



Rathausplatz



Altes Kaufhaus



Deutsches Tor



Jugendstilhalle



Marktstraße

# Innen- Stadt- Entwicklungs- Konzept



## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Stadt Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

### **Prozessberatung und Moderation**

Stein + Schultz  
Stadt-, Regional- und Freiraumplaner

### **Städtebauförderung**

Die Umsetzung des  
Innenstadtentwicklungskonzepts im Teilbereich  
der Altstadt wird im Städtebauförderprogramm  
"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" mit Mitteln  
des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz  
gefördert.



### **Druck**

flyeralarm.com



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Stadt Landau genießt als Mittelzentrum in unserer Region und darüber hinaus hohes Ansehen. Sie ist nicht nur ein attraktiver Wirtschaftsstandort, sondern auch ein lebenswerter Wohnort und gern besuchtes touristisches Ziel.



Gerade unsere Innenstadt überzeugt durch ihren ganz eigenen Charme. Die historische Bausubstanz, unser gastronomisches und kulturelles Angebot, attraktiver Einzelhandel, unser Wochenmarkt und zahlreiche Feste sind prägende Faktoren. Hohe städtebauliche Qualitäten entstehen jedoch nicht von selbst, sondern sind das Ergebnis harter Arbeit. Gerade in Zeiten des demographischen Wandels, mit Veränderungen im Wohnungsmarkt oder der angespannten kommunalen Haushaltssituation dürfen wir uns nicht auf den Lorbeeren ausruhen, sondern müssen jetzt die entscheidenden Weichen für die Zukunft stellen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde das Innenstadtentwicklungskonzept in einem Prozess aktiver Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Es beschreibt Handlungsbedarfe und leitet hieraus Ziele und erforderliche Maßnahmen für die Fortentwicklung unserer Innenstadt ab. Kurzum, es ist ein Leitfaden für die weitere Entwicklung der Landauer Innenstadt.

Die „Deutungshoheit“ über die Zukunft unserer Innenstadt haben nicht Verwaltung und Politik allein. Das Bild der Stadt ist immer ein Gemeinschaftswerk aller hier lebenden und arbeitenden Menschen. Dabei ist das Konzept deshalb kein unveränderliches Werk. Vielmehr ist es so ausgelegt, dass es bei Bedarf fortgeschrieben oder ergänzt werden kann. Daher laden wir Sie als Bürgerin bzw. Bürger unserer Stadt hierzu ein.

Bitte bringen Sie Ihre Anregungen und Vorstellungen zur Innenstadtentwicklung weiterhin ein, um auch langfristig eine attraktive und lebenswerte Innenstadt zu erhalten und zu gestalten.

Ihr

Thomas Hirsch  
Oberbürgermeister

Dr. Maximilian Ingenthron  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	- 1 -
Abbildungsverzeichnis.....	- 3 -
Einführung.....	- 6 -
1. Lage und Geschichte der Stadt Landau .....	- 9 -
1.1. Lage der Stadt Landau .....	- 9 -
1.2. Geschichte der Stadt Landau.....	- 11 -
1.2.1. Landau im Mittelalter.....	- 12 -
1.2.2. Die Festungsstadt Landau .....	- 14 -
1.2.3. Entfestigung und Stadterweiterung.....	- 16 -
2. Landau nach dem Zweiten Weltkrieg.....	- 19 -
3. Bestehende Konzepte .....	- 19 -
3.1. Leitbild einer übergeordneten Stadtentwicklungs- strategie für die Stadt Landau .....	- 20 -
3.2. Konversionsstrategie .....	- 21 -
3.3. Innenstadtentwicklungsstrategie.....	- 26 -
3.3.1. Rahmenplan Altstadt.....	- 28 -
3.3.2. Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ .....	- 36 -
3.3.3. Einzelhandelskonzept .....	- 40 -
3.3.4. Verkehrskonzept Innenstadt Landau.....	- 41 -
3.4. Zwischenfazit.....	- 43 -
4. Aktuelle Herausforderungen für die Stadt Landau.....	- 43 -
4.1. Attestierte wirtschaftliche Zukunftschancen.....	- 43 -
4.2. Demografische Entwicklungen .....	- 45 -
4.3. Wohnungsmarkt.....	- 50 -
4.4. Klimawandel .....	- 54 -
4.5. Zwischenfazit.....	- 56 -
5. Ergebnisse der Beteiligungsphase.....	- 57 -
5.1. Handlungsfeld Einzelhandel / Dienstleistungen.....	- 58 -
5.2. Handlungsfeld Gastronomie, Kultur und Freizeit .....	- 64 -
5.3. Handlungsfeld Wohnen in der Innenstadt.....	- 69 -
5.4. Handlungsfeld Öffentliche Räume/ Stadtgestalt.....	- 73 -
5.4.1. Öffentliche Grünflächen.....	- 73 -
5.4.2. Erlebbarmachung der Queich und des Derivationskanals .....	- 75 -



5.4.3. Urbane Plätze und Fußgängerzone .....	- 79 -
5.4.4. Spielmöglichkeiten in der Innenstadt.....	- 82 -
5.4.5. Außergastronomie und Werbung im öffentlichen Raum .....	- 84 -
5.4.6. Stadtbildpflege des baukulturellen Erbes .....	- 86 -
5.4.7. Licht in der Stadt .....	- 88 -
5.5. Handlungsfeld Verkehr .....	- 89 -
6. Leitbild und Zielkonzeption für die Landauer Innenstadt.....	- 94 -
6.1. Leitbild für die Landauer Innenstadt.....	- 94 -
6.2. Zielsetzungen.....	- 95 -
6.2.1. Zielsetzung Einzelhandel.....	- 95 -
6.2.2. Zielsetzung Gastronomie, Kultur & Freizeit.....	- 96 -
6.2.3. Zielsetzung Wohnen.....	- 97 -
6.2.4. Zielsetzung öffentlicher Raum/ Stadtgestalt .....	- 98 -
6.2.5. Zielsetzung Verkehr.....	- 100 -
6.2.6. Themenübergreifende Ziele/ Querschnittsaufgaben .....	- 101 -
7. Maßnahmenübersicht .....	- 102 -
7.1. Einzelhandel .....	- 106 -
7.2. Wohnen .....	- 110 -
7.3. Öffentlicher Raum / Stadtbildpflege.....	- 116 -
7.4. Verkehr .....	- 128 -
8. Geltungsbereich Aktives Stadtzentrum Landau .....	- 140 -
9. Umsetzungsinstrument .....	- 142 -
10. Fazit und weiteres Vorgehen .....	- 144 -
11. Anhang .....	- 145 -



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 & Abb. 2: Lage der Stadt Landau innerhalb der BRD und von Rheinland-Pfalz	- 9 -
Abb. 3: Lage der Stadt Landau im PAMINA-Raum.....	- 9 -
Abb. 4: Lage der Stadt Landau in der Metropolregion .....	- 10 -
Abb. 5: Landau mit den acht Ortsgemeinden.....	- 11 -
Abb. 6: Das mittelalterliche Landau (Markierung) .....	- 13 -
Abb. 7: Die Augustinerkirche .....	- 14 -
Abb. 8: Die Festungsstadt Landau nach Plänen von Vauban, 1713 .....	- 15 -
Abb. 9: Rathaus.....	- 16 -
Abb. 10: Stadterweiterungsplan von Raimund Huber.....	- 17 -
Abb. 11: Ehemaliger Schlachthof (heutige Bibliothek) .....	- 18 -
Abb. 12: Übersichtsplan: Konversionsflächen im Stadtgebiet.....	- 22 -
Abb. 13: Erstes planerisches Konzept – Rahmenkonzept Konversion (1991).....	- 23 -
Abb. 14: Auszug aktueller FNP für den Bereich der Konversionsmaßnahme Landau-Süd.. .....	- 24 -
Abb. 15: Bereiche mit Einleitungsbeschlüssen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (1991) .....	- 25 -
Abb. 16: Übersicht der städtebaulichen Sanierungs-(gelb), Entwicklungs-(rot) und Stadtumbaumaßnahmen (grün) innerhalb der gesamten Stadt .....	- 26 -
Abb. 17: Rahmenplan Altstadt Landau: Stadtstruktur .....	- 29 -
Abb. 18: Rahmenplan Altstadt Landau: Nutzung .....	- 30 -
Abb. 19: Rahmenplan Verkehr mit textlichen Erläuterungen (April 1989).....	- 31 -
Abb. 20: Städtebauliches Entwicklungskonzept Östliche Innenstadt, 2. Stufe.....	- 37 -
Abb. 21: Ostbahnstraße mit Blick auf die sog. Parzelle 5a .....	- 39 -
Abb. 22: Parkhaus Am Großmarkt.....	- 39 -
Abb. 23: Standortqualität der Stadt Landau – eine Umfrage der IHK Pfalz (2013) .....	- 45 -
Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2012 .....	- 46 -
Abb. 25: Bevölkerungsprognose bis 2060 .....	- 47 -
Abb. 26: Baulandpotenziale und Baulücken der Stadtteile und der Kernstadt .....	- 52 -



Abb. 27: Handlungsbedarf in der Landauer Innenstadt.....	- 56 -
Abb. 28: Untersuchungsraum .....	- 57 -
Abb. 29: Innenstadt mit Lagequalitäten des Geschäftsbereiches.....	- 62 -
Abb. 30: Bestandssituation Gastronomie, kulturelle und Freizeitangebote .....	- 65 -
Abb. 31: Wohnen in der Landauer Innenstadt .....	- 70 -
Abb. 32: Baulandpotenziale in der Innenstadt.....	- 72 -
Abb. 33: Parkanlagen, Grünverbindungen und Spielmöglichkeiten Landau – Gesamtstadt .....	- 74 -
Abb. 34: Bachgasse vor der Sanierung    Abb. 35: Bachgasse nach der Sanierung .....	- 76 -
Abb. 36: Queichpromenade    Abb. 37: Heinrich-Heine-Platz.....	- 77 -
Abb. 38: Auszug aus dem Übersichtsplan Queichweg.....	- 78 -
Abb. 39: Queich zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen.....	- 78 -
Abb. 40: Derivationskanal.....	- 79 -
Abb. 41: Fortstraße .....	- 80 -
Abb. 42: Potenziale: Stadtbild und Vernetzungen .....	- 81 -
Abb. 43: Parkanlagen, Grünverbindungen und Spielmöglichkeiten Landau - Innenstadt.. .....	- 83 -
Abb. 44: Verkehrsnetz/ -system der Landauer Innenstadt.....	- 89 -
Abb. 45: Handlungsfeld Verkehr .....	- 93 -
Abb. 46: Gebäudeblock „Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten und Waffenstraße“ ....	- 107 -
Abb. 47: Gebäudeblock „Kugelkarten-, Markt, Bad-, und Waffenstraße“ .....	- 108 -
Abb. 48: Foto Salzhausgasse 2.....	- 113 -
Abb. 49: Foto einer Baulücke .....	- 114 -
Abb. 50: Workshopverfahren „Quartier Kaufhof“ .....	- 122 -
Abb. 51: Ausschnitt aus dem Rahmenplan.....	- 122 -
Abb. 52: Höhere Mädchenschule 1874 und Entwurf Platzgestaltung .....	- 124 -
Abb. 53: Beispiele aus Mühlheim an der Ruhr .....	- 125 -
Abb. 54: Wasserspielbereich aus der Stadt Halle an der Saale.....	- 126 -
Abb. 55: Trampolin .....	- 126 -



Abb. 56: Marktstraße Landau.....	- 130 -
Abb. 57: Gerberstraße vor und nach Sanierung .....	- 132 -
Abb. 58: Schulhof.....	- 132 -
Abb. 59: Martin-Luther-Straße .....	- 133 -
Abb. 60: Klosterbrückchen.....	- 134 -
Abb. 61: Lageplan und Visualisierung der Neugestaltung .....	- 135 -
Abb. 62: Bachgasse.....	- 136 -
Abb. 63:Prinzipskizze aus dem Verkehrskonzept der 1980er Jahre.....	- 137 -
Abb. 64: Queich zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen.....	- 138 -
Abb. 65: Geltungsbereich Aktive Stadt Landau .....	- 141 -
Abb. 66: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.....	- 145 -





## Einführung

Attraktive Innenstädte, lebenswerte Stadtteilzentren und Ortskerne haben eine herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung, sind Wohn- und Arbeitsstandort (v.a. Einzelhandel), sind Treffpunkt (öffentlicher Raum), wichtiger Teil der Stadtbaukultur und vieles mehr. Die Stärken des Stadtzentrums als zentrale Drehscheibe einer Stadt/ eines Ortsteils gilt es zu bewahren und den negativen Entwicklungen in den Zentralen Versorgungsbereichen<sup>1</sup> (z.B. Funktionsverluste durch gewerblichen Leerstand) entgegenzuwirken. Gleichzeitig geht es darum, die Stadt-/ Ortsteilzentren dem sich kontinuierlich vollziehenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, politischen und klimatischen Wandel anzupassen, damit diese weiterhin einen Beitrag für eine zukunftsfähige Stadt leisten können.

Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder 2008 mit dem neuen Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ einen Förderschwerpunkt gesetzt, der die Programmfamilie der Städtebauförderung zielgerichtet ergänzt. Mit dem neuen Förderprogramm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche wird eine neuartige Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen unterstützt. Es dient zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Finanzhilfen des Bundes können in folgenden Bereichen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung eingesetzt werden:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Soziale Kohäsion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Trotz der Vielzahl der bisher in der Stadt Landau in der Pfalz (im Folgenden Stadt Landau) umgesetzten und geplanten zeitnah zu realisierenden Maßnahmen (siehe Kapitel 7), bestehen auch zukünftig für das Zentrum der Stadt Landau Handlungsbedarfe.

---

<sup>1</sup> Innenstadtzentren in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen



Die Stadt Landau ist eine attraktive Einkaufsstadt für die gesamte Region. Jedoch muss sich die Stadt Landau im stetig wachsenden Konkurrenzkampf zu Einkaufs- und Erlebniscentern auf der „grünen“ und „grauen Wiese“, zu (z.T. schlecht integrierten) innerstädtischen Shopping-Centern in Nachbarkommunen clever mit maßgeschneiderten Lösungen behaupten. Im Kern geht es darum, in der gewachsenen Stadt durch eine entsprechende Einzelhandelsstruktur und die Vielzahl ergänzender Angebote auf das geänderte Konsumverhalten der Menschen zu reagieren und die Innenstadt als zukunftsfähiges Handelszentrum zu erhalten.

Hierbei gilt es, sich nicht auf bereits Erreichtem auszuruhen, sondern die Potenziale zu nutzen und für ein attraktives Stadtbild (Plätze, Fassaden etc.) und damit einen hohen Identifikationsgrad bei den Menschen zu sorgen. Auch der Wohnstandort Innenstadt wird aufgrund der Individualisierung der Lebensstile und einer älter werdenden Gesellschaft immer interessanter.

Um diesen Rahmenbedingungen gerecht zu werden muss die Stadt Landau zwei wichtigen Aspekten entsprechen. Zum einen geht es darum die Abhängigkeit von einer einzigen Funktion (z.B. des Einzelhandels oder der Wohnfunktion) zu vermeiden und die Multifunktionalität der Innenstadt als Ort für Wirtschaft und Kultur, Ort zum Arbeiten und Wohnen, Ort für Versorgung und Freizeit zu stärken. Zum anderen sollte die Individualität der Innenstadt durch ein Definieren, Stärken und Vermarkten von Alleinstellungsmerkmalen und spezifischen Charakteristika forciert werden. Eine Banalisierung und Filialisierung sowohl des Einzelhandelsangebotes, als auch des öffentlichen Raumes (Uniformität; kein Bezug zum Ort; Willkür statt (Be-)Achtung des „genius loci“) tragen dabei nicht zur Identifikations- und Imagebildung, geschweige denn zur individuellen Prägung des Stadtbildes bei. Und gerade die Individualität, Vitalität, Multifunktionalität und Attraktivität der Stadt Landau werden im zukünftigen Wettbewerb um Bewohner, Firmen und Besucher eine entscheidende Rolle spielen.

Grundlage für die zielgerichtete Entwicklung des Landauer Zentrums bildet das nachfolgend dargestellte Innenstadtentwicklungskonzept Landau. Es ist

- a) die programmatische Grundlage für die Fortentwicklung der Landauer Alt- und Innenstadt,
- b) als Stadtentwicklungskonzept Voraussetzung für die Beantragung von Städtebaufördermitteln (z.B. Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Förderprogramm Stadtumbau West) als Finanzierungsinstrument,
- c) Grundlage für den Beschluss von planungsrechtlichen Umsetzungsinstrumenten (z.B. Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB).

Das Konzept ist Ergebnis einer interaktiven Arbeit zwischen Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit an der Ideenfindung, Konzeptentwicklung und Identifikation von



Umsetzungsvorschlägen zur Stärkung der Landauer Innenstadt unter Berücksichtigung der gesamträumlichen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Landau. Dieser Prozess fand aufgrund der Überschneidungen und Synergien parallel (in gemeinsamen Sitzungen) zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes statt. Zudem stellt der vorliegende Bericht eine Fortsetzung des bereits beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den östlichen Bereich der Landauer Innenstadt dar und ergänzt diesen zu einem Gesamtkonzept für die Innenstadt.

Der Bericht gliedert sich in mehrere Bestandteile. Zunächst wird die Stadt Landau vorgestellt (Kapitel 1). Hier geht es neben der räumlichen Verortung auch um die Darlegung der Geschichte, aus der sich ein besonderer Anspruch an den behutsamen Umgang und die behutsame Weiterentwicklung der (Innen) Stadt ableiten lässt.

Daran anschließend werden die bestehenden Konzepte vorgestellt (Kapitel 3). Dies ist wichtig, um die zu dem jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden Handlungsbedarfe und Lösungsstrategien zu verstehen und festzustellen, an welchen Stellen heute angeknüpft werden muss.

In Kapitel 4 werden dann die aktuellen Herausforderungen für die Stadtentwicklung Landaus (Gesamtstadt) herausgearbeitet. Diese Rahmenbedingungen begründen Handlungsbedarfe, sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch auf innerstädtischer Ebene. Da es sich um ein Innenstadtentwicklungskonzept handelt, konzentriert sich die Analyse der Handlungsbedarfe (Kapitel 5) auf die Innenstadt.

Auf der Basis der ermittelten Handlungsbedarfe werden Ziele (Kapitel 6) für die Innenstadtentwicklung formuliert. Zu deren Realisierung werden Maßnahmen abgeleitet (Kapitel 7), die für den Bereich des „Aktiven Stadtzentrums“ (Kapitel 8) im Zuge der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sukzessive realisiert werden sollen.

In Kapitel 9 wird auf geeignete Umsetzungsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts eingegangen.

Den Abschluss des Berichtes bilden ein Fazit und ein Ausblick auf das weitere Vorgehen (Kapitel 10).



## 1. Lage und Geschichte der Stadt Landau

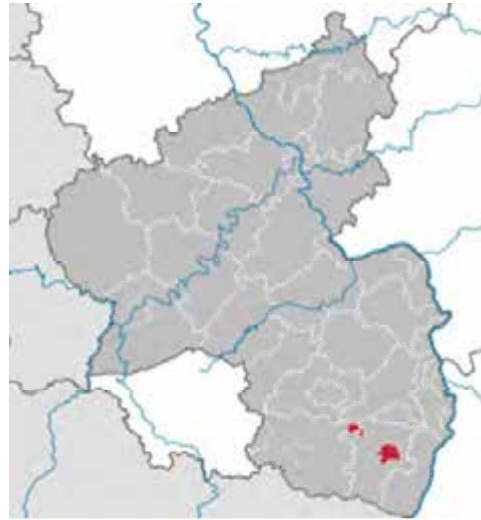
### 1.1. Lage der Stadt Landau

Die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz liegt im Süden von Rheinland-Pfalz, in der Region Rheinpfalz, zwischen dem Rhein und dem Pfälzer Wald und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, sowie des PAMINA-Raumes (siehe Abb. 1-4).

Abb. 1 & Abb. 2: Lage der Stadt Landau innerhalb der BRD und von Rheinland-Pfalz



Quelle: [www.deutschland-im-web.de](http://www.deutschland-im-web.de)



Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Landau\\_in\\_der\\_Pfalz](http://de.wikipedia.org/wiki/Landau_in_der_Pfalz)

Abb. 3: Lage der Stadt Landau im PAMINA-Raum



Quelle: [http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/04\\_Clev\\_28032012.pdf](http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/04_Clev_28032012.pdf)



Abb. 4: Lage der Stadt Landau in der Metropolregion



Quelle: [http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Locator\\_map\\_Verband\\_Region\\_Rhein-Neckar\\_in\\_Germany.svg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Locator_map_Verband_Region_Rhein-Neckar_in_Germany.svg)

Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar S. 17, Vorlage zur Genehmigung

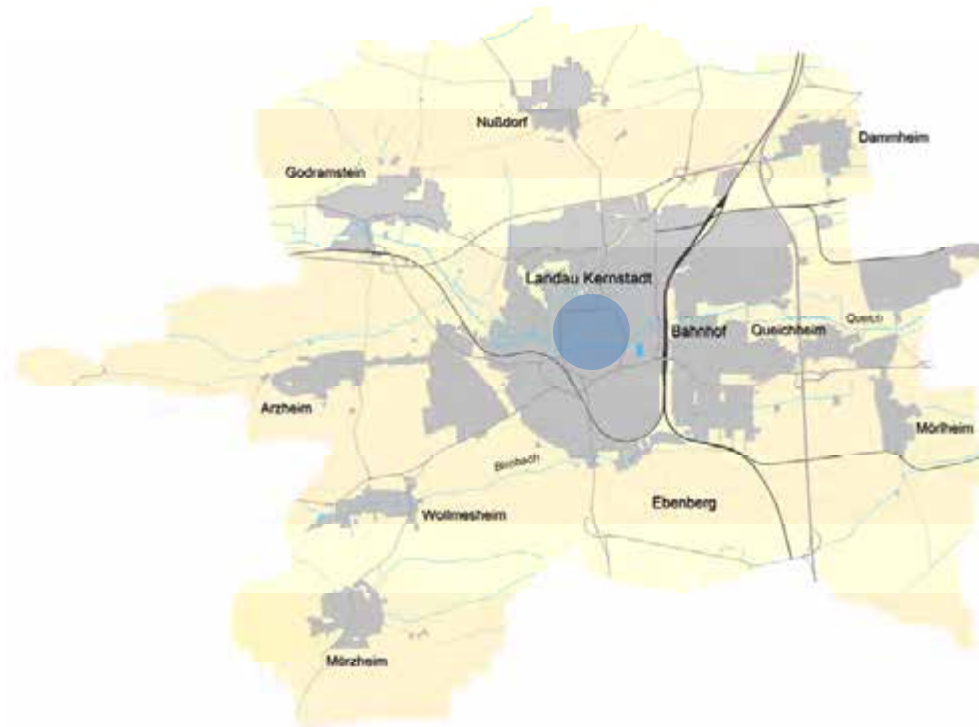
Die Südpfalzmetropole ist mit ihren über 7.000 Studierenden wichtiger Universitätsstandort und mit ihren acht Stadtdörfern derzeit die größte weinbautreibende Gemeinde Deutschlands. Der Weinbau prägt dabei große Bereiche zwischen Stadt und Stadtteilen. Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Stadt Landau nimmt mit ihrer mittel- und teilweise oberzentralen Funktion im regionalen Gefüge eine Art Sonderstellung ein. Einerseits bildet sie mit ihrem direkten räumlichen Einzugsbereich von ca. 250.000 Menschen das Zentrum der Südpfalz mit Orientierung in den PAMINA-Raum. „PAMINA“ ist ein kommunaler deutsch-französischer Zweckverband (Europaregion), der sich zusammensetzt aus **P**alatinat (Pfalz), **M**ittlerer Oberrhein und **N**ord **A**lsace (Nordelsass). Die Nähe zu Frankreich ist nicht nur ein positiver weicher Standortfaktor. Auch der Austausch zwischen den Kommunen der Region wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Teile der Region Südpfalz, u.a. die Stadt Landau, wurden 2006 in die europäische Metropolregion Rhein-Neckar aufgenommen. Sie ist Verdichtungsraum und Planungsregion im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist einer der größten Wirtschaftsräume Deutschlands.

Die zentrale Lage sowohl im internationalen Verflechtungsraum als auch in der Region birgt Vorteile, welche die Stadt Landau insbesondere bei der Erfüllung der ihr zugewiesenen raumordnerischen (Pflicht)-Aufgaben, zunehmend vor Herausforderungen stellt.



Abb. 5: Landau mit den acht Ortsgemeinden



Quelle: Stadtbauamt Landau

Über die durch das Stadtgebiet verlaufende Autobahn A65 (Nord-Süd), die Bundesstraße B10 (Richtung Westen) sowie die Regionalbahnanbindung ist die Stadt an die gesamte Region und über die damit schnell erreichbaren IC und ICE-Bahnhöfe (Neustadt an der Weinstraße sowie Karlsruhe in einer knappen halben Stunde) und Flughäfen sehr gut auch an das nationale und internationale Verkehrsnetz angeschlossen.

## 1.2. Geschichte der Stadt Landau

Das Erscheinungsbild der Stadt Landau ist durch eine wechselvolle Geschichte geprägt, die bis heute im Stadtbild ablesbar ist. Für die Innenstadtentwicklung sowie für den Umgang und die behutsame Weiterentwicklung des Bestandes ist es wichtig, die historischen Hintergründe zu kennen. Zudem ist ein Abriss der Landauer Geschichte wichtig für die Abgrenzung der Landauer Alt- und Innenstadt und die Definition des Geltungsbereichs „Aktives Stadtzentrum Landau“.



### 1.2.1. Landau im Mittelalter

Nachdem schon im 12. Jahrhundert die Mönche des Zisterzienserklosters Eußerthal zu Burgkaplänen und Hütern der Reichskleinodien auf dem Trifels bestellt worden waren, wurde zum Schutz des Trifels im Bereich der späteren Stadt Landau eine Reichsburg errichtet.

Im Jahr 1274, im Hochmittelalter, beginnt mit der Stadtrechtsverleihung durch Rudolph von Habsburg der Aufstieg der vorher unbedeutenden Siedlung. Stadtrechte bedeuteten im Mittelalter Rechte für Markt, Gerichtsbarkeit und Ratsverfassung. Schutz und Förderung des Handels führte zu einem raschen Wachstum der Stadt, denn da „Stadluft frei machte“, zogen immer mehr Einwohner zu.

