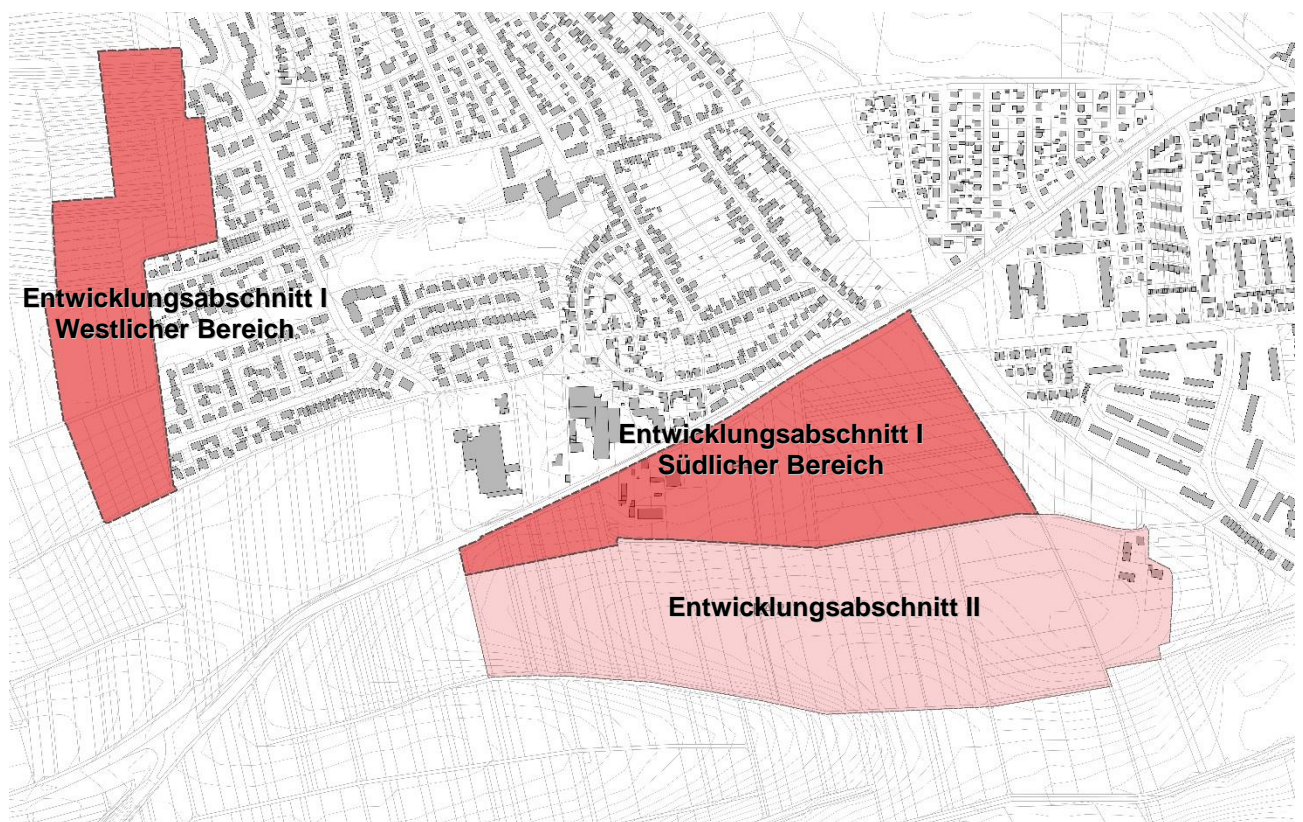


Abbildung 1: Verortung der Entwicklungsabschnitte I und II
(Eigene Darstellung)

Der erste Entwicklungsabschnitt betrifft die Flächen, welche an die Siedlungsstrukturen im Westen anbinden und die Flächen südlich der Wollmesheimer Straße. Hier sind Bebauungsdichten von 20 WE/ha, 40WE/ha und 60WE/ha geplant.

Der zweite Entwicklungsabschnitt umfasst Bereiche im Anschluss an den ersten Entwicklungsabschnitt an der Wollmesheimer Straße bis zum Höhenzug des Feldweges im Süden der Tieflage. Dieser Bereich wird für das vorliegende Strukturkonzept noch nicht weitergehend berücksichtigt, da er für den ersten Wohnraumbedarf noch nicht relevant ist. Es handelt sich um eine Potenzialfläche für zukünftige Entwicklungen, die erst bei weiterem Bedarf in Anspruch genommen werden soll. Auch dann ist die Größe der Inanspruchnahme auf Grund aktueller Prognosen und Bedarfsberechnungen genau zu bestimmen. Bis dahin bleiben die Flächen in ihrer Nutzung unverändert.

Die nachfolgenden Beschreibungen sind ausschließlich auf den Entwicklungsabschnitt I ausgelegt.