Am Stadtgrundriss der Landauer Altstadt ist noch heute die typisch mittelalterliche Struktur erkennbar:

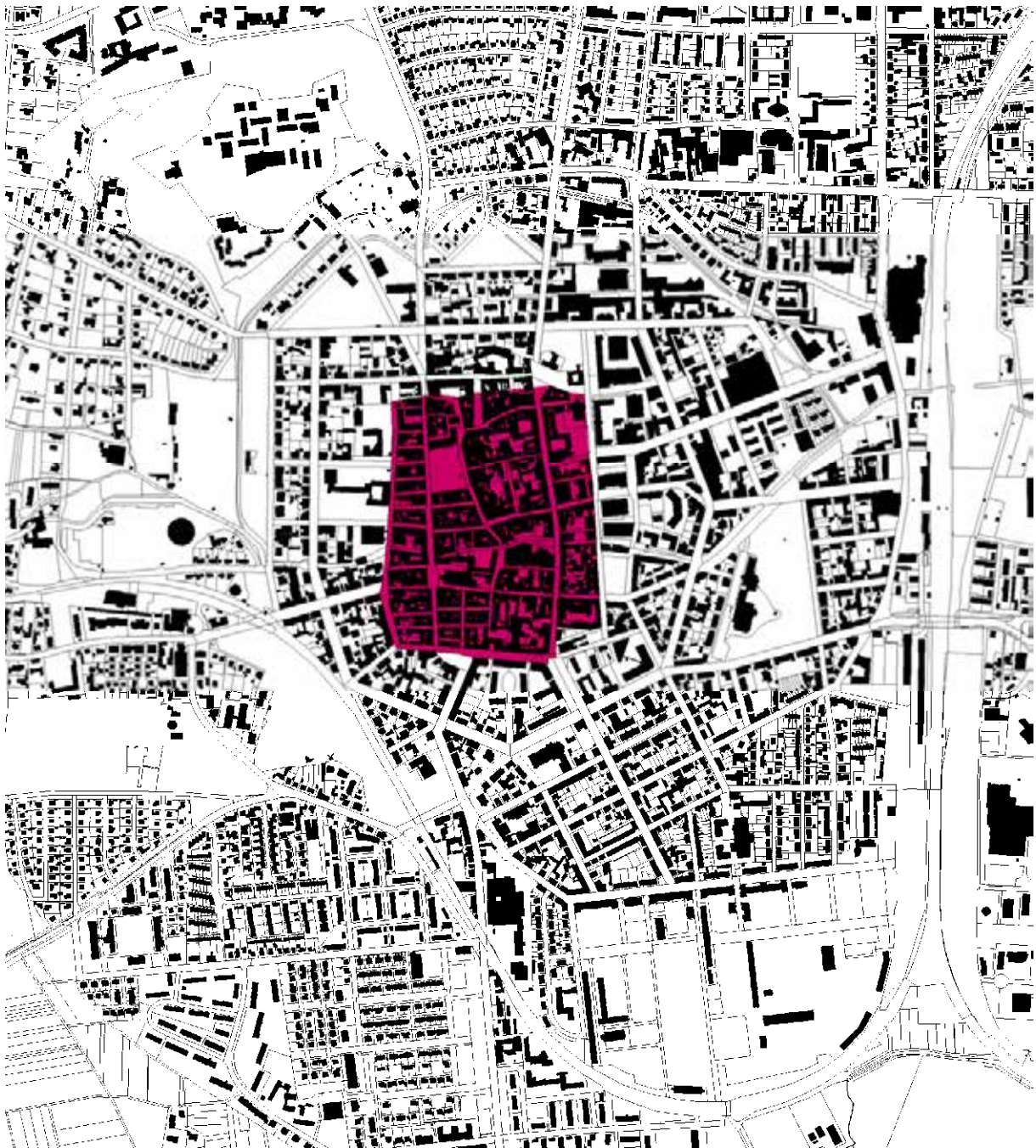
- verwinkelte, z.T. sehr enge Gassen; das Fehlen von Rastersystemen
- zentrale Handelsrouten: Die Marktstraße in Nord-Südverlauf
- der Stiftsplatz als ehemaliger Marktplatz
- geistlich-kirchliche Elemente (z.B. Stiftskirche, Katharinenkapelle, Augustinerkirche)
- bürgerliche Elemente (z.B. altes Kaufhaus, Bausubstanz rund um den Stiftsplatz)
- eine Mauer zum Schutz vor Angriffen (als Rest ist der heutige Galerenturm in der Waffenstraße erhalten)
- Baublockeinteilung und Parzellierung<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> „In der Regel herrschten lange, schmale Parzellen vor (5 bis 6 m, abhängig von der Länge der Eichenbalken für die Deckenkonstruktion)“ (Schröterler-von Brandt 2008: S.45).



Abb. 6: Das mittelalterliche Landau (Markierung)



Quelle: Stadtbauamt Landau

Hinsichtlich des Baustils war Landau geprägt von Fachwerkhäusern und verputzten Gebäuden.





Abb. 7: Die Augustinerkirche



Quelle: Blinn, Hans 1979: Alt-Landau: S. 137

Landau entwickelte sich zu einer ansehnlichen Reichsstadt, die sich in vielen Kriegszeiten behauptete. Der Dreißigjährige Krieg (1618 – 1648) brachte jedoch auch in Landau viel Not und Elend. Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde die Reichsstadt Landau staatsrechtlich Frankreich zugesprochen.

Als östlicher Vorposten Frankreichs hatte Landau eine große Bedeutung. Daher befahl König Ludwig XIV. dem Festungsbaumeister Marschall Vauban, Landau in eine moderne Festung umzuwandeln.

### 1.2.2. Die Festungsstadt Landau

Mit der Umwandlung der mittelalterlichen Stadt zu einer modernen Festung durch den französischen Festungsbaumeister Vauban im Jahre 1688 änderte sich die Rolle Landaus grundlegend.

Bei der Planung und dem Bau der Festungsanlage nahm man auf bestehende Besitzrechte keine Rücksicht. Die Häuser, die den neuangelegten Straßen oder den Militärgebäuden im Wege waren, wurden abgerissen.

Die Bürger Landaus verloren durch den Festungsbau Grundstücke und Häuser (v.a. entlang der mittelalterlichen Stadtmauer, die 1687 abgebrochen worden war) und Grundstücke außerhalb der mittelalterlichen Mauer. Die konfiszierten Bürgergüter wurden vermessen und geschätzt, jedoch erst nach 1715 erhielten die Besitzer teilweise Entschädigungen.



In der Nacht vom 23. zum 24. Juni 1689 brach in Landau an mehreren Stellen gleichzeitig Feuer aus, das im sogenannten „großen Stadtbrand“ mündete und ca. 2/3 der Stadt zerstörte. Die Schadenssumme wurde auf fünf Millionen Livres geschätzt. Der Brand war durch Brandlegung entstanden; die Ausbreitung wurde durch die Behinderung der Löscharbeiten durch französische Militärpersonen beschleunigt. Damit konnte Vauban mit der Realisierung seines Planes, den Bau einer Festungsanlage, beginnen. Dieser hatte bereits in seiner Denkschrift an den König Ludwig XIV. im Jahre 1687 die enge Bebauung der Innenstadt bemängelt.

Abb. 8: Die Festungsstadt Landau nach Plänen von Vauban, 1713



Quelle: Stadtarchiv Landau

Für den beginnenden Aufbau der zerstörten Häuser brachen die Bürger Steine aus der mittelalterlichen Stadtmauer oder verwendeten Baumaterialien aus den Ruinen. Trotz der eingeleiteten Maßnahmen war der Wiederaufbau der Innenstadt im Jahre 1699 immer noch nicht abgeschlossen. Ein Teil der Einwohnerschaft lebte noch in Baracken und der Intendant des Elsasses drohte mit der Beschlagnahme der Grundstücke, wenn die Besitzer den Neubau der Häuser nicht umgehend aufnahmen. Die Finanzen der Stadt lagen in diesen Jahren danieder. Trotz der finanziellen Misere entstanden in Landau auch die öffentlichen Gebäude, die durch den Stadtbrand vernichtet worden waren, neu. 1689 bis 90 wurde das neue Schlachthaus an der Bachgasse gebaut, am 13. Juni 1691 fand die feierliche Grundsteinlegung für das neue Rathaus am Paradeplatz statt, nachdem das alte in der Brandnacht ein Raub der Flammen geworden war.



Abb. 9: Rathaus



Quelle: Blinn, Hans 1979: Alt-Landau: S. 91

1691 waren die Festungsanlagen um die Stadt vollendet, um 1700 begannen sich auch die Baulücken innerhalb der Wälle nach und nach zu schließen. Trotzdem änderte sich an den Lebensumständen der Bürger Landaus nur wenig. Nach dem 1. Pariser Frieden (1814), der die Befreiungskriege beendete, blieben die Festung Landau und die Dörfer südlich der Queich, also auch Arzheim, Queichheim, Mörlheim, Wollmesheim und Mörzheim bei Frankreich, kamen aber 1815 zunächst unter österreichische Administration und dann 1816 zum Königreich Bayern. Landau wurde deutsche Bundesfestung und Sitz eines Landkommissariats (später Bezirksamt, dann Landkreis), das die Kantone Landau und Edenkoben umfasste.

### 1.2.3. Entfestigung und Stadterweiterung

Mit dem Ende des Deutsch-Französischen Krieges im Jahre 1871 wandelte sich die Stadt erneut. Zunehmender Handel und eine schnell zunehmende Bevölkerung (u.a. durch Landflucht) erhöhten den Bedarf nach Wohnraum. Die Einschnürung durch die Festungsanlagen hinderte jedoch die Stadt im 19. Jahrhundert daran, wie andere pfälzische Städte am raschen industriellen Wachstum teilzuhaben.

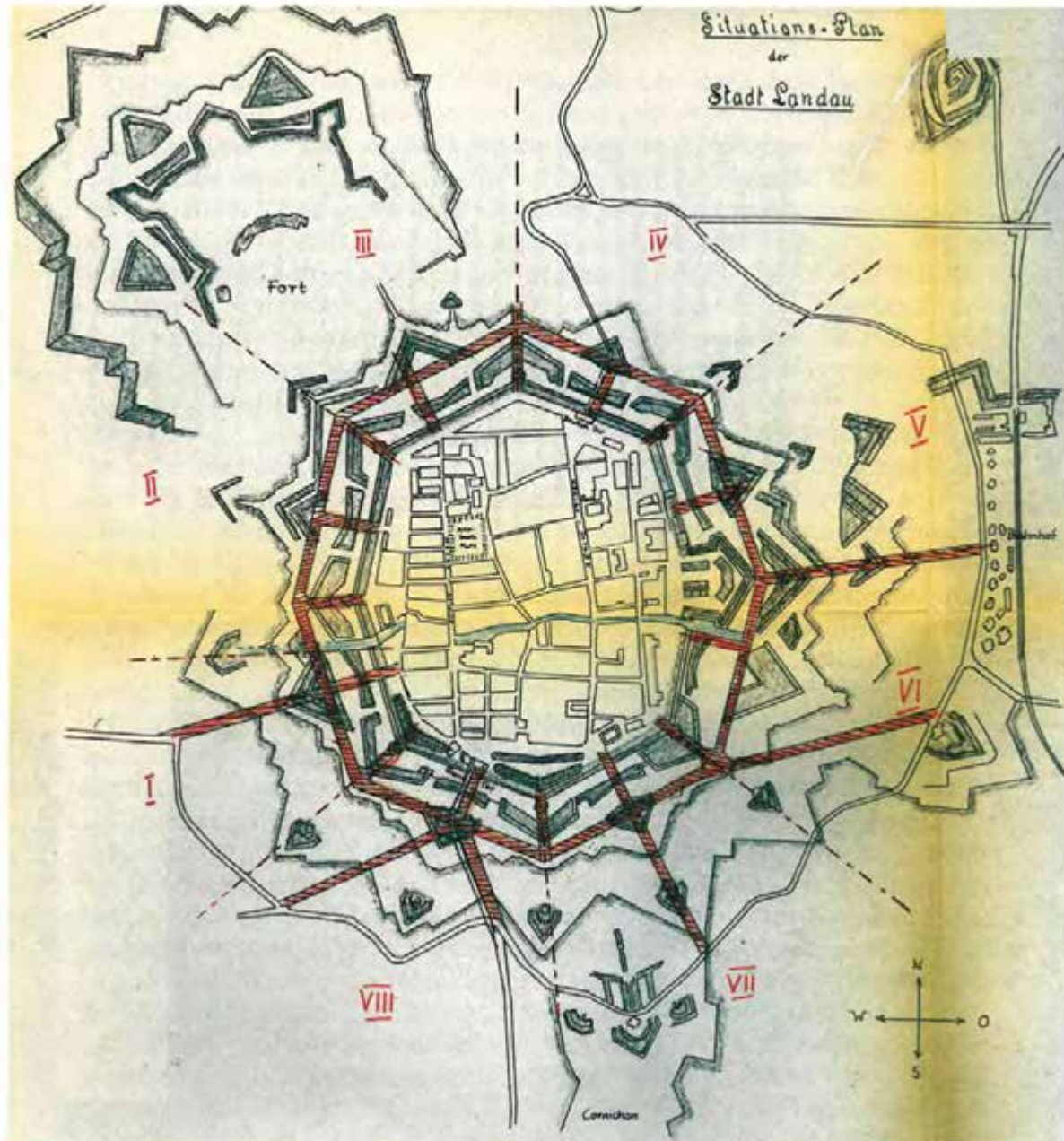
Aufgrund veränderter Kriegstechniken wurde das Festungssystem untauglich. 1871 wurde die Festungseigenschaft aufgehoben und Landau damit offene Stadt. Diese Faktoren führte dazu, dass die Festung ab 1882 nach und nach rückgebaut wurde (sog. „Schleifung der Festung“), es kam zur ersten Stadterweiterung.

Anstelle der Festungsanlagen entstanden ausgedehnte Parks und dem Oktagon der ehemaligen Festung folgend sowie nach dem Vorbild von Wien eine breite Ringstraße



und deren Bebauung. Die Planung wurde vom städtischen Ingenieur Raimund Huber durchgeführt.

Abb. 10: Stadterweiterungsplan von Raimund Huber



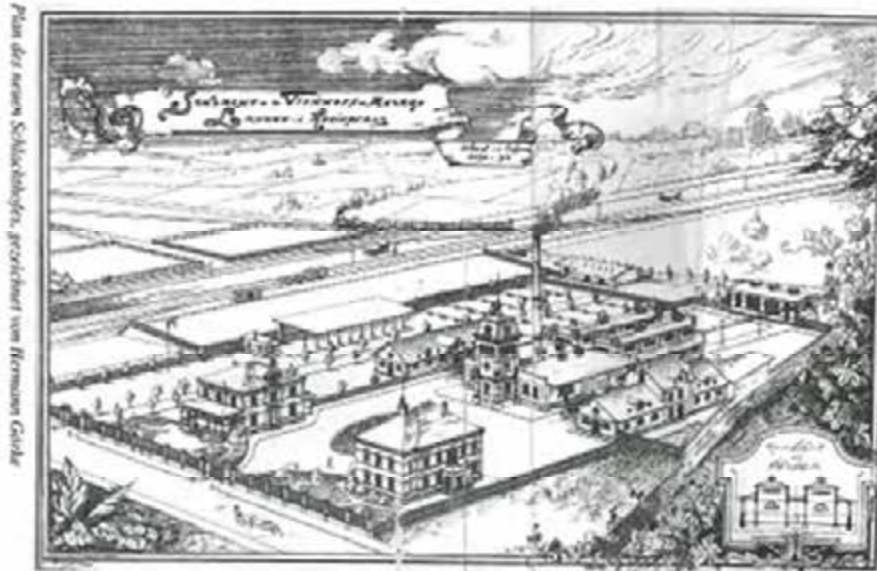
Quelle: Range, Helmut 2007: Die Ringstraßen in Landau 1871-1914: S. 25

Entlang der Ringstraße wurden im Zeitraum von 1872 und 1914 in ungewöhnlicher Dichte mehrere Architekturstile realisiert: Später Klassizismus, Varianten des Historismus, Jugendstil und die damals als „Moderne“ bezeichnete Architektur (vgl. Range 2007: S.9). Ein Beispiel für die villenartigen Wohnhäuser ist die Straße „An 44“. Neben Wohngebäuden entstanden auch Verwaltungs-, Bildungs-, gewerbliche und



kulturelle Bauten. Beispiele sind das Justizgebäude, die Harrsche Handelsschule, das Vinzentiusstift, der ehemalige Schlachthof (heutige Bibliothek), die Festhalle oder die Marienkirche.

Abb. 11: Ehemaliger Schlachthof (heutige Bibliothek)



Quelle: Range, Helmut 2007: Die Ringstraßen in Landau 1871-1914: S. 49

Mit der Stadterweiterung verbunden war auch der Bau wichtiger Verkehrsachsen, wie der der Ost- und Westbahnstraße. Auch wurde in diesem Zeitraum die Eisenbahntrasse errichtet. Seit 1855 führte die Max-Bahn von Neustadt nach Weißenburg an Landau vorbei, die Haltestation lag wegen des Festungsterrains weit südlich vor der Stadt. Bis 1872 wurde die Bahnlinie Landau-Germersheim, 1874 die Strecke Landau-Annweiler und 1875 diese Strecke weiter bis Zweibrücken ausgebaut.

Städtebaulich entstand nicht nur die Ringstraßenerweiterung, sondern auch die West- und die Südstadt. Während in der Weststadt eher gründerzeitliche Gebäude vorkommen sind, ist in der Südstadt eine Mischung aus Arbeitersiedlungen und gründerzeitlichen Wohngebäuden zu finden.

Handel und Gewerbe siedelten sich im Norden und Osten bis zur Bahnlinie an. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung orientierte sich die Stadtpolitik weniger in der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Vielmehr basierte sie auf der Entwicklung eines bayrischen Militärstandortes. Dadurch entstanden Anfang der 1890er Jahre in der Südstadt östlich und westlich des Gleisbogens neue militärische Kasernen für das 5. und 12. Feldartillerie-Regiment sowie das 18. und 23. Infanterie-Regiment (heutiges Quartier Vauban und Wohnpark am Ebenberg).

Bis zum Zweiten Weltkrieg entstanden die Wohngebiete Burgenviertel, Fliegerviertel und die Siedlungen Wollmesheimer Höhe, Queichheim und Horst.



## 2. Landau nach dem Zweiten Weltkrieg

Vor dem Ausbruch und während des Zweiten Weltkrieges stand die Stadt Landau ganz im Zeichen des Nationalsozialismus. 1949 wurde Landau (erneut) kreisfrei. Nach dem Zweiten Weltkrieg war Landau Teil der französisch besetzten Zone.

Im Zweiten Weltkrieg wurde Landau zu ca. 30 % zerstört. Folglich war der Wiederaufbau vordringlichste städtebauliche Aufgabe. Neue große Wohngebiete wurden mit dem „Malerviertel“ und dem Horstringgebiet erschlossen. Gewerbegebiete entstanden im Nordosten und am Horstring. Eine weitere Aufgabe war der Ausbau der Infrastruktur, insbesondere im schulischen Bereich.

Da die Stadt Landau bald im Norden und Westen mit der Bebauung an die Gemarkungsgrenze stieß und die räumliche Entwicklung deshalb zwangsläufig nach Osten verlagert werden musste, wurden in den 60er Jahren zunächst Teile der Gemarkungen von Nußdorf, Arzheim und Wollmesheim eingemeindet, bis dann im Rahmen einer Verwaltungsreform im Jahre 1972 die Gemeinden Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörzheim, Nußdorf und Wollmesheim eingemeindet wurden. Nun konnten wieder größere Neubaugebiete in den westlichen Stadtteilen und Gewerbe- und Industrieflächen im Osten ausgewiesen und erschlossen werden.

1990 wurde das vereinte Deutschland als souveräner Staat anerkannt und die Besatzungszonen des Nachkriegsdeutschlands aufgehoben. 1999 zogen die letzten französischen Truppen ab und die ehemaligen militärischen Flächen standen der Stadt Landau für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Phase der Konversion großer ehemals militärisch genutzter Stadtbereiche begann und hält bis heute an.

## 3. Bestehende Konzepte

Auf der Grundlage des Ende der 1990er beschlossenen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Landau wurden in den vergangenen Jahren diverse Konzepte und Strategien verfolgt, denen bestimmte Grundprinzipien zugrunde liegen und die Maßstab stadtentwicklungspolitische Entscheidungen sind.



### 3.1. Leitbild einer übergeordneten Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Landau

Die Stadt Landau verfolgt seit einigen Jahrzehnten das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei ist „nachhaltig“ sowohl inhaltlich, räumlich als auch zeitlich zu verstehen.

**Inhaltlich** bedeutet es, dass alle die Stadtentwicklung betreffenden Belange (vgl. § 1 Baugesetzbuch) bei der Strategie berücksichtigt und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen werden; z.B.:

- Ökonomisch: Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Kultur/ Freizeit, Verkehr/ Mobilität, kommunaler Haushalt etc.
- Ökologisch: Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Ressourcen (z.B. durch Innen- vor Außenentwicklung, Grünkonzept für die Gesamtstadt).
- Sozial: Berücksichtigung der Interessen aller Bevölkerungsgruppen.

**Räumlich** klammert die Stadt Landau keine Bereiche des Stadtgebietes aus. Die Entwicklung der Innenstadt steht gleichberechtigt neben der Entwicklung der Stadtteile.

**Zeitlich** verfolgt die Stadt Landau eine kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklung. Dabei soll einerseits verhindert werden, dass Entwicklungen zu schnell angestoßen und umgesetzt werden. Andererseits soll das Tempo der Entwicklung nicht zu langsam sein, damit die Stadt Landau ihre gute Stellung innerhalb der Region nicht verliert.

**Stadtimage:** Ein Bestandteil des Leitbildes und seiner Umsetzung ist der strukturierte Markenbildungsprozess. Hiermit will sich die Stadt Landau in Zeiten zunehmender Städtekonkurrenz gut aufstellen und durch eine Verbesserung des Außenbildes sowie ggf. der Neuaufstellung des Stadtmarketings aktiv an einer belebten Innenstadt wirken. Um die Stadtmarke Landau gezielt führen und wirksam kommunizieren zu können, wird mit einer speziellen empirischen Methodik herausgearbeitet, welche der zahlreichen Gegebenheiten der Stadt am meisten zur Attraktivität von Landau beitragen. Der Fokus liegt dabei auf Landau als Stadt zum Leben, Wohnen und Arbeiten. Die Suchfelder reichen von der geografischen Lage und Erreichbarkeit, über die Historie, kulturelle Angebote, Sehenswürdigkeiten bis hin zu Schulen, Wohnen, Natur und Umland, Arbeitsplatzangebot oder Infrastruktur (Gesundheitswesen etc.). Ergänzt wird diese Analyse durch Workshops mit Experten und Repräsentanten sowie Bewohnern der Stadt Landau.

Im Folgenden werden die zentralen Strategiebausteine der vergangenen Jahre vorgestellt.



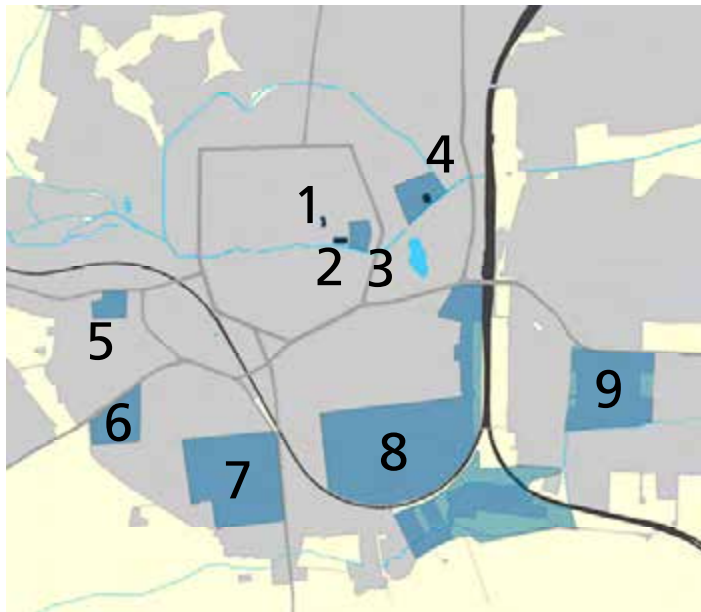
### 3.2. Konversionsstrategie

Im ausgehenden 19. Jahrhundert entstanden im Süden der Stadt drei große bayerische Kasernen, die nach 1945 von den französischen Streitkräften genutzt wurden und seither französische Namen tragen. Das waren die Mangin-Kaserne (das heutige Quartier Vauban), die Kaserne Jeanne d'Arc (heute Teil des Gewerbeparks „Am Messengelände“) und die Doppelkaserne Estienne et Foch (heute „Wohnpark Am Ebenberg“).





Abb. 12: Übersichtsplan: Konversionsflächen im Stadtgebiet



1. Studentenwohnheim/  
ehemaliges Gefängnis
2. Hafermagazin
3. Quartier Chopin
4. Stadtbibliothek/ Schlachthof/  
ehemaliges Baubetriebsamt
5. Stadtgärtnerei
6. Lazarettgarten
7. Quartier Vauban
8. Konversion Süd  
„Wohnpark Am Ebenberg“/  
ehemaliger Güterbahnhof
9. Gewerbepark  
"Am Messegelände"

Quelle: Stadtbauamt Landau

Noch zu Beginn der 1990er Jahre war die Stadt Landau einer der militärischen Schwerpunktstandorte der französischen Streitkräfte in Rheinland-Pfalz. Zu diesem Zeitpunkt waren etwa 3.000 Soldaten in Landau stationiert, sodass die Stadt durch das französische Militär stark geprägt war. Mit der Entscheidung der französischen Regierung, zunächst einen Teil ihrer in Deutschland stationierten Streitkräfte abzuziehen und ab 1999 alle militärisch genutzten Areale freizugeben, erlangte die Stadt Landau die Planungshoheit über 100 ha bebauter und 231 ha unbebauter Flächen. Der überwiegende Teil der Liegenschaftsfreigaben erfolgte in den Jahren 1997 bis 1999. Insgesamt wurden 36 Liegenschaften/ Objekte aufgegeben. 34 davon wurden von den französischen Streitkräften genutzt. Drei Objekte wurden als Kasernen, 15 Objekte mit rund 860 Wohneinheiten für Wohnzwecke, sechs Objekte zu technologischen Zwecken, sieben Objekte für betreuende und soziale Einrichtungen und fünf Objekte für sonstige Zwecke militärisch genutzt.

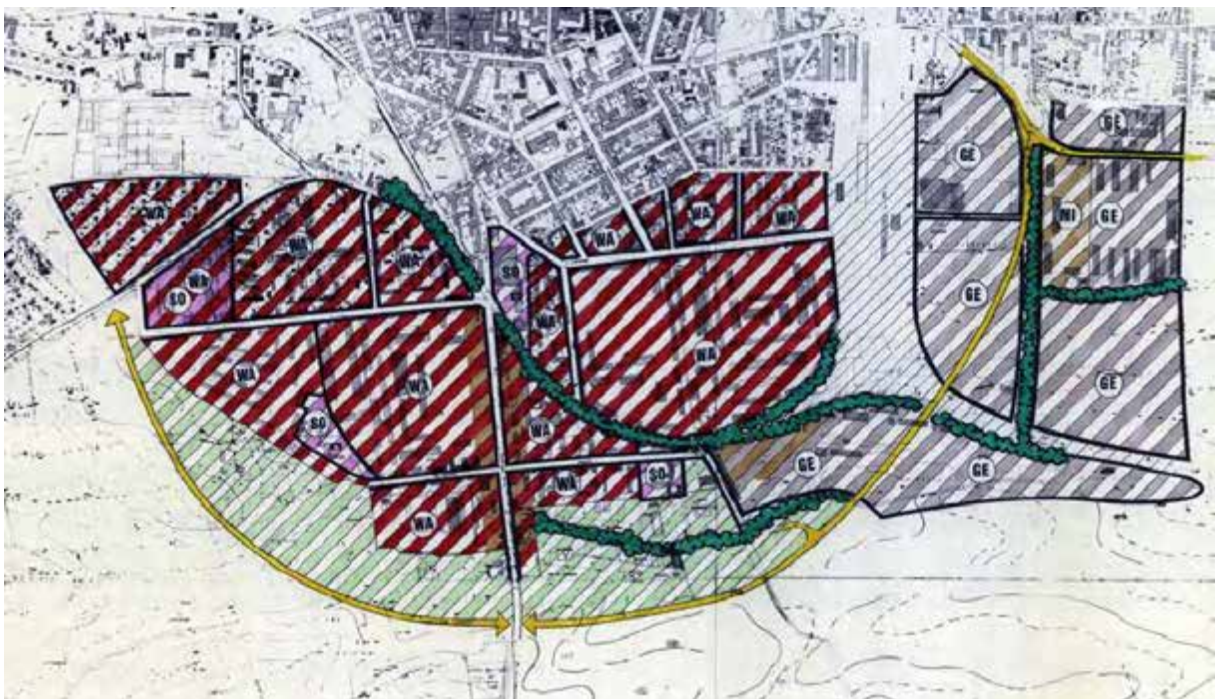
Die Freisetzung von Flächenpotenzialen in so erheblichem Umfang erforderte die Entwicklung eines ersten Konzeptes für etwa ein Drittel des Stadtgebietes. Die Stadt hat frühzeitig ein Gesamtkonzept entwickelt, das schrittweise unter Wahrung der städtischen Identität umgesetzt werden soll(te).



Drei Ziele stehen dabei im Vordergrund:

- Langfristige, qualitativ hochwertige gewerbliche Entwicklung im Südosten
- Behutsame, städtebaulich-architektonischer qualitativ hochwertige, auf den Markt ausgerichtete Wohnentwicklung unter kommunaler Steuerung über Bauleitplanung und besonderes Städtebaurecht
- Ergänzende Stabilisierung und Weiterentwicklung der Zentrumsfunktionen über mischgenutzte Teilflächen mit Bezug zur Innenstadt

Abb. 13: Erstes planerisches Konzept – Rahmenkonzept Konversion (1991)

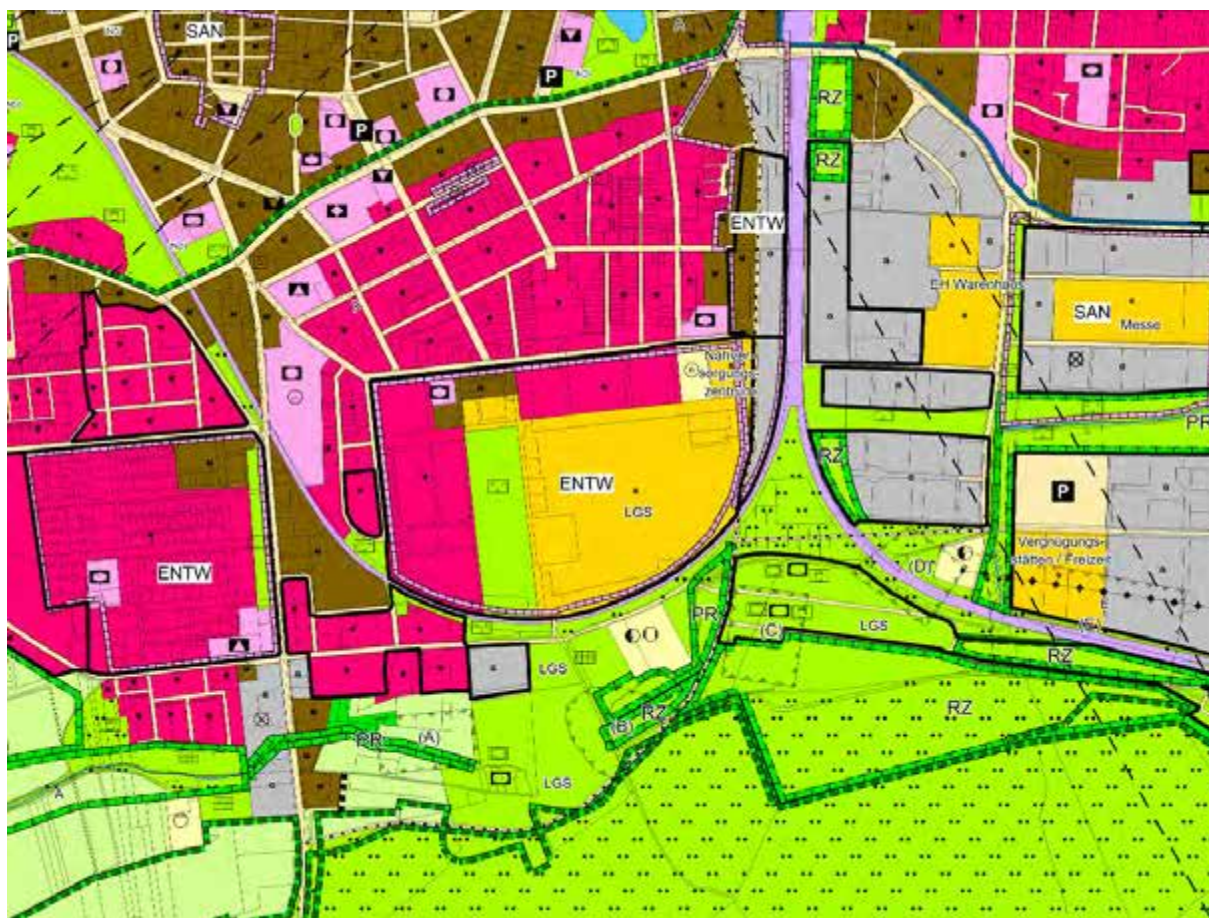


Quelle: Stadtbauamt Landau

Das erste Konzept wurde unter der noch unbestätigten Annahme der Freisetzung aller militärischen Flächen für den gesamten südlichen Teil der Stadt auf der Flächennutzungsebene erarbeitet. Es integrierte bereits damals eine projektierte Umgehungs- bzw. Erschließungsstraße und legte langfristige Nutzungsvorstellungen, Stadtentwicklungsstrategien und Ziele fest. Es war gleichzeitig auch Grundlage für die Weiterentwicklung und Konkretisierung von Planungsalternativen, die letztlich in den aktuellen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Landau mündeten.



Abb. 14: Auszug aktueller FNP für den Bereich der Konversionsmaßnahme Landau-Süd



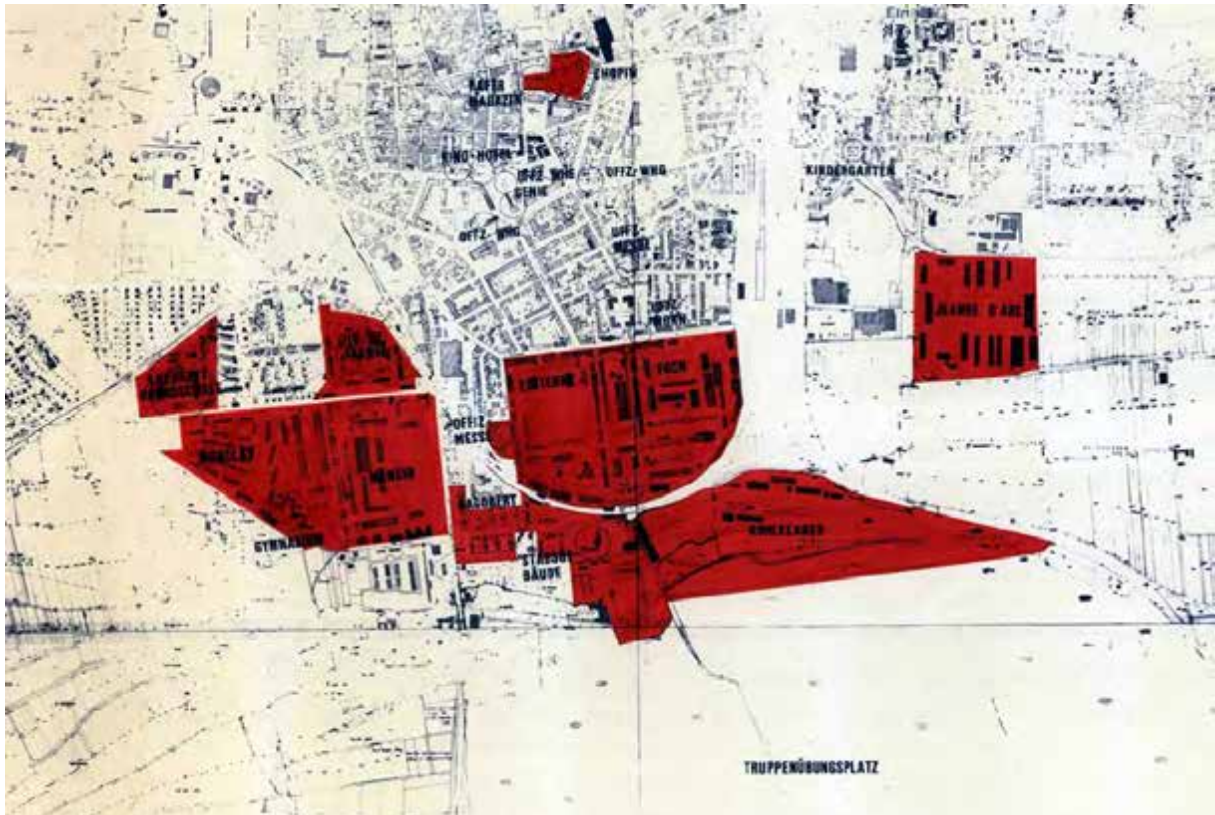
Quelle: Stadtbauamt Landau

Dieser Flächennutzungsplan wiederum stellte - insbesondere im Bereich der Umwelt durch Begleitung des Planes mit einer freiwilligen strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung - ergänzende planungsrelevante Aspekte zur Verfügung. Dieses Gegenstromprinzip kennzeichnet eine der Besonderheiten der Landauer Konversionsstrategie.

Als eine weitere Besonderheit der Landauer Konversionsstrategie ist die flankierend zu dem Rahmenkonzept Konversion und zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits Anfang der 90er Jahre sehr frühzeitige Einleitung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für den größten Teil der militärischen Liegenschaften zu nennen. Dadurch wurden zunächst die Bodenpreise eingefroren und der Bodenspekulation Einhalt geboten.



Abb. 15: Bereiche mit Einleitungsbeschlüssen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (1991)



Quelle: Stadtbauamt Landau

Auch wenn später große Flächenanteile nicht dem Instrument der Entwicklungsmaßnahme und damit dem besonderen Städtebaurecht unterworfen wurden (wie z.B. das Baugebiet „Lazarettgarten“ und das „Quartier Chopin“), hat sich diese Strategie bis zum heutigen Tag bewährt. Die Stadt als Verfahrensträgerin kann bedarfsgerecht die Entwicklungsgeschwindigkeit steuern, die Bodenpreise gedämpft halten und Einfluss auf die städtebauliche Qualität ausüben.

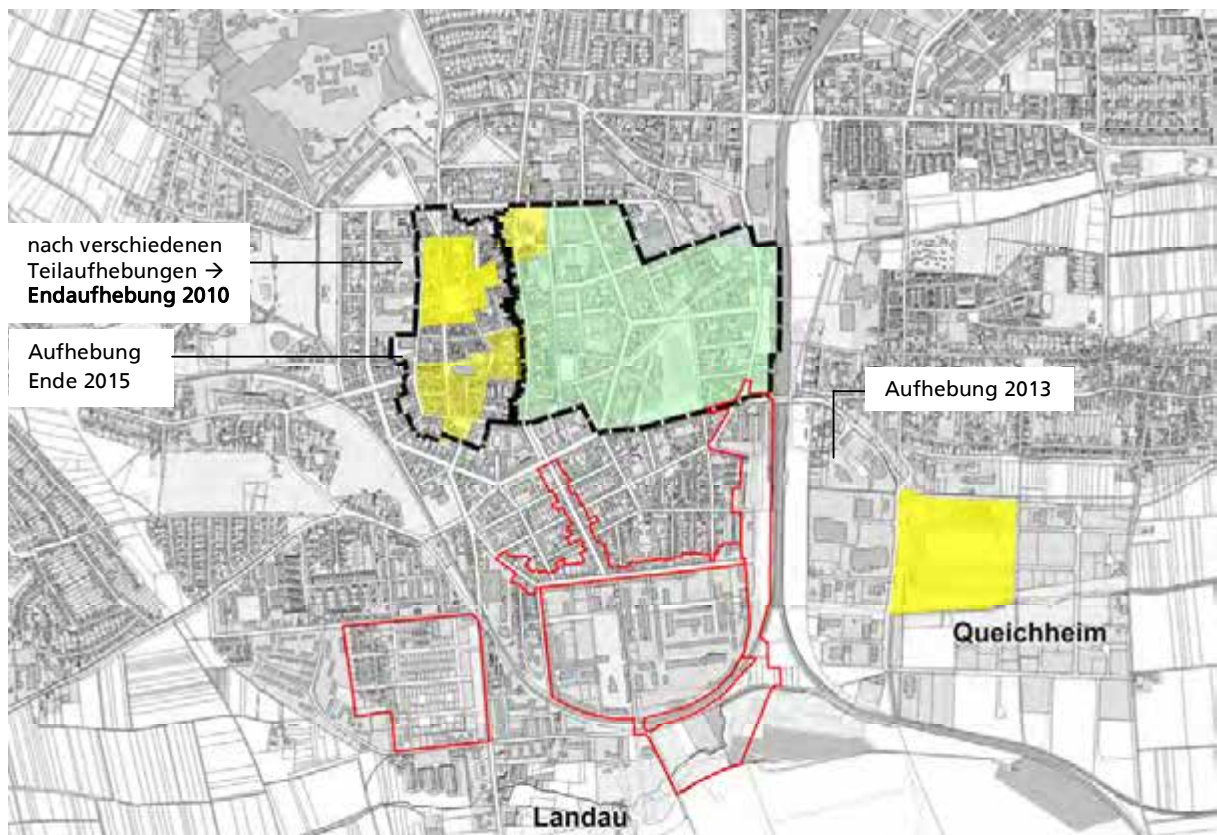


### 3.3. Innenstadtentwicklungsstrategie

Die Stadt Landau hat bereits seit Mitte der 1980er Jahre eine kontinuierliche Innenstadtentwicklung betrieben. Vorrangig wurde eine Sanierung und attraktive Gestaltung des Hauptgeschäftszentrums vorgenommen, die auch bis in die heutige Zeit kontinuierlich im Sinne der langfristigen Stadtentwicklungspolitik fortgesetzt werden. Dabei werden die bereits gesetzten Prioritäten beibehalten. Ein Instrument hierfür ist die Ausweisung von städtebaulichen Sanierungsgebieten nach § 136 ff BauGB. Grundlage für die Aufwertung des Hauptgeschäftszentrums war und ist weiterhin die Feinuntersuchung und Rahmenplanung der Planungsgemeinschaft Rittmannsperger + Kleebank GmbH aus dem Jahre 1981 (siehe Kapitel 3.3.1).

Ein Großteil der Stadtsanierung im Altstadtbereich ist inzwischen abgeschlossen, die Sanierungsgebiete entsprechend aufgehoben. Das letzte große Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Süd-West“ soll bis Ende 2015 abgeschlossen sein und in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ überführt werden. Letzteres ist dadurch begründet, dass nicht alle formulierten Ziele und Maßnahmen in dem verfügbaren zeitlichen Rahmen abgeschlossen werden konnten.

Abb. 16: Übersicht der städtebaulichen Sanierungs-(gelb), Entwicklungs-(rot) und Stadtumbaumaßnahmen (grün) innerhalb der gesamten Stadt



Quelle: Stadtbauamt Landau



Der Schwerpunkt der Innenstadtentwicklung lag in den letzten Jahren, aufgrund der funktionalen und gestalterischen Defizite einerseits und den vorhandenen innerstädtischen qualitätsvollen Bausteinen und Potenzialen andererseits, im Bereich der östlichen Innenstadt. Mit dem Ergebnis zum Wettbewerb „Werkstatt-Innenstadt“ und dem Stadtumbauprozess wurde für die nächsten Jahre der Grundstein einer weiteren positiven Entwicklung für diesen Teil der Innenstadt gelegt. Wie dem städtebaulichen Konzept „Östliche Innenstadt“ entnommen werden kann, geht es bei der Aufwertung dieses Bereichs nicht nur um die Entwicklung eines erlebbaren und gestalteten Stadtraumes mit eigener Identität, sondern auch um das Hervorrufen nachhaltiger inner- und gesamtstädtischer Synergiewirkungen (siehe Kapitel 3.3.2). Gemeint ist u.a. eine Stärkung der gesamten Innenstadt.

Dennoch darf der Bereich der Altstadt als Hauptgeschäftsbereich der Landauer Innenstadt nicht unbeachtet bleiben. Wie das Innenstadtentwicklungskonzept zeigen wird, gibt es im Bereich der Landauer Innenstadt/ Altstadt weiterhin Bereiche, die einer Aufwertung und Qualifizierung bedürfen, um den zukünftigen Bedürfnissen und Entwicklungen in vielerlei Hinsicht nachhaltig gerecht zu werden und den zentralen Versorgungsbereich der Stadt zu stärken.



### 3.3.1. Rahmenplan Altstadt

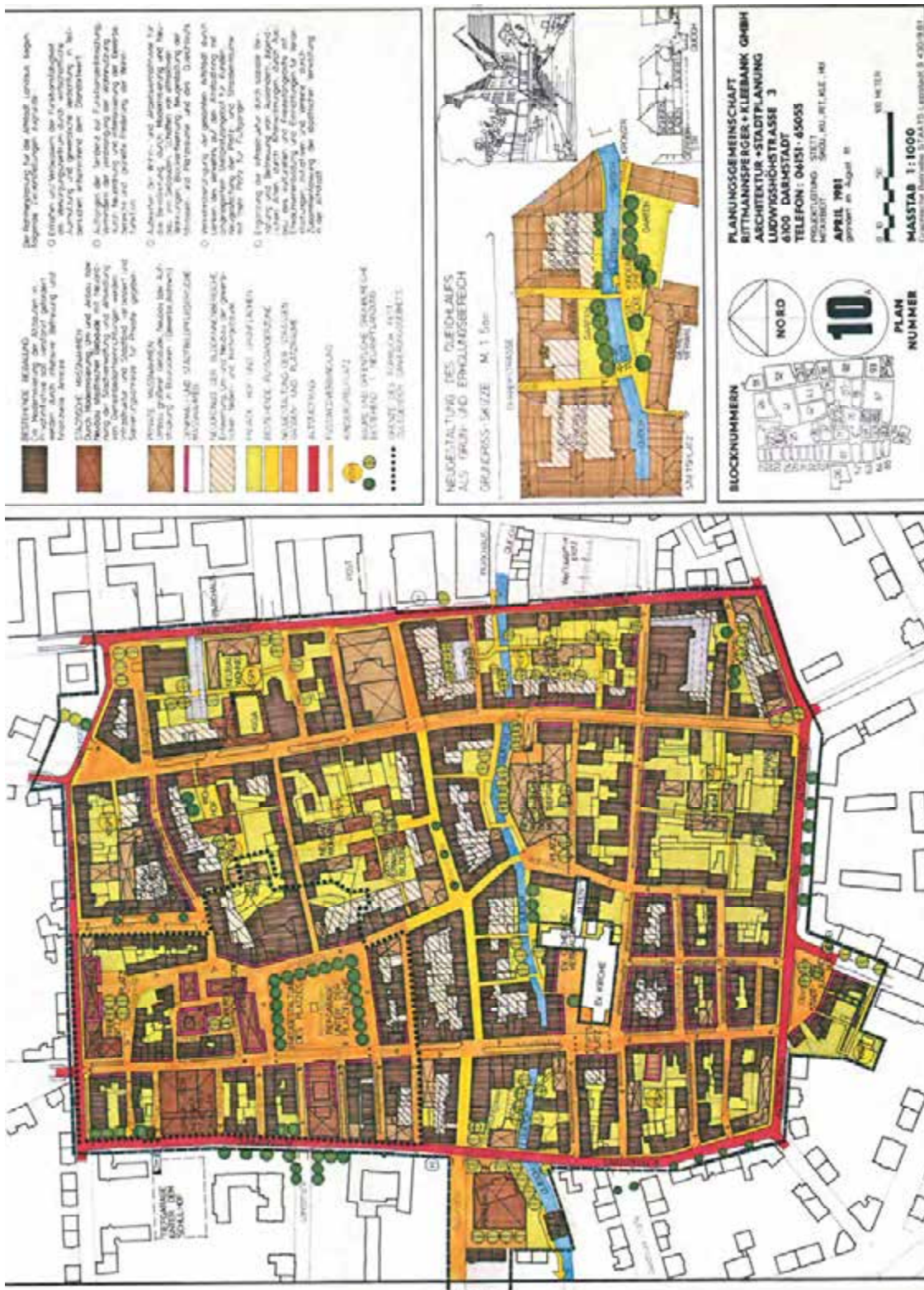
Im Jahre 1979 beauftragte die Stadt Landau die Planungsgemeinschaft Rittmannsperger + Kleebank GmbH, Darmstadt, mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtsanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz. Im Rahmen der Untersuchungen wurden für den Bereich der Altstadt die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse beurteilt. Die Analyse u.a. des Grundeigentums, der Baustruktur, der Freiflächen, des Verkehrs, der Nutzungen, der Wohnungsmängel sowie des Stadtbildes trug zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit und zur Einschätzung der Durchführbarkeit von Sanierungsmaßnahmen bei. Aus diesen Untersuchungen resultierten die Rahmenpläne „Stadtstruktur“, „Nutzung“ und „Verkehr“.

Die in den Rahmenplänen enthaltenen Zielaussagen waren nicht starr, sondern sollten und wurden in der darauffolgenden Zeit den sich ändernden Verhältnissen, Bedürfnissen und Entwicklungsvorstellungen angepasst. So wurde u.a. trotz der Umsetzung vieler verkehrsplanerischer Maßnahmen die Marktstraße, im Gegensatz zum damaligen Ziel, gänzlich vom motorisierten Verkehr ausgenommen (Ausnahme Lieferverkehr zu bestimmten Tageszeiten). Die Gesamtvorstellung, die Leitidee, wurde allerdings konsequent umgesetzt und soll auch in Zukunft dort, wo es sinnvoll und zielgerichtet erscheint, weiterhin verfolgt werden.

Die in den Abb. 17, Abb. 18, Abb. 19 dargestellten Ziele konnten trotz Förderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bis heute nicht überall umgesetzt werden, besitzen z.T. aber bis heute Gültigkeit.



Abb. 17: Rahmenplan Altstadt Landau: Stadtstruktur



Quelle: Rittmansperger & Kleebank GmbH





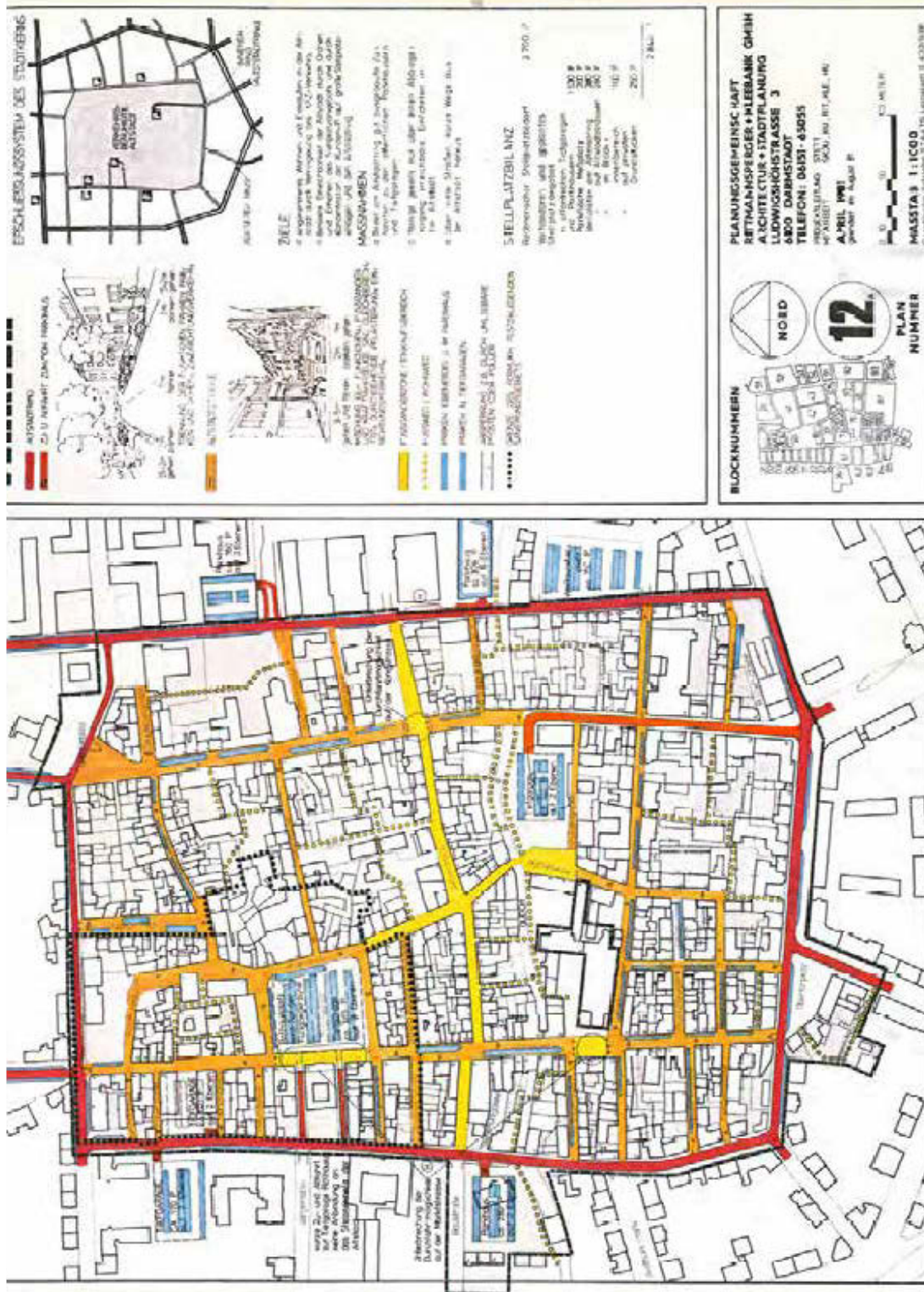
Abb. 18: Rahmenplan Altstadt Landau: Nutzung



Quelle: Rittmansperger & Kleebank GmbH



Abb. 19: Rahmenplan Verkehr mit textlichen Erläuterungen (April 1989)



Quelle: Rittmansperger & Kleebank GmbH



Im Anschluss an die Erarbeitung des Rahmenplans fand eine gestufte Ausweisung von Sanierungsgebieten in der Innenstadt statt (siehe auch Abb. 16).

Die Ziele im Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Nord-West“<sup>3</sup> waren:

- 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 soll ergänzt werden. Dabei soll der historische Charakter der Altstadt erhalten bleiben.

Das Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Nord-West“ wurde inzwischen aufgehoben, weil die zentralen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und z.T. kein Interesse der Eigentümer bestand.

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Landau Nord-West“ und Erweiterung gelten folgende Zielsetzungen<sup>4</sup>:

#### **Einzelhandel:**

- Verbesserung der Versorgung der ansässigen Bevölkerung.
- Steigerung der Attraktivität der oberen Marktstraße als Einkaufs- und Versorgungsstandort (Einzelhandel, Dienstleistung).
- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Angebots- und Versorgungszentren.
- Verhinderung der weiteren Ausbreitung peripherer Anbieter-Standorte als Voraussetzung der Konzentration und Sicherung des Einzelhandelsbesatzes im Zentrum bzw. im Sanierungsgebiet.
- Verbesserung der Standortbedingungen für den Einzelhandel und die Dienstleistungen durch Verbesserung der Erschließung (Parkierung, Andienung) und Sicherung angemessener Geschäftserweiterung.

---

<sup>3</sup> Quelle: Rittmannsperger + Kleebank GmbH; S. 5

<sup>4</sup> Stadt Landau, Vorbereitende Untersuchung, Obere Marktstraße, S. 34



### Infrastruktur:

- Verbesserung und Ergänzung der wohnungsbezogenen Infrastruktur.

### Wohnnutzung:

Stabilisierung und Verbesserung der innerstädtischen Wohnnutzung durch:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse (Belichtung, Freiflächen, Erschließung).
- Ergänzung der Wohnnutzung in frei werdender oder leer stehender Bausubstanz.
- Verbesserung der Wohnumgebungsqualität durch Aufwertung der Straßenräume und kleineren Platzflächen.
- Abwägung bei neuen Wohnstandortausweisungen in peripherer Lage im Hinblick auf die angestrebte Attraktivität des Stadtkerns als Wohnstandort.

Die Stadt Landau beabsichtigt die Aufhebung im Jahr 2015. Nach § 142 Abs. 3 BauGB soll die Laufzeit des Sanierungsgebietes 15 Jahre nicht überschreiten. Innerhalb dieses Zeitrahmens konnten im Zusammenhang mit den relevanten Akteuren viele Maßnahmen v.a. im öffentlichen Raum abgeschlossen werden. Dennoch besteht auch in Zukunft weiterhin Handlungsbedarf (siehe weiter unten im Kapitel). Daher strebt die Stadt Landau an, die bestehenden Defizite im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren anzugehen.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Deutsches Tor“ soll zur Entwicklung der baulichen Struktur im Sanierungsgebiet bzgl. sozialer, hygienischer und wirtschaftlicher Erfordernisse beitragen, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung tragen, das historisch gewachsene Ortsbild aus dem Bestand heraus erhalten und behutsam weiter entwickeln und den Denkmalschutz einbeziehen. Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse. Die Ziele dieser Sanierungsmaßnahme sind mit Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzung des Deutschen Tores (voraussichtlich 2014) im Wesentlichen erreicht. Es ist davon auszugehen, dass das Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“ im Jahr 2015 aufgehoben werden kann.