2.1 Städtebauliche Struktur

Westlicher Bereich

Im westlichen Bereich soll sich eine an die bestehende Bebauung anschließende lockere bis mitteldichte Bebauung entwickeln. Dabei soll die Dichte der Bebauung im mittleren Bereich niedriger sein, was sich aus der Lage im Gesamtkonzept und der potenziellen Erschließung ergibt. Somit ist eine Abnahme der Verkehrsintensitäten von außen nach innen möglich.

Umrahmt wird das Gebiet von einer randlichen Eingrünung, die einen Abschluss der Siedlung zur freien Landschaft und den dort befindlichen landwirtschaftlichen Flächen darstellen soll.

Im gesamten Gebiet sind aufgrund der überschlägigen Bebauungsdichteprognosen rund 205 Wohneinheiten realisierbar. Diese können im Zuge der weiteren Planungsschritte genauer bestimmt werden und sich an den bereits im Umfeld bestehenden Strukturen orientieren.

Gegliedert wird das Gebiet vor allem durch eine Mittelachse, die als Ringerschließung die einzelnen Baufelder anbindet. Zudem werden so Anschlüsse an die bestehenden Straßen Hagenauer Straße, Kolmarer Straße, Türkheimer Straße und Rosheimer Straße geschaffen.

Südlicher Bereich

Im südlichen Bereich sind verdichtete Wohnkonzepte vorgesehen. Diese sollen sich dadurch auszeichnen, dass sie Raumkanten bilden zu den wichtigen Erschließungsstraßen – der Wollmesheimer Straße und einer neuen Haupterschließung im Süden des ersten Entwicklungsabschnittes.

Durch die dichtere Bauweise in diesem Bereich wird mit insgesamt rund 500 Wohneinheiten gerechnet.

Auch dieses Gebiet wird von einer Mittelachse durchzogen, welche zur Erschließung der einzelnen Baufelder genutzt wird und zum Anschluss weiterer verkehrlicher Verbindungen geeignet ist.

Neben den Wohnbauflächen wird für den westlichen Bereich südlich des Straßenzugs „Wollmesheimer Höhe“ eine gemischte Nutzung vorgeschlagen. Hier könnten neben Wohnraum auch Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, etc. angesiedelt werden. Der Vorschlag einer gemischten Nutzung korrespondiert planungsrechtlich mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen und im Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbegebiet.

Entlang der Wollmesheimer Straße soll die bestehende Böschung erhalten und mit einem Fuß- / Radweg versehen werden. Auch im Südlichen Bereich des Gebietes soll ein Grünstreifen geschaf-

fen werden, der einen im Falle der Gebietserweiterung zum zweiten Entwicklungsabschnitt überwindbaren Abschluss des Baugebietes darstellt.

2.2 Verkehr

Westlicher Bereich

Die vorgesehene Haupteerschließung soll durch Anschlüsse an die bestehenden Wohnstraßen ergänzt werden, um den Ziel- und Quellverkehr ohne größere Hauptbelastungsstrecken lenken zu können. Der zu erwartende Verkehr durch rund 200 Wohneinheiten wird somit auf alle angrenzenden Straßen verteilt, was zu keiner Überbelastung der Anwohner einer Straße und einzelner Knotenpunkte führt.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Planung nicht beeinflusst. Die umliegenden Wirtschaftswege sollen auch weiterhin nutzbar sein und können planerisch in das bestehende Wegenetz eingebunden werden. In einzelnen Teilbereichen könnte eine kleinere Anpassung des Wegenetzes erforderlich werden. Zudem soll die bestehende Anbindung in die freie Landwirtschaft in Verlängerung der Türkheimer Straße weiterhin gewährleistet werden.

Südlicher Bereich

Das Verkehrswegenetz im südlichen Planbereich stellt sich etwas komplexer dar. Hier werden - neben den Haupteerschließungen und Nebenästen im Gebiet - auch Eingriffe an den bestehenden Verkehrswegen erforderlich.

Die wichtigste Änderung am Bestandsnetz soll durch die Planung und Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich Wollmesheimer Straße / Hagenauer Straße erfolgen. Der Kreisverkehrsplatz soll als Ortseingang für den Landauer Südwesten dienen und gleichzeitig das neue Gebiet anbinden. Bei der Errichtung des Kreisverkehrs ist als wichtige Restriktion die Nato-Pipeline zu nennen, die den Straßenzug Wollmesheimer Höhe in etwa im Kreuzungsbereich mit der Hagenauer Straße kreuzt. Dieser Fixpunkt sollte für die weitere ingenieurtechnische Planung als Ausgangspunkt dienen. Demnach könnte es zu leichten Verschiebungen der Anbindung Hagenauer Straße, Wollmesheimer Straße aus Richtung Osten und des neuen Gebietes kommen. Hierfür sind die Flächen im Zuge der weiteren Planung genauer zu ermitteln.

Auch ist der Anschluss an die Wollmesheimer Straße im Kreuzungsbereich mit der Berwartsteinstraße geplant. Hier könnte eine Kreuzung ausgebaut werden. Ein Kreisverkehr ist vermutlich nicht erforderlich.