Die Betrachtung der Ergebnisse der im Rahmen der Altstadtsanierung nach dem Städtebaufördergesetz realisierten Ziele und Maßnahmen zeigt, dass insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt werden konnten. Hier ist die Stadt Eigentümerin und kann entsprechend frei(er) agieren. Erfolgreich waren bspw. Maßnahmen im Bereich „Verkehr“ oder Maßnahmen zur Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung durch Neugestaltung von Straßen- und



Platzräumen (z.B. Fußgängerzone, Unter- und Obertorplatz, Rathausplatz). Auch auf den Erhalt und die Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums wurde hingearbeitet. Erfolgreiche Maßnahmen sind beispielsweise die Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes oder die Sanierung der Fußgängerzone.

Schwieriger stellte sich die Situation im Bereich der Sanierung privater Gebäude dar, da die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Privateigentümer begrenzt sind. In der Vergangenheit haben Anreizmittel in Form von Zuschüssen und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nur wenige Private zur Sanierung ihres Privatbesitzes motiviert. Im Bereich der Oberen Marktstraße beispielsweise hat sich das Problem der überalterten, renovierungsbedürftigen Gebäudesubstanz im Laufe der Jahre eher verschärft.

Die verstärkten Sanierungstätigkeiten der letzten Jahre sind bedingt durch die „Finanzkrise“. Insbesondere für finanzkräftige Investoren bieten Sanierungsobjekte wegen der Kombination aus Zuschüssen und steuerlichen Abschreibungen eine lukrative Geldanlage. Ein Beispiel stellen die sog. „Blockkonzepte“ für die Bereiche „Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten-, Waffenstraße und „Kugelgarten-, Markt-, Bad- und Waffenstraße“ dar. Erst seit 2012 gibt es Bestrebungen von privaten Investoren, die beiden Blöcke wirtschaftlich besser auszunutzen und städtebaulich-architektonisch fortzuentwickeln.

Die Betrachtung der in der Vergangenheit beschlossenen und inzwischen überwiegend abgeschlossenen Sanierungsgebiete zeigt deutlich die Grenzen des hoheitlichen Einwirkens auf die Tätigkeit Privater. Diese Erkenntnis ist bedeutend für die Ableitung des geeigneten Planungsinstrumentes zur Umsetzung des Innenstadtentwicklungskonzeptes im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (siehe Kapitel 8 und 9).

Dieses Ergebnis ist gleichsam relevant für die Überprüfung der damals festgelegten Ziele auf ihre heutige Gültigkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit.

Die den Einzelhandel betreffenden zuvor genannten Zielsetzungen haben größtenteils weiterhin Gültigkeit. Die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs soll durch die konsequente Anwendung des Einzelhandelskonzeptes erhalten und verbessert werden. Zielaussage des Einzelhandelskonzeptes ist auch, die Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten „auf der grünen Wiese“ zu verhindern. Zu überprüfen ist die Zielsetzung für die obere Marktstraße. In der Vergangenheit ist es nicht gelungen, die hohe Fluktuation zu unterbinden. Im Rahmen der Innenstadtentwicklung sollen adäquate Lösungen erarbeitet werden, die neben dem Handel auch andere Nutzungen für diesen Altstadtbereich vorsehen.



Einen positiven Einfluss auf den Einzelhandel hatten und haben auch Maßnahmen im Bereich der Parkplatzsituation (Verkehr):

- Mit der Parkraumbewirtschaftung wird ein Dauerparken verhindert und damit das Kundenparken in räumlicher Nähe ermöglicht.
- Im Zuge der Neugestaltung der Bachgasse entfielen zwar 47 und durch die Umgestaltung des Untertorplatzes 8 öffentliche Stellplätze, jedoch wurden diese durch die Umgestaltung des Obertorplatzes und die Umstellung der Längsparkstreifen in der Xyländer- und Reiterstraße (11 zusätzliche Stellplätze) sowie den Bau des Parkhauses „Am Großmarkt“ (115 öffentliche Stellplätze) mehr als kompensiert.
- Auch wenn der sog. „ÖPNV-Bonus“ die Parksituation nicht verbessert, so begünstigt dieser jedoch Geschäftszusammenlegung (s.u.). Insbesondere in der Altstadt ist es aufgrund der stadträumlichen Gegebenheiten oft unmöglich, den baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen. Aufgrund des guten ÖPNV-Angebotes in der Innenstadt kann der Stellplatzschlüssel reduziert werden, wodurch manche Bauvorhaben erst möglich werden.

Das Ziel „Erhalt und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums durch wirtschaftliche Ausnutzung und gewerbliche Verdichtung in Teilbereichen entsprechend dem Standortwert“ hat weiterhin Gültigkeit. Ziel ist es, eine Balance zwischen der prägenden Kleinteiligkeit der Altstadt und den Anforderungen des großflächigen Einzelhandels zu finden. Wie zuvor geschildert, hängt die Realisierung des Ziels in hohem Maße von der privaten Bautätigkeit ab. Die Stadt hat hier im Rahmen der Entwicklung eine steuernde (z.B. durch die Schaffung von Planrecht) und beratende Funktion.

Das Ziel „Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung durch Modernisierung und Neubau von Gebäuden, Schaffen von attraktiven Wohnungen, Blockentkernung, Neugestaltung der Straßen- und Platzräume und des Queichlaufs“ hat zwar weiterhin seine Gültigkeit. Unter Berücksichtigung der zuvor geschilderten Ergebnisse wird sich die Stadt künftig jedoch auf die Maßnahmen im öffentlichen Raum und die Förderung von für die Altstadt besonders prägenden und bedeutenden Gebäuden konzentrieren.

Das Ziel „Auffangen der Tendenz zur Funktionsentmischung“ ist auf die heutigen Verhältnisse anzupassen und besitzt dann weiterhin Gültigkeit. Während es in den 1980er Jahren darum ging, die Verdrängung der Wohnnutzung durch Neuordnung und Intensivierung der Gewerbebereiche und gezielte Förderung der Wohnfunktion zu verhindern, ist heutiges Ziel, die nicht störenden gewerblichen Betriebe in der



Innenstadt vor Verdrängung zu schützen, um auch das Arbeiten in der Innenstadt zu ermöglichen.

Für die Innenstadtentwicklung haben also folgende Ziele weiterhin ihre Gültigkeit:

Erhalt und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Versorgungszentrums

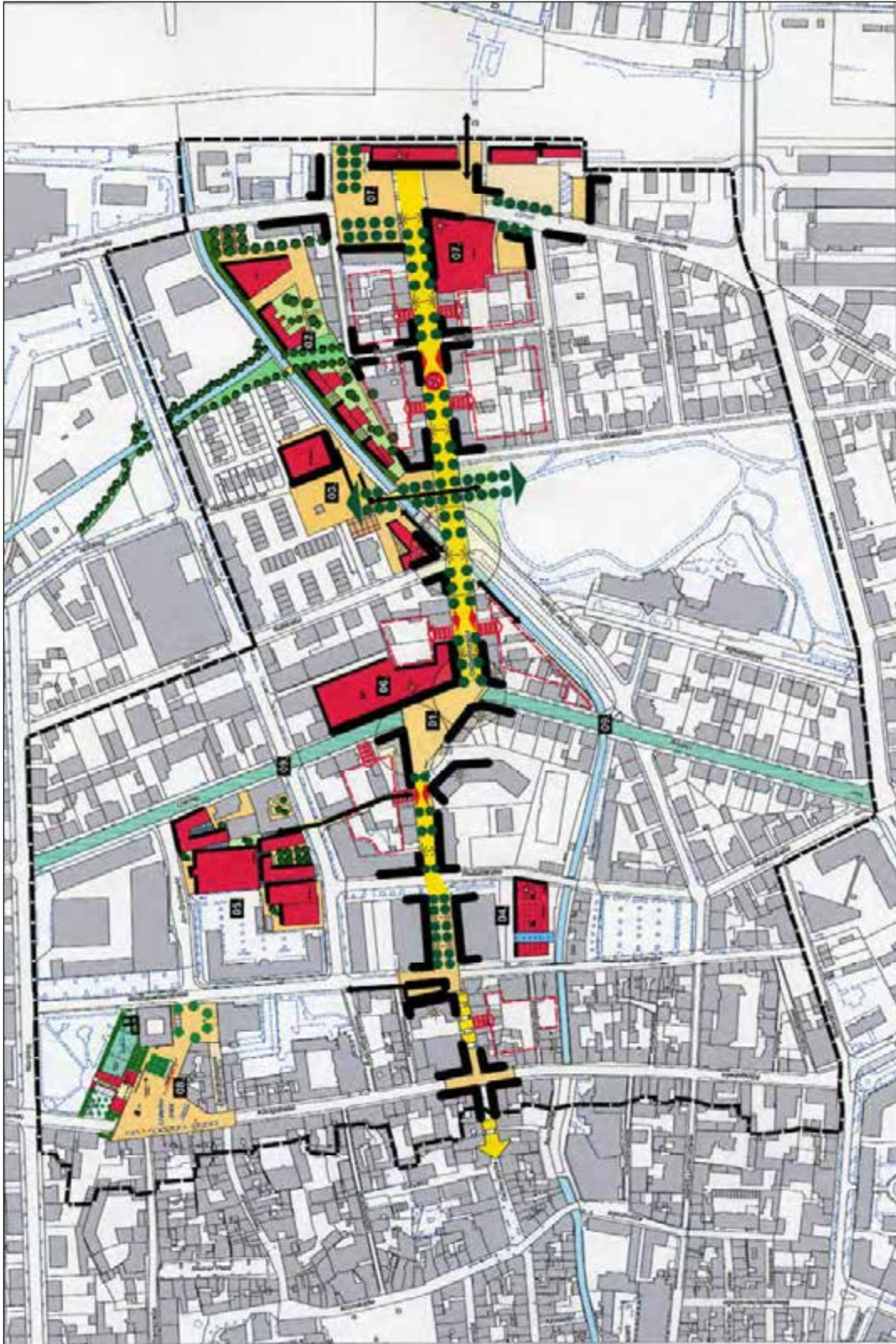
- Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung
- Sicherung einer Funktions- und Nutzungsmischung in der Innenstadt

### 3.3.2. Stadumbaugebiet „Östliche Innenstadt“

Im Frühjahr 2010 hat die Stadt Landau auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes das Stadumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf einem über einen längeren Zeitraum hinweg durchgeführten „Werkstatt-Prozess“ im Rahmen des Wettbewerbes „Werkstatt-Innenstadt“, bei dem zunächst ein „Rahmenplan Östliche Innenstadt“ und daraus abgeleitet ein Städtebauliches Entwicklungskonzept entwickelt wurde (siehe Abb. 20).



Abb. 20: Städtebauliches Entwicklungskonzept Östliche Innenstadt, 2. Stufe



Quelle: Stadtbauamt Landau





Ziel des Stadtumbaugebietes ist es, den heute noch teilweise funktional und gestalterisch defizitären östlichen Innenstadtbereich zwischen Hauptgeschäftszentrum und Hauptbahnhof zum erlebbaren und gestalteten Stadtraum mit eigener Identität zu entwickeln. Das Rückgrat in diesem Gesamtkonzept bildet die Ostbahnstraße, die von zahlreichen sogenannten Projektbausteinen umgeben ist. Ziele des Stadtumbaukonzeptes „Östliche Innenstadt“ sind u.a.:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Stärkung der Wohnfunktion
- Stärkung des Freizeitwertes
- Qualitäts- und Individualitätssinn

Diese Ziele sind auch auf die angrenzende Innenstadt übertragbar.

Die zentralen Projektbausteine sind neben der Ostbahnstraße:

- die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes (Fertigstellung voraussichtlich. 2014)
- die Nachnutzung des Areals des ehemaligen Baubetriebsamtes als Mischgebiet, Wohnen, Arbeiten, Hotel (Fertigstellung voraussichtlich. 2016)
- die Nachnutzung der sog. Parzelle 5a zu Wohn- und Gewerbebezwecken (abgeschlossen)
- die Nachnutzung und Umgestaltung des ehemaligen Schlachthofgeländes (die Wohnnutzung ist realisiert, die Gestaltung des Heinrich-Heine-Platzes soll 2014 abgeschlossen werden, lediglich die Nutzung des ehemaligen Schlachthofturmes ist noch offen)
- Lösungen für die Modernisierung des Ostringcenters (die Fassadensanierung wurde im Jahr 2013 abgeschlossen)
- Abriss des Pavillons am Ostringcenter und Umbau zum „Rosenplatz“ (noch offen)
- Modernisierung und Sanierung des Ostrings (abgeschlossen)
- Entwicklung des Areals „Am Großmarkt“ als Mischgebiet, Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Parkhaus (abgeschlossen)
- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Hafermagazins (abgeschlossen)
- Sanierung und Nutzungsergänzungen im Kaufhof-Areal (Ideenworkshop 2013 erfolgt, Realisierung noch offen)



Abb. 21: Ostbahnstraße mit Blick auf die sog. Parzelle 5a



Quelle: Stadtbauamt Landau

Abb. 22: Parkhaus Am Großmarkt



Quelle: Stadtbauamt Landau

Eine Vielzahl von Projektbausteinen konnten in den letzten Jahren realisiert werden. Dies ist u.a. möglich, weil sich ein Großteil der Maßnahmen auf die Aufwertung des öffentlichen Raumes bezieht. Die zeitige Realisierung von privaten Bauvorhaben wurde u.a. durch die sichtbare Aufwertung des Umfeldes motiviert. Auslöser für die zunehmende private Bautätigkeit waren sicherlich auch die Finanzkrise und die Tendenz zur Reurbanisierung. Für die kommenden Jahre gilt es, diese noch nicht realisierten Projektbausteine in Zusammenarbeit mit den Privaten zum Abschluss zu bringen.



### 3.3.3. Einzelhandelskonzept

Parallel zur Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt Landau eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2000 in Auftrag gegeben. Beide Male wurde diese Aufgabe an das Büro Junker&Kruse, Dortmund, vergeben. Unter Berücksichtigung aktueller struktureller, ökonomischer, demografischer und nicht zuletzt auch rechtlicher Rahmenbedingungen bildet es eine wichtige Grundlage für künftige Abwägungs- und Entscheidungsprozesse im Rahmen der Stadtentwicklung. Folgende Zielsetzungen bilden die Handlungsmaxime:

- Sicherung der historischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Stadt durch eine einvernehmliche Weiterentwicklung vorhandener und zu integrierender moderner architektonischer Highlights
- Stärkung der Zentralität Landaus und der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftszentrums durch Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in der Innenstadt sowie Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der Randsortimente und der städtebaulichen Verträglichkeit
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsfunktion durch Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu Siedlungsbereichen

Da der Einzelhandel als ein gesondertes Handlungsfeld im Rahmen des Innenstadtentwicklungskonzeptes behandelt wird und sich die Inhalte dieser Kapitel an dem Einzelhandelskonzept orientieren bzw. zum größten Teil diesem entnommen sind, sollen an dieser Stelle keine weiteren Ausführungen hierzu folgen und bereits hier auf das gesonderte Einzelhandelskonzept verwiesen werden. Zusätzlich sei an dieser Stelle angeführt, dass die einzelnen Verfahrensschritte wie Workshops und Bürgerforen zur Erarbeitung beider Konzepte in gemeinsamen Sitzungen durchgeführt wurden, da die einzelnen Themen Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung nicht voneinander getrennt betrachtet werden dürfen und können. Zudem wurde damit eine Optimierung der Abstimmung und des Austausches, sowie die Einbindung der Öffentlichkeit gewährleistet.



### 3.3.4. Verkehrskonzept Innenstadt Landau

Bereits zu Beginn der 1990er Jahre hat die Stadt Landau ein Verkehrskonzept für die Innenstadt in Auftrag gegeben, das eine flächendeckende Verkehrsberuhigung bei Verbesserung der Wohnumfeldqualität und der Straßenraumgestaltung, sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit zu gewährleisten hatte. Ein Jahr zuvor wurde ebenfalls durch das Büro Retzko+Topp, Darmstadt ein Konzept für das Hauptstraßennetz (Tempo 30-Zonen) erstellt. Beide Konzepte prägen nachhaltig die verkehrliche Entwicklung in Landau (nicht nur in der Innenstadt). Das Verkehrskonzept formulierte folgende Ziele (Retzko+Topp, 1991 S. 56):

- Wichtige Radwegbeziehungen sind auszubauen
- Für Fußgänger sind insbesondere an Hauptstraßen sichere Querungsstellen bereit zu halten
- Die Innenstadt ist aufgrund der hohen Empfindlichkeiten und der Kfz-Verkehrsbelastungen flächendeckend verkehrszuberuhigen
- Der verfügbare Parkraum ist konsequent zu bewirtschaften, Parkieranlagen sind über den Stadtring mittels Wegweisung umfeldverträglich anzufahren
- Schleichverkehre im Altstadtring sind zu vermeiden, die Durchlässigkeit der Altstadt für Kfz-Verkehr ist insgesamt zu reduzieren
- Der ÖV ist zu attraktivieren

Viele der auf den Zielen aufbauenden Maßnahmen wurden in den letzten Jahrzehnten umgesetzt und haben zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beigetragen. Eine bedeutende Maßnahme war die Verteilung der Quell-, Ziel- und Binnenverkehre der Landauer Innenstadt auf den Stadtring. Der sog. Altstadtring wurde „aufgebrochen“, die Schleifen des Altstadtrings wurden an den Stadtring angebunden. Die Königstraße (Abschnitt Martin-Luther-Straße/ Zeughausgasse) wurde entsprechend ihrer Randnutzung zwar nicht in eine Fußgängerzone, so aber in eine Tempo-30-Zone umgewandelt. Auch weitere innerstädtische Straßen wurden verkehrszuberuhigt. An das Ziel der erhöhten Verkehrssicherheit knüpfen auch Maßnahmen an wie „Lückenschluss fehlender Gehwege (Weißquartierstraße, Südring-Westring)“, „Verbreiterung der Gehwegflächen im Westring“, „Fußgängerfreundliche Entwicklung der Achse Innenstadt-Ostbahnstraße-Hauptbahnhof-Landau-Queichheim“. Eine Maßnahme, die mit der Neugestaltung der Bachgasse begonnen wurde, jedoch noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, ist die Schaffung eines attraktiven Fußweges entlang der Queich im Bereich der Innenstadt „Queichweg“ (vgl. Retzko+Topp, 1991 S. 56ff).



Eine wichtige Grundlage schuf das Verkehrskonzept auch im Bereich der Parkraumbewirtschaftung. Die Mehrzahl der Maßnahmen ist bereits umgesetzt:

- Zunahme der Parkraumrestriktionen mit wachsender Innenstadtnähe
- Innerhalb der Altstadt nahezu ausschließlich Anwohnerparken
- Beseitigung der kostenfreien Parkscheibenregelung in Zone A+B
- Auf und innerhalb des Nord-/West-Süd- und Ostrings generell kein kostenloses Parken für Beschäftigte und Besucher
- Für Beschäftigte werden entgegen des Konzeptes keine kostenfreien Parkstände auf Parkplätzen in peripherer Lage zur Innenstadt (z.B. Messplatz, Geländeankauf am Westbahnhof) angeboten, jedoch kostenpflichtige dauervermietete Parkstände (z.B. im neu zu bauenden Parkhaus am Großmarkt)
- Besucherparkstände sind als Kurzzeitparkstände im Citybereich grundsätzlich gebührenpflichtig
- Die Auflassung der Stellplätze am Unter- und Obertorplatz (Neugestaltung/ Neuordnung des Platzes). Durch die Neugestaltung der Bachgasse sind 47 und des Untertorplatzes 8 öffentliche Parkplätze entfallen. Am Obertorplatz wurden durch die Umgestaltung und die Umstellung der Längsparkstreifen in der Xylinder- und Reiterstraße 11 Stellplätze zusätzlich geschaffen. Alle drei Stadtbereiche haben durch die Umgestaltung eine enorme Aufwertung erfahren
- Bau eines Parkhauses am Großmarkt

Nicht umgesetzt sind:

- Die Auflassung des kleinen Langzeitparkplatzes Ecke Reiterstraße/ Weißquartierstraße (Baulücke) ist derzeit in Diskussion
- Bau einer Tiefgarage unter dem Weißquartierplatz, um das Parkraumangebot im Innenstadtbereich zu erhalten

Im besagten Konzept wurden zudem Aussagen zum bis dato existierenden Radwegenetz getroffen. Empfohlen wurde insbesondere die vorhandenen, zum Teil gut ausgebauten Radwege zu einem geschlossenen Radwegenetz auszubauen. Im Jahr 2008 hat die Stadt Landau ein „Radwege ! Konzept“ beschlossen. Die Konsequente Umsetzung dieses Konzeptes bleibt auch weiterhin Ziel und Aufgabe der Stadt Landau.

Herstellung eines geschlossenen Radwegenetzes

Neben Aussagen zum übergeordneten Radwegenetz und dem Anschluss an vorhandene regionale Radwegenetze, wurde explizit die Querung der Innenstadt in Ost-West- und



Nord-Süd-Richtung festgelegt. Ziel des gesamten Konzeptes ist es, vor dem Hintergrund des Klimawandels und steigender Energie- und Mobilitätskosten, den Radverkehrsanteil innerhalb der Stadt Landau zu erhöhen und somit zusätzlich zur Attraktivität der Gesamtstadt beizutragen. Erste Maßnahmen wurden in den vergangenen zwei Jahren umgesetzt, zu denen im Bereich der Innenstadt der Umbau des Ostrings, die zahlenmäßige Erweiterung der Abstellanlagen, sowie die Öffnung der Fußgängerzone für den Radverkehr gehören.

### 3.4. Zwischenfazit

Die beschriebenen Konzepte sind Reaktionen auf die sich kontinuierlich wandelnden Rahmenbedingungen. Sie verdeutlichen, dass die Stadt Landau mit der Erarbeitung und Umsetzung der für die jeweilige Aufgabenstellung entsprechenden Handlungskonzepte auf die jeweiligen Herausforderungen steuernd eingewirkt hat. Wenn auch nicht alle, so sind doch viele der Maßnahmen realisiert worden und die Inhalte der Konzepte haben teilweise weiterhin ihre Gültigkeit und Berechtigung.

Gleichzeitig ergeben sich aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen neue Handlungsbedarfe. Ein räumliches Handlungsfeld stellt die Landauer Innenstadt dar. Der Prozess wurde mit dem Stadtumbaukonzept „Östliche Innenstadt“ begonnen und soll nun für die gesamte Innenstadt komplettiert werden.

Ein Konzept für die Gesamtstadt ist mittelfristig im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes anvisiert.

## 4. Aktuelle Herausforderungen für die Stadt Landau

Im Folgenden werden die derzeit bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen Herausforderungen und Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaft, Gesellschaft, Wohnungsmarkt und Umwelt dargelegt. Sie sind relevant für die Herleitung des aktuellen Handlungsbedarfs im Bereich der Landauer Innenstadt.

### 4.1. Attestierte wirtschaftliche Zukunftschancen

Die Ergebnisse der PROGNOSE-Studie<sup>5</sup> „Zukunftsatlas 2010“, veröffentlicht im deutschen Handelsblatt, attestieren der Stadt Landau im gesamtdeutschen Vergleich (412 Kreise

---

<sup>5</sup> Die Prognose AG berät seit 1959 Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Der „Zukunftsatlas 2010 – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb“ gibt Auskunft über die Zukunftschancen der 412 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Der aus 29 Indikatoren gebildete Zukunftsindex (Gesamtranking) zeigt dabei die regionale Verteilung der Zukunftschancen und -risiken innerhalb Deutschlands auf ([www.prognos.com/Zukunftsatlas-2010-Regionen.753.0.html](http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2010-Regionen.753.0.html))



und Kreisfreie Städte) Zukunftschancen und keine Zukunftsrisiken. Die Zukunftschancen wurden anhand der Kriterien Dynamik<sup>6</sup>, Stärke<sup>7</sup>, Demografie, Soziale Lage & Wohlstand, Arbeitsmarkt, Wettbewerb & Innovation ermittelt. Insgesamt belegt die Stadt Landau im Deutschlandvergleich Rang 122 (von 412).

Diese Zukunftschancen werden auch durch die Umfrage zur Standortqualität ausgewählter pfälzischer Städte der IHK Pfalz belegt. Die Stadt Landau ist „ein attraktiver Standort mit guten Perspektiven“ (IHK Pfalz). Im Bereich der klassischen harten Standortfaktoren (Leistungsfähigkeit des innerörtlichen Straßenverkehrs, Anbindung an den Schienenverkehr) liegt die Stadt Landau im Durchschnitt der befragten Kommunen. Die Erreichbarkeit der Absatzmärkte/ Kundennähe wird als bedeutendster Standortfaktor von den befragten Unternehmern angesehen. Positiv ist auch die Anbindung an das Fernstraßennetz. Schwach beurteilen die Befragten die Anbindung an den ÖPNV und S-Bahn sowie die Telekommunikationsinfrastruktur.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die S-Bahn sowie die Telekommunikationsinfrastruktur.

Positiv bewertet wurden neben der Arbeit der Wirtschaftsförderung auch die weichen Standortfaktoren wie Standortmarketing, Umwelt- und Lebensqualität, oder das Kulturangebot, was gleichgesetzt wurde mit „gutem Image der Kommune“. Auch die emotionalen Werte (Flair, Kreativität, Zukunft), die die Unternehmer mit der Stadt Landau verbinden, liegen über dem Durchschnitt.

Ein zunehmendes Problem stellt jedoch der Mangel an Fach- und Führungskräften sowie sonstigen Arbeitskräften dar.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an Fach- und Führungskräften sowie sonstigen Arbeitskräften.

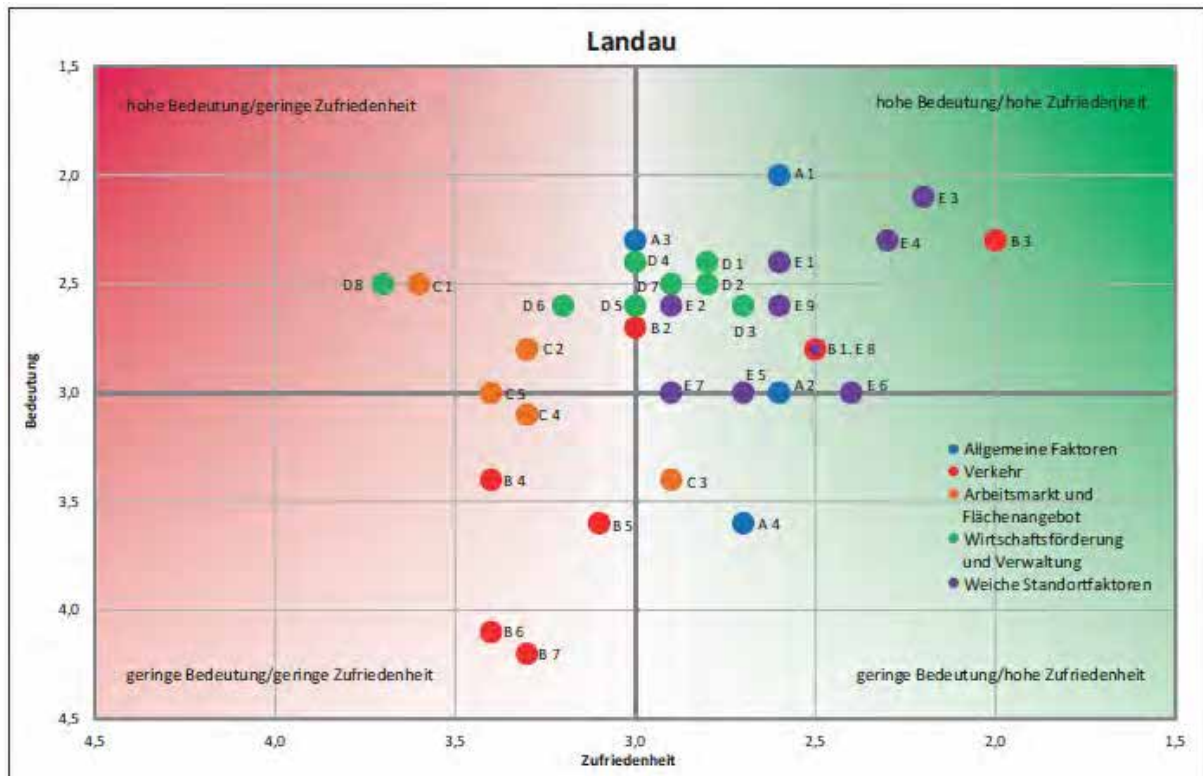
---

<sup>6</sup> Das Kriterium „Dynamik“ beschreibt eine Veränderung im Zeitverlauf in den Bereichen Demografie, Wohlstand & Soziale Lage, Arbeitsmarkt und Wettbewerb & Innovation.

<sup>7</sup> Das Kriterium „Stärke“ beschreibt die momentane Standortstärke einer Stadt bzw. eines Kreises in den Bereichen Demografie, Wohlstand & Soziale Lage, Arbeitsmarkt und Wettbewerb & Innovation.



Abb. 23: Standortqualität der Stadt Landau – eine Umfrage der IHK Pfalz (2013)



Quelle: IHK Pfalz (2013): Wirtschaftsstandort Pfalz – Eine Umfrage zur Standortqualität ausgewählter pfälzischer Städte, S. 28

Auf einige der beschriebenen Herausforderungen hat die Stadt Landau bereits reagiert und wurde hierfür im Wettbewerb mittelstandsfreundliche Kommunen Rheinland-Pfalz im Jahre 2010 ausgezeichnet. In Hinblick auf den Fachkräftemangel hat die Stadt Landau das Regionalforum „Wissenschaft trifft Wirtschaft“ ins Leben gerufen. Hier geht es zum einen um die Initiierung von Kooperationen zwischen Universität und Unternehmen, zum anderen um die Qualifizierung von neuem Führungskräftenachwuchs. Der Austausch zwischen Stadt und Einzelhandel ist durch die enge Abstimmung zwischen dem Verein „Aktive Unternehmer Landau“ und dem Stadtmarketing gewährleistet.

## 4.2. Demografische Entwicklungen

So positiv die Aussage des Zukunftsatlas 2010 in Hinblick auf die Demografie (gemessen durch Fertilitätsrate und Anteil junger Erwachsener) auch sein mögen, auch die Bevölkerungsstruktur der Stadt Landau ist mitten im Transformationsprozess. Gemeint sind die Veränderungsprozesse der Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Bevölkerungsanzahl, Altersstruktur und Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung.



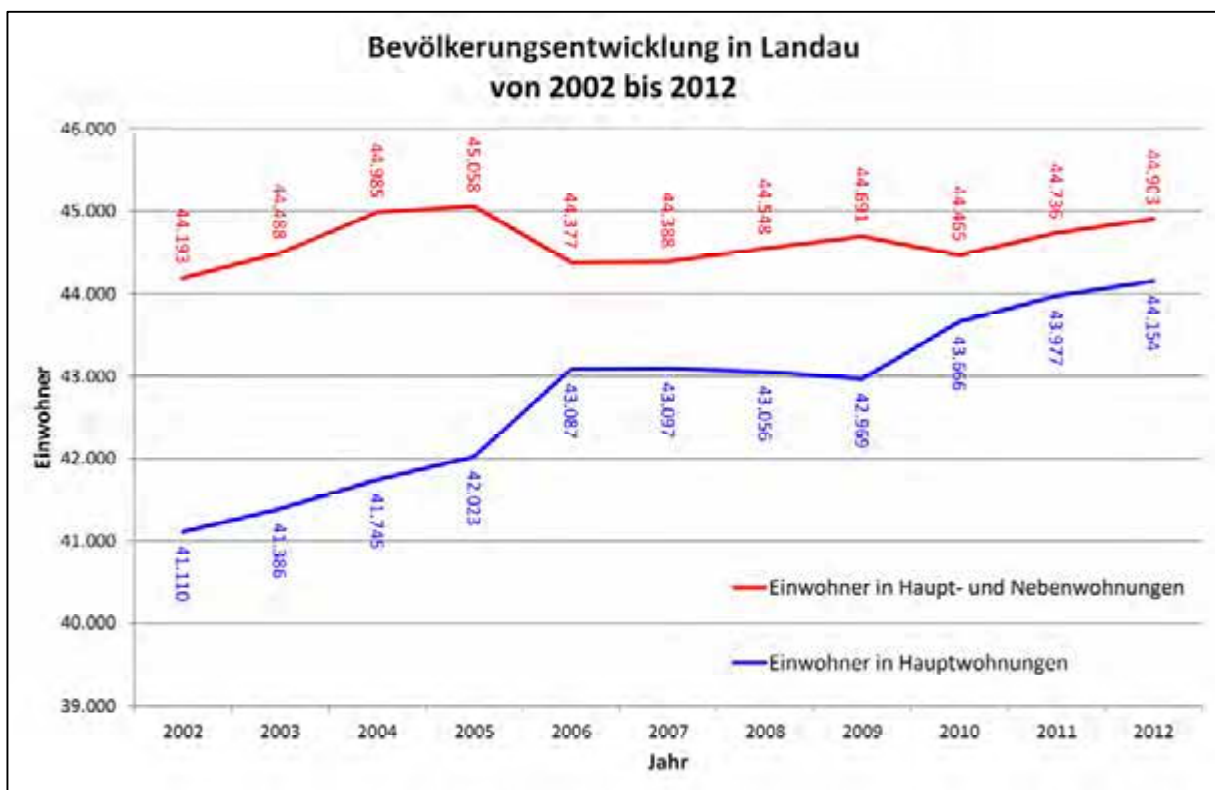


## Bevölkerungsanzahl

Die Bevölkerungsanzahl der Stadt Landau ist im Zeitraum von 2002 bis 2012 von 44.193 (davon 41.110 in Hauptwohnungen) auf 44.903 (davon 44.154 in Hauptwohnungen) um 1,6 % (Einwohner in Haupt- und Nebenwohnungen) bzw. 7,4 %<sup>8</sup> (nur Einwohner in Hauptwohnungen) leicht angestiegen.

Aufgrund der Tatsache, dass mehr Menschen von außerhalb nach Landau ziehen als wegziehen, ist derzeit weiterhin ein Bevölkerungswachstum, zumindest in der Innenstadt und einigen Stadtdörfern, zu verzeichnen.

Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2012



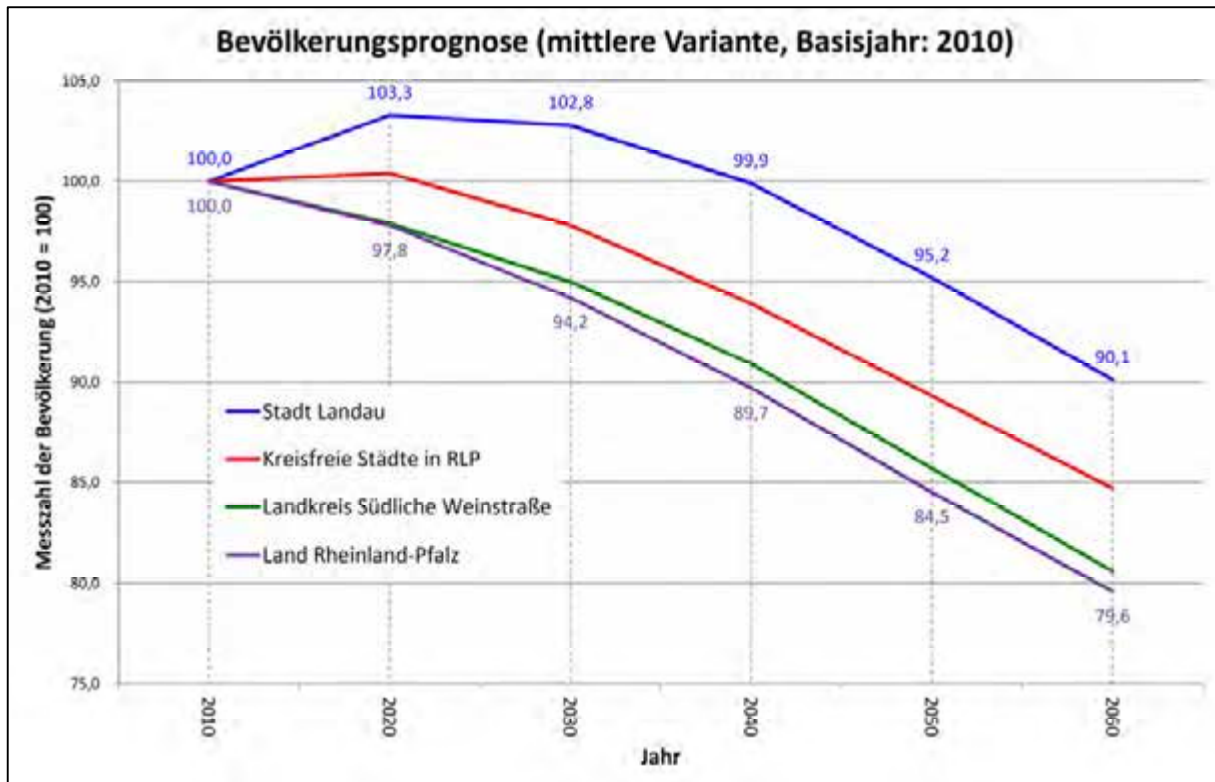
(Grundlage: Einwohnerdaten aus MESO; Prognose: Statistisches Landesamt RLP; dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung – Basisjahr 2010) Quelle: Stadtbauamt Landau

<sup>8</sup> Mit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer 2006 und 2010 hat sich die Anzahl der Einwohner in Hauptwohnsitzen deutlich erhöht.



Abb. 25 zeigt jedoch auch, dass ab 2020 mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist und bezogen auf das Jahr 2010 bis zum Jahr 2060 mit einem Bevölkerungsrückgang um ca. 10% zu rechnen ist. Im Vergleich zu den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz fällt der Bevölkerungsrückgang aber niedriger aus.

Abb. 25: Bevölkerungsprognose bis 2060



(Grundlage: Einwohnerdaten aus MESO; Prognose: Statistisches Landesamt RLP; dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung – Basisjahr 2010) Quelle: Stadtbauamt Landau

Das aktuelle Bevölkerungswachstum mit einem langfristigen Trend der sinkenden Bevölkerungszahl hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und den Siedlungsflächenverbrauch, den Arbeitsmarkt, die Auslastung der kommunalen Infrastruktur, das Sozialsystem und den kommunalen Haushalt.

#### Handlungsbedarf:

- Zukunftsfähige Konzepte und Strategien zur Siedlungsflächenentwicklung
- Städtebaulich-architektonische Konzepte, die flexible und differenzierte Lösungen für den demographischen Wandel aufzeigen.



In Landau wird die künftig sinkende Einwohnerzahl aufgrund kleinerer Haushaltsgrößen keine rückläufige Wohnungsnachfrage nach sich ziehen. Aufgrund der weiterhin anhaltenden Individualisierung sowie der geänderten Lebensstile und Lebensbedingungen (z.B. längeres Single-Dasein, Paare mit getrennten Wohnungen, Wochenendfamilien, steigende Zahl Alleinerziehender), sowie des wachsenden gesamtgesellschaftlichen Wohlstandes wächst sowohl der Wohnflächenbedarf pro Einwohner als auch die Zahl der Haushalte stetig weiter. Dies wird auch in Landau zumindest eine gewisse Zeit lang zum Wachstum der Haushaltszahlen trotz sinkender Bevölkerung führen, bevor sich der Bevölkerungsrückgang auch in der Wohnungsnachfrage bemerkbar machen wird.

Zugleich differenziert sich, aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile, die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen weiter aus.

#### **Handlungsbedarf:**

Städtebaulich-architektonischen Konzepten, die Lösungen für ein differenziertes Angebot an Wohnformen aufzeigen.

#### **Altersstruktur**

Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahrzehnten bereits verändert. Der Prozess der Alterung der Gesellschaft (hier der Landauer Bevölkerung) wird sich auch künftig fortsetzen. Folgende Zahlen verdeutlichen diese Entwicklung:

- das Medianalter in Landau lag im Jahr 2002 bei 39 Jahren, im Jahr 2012 bei 43 Jahren. Nach der mittleren Prognose-Variante des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird es im Jahr 2030 bei 47 Jahren liegen.
- Der Anteil der ab 65- Jährigen der Gesamtbevölkerung Landaus betrug
  - 2000: 17,3 %.
  - 2010: 19,0 %.
- Laut der mittl. Variante der Prognose des StaLa RLP wird der Anteil
  - 2030: 26,7 % und
  - 2060: 32,6 % betragen.



Die Alterung der Gesellschaft wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. So wird der Anteil an zum Verkauf stehenden Einfamilienhäusern auf dem Land zunehmen, es werden mehr barrierefreie Wohnungen benötigt, mehr Wohnungen mit Betreuungsangebot bis hin zu mehr Seniorenheimen. Auch an das Wohnumfeld werden veränderte Anforderungen gestellt (z.B. Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit, ausreichend Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum).

#### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an städtebaulich-architektonischen Konzepten, die Lösungen für die durch die Veränderung der Altersstruktur bedingten Herausforderungen auf den Wohnungsmarkt, das Wohnumfeld, das Sozialsystem und die Versorgungsinfrastruktur aufzeigen.

#### **Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund**

In der Stadt Landau leben laut Zensus 2011 8.270 Menschen mit Migrationshintergrund. Das ist ein Anteil von rund 18,5 %<sup>9</sup>. 43,9 % stammen aus einem der EU27-Ländern, 23,6 % aus dem sonstigen Europa und 32,5 % stammen aus der sonstigen Welt.

Dabei ist jedoch zu differenzieren. Als „Deutsche“ werden alle Menschen bezeichnet, die ausschließlich die deutsche Staatsbürgerschaft haben. Dieser Definition zufolge hat Landau im Jahr 2013 einen geschätzten Ausländeranteil von ca. 7%. Es gibt aber auch Menschen mit doppelter Staatsbürgerschaft. Sie machen in Landau einen Anteil im Jahr 2014 von ca. 5,7 % aus.

Die Wanderungsentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, dass insbesondere das Gebiet „Horst“ im Nordosten der Stadt Landau von einer starken Fluktuation betroffen ist; viele deutschstämmige Bewohner sind weggezogen. Auch in der Landauer Innenstadt gibt es Zuzüge von Menschen mit Migrationshintergrund. Hier ist jedoch im Unterschied zum Gebiet „Horst“ kein Wegzug, sondern auch ein Zuzug von deutschstämmigen Bewohnern zu verzeichnen. Künftig gilt es zu beobachten, ob kleinräumig Segregationstendenzen sichtbar werden. Hier gilt es dann entsprechend Lösungen zu entwickeln.

Insgesamt ist jedoch zu konstatieren, dass die Zugezogenen aus dem Ausland durch die jeweilige Kultur des Landes geprägte Lebensvorstellungen mitbringen. Sie haben in Bezug auf die persönlichen Erfahrungen, die Sprachkenntnisse und den Bildungsstand unterschiedliche Hintergründe. Auch dies wirkt sich auf das gesellschaftliche Leben, die gebaute, natürliche und soziale Umwelt und damit die Stadtentwicklung aus.

---

<sup>9</sup> Einwohner in Haupt- und Nebenwohnungen am 31.12.2011: 44.718.

**Handlungsbedarf:**

- Bedarf an Daten zur Ermittlung von kleinräumigen Segregationstendenzen
- Bedarf an Konzepten, die Lösungen für die durch den steigenden Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund entstehenden veränderten/ ergänzenden Anforderungen an Wohnformen, das Wohnumfeld, das Sozial- und Bildungssystem oder den Arbeitsmarkt.

### 4.3. Wohnungsmarkt

In den letzten 24 Jahren (1987 bis 2011) stieg in Landau die Zahl der Wohngebäude von 8.029 um 1.954 auf 9.983 (+24%). Die Anzahl der Wohnungen stieg von 15.348 um 5.494 auf 20.842 (+ 36%). Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Einwohner von 36.135 um 21,6 % auf 43.957.

Unter den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz liegt der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohngebäudebestand in Landau mit 65,8 % am höchsten. Dies ist durch die vergleichsweise geringe Größe der Stadt mit ihren acht eher ländlich geprägten Ortsteilen zu erklären. Gleichzeitig ist die Anzahl an Wohnungen mit 483 Wohnungen je 1000 Einwohner im landesvergleich am niedrigsten, wobei der Maximalwert bei 624 (Pirmasens) und der Durchschnittswert bei 523 liegen.

In den letzten Jahren ist zudem eine Tendenz der Reurbanisierung erkennbar. Seit 2004 ist die Zahl der Baugenehmigungen zwar annähernd gleich geblieben, jedoch hat sich die Bausumme von 2011 bis 2012 aufgrund der Zunahme von Großprojekten um ca. 86 % (von 60,0 Mio. Euro auf 111,7 Mio. Euro) erhöht.

Dies lässt sich beispielsweise mit der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte erklären. Die Zusammensetzung der Haushalte in Rheinland-Pfalz hat sich zwischen 2001 und 2011 deutlich verändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist in diesem Zeitraum um 8,3 % und die der Zweipersonenhaushalte um mehr als 13 % im Land gestiegen. Im Jahr 2011 lebten in 35 % der Privathaushalte in RLP nur eine Person und in 36,5 % zwei Personen. Berücksichtigt man alle Wohnadressen in Landau (Kernstadt inkl. Ortsteile), so sind ca. 40,4 % mit ein oder zwei Personen bewohnt. Im Durchschnitt kommen auf einen Einwohner in Landau 45,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zudem ist ein Trend erkennbar, dass eine zunehmende Anzahl an Paaren mit erwachsenen Kindern, die im Dorf leb(t)en, ihre Häuser veräußern und vorzugsweise in eine Eigentumswohnung in der Innenstadt ziehen. Argumente, die dafür sprechen sind bspw. eine geringere zu unterhaltende Wohn- und Gartenfläche oder eine fußläufig erreichbare Infrastruktur.



Gleichzeitig ist seit Jahren der Ruf aus den Stadtdörfern nach neuen Einfamilienhausgebieten groß. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Alterung ganzer Einfamilienhausgebiete in naher Zukunft hier potenziell Einfamilienhäuser frei werden. Die Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand birgt die Gefahr, dass in der Ortsmitte der Leerstand zunimmt und mittel- bis langfristig erhöhte Infrastrukturkosten auf die Kommunen zukommen.

### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an:

- Innerstädtischem Wohnen
- Wohnungen für ein bis zwei Personen
- Einfamilienhäusern auf dem Land
- Aufwertung und Nachnutzung des z.T. leer stehenden Wohnbestandes in den Dorfkernen und damit Wiederbelebung der Ortsmitte.
- Bedarf an einem Wohnraumversorgungskonzept als Entscheidungsgrundlage

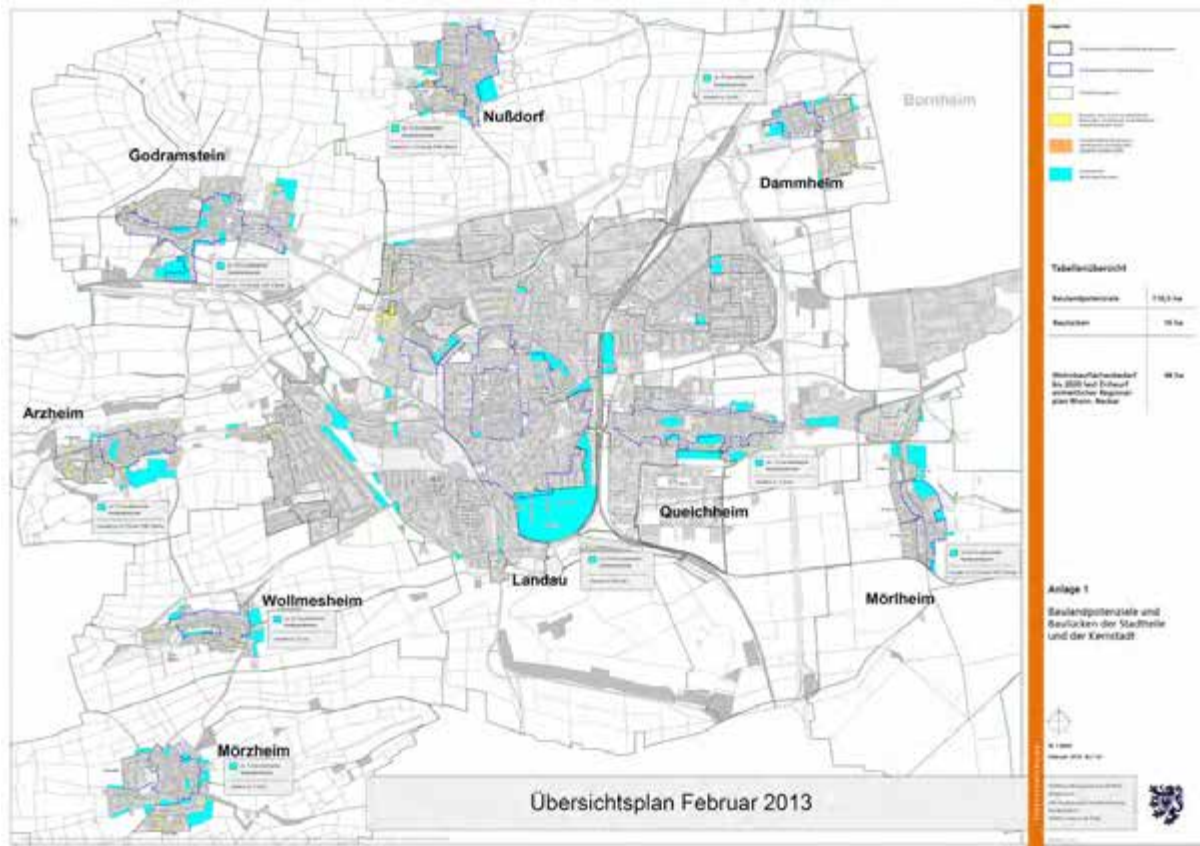
Die zuvor dargelegten Entwicklungstrends zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnungsmarkt und zur Zuwanderung werden bestätigt und zeigen einen stärkeren Zuwachs bzw. Nachfrage als ursprünglich prognostiziert. Landau zählt zu den sogenannten Schwarmstädten (vgl. empirica-Studie 2014), d.h. verzeichnet positive Wanderungsgewinne. Diese stammen größtenteils aus Fernwanderungsgewinnen. Zudem gewinnt die Stadt Landau in der Pfalz Einwohner aus dem Nah- und Mittelbereich hinzu, verliert jedoch Einwohner über die Suburbanisierung an die direkt angrenzenden Kreise. Dieser Bevölkerungszuwachs wird laut dem InWIS bis zum Jahr 2030 mit ca. 5,2% weiter anhalten. Die Prognose des InWIS zeigt außerdem die zunehmende Überalterung der Landauer Bevölkerung auf. Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes werden für die Landauspezifische Situation Entwicklungstrends, Handlungsbedarfe dargelegt, vorhandene Strategien und Maßnahmen überprüft und darüber hinaus erforderliche Strategien und Maßnahmen abgeleitet.

### **Baulandstrategie**

Als Reaktion auf diese Bedürfnisse unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung hat der Stadtrat im Juni 2013 eine Baulandstrategie verabschiedet.



Abb. 26: Baulandpotenziale und Baulücken der Stadtteile und der Kernstadt



Quelle: Stadtbauamt Landau

Hiernach verfügt die Stadt über insgesamt ca. 110,5 ha Baulandpotenziale sowie ca. 16 ha Baulücken. Die Regionalplanung weist Landau einen Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 von 46 ha zu. Aus der stadtweiten Untersuchung gehen ca. 59 ha untersuchte Innenentwicklungspotenziale hervor. Davon befinden sich ca. 16 ha Innenentwicklungsflächen in den Stadtteilen und ca. 43 ha stehen in der Kernstadt zur Verfügung, die nach Bedarf aktiviert werden können.

Der Fokus der Baulandentwicklung richtet sich in der Kernstadt auf die Fortführung und den Abschluss der Konversionsmaßnahmen, die die Stadt Landau seit Jahren erfolgreich betreibt. Eine weitere Aktivierung von großflächigen Wohnbaumöglichkeiten im Außenbereich und somit eine Konkurrenz für die Konversion wird bis zum Abschluss der Entwicklung des „Wohnpark Am Ebenberg“ nicht weiter verfolgt. Vorhaben nach § 34 BauGB (sog. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sind davon nicht betroffen und ergänzen die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt punktuell.

In den jeweiligen Stadtteilen hat die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale oberste Priorität. Auf Grund der häufig sehr komplexen Eigentümersituation und den damit verbundenen sehr unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen



ist in den meisten Fällen keine kurzfristige Aktivierung von Bau- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben. Unter diesem Aspekt und insbesondere auch unter Berücksichtigung der langfristig angelegten Entwicklungsstrategie, sollen - gleichberechtigt zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in den Ortsteilen - auch Arrondierungspotenziale prioritär entwickelt werden. Dies soll aber nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein.

Anders als bei den Innenentwicklungspotenzialen sollte eine Entwicklung von Arrondierungspotenzialen nur erfolgen, wenn die Grundstückseigentümer einem Verkauf an die Stadt zustimmen. Die Stadt Landau entwickelt dann die Flächen (Schaffung von Baurecht, Herstellung der Erschließung etc.) und vermarktet bzw. verkauft die neuen Baugrundstücke mit Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren. Damit wird vermieden, dass eine klassische Angebotsplanung erfolgt und die tatsächliche bauliche Umsetzung von Gebäuden und die damit verbundene Schaffung von Wohnraum zeitnah gewährleistet ist.

### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an:

- einem Wohnraumversorgungskonzept als Entscheidungsgrundlage
- einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung
- unterschiedlichen Wohnzuschnitten.
- einer Nutzungsmischung in der Innenstadt und den Dorfkernen

### **Bezahlbarer Wohnraum**

Die Versorgung mit ausreichendem, qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum ist eine wichtige Voraussetzung für die Lebensqualität.

Laut einer Untersuchung des Pestel-Instituts aus dem Jahr 2012 hat die Stadt Landau jedoch ein Defizit an sozialem bzw. bezahlbarem Wohnraum. Gemäß dieser Studie haben derzeit 3050 Haushalte in Landau einen Anspruch auf eine Sozialmietwohnung. Die Studie kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass in Landau 7% der Einwohner einen Bedarf an einer subventionierten Wohnung haben.

Die aktuelle Auswertung der Sozialräume und statistischen Meldungen ergab, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen schwerpunktmäßig in der Innenstadt, der Südstadt (West und Ost), der Birnbachsiedlung und dem Horst leben. Die Relevanz deckt sich mit den Anteilen von Menschen, die staatliche Hilfeleistungen empfangen.

Ursachen für das Defizit an sozialem Wohnraum sind u.a.:

- Es fallen immer mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus.





- Viele Wohnungsunternehmen und auch Städte haben den Bestand an Sozialwohnungen privatisiert/ veräußert. In Landau gibt es keine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die selbst aktiv auf dem Wohnungsmarkt agieren kann.
- Es werden wenig neue Sozialwohnungen mit Preis- oder Belegungsbindung auf den Markt gebracht.
- Die Finanzkrise (Sicherung des Kapitals durch Investitionen im Immobiliensektor) und die Tendenz zur Reurbanisierung erhöhen den Druck auf dem Wohnungsmarkt.
- Steigende Baukosten bei gleichzeitig hohem Schuldenstand vieler Kommunen erschweren den Neubau von preisgünstigen Wohnungen.

#### Handlungsbedarf:

- Bedarf an Daten über den genauen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.
- Bedarf an Flächen und Gebäuden in Lagen mit einer guten Nahversorgung und Infrastruktur.
- Bedarf, die bezahlbaren Wohnungsangebote sensibel in den Stadtkörper einzupflegen, um Segregationstendenzen entgegenzuwirken.
- Ermittlung geeigneter Umsetzungsinstrumente.
- Bedarf an einem Wohnraumversorgungskonzept als Entscheidungsgrundlage

Die Stadt Landau erstellt derzeit, wie zuvor beschrieben, ein Wohnraumversorgungskonzept, um auf dieser Grundlage sowohl räumlich als auch inhaltlich zielgerichtet Steuerungsinstrumente einsetzen zu können und wohnungspolitische Maßnahmen zu definieren.