Im Süden des Gebietes soll eine Erschließungsstraße inklusive Infrastruktur verlaufen, die auch bei einer potenziellen Erweiterung der Wohnbauflächen nach Süden genutzt werden kann.

Das Rad- und Fußwegenetz soll aktiv ausgebaut werden. Neben den Erschließungsstraßen im Gebiet soll entlang der Wollmesheimer Straße – in etwa im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges – ein Rad- / Fußweg installiert werden. Dieser soll eine schnelle Anbindung an die Stadtmitte ermöglichen.

Auch zwischen dem Gebiet selbst und der östlich angrenzenden Bebauung soll – den Grüntreifen überbrückend – eine Rad- / Fußwegeverbindung zur Lazarettstraße und zur Raimund-Huber-Straße errichtet werden. Dadurch lassen sich auch die nahe gelegenen Schulen, Kitas, etc. gut aus dem Gebiet erreichen, ohne dass die Wollmesheimer Straße genutzt werden müsste.

In die Flächen des Entwicklungsabschnittes II sind Erschließungsansätze vorgesehen, die in der künftigen Planung vertiefend zu betrachten sind. Das Erschließungssystem schließt sich an das System der vorgesehenen Straßen im Entwicklungsabschnitt I an.

2.3 Freiflächenkonzept

Zu den privaten Freiflächen auf den späteren Baugrundstücken sind aufgrund der Maßstabebene des Strukturkonzeptes derzeit noch keine vertiefenden Betrachtungen erfolgt. Für die öffentlichen Freiflächen gilt folgendes:

Westlicher Bereich

Vorgesehen ist neben einer randlichen Eingrünung des Gebietes vor allem die Fortführung der Parkstrukturen, die sich von der Drachenfelsstraße unter der Hagenauer Straße durch bis in das künftige Plangebiet erstrecken. Die Parkstruktur wird aufgegriffen und bis an den Gebietsrand ausgedehnt. Hier ist eine fußläufige Verbindung zur Innenstadt und zu den umliegenden Schulen, Kitas, etc. möglich. Zudem bietet sich dadurch eine Verzahnung der Kulturlandschaften im Westen des Gebietes mit der Siedlungsstruktur. Zudem sind die Flächen prädestiniert für eine Naherholungsfunktion.

Südlicher Bereich

Wichtige strukturelle Grünachsen sollen entlang der Wollmesheimer Straße und südlich des ersten Entwicklungsabschnittes eingerichtet werden. Sie dienen als Leitstruktur zum einen für die Rad- und Fußwegeverbindung und zum anderen für die Ortsrandeingrünung.

Der Grünzug zwischen Burgenviertel und der Wollmesheimer Höhe wird im Osten des Plangebietes nach Süden weiter geführt, um so die notwendige klimatische Funktion zu erfüllen.

Im Entwicklungsabschnitt II gelegen aber für die Planung auch zur ersten Stufe bereits wichtig ist die Lage der Nato-Pipeline, die auch später als Grünstreifen aufgegriffen werden soll. Diese verläuft derzeit in einem Geländeeinschnitt, so dass die Trasse zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet wäre. Infolgedessen könnte im Südosten des Plangebietes ein Rückhaltebecken installiert werden, welches dem Vorfluter (Birnbach) vorgeschaltet werden könnte.

2.4 Technische Infrastruktur

Westlicher Bereich

Die technische Infrastruktur kann an die bestehenden Anschlüsse in den vier Anliegerstraßen der Bestandsbebauung angebunden werden. Innerhalb des Parks befindet sich ein großer Sammelkanal, auf den im Zuge der weiteren Erschließung außerhalb der jetzigen Bebauung zurückgegriffen werden kann.

Südlicher Bereich

Die Infrastruktur für den südlichen Bereich ist neu zu schaffen.

In diesem Zusammenhang soll auch der Rückhaltebereich im Südosten des Plangebietes vorgesehen werden, der als Pufferspeicher vor der möglichen Einleitung in den Vorfluter (Birnbach) dient. Entlang des Schutzstreifens der Nato-Pipeline könnte dann das Niederschlagswasser über das Becken in den Birnbach abgeleitet werden.

3 Fazit

Mit dem Strukturkonzept sind die wesentlichen Rahmenbedingungen der Planung zum Ausdruck gebracht und die technischen Voraussetzungen weitestgehend auf dieser Maßstabsebene berücksichtigt. Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte kann die Stadt Landau nun auf die erarbeiteten Rahmenbedingungen zurückgreifen und geeignete Detaillösungen für die einzelnen Baufelder, die Erschließung und die Sicherung einer angemessenen Durchgrünung und ökologischen Funktion erarbeiten.

Mit der Entwicklung des westlichen und südlichen Bereichs des Entwicklungsabschnittes I ist für die Stadt Landau mit bis zu 700 Wohneinheiten nach der Schaffung des entsprechenden Planungsrechts kurz- bis mittelfristig eine angemessene Entwicklung möglich, die den städtischen Charakter Landaus unter Berücksichtigung einer angemessenen Freiraumstruktur unter Wahrung aller öffentlichen und privaten Interessen sicherstellen kann.