#### 4.4. Klimawandel

Seit einigen Jahrzehnten verändert sich das Klima. Klimaschwankungen sind zunächst ein natürliches Phänomen. Jedoch wurde und wird dieser Wandel des Klimas aufgrund von menschlichen Einflüssen beschleunigt. Nach Aussagen von Greenpeace<sup>10</sup> ist weltweit die Durchschnittstemperatur in den letzten 100 Jahren um etwa 0,74 Grad

<sup>10</sup> <http://www.greenpeace.de/themen/klima/klimawandel/>



Celsius gestiegen. Ursache für die globale Erwärmung sind bspw. die Verbrennung von Kohle, Gas und Öl, die Abholzung von Wäldern oder die Massentierhaltung.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind regional unterschiedlich. In einigen Regionen führt es zur Ausdehnung der Wüsten, in anderen zur Erhöhung des Niederschlags und der Hochwassergefahr.

Die Bundesregierung, Landesregierungen, Kommunen sowie viele weitere öffentliche Einrichtungen und private Akteure bemühen sich seit vielen Jahren, dem Klimawandel entgegenzuwirken (Mitigation) und sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen (Adaptation). Diese Aspekte haben auch Eingang in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB gefunden.

Als Maßnahmen der Mitigation sind bspw. zu nennen: Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (z.B. Solarstrom, Windenergie, Biogas) und Reduzierung des Energieverbrauchs (z.B. an Gebäuden und Fahrzeugen). Ein Beispiel für eine Maßnahme der Adaptation ist die Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen oder die Erhöhung des Grünanteils in der Stadt, um mehr CO<sub>2</sub> vor Ort zu binden.

All diese Maßnahmen haben Auswirkungen auf das Stadt- und/oder Landschaftsbild. Bspw. verändert die Dämmung von Bestandsgebäuden die Fassade und damit das Stadtbild. Das Anbringen von Solaranlagen beeinflusst das Erscheinungsbild, der Dachlandschaft. Ein erhöhter Grünanteil in der Stadt wirkt sich positiv auf die Stadtgestalt aus.

#### **Handlungsbedarf:**

- Reduzierung der negativen Einflussfaktoren auf den Klimawandel.
- Entwicklung von städtebaulich verträglichen Lösungen auf die Auswirkungen des Klimawandels.

Als erste Reaktion hat die Stadt Landau, die Mitglied des sog. Convent of Mayors ist, ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, das der Europäischen Union derzeit zur Prüfung vorliegt. In Hinblick auf die Stadtentwicklung und den Städtebau sind folgende Aspekte relevant:

- Schonung des vorhandenen Freiraums durch den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (siehe Baulandstrategie in Kapitel 4.3).
- Die hohe Sonnenscheindauer erlaubt die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie. Neben der Standortpotenzialanalyse für Freiflächensolaranlagen ist ein wichtiges Thema die Auswirkungen von Solaranlagen auf die historische Altstadt.
- Es bestehen Voraussetzungen für die Nutzung von Biomasse, Biogas, Windenergie.

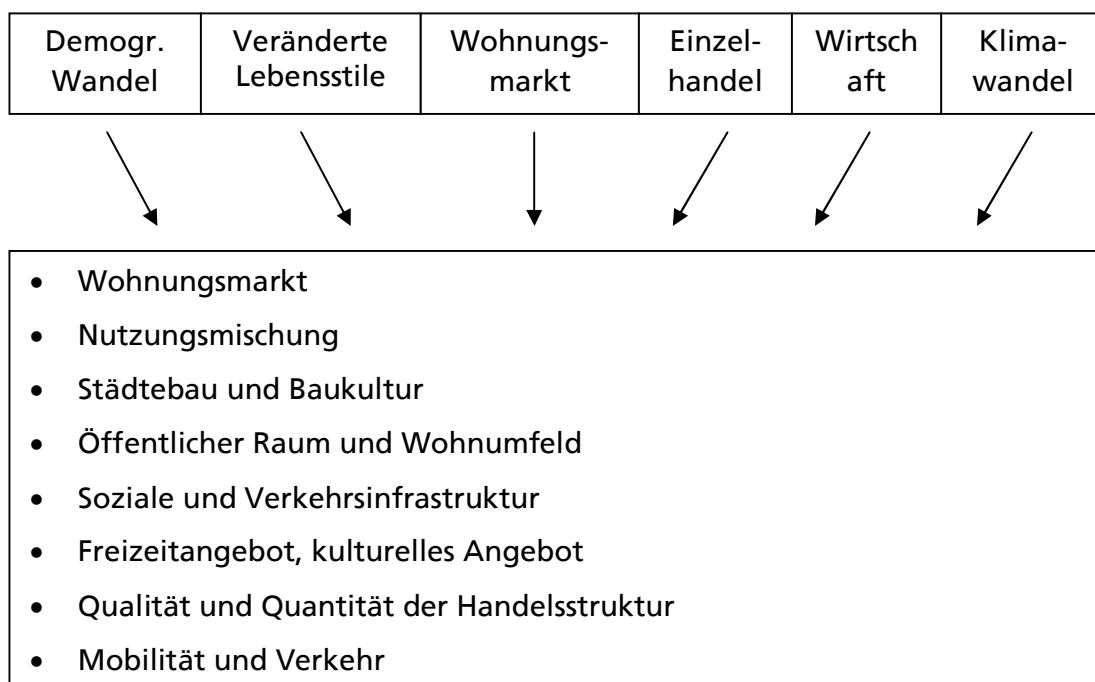


- Erhalt und Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen.
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils in Neubaugebieten, Gewerbegebieten, dem öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünanlagen.
- Kompakte Bau- und Siedlungsformen sollen zur Realisierung des Prinzips „Stadt-der-kurzen-Wege“ beitragen und dadurch Kraftfahrzeugverkehr reduzieren, die Energieeffizienz erhöhen, den Energiebedarf/-verbrauch verringern.
- Erarbeitung von sinnvollen, umweltschonenden und denkmalschutzkonformen Lösungsansätzen zur Wärmedämmung von bestehenden Gebäuden.
- Ausbau eines flächendeckenden Fuß- und Radwegenetzes.
- Ausbau des ÖPNV.
- Beratung der Bevölkerung im Hinblick auf Energieeffizienz im Altbaubestand, energieeffiziente Neubauten, Aktivierung von Naturkreisläufen.

#### 4.5. Zwischenfazit

Aus den dargelegten veränderten Rahmenbedingungen wird deutlich, dass sowohl Handlungsbedarf auf gesamtstädtischer als auch explizit auf innerstädtischer Ebene besteht. Für das Innenstadtentwicklungskonzept relevante Maßnahmen betreffen:

Abb. 27: Handlungsbedarf in der Landauer Innenstadt



Quelle: Stadtbauamt Landau



Im Rahmen der Beteiligungsphasen wurden für die Stadt Landau spezifische, die Innenstadt betreffende Handlungsfelder identifiziert, auf die in den nachfolgenden Kapiteln näher eingegangen wird.

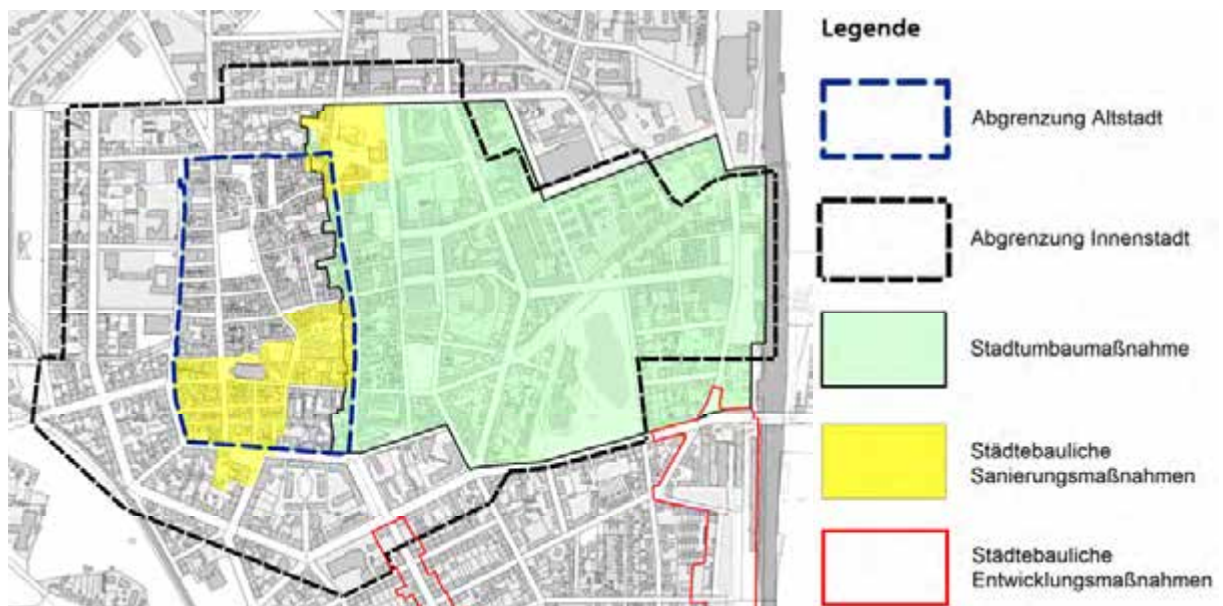
## 5. Ergebnisse der Beteiligungsphase

Grundlage für die Bestandsaufnahme und -analyse der Situation in der Landauer Innenstadt bilden

- Ortsbegehungen
- Workshops (u.a. mit Gutachtern, Politikern, Vertreter von Verbänden, Vertreter der Innenstadtvereine, Werbekreis, Stadtmarketing) im Februar und November 2010
- Bürgerforen im November 2009 und Mai 2010
- die Auswertungen bestehender Daten und Statistiken der Verwaltung.

Der Untersuchungsraum umfasst die gesamte Landauer Innenstadt (siehe Abb. 28). Grund hierfür ist der Bedarf der Erstellung eines Innenstadtentwicklungskonzeptes. Bisher gibt es lediglich Konzepte für Teilbereiche (z.B. Östliche Innenstadt).

Abb. 28: Untersuchungsraum



Quelle: Stadtbauamt Landau

Die Abgrenzung der Landauer Innenstadt lässt sich aus dem historischen Kontext (siehe Kapitel 1.2.1) ableiten. Die Landauer Innenstadt geht über die mittelalterliche Altstadt hinaus. Sie wird definiert durch die Ringstraßenbebauung, die nach der Schleifung der Landauer Festung erfolgte und die zu diesem Zeitpunkt errichteten zentralen



Eingangachsen Ost- und Westbahnstraße. Im Westen wird die Stadt durch die Grünanlage (Schiller- und Goethepark) begrenzt. Im Osten liegt der Geltungsbereich um das nähere Umfeld der Ostbahnstraße und wird begrenzt durch die östlich anschließende Bahnanlage.

Da es für das Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ und das Sanierungsgebiet „Deutsches Tor“ bereits eine Bestandsanalyse und einen daraus abgeleiteten Ziel- und Maßnahmenkatalog gibt, werden diese Inhalte nicht in vollem Umfang wiedergegeben, fließen aber in das Gesamtkonzept mit ein. Beide Teilräume sind Bestandteile der Innenstadt und damit Gegenstand des Untersuchungsraumes.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für das Gebiet „Aktives Stadtzentrum Landau“ leitet sich aus den Ergebnissen der Untersuchung ab (siehe Kapitel 8).

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Beteiligungsphase zu den einzelnen Handlungsfeldern dargelegt.

## 5.1. Handlungsfeld Einzelhandel / Dienstleistungen

Grundlage dieses Kapitels ist das im Mai 2010 beschlossene Einzelhandelskonzept.

### Verkaufsflächen

Das Hauptgeschäftszentrum Landau befindet sich im Wesentlichen im Bereich des Innenstadtringes. Insgesamt werden in der Innenstadt 47.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit rund 32 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt vorgehalten, was einen durchaus positiven Wert darstellt. Ein anzustrebendes Ziel sollte laut den Gutachtern folgendes Verhältnis sein:

- 1/3 der Verkaufsfläche liegt in der Innenstadt,
- 2/3 der Verkaufsfläche befindet sich im restlichen Stadtgebiet.

#### **Handlungsbedarf:**

Sicherung einer gesamtstädtisch ausgewogenen und verträglichen Verteilung der Verkaufsflächen.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei rund 160 m. Dieser Wert konstatiert die historisch bedingte Kleinteiligkeit der innerstädtischen Landauer Einzelhandelsstruktur mit inhabergeführten Geschäften. Dies trägt einerseits zur Individualität der Landauer Innenstadt bei, andererseits nimmt aufgrund der Umstrukturierungen des Einzelhandels die Nachfrage nach deutlich größeren Verkaufsflächen (von 1200 m<sup>2</sup> bis zu 2500 m<sup>2</sup>) zu. Große Filialen liegen häufig über der



Großflächigkeit. Großflächige Anbieter, sind erwartungsgemäß Anbieter Zentren prägender (innenstadttypischer) Sortimente. Darunter in Landau ein Schuhfachmarkt, ein Drogeriemarkt, ein Warenhaus sowie einige Textilkaufhäuser.

Die Umsetzung weiterer solcher großflächigen Konzepte in der Innenstadt ist aufgrund der beschriebenen kleinteiligen Stadtstruktur und der damit verbunden Eigentümerstruktur grundsätzlich schwierig. Gleichzeitig ist zumindest die Ablesbarkeit solcher Großstrukturen im Stadtbild kein städtebauliches Ziel der Stadt Landau. Dieser Umstand führte in der Vergangenheit häufig dazu, dass sich potenzielle Interessenten von der Landauer Innenstadt abkehrten, wodurch Möglichkeiten zur nachhaltigen Positionierung des Einkaufsstandortes Landau vergeben wurden.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an großflächigen Handelsflächen bei gleichzeitiger Bewahrung der für Landau typischen kleinteiligen Baustrukturen.



## Branchenmix

Insgesamt besteht in der Landauer Innenstadt ein umfassender Branchen- und Betriebsformenmix, mit Schwerpunkten vor allem in frequenzerzeugenden Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsgruppen.

Positiv bewertet wird von den Gutachtern die Tatsache, dass bis auf die Warengruppe „Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel“ die typischen innenstadtrelevanten Warengruppen einen sehr hohen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Landau innerhalb der Innenstadt haben. Insgesamt ist das Angebot in der Innenstadt laut Einzelhandelsgutachten differenziert und städtebaulich attraktiv gestaltet.

Betrachtet man die Veränderung der Anzahl der Betriebe pro Branche zwischen 2008 und 2013 (August)<sup>11</sup> so fällt auf, dass es wenige Schwankungen gibt. Lediglich in folgenden Branchen gibt es eine erkennbare Tendenz:

Tab. 1: Entwicklungen im Einzelhandel zwischen 2008 und 2013

<b>Branche</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>
Nahrungs- und Genussmittel	57 Betriebe	47 Betriebe
Bekleidung/ Wäsche/ Stoffe	78 Betriebe	86 Betriebe
Medizinische und orthopädische Artikel	22 Betriebe	17 Betriebe
Sport und Freizeit	10 Betriebe	6 Betriebe
Unterhaltung/ Musik/ Video/ PC/ Kommunikation	16 Betriebe	20 Betriebe
Sonstige	4 Betriebe	12 Betriebe

Quelle: Stadtbauamt Landau

Diese Veränderungen sind Reaktionen auf veränderte Nachfragestrukturen bzw. Folgen von Konzentrationsprozessen. Eine Veränderung, wie sie in vielen anderen Städten auch feststellbar ist, ist der zunehmende Grad der Filialisierung. Dies hat positive und negative Auswirkungen auf eine Stadt. Einerseits gehören bestimmte Filialen mittlerweile zum „Standardrepertoire“ einer Fußgängerzone. Andererseits werden die Städte hierdurch zunehmend homogener und die Individualität einer Innenstadt schwindet.

<sup>11</sup> Die hausinterne Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Landauer Innenstadtzentrum erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!



Tab. 1 verdeutlicht, dass Bedarf nach einer kontinuierlichen Erhebung der Einzelhandelsentwicklung besteht, um die Veränderungen frühzeitig erkennen und bei Bedarf gegensteuern zu können.

**Handlungsbedarf:**

Kontinuierliche Erhebung und Pflege von Daten zur Einzelhandelsentwicklung.

Auf die Zusammensetzung der Einzelhandelsgeschäfte hat die Stadtplanung nur bedingt Einfluss. Sie kann durch

den Beschluss der Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verhindern, bzw. auf ein verträgliches/ unschädliches Maß reduzieren und somit die Stellung der Innenstadt im Wettbewerb stärken.

eine attraktive Gestaltung des Einkaufszentrums zur Sicherung von ‚guten‘ Lagen beitragen.

informelle Instrumente, wie den Einsatz eines Citymanagers nutzen.

den Einzelhandel in der Innenstadt unterstützen und dazu beitragen, Angebotslücken zu schließen.

**Handlungsbedarf:**

Sicherung und Fortentwicklung einer differenzierten Einzelhandelsstruktur.

**Lage**

Wie Abb. 29 entnommen werden kann, konzentriert sich der Hauptgeschäftsbereich auf die gesamte Marktstraße, die Gerber-, Kron- und Badstraße, die Theaterstraße, den Rathausplatz sowie sämtliche Nebengassen der Marktstraße (Fußgängerzone) sowie die Meerweibchenstraße, die Königstraße und die Ostbahnstraße zum Hauptbahnhof im Osten.

Der Mittelteil der Marktstraße sowie die Gerber- und die Kronstraße stellen dabei die 1a-Lagen dar (lila). Dies ist unter anderem durch die Lage, Zahl und die Dichte der Einzelhandelsbetriebe bedingt, zumal die Gerberstraße und die 1a-Bereiche der Kronstraße seit jeher die „Einkaufsmeile“ der Stadt darstellen.

Im Bereich der 1a-Lage konzentriert sich der Handlungsbedarf weniger auf das Einzelhandelsangebot (es gibt kaum Leerstände), sondern auf die Außendarstellung (Werbung und Auslagen im öffentlichen Raum). Auch der öffentliche Raum selbst zeigt sehr deutliche Verschleißerscheinungen.

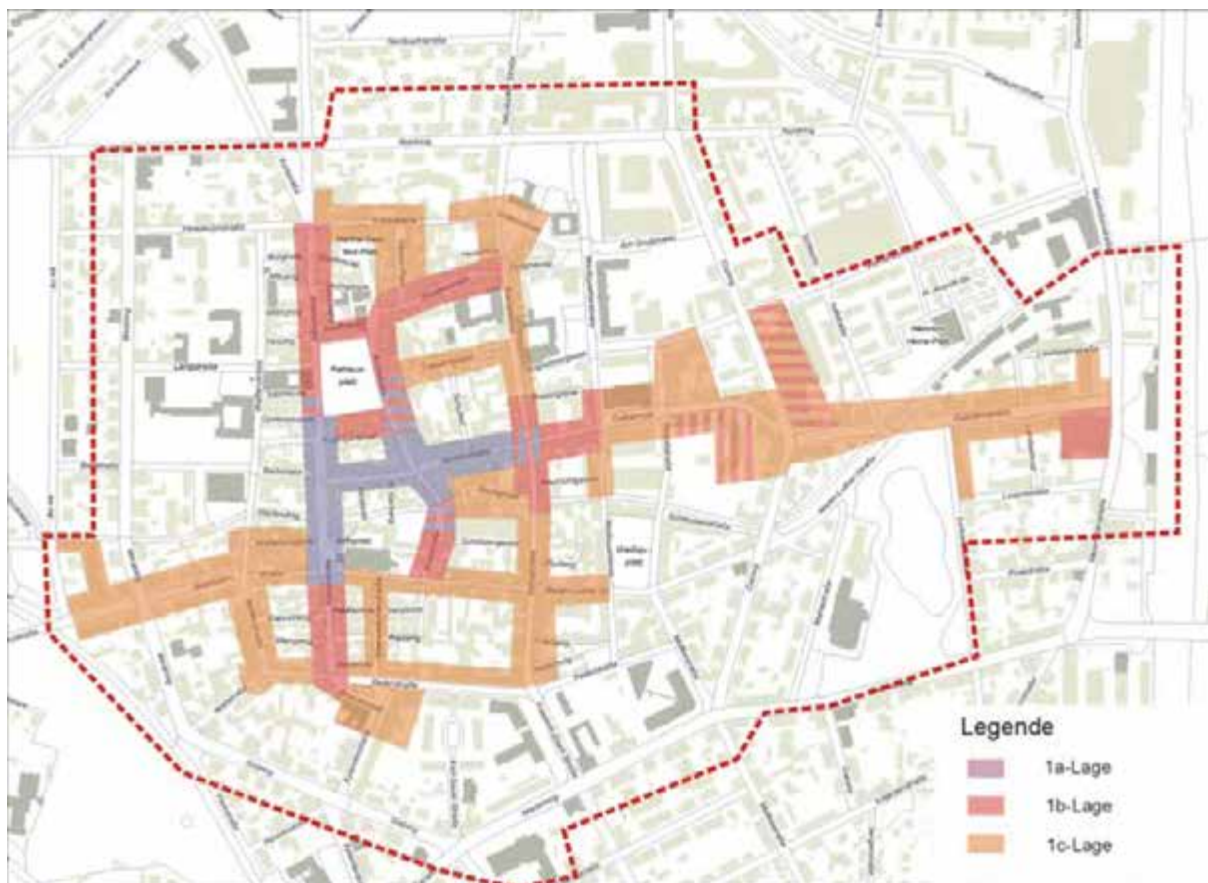




### Handlungsbedarf:

Aufwertung der Fußgängerzone Kronstraße/ Gerberstraße (Badstraße) (1a-Lage) durch Investitionen in den öffentlichen Raum und Steuerung der Sondernutzungen.

Abb. 29: Innenstadt mit Lagequalitäten des Geschäftsbereiches



Quelle: Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Landau, Dezember 2007

In der 1b-Lage zeigen sich hohe Fluktuationsraten, höherer Leerstand (Im August 2013 standen 14 Läden in 1b-Lagen leer, von insgesamt 32 ermittelten Leerständen)<sup>12</sup> und es gibt eine Tendenz zur Ansiedlung von sog. 1-Euro-Läden. Betroffen hiervon sind v.a. die obere Marktstraße und die Theaterstraße. Immer wieder gilt es hier eine Negativspirale und damit eine Abwertung dieses innerstädtischen Bereiches durch die gezielte Ansiedlung attraktiver Angebote zu verhindern.

In Anbetracht der weiterhin hohen Fluktuation ist zu hinterfragen, ob Einzelhandelsnutzungen in diesen Bereichen die adäquate nachhaltige Nutzung darstellen oder ob hier den Handel ergänzende Nutzungen im Bereich Gastronomie oder Büro/Dienstleistung oder auch zentrale Wohnnutzungen einen nachhaltigen Beitrag zu einem funktionierenden Nutzungsmix in der Innenstadt sein können.

<sup>12</sup> Die hausinterne Erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Landauer Innenstadt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!



**Handlungsbedarf:**

- Bedarf an einer nachhaltigen Nutzungsmischung in der Innenstadt.
- Bedarf an einem städtebaulichen Konzept, welches darstellt, welche Form der Nutzungsmischung für die jeweilige innerstädtische städtebauliche Situation angemessen ist.

Auch in 1c-Lagen gibt es einige Leerstände (Im August 2013 standen 9 Läden in 1c-Lagen leer, von insgesamt 32 ermittelten Leerständen). Betroffen hiervon sind v.a. die Martin-Luther-Straße und die Ostbahnstraße. Letztere wurde im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme aufgewertet.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an einem Konzept zum Umgang mit innerstädtischen Leerständen

**Dienstleister**

Neben dem Einzelhandel ist die Innenstadt seit jeher Standort diverser Dienstleistungsangebote. Nicht nur die typischen öffentlichen Dienstleistungsangebote (Verwaltung, Ämter) gehören zum innerstädtischen Angebot, sondern auch Banken, Reiseanbieter, Frisöre, Schneidereien u.v.m. In der Landauer Innenstadt gibt es eine gute Angebotspalette, die sich hinsichtlich der Lage wie der Einzelhandel auf den Hauptgeschäftsbereich sowie im Falle von Verwaltungseinrichtungen an die direkt angrenzenden Bereiche innerhalb der Innenstadt befindet.

Neben der Tatsache, dass sowohl der Einzelhandel als auch der Dienstleistungssektor Gründe für einen Innenstadtbesuch darstellen, sind diese beiden Nutzungen verantwortlich für einen Großteil der Arbeitsplätze in der Innenstadt und tragen nicht nur als eigenständige Funktion sondern auch als „Nutzer“ weiterer Funktionen ebenfalls zur Lebendigkeit einer Innenstadt bei.

**Handlungsbedarf:**

Sicherung und Verbesserung eines differenzierten Dienstleistungsangebotes in der Innenstadt.



## 5.2. Handlungsfeld Gastronomie, Kultur und Freizeit

### Gastronomisches Angebot

Das gastronomische Angebot ist für die Innenstadt aus folgenden Gründen von besonderer Bedeutung:

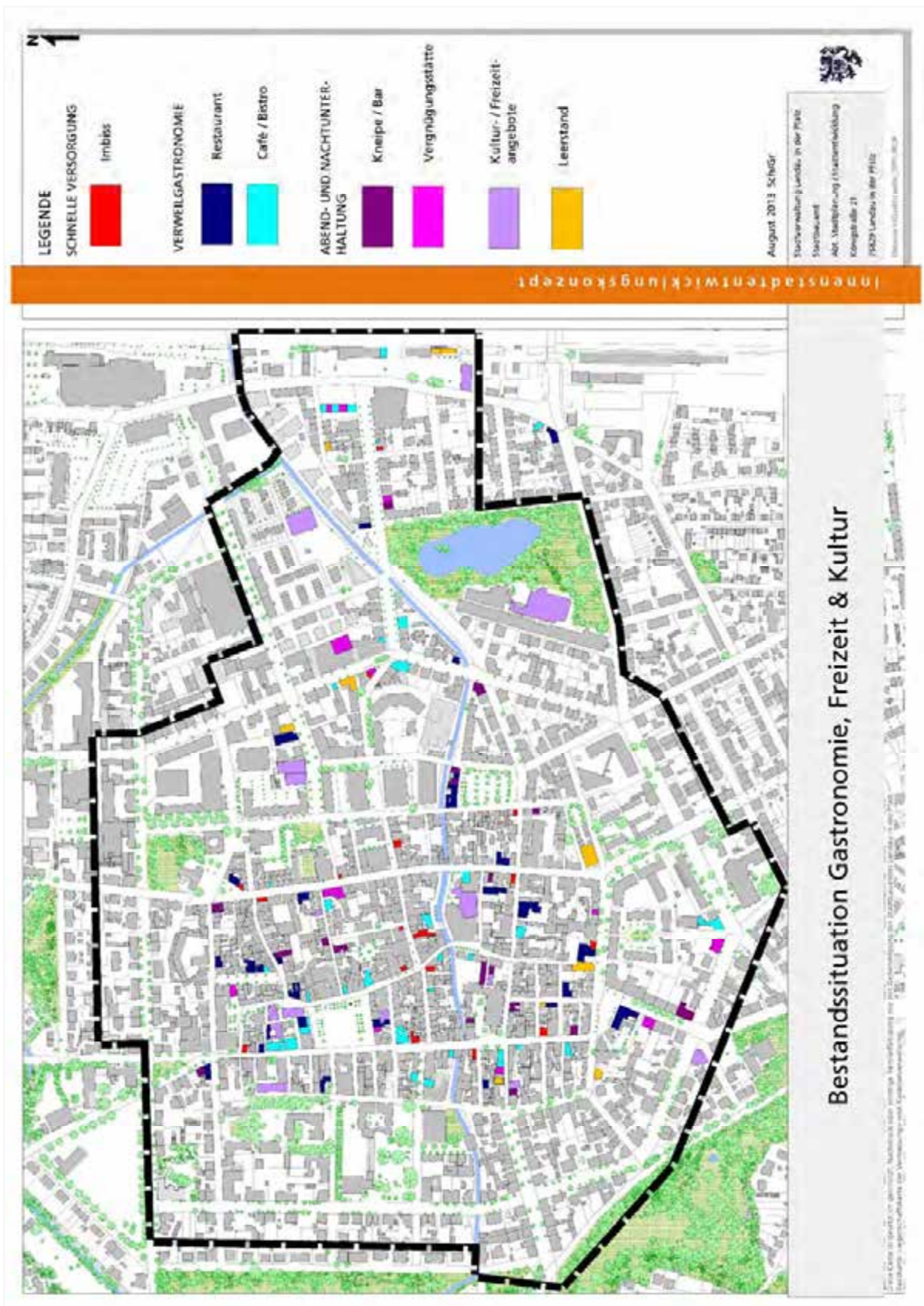
- es bietet Anlass für einen Besuch der Landauer Innenstadt
- es dient während des Einkaufens als Erholungs- oder Verweilangebot
- in den Abendstunden wird es in Kombination mit Bar- und Discothekenbesuchen aufgesucht
- es versorgt die in der Innenstadt lebende und arbeitende Bevölkerung

Insgesamt ist eine Durchmischung des Verweilgastronomieangebotes mit Angeboten der sog. „schnellen Versorgung“ (Fast Food, Imbiss) positiv für die Innenstadt und ihre Aufenthaltsqualität.

Das gastronomische Angebot in der Innenstadt kann grundsätzlich als solide und gut eingestuft werden. Die Dichte und Verteilung des gastronomischen und kulturellen Angebotes kann Abb. 30 entnommen werden. In den Randbereichen der Altstadt gibt es einige, auch tradierte Restaurants, die leer stehen.



Abb. 30: Bestandsituation Gastronomie, kulturelle und Freizeitangebote <sup>13</sup>



<sup>13</sup> Die hausinterne Erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Landauer Innenstadt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an einem diversifizierten gastronomischen Angebot.

Bedarf an einer Unterstützung der Eigentümer bei der Nachnutzung von leer stehenden Gastronomieräumen.

Besonders hervorzuheben ist die ausgeprägte Nutzung des öffentlichen Raumes für die Außengastronomie in unterschiedlichster Form (Stichwort „Mediterranisierung“ der Innenstadt). Förderlich für diesen Trend ist der im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt hohe Anteil an Sonnenstunden in der Südpfalz. Auch die von Seiten der Stadt Landau durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes (z.B. Ober- und Untertorplatz) und eine Reduzierung des Verkehrs in der Landauer Innenstadt haben attraktive Bereiche für Außengastronomie Nutzungen geschaffen, die in den „Gut-Wetter-Phasen“ rege genutzt werden.

**Handlungsbedarf:**

Sicherung und Ausbau der gastronomischen Nutzungen der attraktiven Außenbereichsflächen des öffentlichen Raumes.

Mit der Außengastronomie unweigerlich verquickte Themen sind die Außenmöblierung, die Werbung und die Außenbeleuchtung. Bedarf besteht in der Sicherung eines Qualitätsstandards, der ein positives und attraktives Image der Innenstadt und eine hohe Aufenthaltsqualität und Atmosphäre im öffentlichen Raum sicherstellt.

In der Vergangenheit gab es bereits erste Versuche (Entwurf des Masterplans öffentlicher Raum, Lichtmasterplan), einen Qualitätsstandard zu definieren und zu realisieren. Dies gilt es fortzusetzen.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an der Definition von Standards für eine hochwertige und aufeinander abgestimmte Außenmöblierung, Werbung und Beleuchtung.

**Kulturelle und Freizeitangebote**

Kultur und Freizeitangebote sind elementare Bestandteile einer attraktiven und lebendigen Innenstadt. Das vorhandene Angebot in der Landauer Innenstadt wird positiv bewertet. Das Angebot ist für ein Mittelzentrum weitestgehend ausgewogen, auf die gesamte Innenstadt verteilt und bietet Angebote für unterschiedliche Altersgruppen. Hierzu gehören unter anderem die überregional bekannte Jugendstilfesthalle, das Kulturzentrum am Rathausplatz (Altes Kaufhaus, Frank-Loebisches-Haus und Katharinenkapelle), das Haus der Jugend, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule, das Universum- und das Glo-riakino (dieses wurde zu einer



Kleinkunsthöhne umgestaltet), eine Tanzschule oder eine private Kunsthöhne. Zudem wird in den vorhandenen Bars und Clubs der Stadt – neben deren eigentlichen Unterhaltungsangebot für die Abend- und Nachtstunden – zusätzlich ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen „im kleineren Kreis“ angeboten: u.a. Lesungen, Konzerte, Comedy u. v. m.

**Handlungsbedarf:**

Sicherung eines differenzierten, unterschiedliche Zielgruppen bedienenden kulturellen und gastronomischen Angebotes.

Trotzdem haben eigene Untersuchungen und unterschiedliche Beteiligungsverfahren ergeben, dass das Angebot für junge Menschen als ausbaufähig anzusehen ist. Eine Vielzahl der Studierenden fährt auch aufgrund des mangelnden Freizeitangebotes in ihre Heimatstädte. In den letzten Jahren wurden viele Diskotheken u.a. aus Gründen des Brandschutzes geschlossen (siehe Abb. 30, Leerstand<sup>14</sup>). Ein weiterer Grund für die Schließung von Diskotheken und Tanzlokalen ist der Konflikt mit den Anwohnern (innerstädtische Wohnruhe).

Die Innenstadt ist Kristallisationspunkt für die unterschiedlichen Nutzungen eines urbanen Zentrums. Daher ist es essentielle Aufgabe, eine gerechte Abwägung der unterschiedlichen und häufig konkurrierenden Bedürfnisse durchzuführen.

**Handlungsbedarf:**

- Ausbau von Angeboten für Studierende
- Bedarf an Lösungen zur Vermeidung von durch Freizeitlärm bedingten Konflikten

In vielen Städten ist der Druck groß, auf der grünen Wiese, außerhalb der Innenstadt größere Freizeitkomplexe mit ausreichend Stellplätzen zu errichten. Viele (junge) Menschen fragen dieses Angebot nach. Diesem Trend konnte sich die Stadt Landau nicht völlig entziehen. So wurden in der jüngsten Vergangenheit im Gewerbepark „Am Messengelände“ ein Kino, ein Bowlingcenter und eine Kletterhalle errichtet. Es ist zukünftig darauf zu achten, dass auch in der Innenstadt ein adäquates Freizeitangebot vorgehalten wird und sich das Abend- und Nachtleben nicht ausschließlich vor den Toren der Stadt abspielt.

---

<sup>14</sup> Die hausinterne Erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Landauer Innenstadt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an einer Definition einer verträglichen Mischung von kulturellen Angeboten und Freizeitangeboten auf der grünen Wiese und in der Innenstadt.

**Vergnügungsstätten**

Wie in vielen anderen Städten, gibt es auch in Landau regelmäßig Anfragen zur Realisierung von häufig kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Unter den gegenwärtigen rechtlichen Rahmenbedingungen kann die Stadt diese ohne ein eigenes Vergnügungsstättenkonzept steuern. Die Innenstadt entspricht der Eigenart eines Mischgebietes. Daher sind maximal nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. In der Landauer Innenstadt gibt es zum Zeitpunkt der Konzepterstellung neun Vergnügungsstätten<sup>15</sup>. Hiervon sind

- 5 Spielhallen;
- 3 Wettbüros;
- 1 Erotikfachmarkt;
- 2 Diskotheken/ Tanzlokale.

In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Hier hat die Stadt – sofern Vergnügungsstätten im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen sind – einen Gestaltungsspielraum.

Da sich Anzahl, räumliche Verteilung und Art der Vergnügungsstätte in einem städtebaulich verträglichen Maß bewegen, besteht derzeit kein Handlungsbedarf zur Erarbeitung eines Vergnügungsstättenkonzeptes, insbesondere auch aufgrund des im Bebauungsplan „Gewerbepark Am Messegelände“ ausgewiesenen Sondergebietes für Vergnügungsstätten, in dem sich u.a. eine größere Spielhalle befindet.

---

<sup>15</sup> Die hausinterne Erhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Landauer Innenstadt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!



### 5.3. Handlungsfeld Wohnen in der Innenstadt

In Ergänzung zu Kapitel 4.3, das auf die Situation des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes eingeht, wird in diesem Kapitel die Besonderheit des innerstädtischen Wohnens beschrieben.

Der zuvor erwähnte Trend der Reurbanisierung birgt Chancen und Risiken. Chancen bieten sich im Hinblick auf die Realisierung der Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“, der Sanierung von Bestandsgebäuden oder der Nutzung von Brachflächen (z.B. des ehemaligen Baubetriebsamtgeländes). Auch kann auf diese Weise den im Zuge des demographischen Wandels entstehenden ergänzenden Bedürfnissen einer zunehmend alternden Gesellschaft Rechnung getragen werden. Und schließlich stellt gerade die Innenstadt einen adäquaten Raum und Rahmen dar für Menschen mit geringem Einkommen.

Der Trend der Reurbanisierung birgt die Gefahr der Entmischung von Nutzungen (Gewerbliche Nutzungen, Freizeitnutzungen etc.) und Bevölkerungsgruppen (Stichwort Gentrifizierung).

Eine solche Entwicklung steht jedoch im Widerspruch zur Zielsetzung der Stadt Landau, in Anlehnung an die Gedanken zur „Europäischen Stadt“

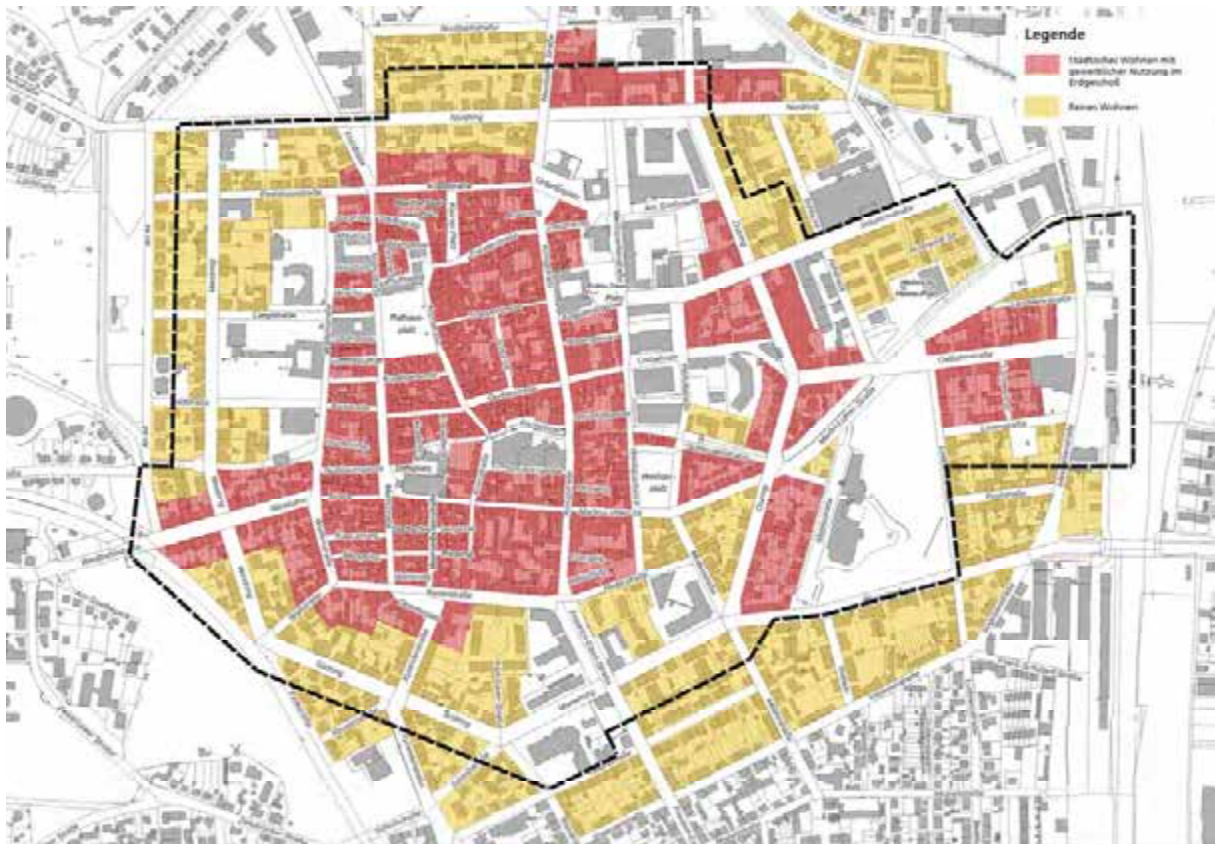
- in der Innenstadt – gemäß Ihrer originären Funktion - eine Nutzungsmischung zu gewährleisten
- bezahlbaren Wohnraum zu sichern
- die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu bedienen

Abb. 31 illustriert, in welchen Bereichen der Innenstadt es eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen und wo es reine Wohnfunktionen gibt.





Abb. 31: Wohnen in der Landauer Innenstadt



Quelle: Stadtbauamt Landau

Es wird deutlich, dass es eine hohe Wohndichte in der Innenstadt gibt und fast im gesamten Bereich der Innenstadt gewohnt wird. Dabei ergibt sich folgende räumliche Verteilung:

- Im Bereich der Altstadt gibt es fast ausschließlich die Mischung von „gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. In öffentlichen Gebäuden oder in größeren Einzelhandelsimmobilien gibt es keine Wohnnutzungen (vgl. auch Konzept von Rittmannsperger, Kapitel 3.3.1).
- „Reine Wohngebäude“ schließen sich an den Altstadt kern an und befinden sich vorrangig im Bereich der historischen Innenstadterweiterung. Hier konkurriert das Wohnen mit Dienstleistungsangeboten (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte etc.).

In der Innenstadt werden unterschiedliche Wohnformen bereitgestellt. Neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in den Obergeschossen von Geschäftshäusern gibt es Stadtvillen und Reihenhäuser.



**Handlungsbedarf:**

- Erhalt und Förderung der Nutzungsmischung
- Sicherung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Trotz der Ausweisung von Sanierungsgebieten (auf Grundlage des Rahmenplans „Altstadt Landau“) sowie einer aktiven Sanierungsberatung seitens der Verwaltung, konnten lediglich vereinzelte Eigentümer motiviert werden, ihr Eigentum zu modernisieren. Mit der Finanzkrise gewinnen Immobilien als Geldanlage an Bedeutung und die Anzahl an Gebäudesanierungen nahm und nimmt zu. Ganze Gevierte samt Blockinnenbereich wurden aber bisher nur vereinzelt saniert.

Die Sanierung von historisch bedeutsamen Bestandsgebäuden ist wichtig für den Erhalt der gewachsenen Stadtstruktur und für den Erhalt und die Förderung einer städtischen Identität und eines Stadtimages (siehe auch Kapitel 3.1). Sanierung von Bestandsgebäuden ist Teil der Baukultur. Eine fehlende Modernisierung oder gar leer stehende Wohnimmobilien sind sowohl im Hinblick auf ihre eigentliche Funktion (Wohnraum) als auch aufgrund ihrer Auswirkungen auf das Stadtbild negativ.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an der Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Bestandsgebäuden mit Sanierungsbedarf.

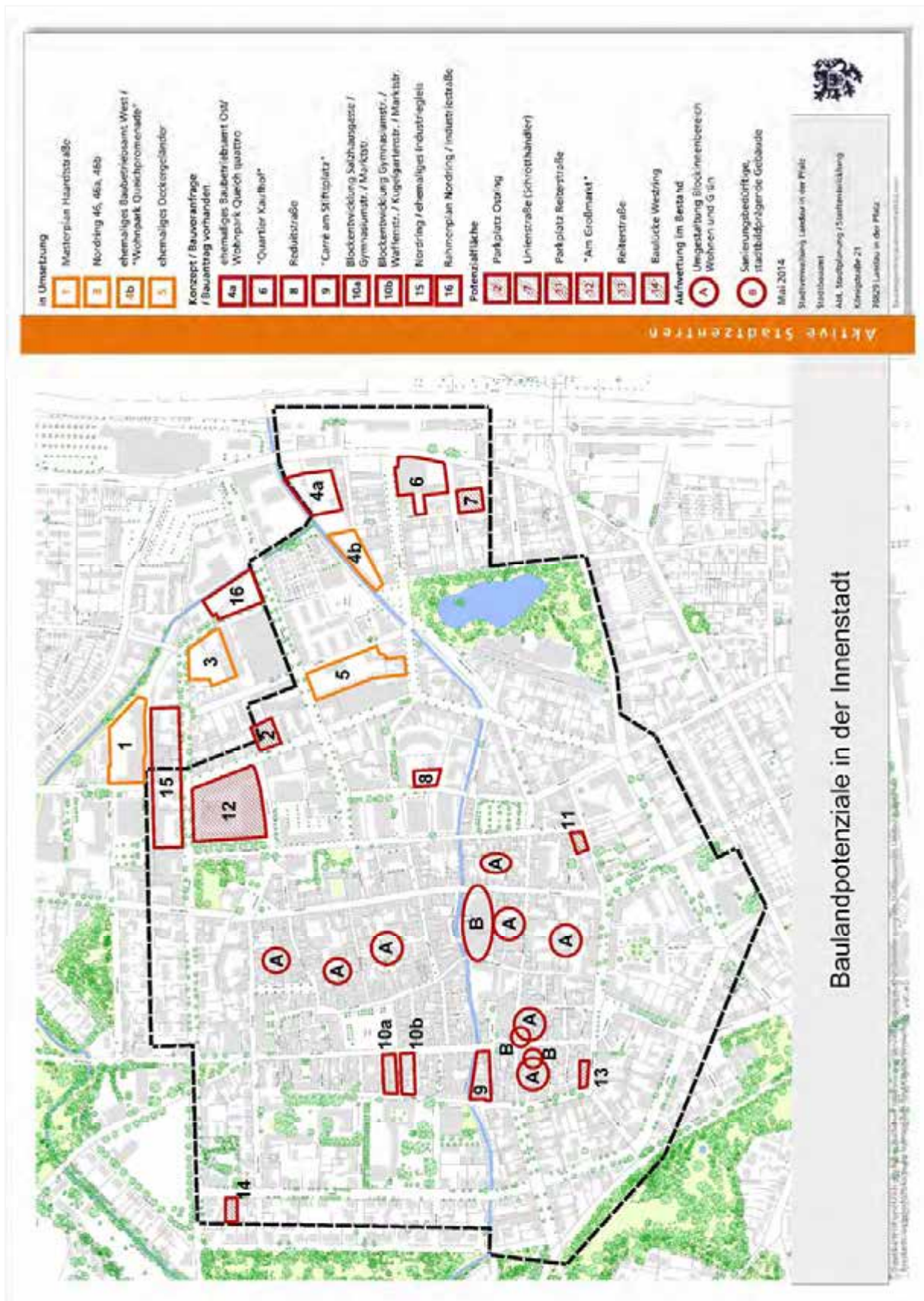
Im Rahmen der Erarbeitung der Baulandstrategie wurden auch für die Innenstadt Flächen ermittelt, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet sind (siehe Abb. 32 ). Dabei ist behutsam abzuwägen, welche Nutzungsmischung für welchen Standort geeignet ist.

**Handlungsbedarf:**

- Bedarf an der Identifizierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Bedarf an der Herleitung von Formen der Nutzungsmischung, die für den jeweiligen Ort/ städtebaulichen Raum nachhaltig sind.



Abb. 32: Baulandpotenziale in der Innenstadt





## 5.4. Handlungsfeld Öffentliche Räume/ Stadtgestalt

Zu einer attraktiven Innenstadt gehören auch qualitativ hochwertige öffentliche Räume. Hierzu zählen sowohl öffentliche Grünflächen als auch urbane Plätze unterschiedlichen Charakters. Insbesondere das Erscheinungsbild der urbanen Plätze ist geprägt durch die Vielfalt der angrenzenden Bauwerke unterschiedlicher Epochen.

Ein Sonderthema sind private Flächen, die temporär für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnten (bspw. im Rahmen eines „Fest der Innenhöfe“).

### 5.4.1. Öffentliche Grünflächen

Die Landauer Innenstadt hat eine Vielzahl unterschiedlicher öffentlicher Grünflächen. Die größten und bereits vernetzten Elemente sind der Nordpark, das Fort, der Schiller-, Goethe- und Savoyenpark. Kurz vor der Fertigstellung stehen der Südpark als grünes Herzstück der Konversion „Wohnpark am Ebenberg“ sowie der Grünzug Derivationskanal/ Grünanger.

Jede dieser Parkanlagen hat einen eigenen Charakter. So ist bspw. der Goethepark als Englischer Landschaftsgarten angelegt. Der Schillerpark, im Rahmen der Südwestdeutschen Gartenbauausstellung entstanden, ist üppiger bepflanzt. Der Südpark ist in gradlinigen Formen im neuzeitigen Stil gestaltet. Diese Parks sind allein schon aufgrund der räumlichen Nähe miteinander vernetzt. Im Osten der Stadt ist der Ostpark (auch Schwanenweiher genannt) mit seiner großen Wasserfläche das zentrale Grünelement.

Über Grünachsen in Form von Baumalleen und Wegeverbindungen entlang des Derivationskanals, der Queich oder dem ehemaligen Industriegleis im Norden werden die Parkanlagen zusätzlich vernetzt. Diese Vernetzung ist noch nicht vollständig abgeschlossen (siehe Abb. 33).

#### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an der Fortschreibung des Konzeptes, das die Vernetzungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünflächen darstellt.





Der demografische und klimatische Wandel stellen ergänzende Anforderungen an die Stadtentwicklung. So erfordert eine alternde Gesellschaft bspw. weitere, insbesondere schattige Ruheorte und Sitzgelegenheiten in fußläufiger Erreichbarkeit. Gleichzeitig müssen öffentliche Räume die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Interessensgruppen vereinen.

Um die Attraktivität weiter zu stärken und das bislang Erreichte zu bewahren, gilt es daher die bisher (noch) nicht angegangenen „Probleme“ zu beheben und das Vorhandene den sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen.

#### **Handlungsbedarf:**

- Bedarf an ausreichenden innerstädtischen Grünflächen.
- Bedarf an unterschiedlichen öffentlichen Grünflächen, welche die Bedürfnisse einer heterogenen und alternden Gesellschaft und die Auswirkungen des Klimawandels bedienen.

### **5.4.2. Erlebarmachung der Queich und des**

#### **Derivationskanals**

Eine besondere Stellung nimmt in jeder Stadt das Wasser ein. In der Stadt Landau für das Stadtbild und die Lebensqualität bedeutsam sind

- der Schwanenweiher (Ostpark)
- die Queich
- der Derivationskanal

Der Schwanenweiher wurde als flankierende Maßnahme der Landesgartenschau in Teilbereichen aufgewertet und wird von der Bevölkerung und Besuchern sehr gut angenommen.

Die Queich ist ein wichtiger Bestandteil der Landauer Geschichte. Sie diente bspw. für den Betrieb von Mühlen oder für die Trift von Kurzholz. Besondere Bedeutung erhielt sie im Zuge der Errichtung der Festungsstadt Landau. Der französische Marschall Vauban ließ zwischen 1688 und 1691 den Albersweilerer Kanal errichten, eine 12 km lange schiffbare Verbindung von Landau zum Steinbruch von Albersweiler, die parallel zur Queich verlief und mit deren Wasser gespeist wurde. Aus dieser Zeit stammende Schleusen sind teilweise noch erhalten (z.B. im Bereich der Ostbahnstraße/Schlachthofstraße). Diese historische Bedeutung ist vielen Bewohnern und Besuchern der Stadt Landau nicht bekannt.



### Handlungsbedarf:

Information der Bevölkerung über die historische Bedeutung der Wasserläufe in der Landauer Innenstadt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Queich an einigen Stellen kanalisiert und überbaut, so dass sie an vielen Stellen der Stadt nicht sichtbar und erlebbar ist. Bereits seit den 1980er Jahren (siehe Altstadtkonzept, Kapitel 3.3.1) ist es Ziel der Stadt, die Queich wieder in das Stadtbild zu integrieren. Denn sie verbindet eine Vielzahl unterschiedlicher Attraktionen und Konsumorte in der Innenstadt miteinander und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Aufenthaltsqualität in der Alt- und Innenstadt (siehe Abb. 33 ).

Einige Bausteine konnten in den letzten Jahren realisiert werden. Im Zeitraum von 2002 – 2007 wurde die Queich im Bereich der Bachgasse im Rahmen des Sanierungsgebietes „Altstadt Landau Süd-West“ aufgedeckt.

Abb. 34: Bachgasse vor der Sanierung



Abb. 35: Bachgasse nach der Sanierung



Quelle: Stadtbauamt Landau

Ein weiteres Projekt der Erlebbarmachung der Queich befindet sich im Bereich des ehemaligen Baubetriebsamtes. Im Rahmen des Stadtumbaugebietes „Östliche Innenstadt“ wurde dort entlang der Queich eine fußläufige Verbindung zwischen Ostbahnstraße und Maximilianstraße geschaffen („Queichpromenade“). Am neu entstandenen Heinrich-Heine-Platz an der Stadtbibliothek gibt es zudem einen Zugang zur Queich. In der Vergangenheit wurde die historische Schleuse saniert und zwei Fußgängerbrücken im Bereich der Queichpromenade errichtet. Diese Verbinden den Boulevard Ostbahnstraße mit dem Heinrich-Heineplatz bzw. der Stadtbibliothek sowie den nördlich gelegenen Quartieren.



Abb. 36: Queichpromenade



Abb. 37: Heinrich-Heine-Platz



Quelle: Stadtbauamt Landau

Weitere Bausteine konnten aufgrund fehlender städtischer Mittel oder vorhandener Eigentumsstrukturen (siehe Plan „Übersichtsplan Queichweg“) bisher nicht umgesetzt werden. Da die Queich an vielen Stellen inzwischen erlebbar(er) geworden ist und ein Spaziergang an der Queich möglich ist, soll sich bei der Innenstadtentwicklung auf den städtebaulich besonders bedeutender Baustein im Bereich des Klosterbrückchens konzentriert werden, wo der größte Handlungsbedarf besteht. Das Klosterbrückchen selbst ist gestalterisch wenig ansprechend. Durch eine Mauer wurde (und werden) der kirchliche und der „weltliche“ öffentliche Bereich voneinander getrennt. Heute ist der ehemals kirchliche Bereich ungenutzt, bietet jedoch das Potenzial, eine neue Sitzmöglichkeit mit Blick auf die Queich herzustellen. Die Mauer beengt optisch die Wegeverbindung zur Stiftskirche. Insgesamt kann durch eine Umgestaltung dieser Bereich zu einem attraktiven Aufenthaltsort werden. In engem räumlichen Zusammenhang zum Klosterbrückchen zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen besteht – je nach Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers – die Möglichkeit der Fortführung der fußläufigen Begleitung der Queich als sichtbarere Wegebeziehung zum Klosterbrückchen und von dort zur Stiftskirche.





Abb. 38: Auszug aus dem Übersichtsplan Queichweg



Quelle: Stadtbauamt Landau

Abb. 39: Queich zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen



Quelle: Stadtbauamt Landau

Im Bewusstsein der Bewohner Landaus weniger stark präsent ist der sog. Derivationskanal, ein um die nördliche Innenstadt herumführender, ca. 2 km langer, künstlicher Seitenarm der Queich. Dieser war elementarer Bestandteil der



Festungsanlage und diente im Falle eines Angriffs zur Flutung der angrenzenden, oft quadratkilometergroßen Überschwemmungsbecken. Auch dieser Wasserlauf stellt ein Potenzial für eine durchgehende, innerstädtische Fuß- und Radwegeverbindung dar.

Abb. 40: Derivationskanal



Quelle: Stadtbauamt Landau

#### Handlungsbedarf:

Queich und den Derivationskanal als wichtigen Bestandteil eines innerstädtischen Wegenetzes erlebbar machen und fußläufig vernetzen.

### 5.4.3. Urbane Plätze und Fußgängerzone

Elementarer Baustein einer lebendigen Innenstadt sind die urbanen Plätze und die Fußgängerzone.

Einige öffentliche urbane Plätze sind bereits saniert worden. Gelungene Beispiele sind die Neugestaltung des Ober- und Untertorplatzes mit den wichtigen Zeitzeugen „Französisches Tor“ und „Deutsches Tor“, der Umbau der Ostbahnstraße zu einem Boulevard zwischen Hauptbahnhof und Ostring, die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes oder aktuell die Umgestaltung des Heinrich-Heine-Platzes.

Trotz der Vielzahl an Investitionen in den öffentlichen Raum bedürfen einige Bereiche der Innenstadt einer (z.T. erneuten) Aufwertung. Hier besteht ein Sanierungsbedarf in Hinblick auf den Bodenbelag, die Möblierung, die Beleuchtung, Begrünung und die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Auch die Ausstattung mit Spielgeräten gehört dazu. (siehe Kapitel 5.4.4). Zu solchen Plätzen gehören beispielsweise

- Platz der Landesgartenschauen (Marktstraße/ Fortstraße/Nordring),
- Kleiner Platz,



- sog. Rosenplatz am Pavillon Ostringcenter (Maßnahme im Rahmen des Stadtumbaus)

Der Platz der Landesgartenschauen befindet sich am nördlichen Eingangsbereich des Innenstadtrings in die Innenstadt. Viele Besucher parken auf dem Messplatz und laufen zu Fuß in die Innenstadt. Die derzeitige Straße- und Platzgestaltung ist z.T. ungeordnet und erfüllt nur bedingt die Funktion eines städtebaulichen Entrees. Bspw. gibt es Materialwechsel im Plattenbelag, die keine Funktion erfüllen und der Nordring, die Fort- und die Marktstraße sorgen gestalterisch weder für eine Verkehrsberuhigung noch für einen städtebaulichen Auftakt.

Abb. 41: Fortstraße



Quelle: Stadtbauamt Landau

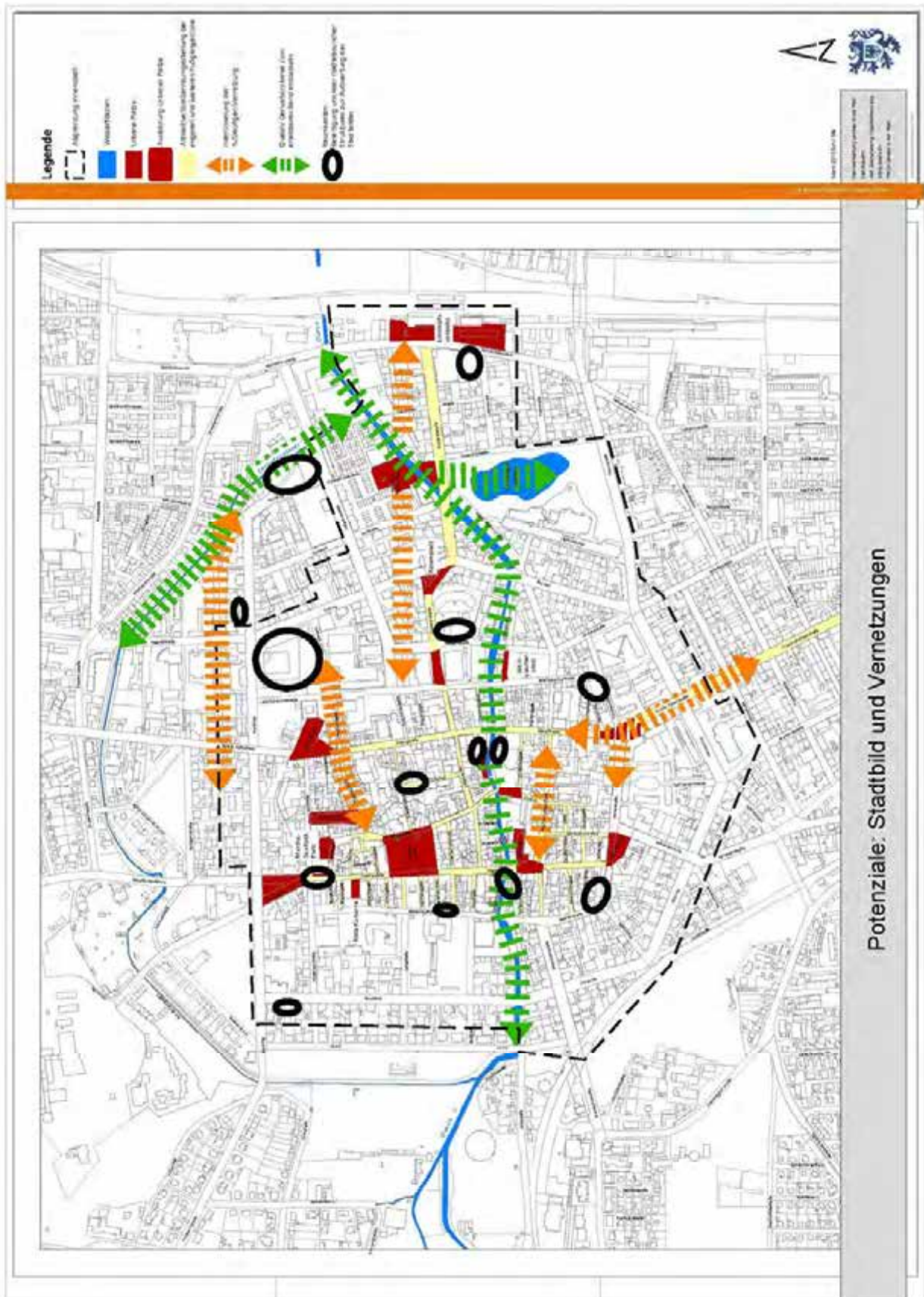
Wichtig bei diesen Aufwertungsmaßnahmen ist die Etablierung von öffentlichen Plätzen unterschiedlichen Charakters, die Bezug nehmen auf das jeweilige lokale Umfeld.

**Handlungsbedarf:**

Erhalt der qualitativ hochwertig gestalteten öffentlichen Räume und Sanierung von Plätzen.



Abb. 42: Potenziale: Stadtbild und Vernetzungen





Die Fußgängerzone als ein elementarer Bestandteil des öffentlichen Raumes war in einigen Bereichen sanierungsbedürftig. Der Sanierungsbedarf besteht / bestand im Hinblick auf den Bodenbelag, die Möblierung, die Beleuchtung, Begrünung. Mit dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn konnte ein Teil der Fußgängerzone bereits saniert werden. In der Badstraße, der Königstraße sowie der Ostbahnstraße zwischen Weißquartierstraße und Ostring besteht weiterhin ein hoher Sanierungsbedarf.

#### **Handlungsbedarf:**

Sanierung und Aufwertung der Ostbahn-, König- und Badstraße als hochfrequentierte Straßen des Stadtzentrums.

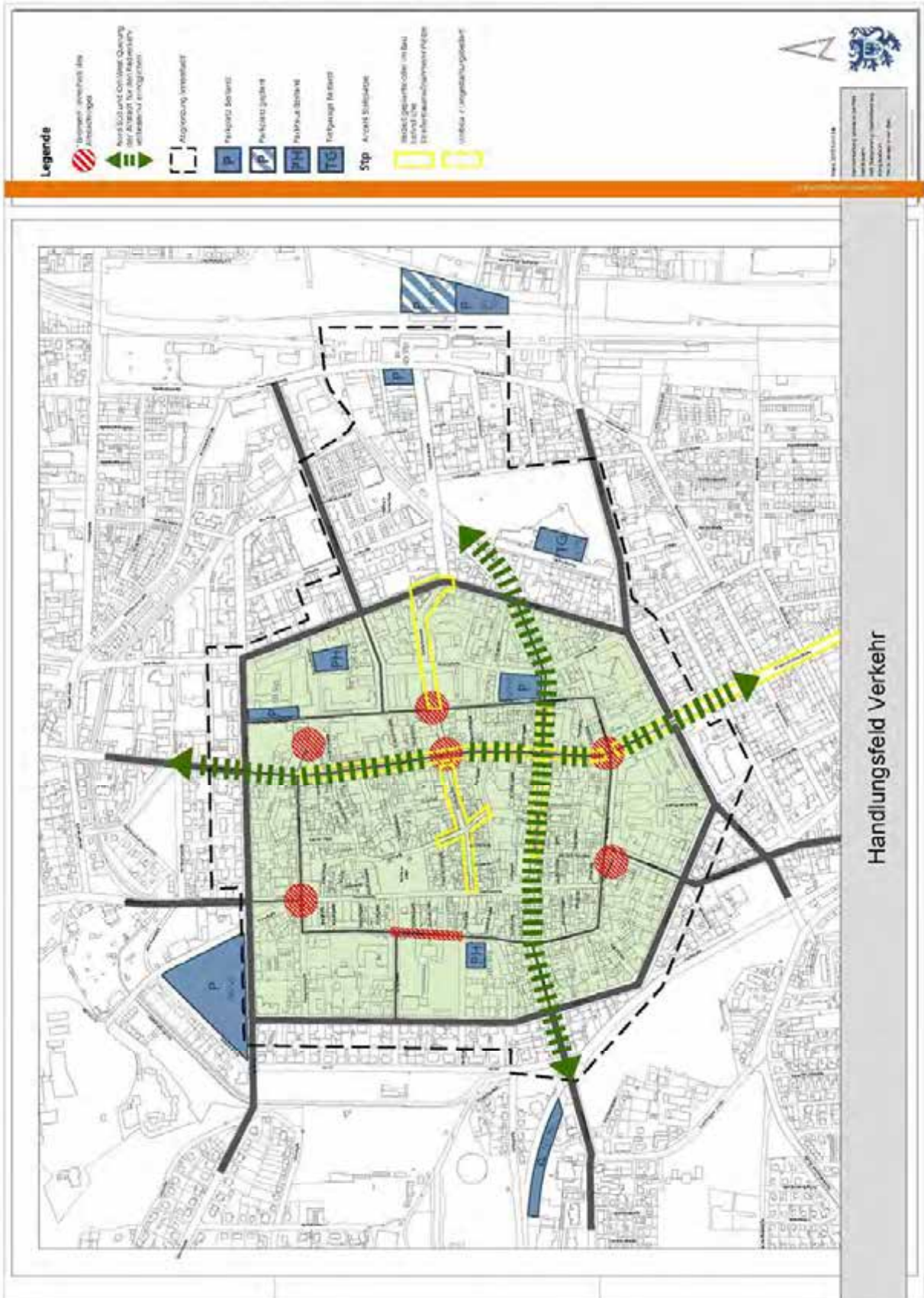
#### **5.4.4. Spielmöglichkeiten in der Innenstadt**

Spielplätze und -punkte spielen eine wichtige Rolle bei der Belebung einer Innenstadt. Spielplätze werden tendenziell eher von Bewohnern der Innenstadt (Familien mit Kindern) genutzt. Die kleinflächigeren Spielzonen hingegen dienen Besuchern der Stadt, insbesondere Kindern in Begleitung ihrer Eltern, als Abwechslungen (für Kinder) beim Innenstadtbesuch und Ruheorte für die sie begleitenden Eltern. Spielmöglichkeiten für Kinder im öffentlichen Raum tragen gerade auch in heutiger Zeit zur Attraktivität der Innenstadt und zur Verlängerung der Besuchszeiten bei.

In der Innenstadt gibt es sowohl hinsichtlich der Flächengrößen als auch der Erreichbarkeit keine ausreichende Anzahl an Spielmöglichkeiten für Kinder. Mangels verfügbarer Flächen ist hinsichtlich der Quantität lediglich im östlichen Teil der Innenstadt eine Verbesserung möglich. In den restlichen Bereichen soll eine Verbesserung in der Qualität und im Bestand erfolgen.



Abb. 43: Parkanlagen, Grünverbindungen und Spielmöglichkeiten Landau - Innenstadt





Die westlich des Hauptgeschäftszentrums liegenden Schulen bieten prinzipiell auch Spielmöglichkeiten in der Innenstadt. Aufgrund der Absperrung dieser nach Beendigung des Unterrichtes (meist spätestens um 17 Uhr und am Wochenende), können diese Spielplätze nur bedingt genutzt werden. Ganztägig zugängliche Spielplätze stellen eine Ausnahme dar.

Ein in den letzten Jahren aufgekommenes Thema sind Spiel- und Sportmöglichkeiten für Erwachsene und generationenübergreifende Spielplätze. Für diese Konzeption gilt es geeignete Standorte zu finden.

#### **Handlungsbedarf:**

- Neubau von Spielplätzen in der östlichen Innenstadt.
- Einige Spielpunkte/ Spielstationen bedürfen der Sanierung (z.B. Martha-Saalfeldplatz) oder Neugestaltung (z.B. Badstraße).
- Neubau und Neugestaltung von Spielplätzen im öffentlichen Raum (z.B. Stiftsplatz)
- Prüfung längerer Zugangszeiten zu Spielplätzen im Bereich von Schulen.
- Errichtung eines generationenübergreifenden Spielplatzes.

#### **5.4.5. Außengastronomie und Werbung im öffentlichen Raum**

Das Erscheinungsbild der Innenstadt und die Bewegungsfreiheit von Fußgängern in der Innenstadt sind maßgeblich durch die Nutzung als Außengastronomiefläche (Stichwort Mediterranisierung) und zu Werbezwecken beeinflusst.

Die Sondernutzungssatzung der Stadt trifft keine Aussagen zur Qualität von Werbung und beschränkt diese auch nicht auf das unbedingt notwendige Maß. Folglich gibt es in der Innenstadt eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeelemente von Gastronomen und Geschäften, die nicht in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Selbiges gilt für Bepflanzungen und Möblierung, auf die die Sondernutzungssatzung aber hinsichtlich der Qualität keinen Einfluss haben kann. Eine aufeinander abgestimmte Außenmöblierung ist jedoch für das Image einer Stadt bedeutsam.

Insbesondere in den engen Gassen der mittelalterlichen Altstadt führt die Summe an mobiler Außenwerbung, Warenpräsentation etc. im öffentlichen Raum teilweise zur Behinderung der Besucher. Zudem beeinträchtigt die Fülle an mobiler Außenwerbung und Warenpräsentation die Wahrnehmung der städtebaulichen Qualitäten der Innenstadt. Mit Blick auf das Älterwerden der Gesellschaft (Rollatoren, Rollstühle,



Gehilfen) und Familien mit Kinderwagen entfaltet diese „Übermöblierung“ eine Barriere und „verfremdet“ die originäre baulich bedingte Atmosphäre der Orte. Die geschilderte Form der Außenwerbung und Warenpräsentation führt in Ergänzung mit fest am Gebäude verankerten Werbeanlagen zu einer Überformung des Stadtbildes. Die Werbesatzung regelt nur den Umgang mit Werbeanlagen an Gebäuden und hat keinen Einfluss auf öffentliche Flächen.

**Handlungsbedarf:**

Ordnung und Steuerung der mobilen Außenwerbung und Warenpräsentation im öffentlichen Raum durch konsequente Umsetzung der aktualisierten Werbesatzung und durch Anpassung der Sondernutzungssatzung. Erarbeitung einer Gestaltungsfibel zur Steuerung von Werbeanlagen im öffentlichen Raum.

Im Jahr 2010 wurde daher die Erarbeitung eines Masterplans öffentlicher Raum beschlossen. Themenschwerpunkte des Masterplans öffentlicher Raum sind Gestaltungsempfehlungen für u.a. die Straßen- und Platzoberflächen, die Freiflächengestaltung, die Stadtraumbildung mit den Platz- und Straßenwänden, die Stadtmöblierung, Leuchtkörper und Licht, sowie die Möblierung Privater im öffentlichen Raum. Mit der Bewerbung um die Landesgartenschau wurde die Erarbeitung des Masterplans öffentlicher Raum zurückgestellt. Insbesondere nach der Teilsanierung der Fußgängerzone im Rahmen des vorzeitigen Maßnahmenbeginns wird deutlich, dass der Abschluss und die konsequente Umsetzung und Konkretisierung des Masterplanes wichtig ist zur Sicherung, Verbesserung und Fortentwicklung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raumes. Ein attraktives architektonisch und städtebaulich hochwertiges und modernes Stadtbild ist Aushängeschild einer Stadt. Es ist wichtig für die Wohnqualität, den Einzelhandel, die Wirtschaft, den Tourismus, die Freizeit etc. Daher ist es elementar, dass kontinuierlich an dem Erhalt und der Verbesserung des Stadtbildes gearbeitet wird.

**Handlungsbedarf:**

Erarbeitung eines Masterplanes öffentlicher Raum.

Der Masterplan öffentlicher Raum ist ein informelles Instrument. Zur Gewährleistung der Umsetzung der darin verankerten Ziele und Maßnahmen, bedarf es der Ergänzung durch formelle Instrumente und eine intensive Beratungsleistung von Seiten der Stadt. Die Werbesatzung wurde jüngst an die aktuellen Anforderungen angepasst. Die vorhandene Sondernutzungssatzung entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen und ist folglich zu überarbeiten. Für die Beratung der Bürger ist solch ein Regelwerk





meist zu unverständlich und Beratungen häufig mühsam. Zur Erleichterung der Beratungsgespräche ist eine Fibel mit Beispielen ein bewährtes Mittel.

#### 5.4.6. Stadtbildpflege des baukulturellen Erbes

Das Stadtbild wird nicht nur durch die zuvor genannten Elemente geprägt, sondern in entscheidendem Maße durch die Qualität der gebauten Umwelt. Prägende Elemente sind die Fassaden von historischen und modernen Gebäuden (Gliederung, Materialität, Farbigkeit), die Dachlandschaft oder Höhenentwicklung der Gebäude.

Aufgrund der vorhandenen historischen Bausubstanz (siehe auch Kapitel 1.2) hat Landau ein wertvolles, gewachsenes und abwechslungsreiches Stadtprofil. Im Zuge der veränderten Ansprüche an das Wohnen und Arbeiten und durch die rasante bauliche Entwicklung in den letzten Jahren besteht für die Stadt die Herausforderung, die neuen Entwicklungen derart zu steuern, dass das gewachsene Stadtbild nicht negativ überformt wird, sondern sich moderne Bauformen und Sanierungsmaßnahmen harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen.

Die Frage, wie sich eine Stadt weiterentwickeln kann, ohne das historische Stadtbild zur Puppenstube auszubauen und ohne eine Überformung und Verfremdung durch neue Baukörper zu bewirken und dabei die Wünsche der Eigentümer dennoch einzubeziehen, ist ein schwieriger Spagat und bedarf der permanenten Diskussion und partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung, den politischen Gremien und der Öffentlichkeit.

Diesen Diskurs um die Baukultur und künftige Stadtentwicklungsziele hat die Stadt Landau mit der Durchführung der Perspektivenwerkstatt „stadt.weiter.bauen.“ im Rahmen der Vorbereitung auf die Landesgartenschau begonnen. Der zeitliche Rahmen ist jedoch begrenzt. Es gilt folglich, diesen Diskurs auch nach der Landesgartenschau fortzusetzen.

##### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an der Fortführung der Perspektivenwerkstatt „stadt.weiter.bauen.“ auch nach der Landesgartenschau.

Ein bewährtes klassisches Instrument zur Bewahrung, Herstellung und Fortentwicklung eines hochwertigen Stadtbildes sind Gestaltungssatzungen. Die Gestaltungssatzung für die Innenstadt wurde, um den aktuellen Anforderungen gerecht(er) zu werden, im Jahr 2013 grundsätzlich überarbeitet. Auch hier gilt, dass die Satzung für die Bürger nur schwer verständlich ist und Beratungsgespräche sehr zeitaufwändig sind. Daher sollte diese durch eine Gestaltungsfibel ergänzt werden. Auch ist zu überprüfen, ob ein



Gestaltungs- und Entwicklungsbeirat die Arbeit der Verwaltung und der Gremien in Zukunft unterstützen könnte.

Darüber hinaus beeinflusst die Farbgebung von Gebäuden entscheidend das Stadtbild. Die Tendenz der letzten Jahre, die Gebäude grau zu streichen oder Farbtupfer auf rein weiße Fassaden zu setzen überformt das historische Erscheinungsbild und damit den typischen Charakter der historischen Altstadt. Die im Jahr 2013 aktualisierte Gestaltungssatzung regelt zwar in groben Zügen die Farbgestaltung, jedoch ist es in Beratungsterminen ohne eine Planungsgrundlage in Form eines Farbleitplanes, der auf die historischen Farbstrukturen eingeht, schwierig, eine im Gesamtzusammenhang stehende Farbberatung durchzuführen.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an einem Farbleitplan für die Landauer Alt- und Innenstadt.

**Handlungsbedarf:**

- Erarbeitung einer Gestaltungsfibel
- Erarbeitung eines Farbleitplanes
- Überprüfung der Einrichtung eines Gestaltungs- und Entwicklungsbeirates
- Bedarf an Öffentlichkeitsarbeit zur Information der Bürgerinnen über die Themen Baukultur, Stadtentwicklung, Stadtbildpflege



#### 5.4.7. Licht in der Stadt

Der Charakter einer Stadt unterscheidet sich tags und nachts. Längst dient Licht nicht mehr nur der Verkehrssicherheit und der Orientierung für den Menschen in der Nacht. Licht wird genutzt um Atmosphären zu schaffen, um Gebäude und öffentliche Plätze zu akzentuieren, um mittels temporärer Lichtinszenierungen öffentlichkeitswirksame Effekte zu erzielen. Ein ungesteuertes Nebeneinander unterschiedlicher Beleuchtungsformen, -mittel, -anordnung etc. konterkariert jedoch die Möglichkeiten, die der Einsatz von Licht zur Schaffung eines attraktiven nächtlichen Stadtbildes ermöglicht.

Mit dem Beschluss eines Lichtmasterplanes und der bereits begonnenen Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen, findet mit Blick auf die Straßenbeleuchtung und die Inszenierung / Akzentuierung von (öffentlichen) Gebäuden bereits eine Aufwertung statt. Für die Zukunft gilt es, die Maßnahmen des Lichtmasterplanes weiterhin Schritt für Schritt umzusetzen.

##### **Handlungsbedarf:**

Bedarf an gezieltem Einsatz von Licht zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens in der Stadt.

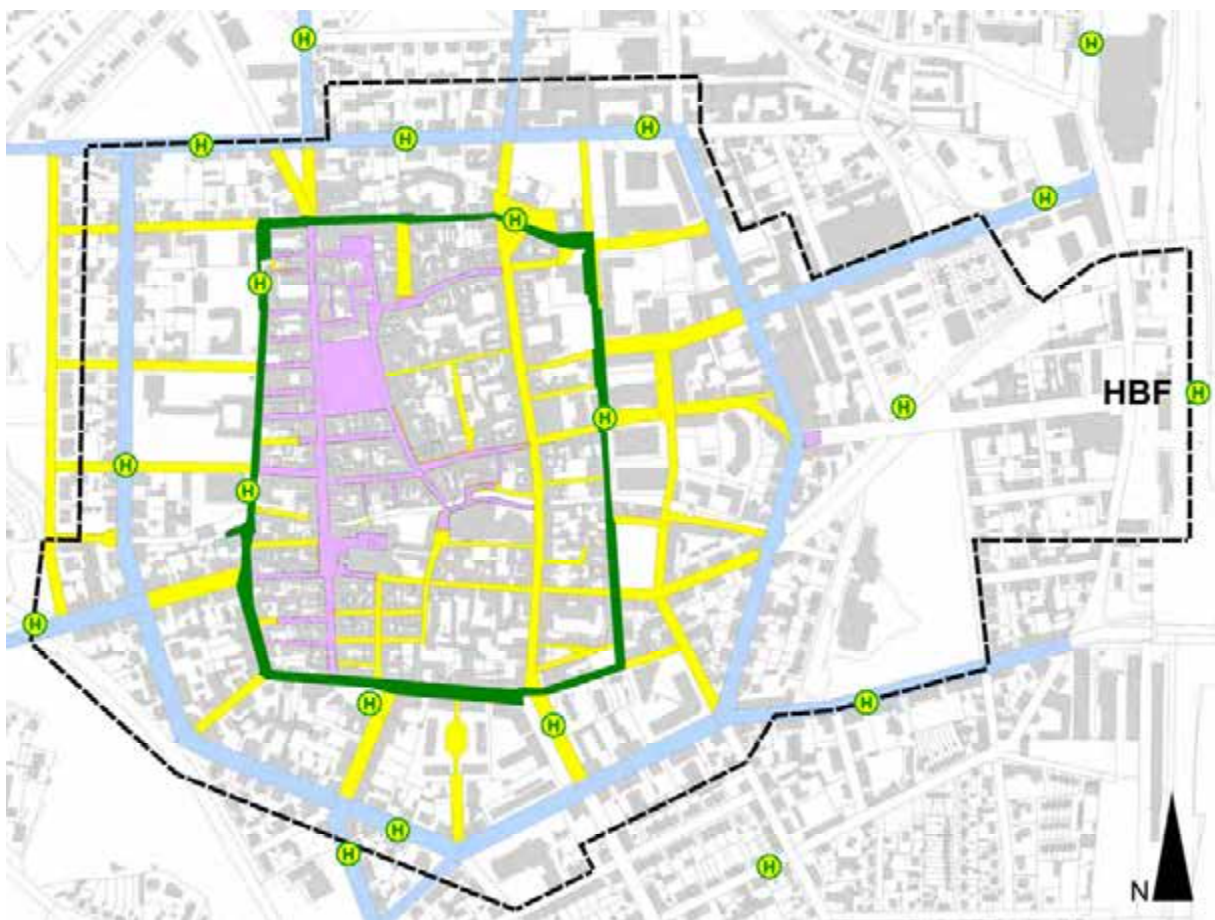


## 5.5. Handlungsfeld Verkehr

Die Landauer Innenstadt verfügt über ein klar ablesbares Straßennetz, das geprägt ist durch zwei Ringe: den sog. Innenstadtring und den Altstadtring. Die Straßen des Innenstadtringes (Nordring, Ostring, Marienring, Südring, Westring) dienen als Hauptverkehrsstraßen, die die Verkehrsabwicklung innerhalb der Innenstadt regulieren. „Gespeist“ über die strahlenförmig angeordneten Hauptverkehrsachsen, übernimmt der Innenstadtring einerseits die Funktion eines Verteilers – auf die verkehrsberuhigten Geschäfts- und Wohnbereiche (Abb. 44, gelb) – andererseits entlastet er diese Bereiche vom Durchgangsverkehr.

Der Altstadtring, umgrenzt von der Kram-, Weißquartier-, Reiter- und Waffenstraße, (Abb. 44, grün) hingegen übernimmt die Funktion der Erschließung des Hauptgeschäftsbereiches und verteilt die Besucher auf die angrenzenden Parkflächen sowie den Lieferverkehr auf die Lieferzonen und die Bewohner der Altstadt auf ihre Wohnquartiere. Folglich spielt der Altstadtring eine wichtige Rolle bei der Vermeidung von Parksuchverkehr und trägt somit zu einer Verkehrsentslastung bei.

Abb. 44: Verkehrsnetz/ -system der Landauer Innenstadt



Quelle: Stadtbauamt Landau



Zur Steigerung der Attraktivität der Landauer Innenstadt gilt es, den Verkehr zu reduzieren und die Besucher der Innenstadt auf die vorhandenen Parkplätze zu lenken.

**Handlungsbedarf:**

- Beschränkung des Verkehrs auf dem Altstadtring (Ziel- und Quellverkehr)
- Installierung eines Parkleitsystems

Die Hauptachsen für den Fußgängerverkehr bilden die autofreien Straßen der Fußgängerzone (Abb. 44, lila), die Königstraße (in Nord-Süd-Richtung parallelverlaufende Straße östlich zur Fußgängerzone), sowie die Ostbahnstraße von der Fußgängerzone bis zum Hauptbahnhof im Osten. Mängel gibt es insbesondere im Bereich der Königstraße, deutlich zu schmale Gehsteige; „Stolpersteine“ innerhalb der Pflasterung, Engstellen aufgrund von „Übermöblierung“ und engen Verhältnissen. Die Ostbahnstraße wurde über weite Strecken im Rahmen des Stadtumbaus „Östliche Innenstadt“ aufgewertet. Darüber hinaus bestehen deutliche Mängel in der Martin-Luther-Straße, wobei hier der sehr schmale Straßenraum nicht nur zu Problemen für die Fußgänger, sondern auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Radverkehr führt.

**Handlungsbedarf:**

Bedarf an der Sanierung der Ostbahn-, König- und Badstraße als hochfrequentierte Straßen des Stadtzentrums sowie der Martin-Luther-Straße.

Das „Radwege ! Konzept“ der Stadt sieht im Bereich der (Innen-)Stadt eine Stärkung des Radverkehrs vor. Maßnahmen, die im Bereich der Innenstadt seit Beschluss des Konzeptes bereits umgesetzt wurden:

- Öffnung der Fußgängerzone für den Radverkehr – Ausnahme bilden die Gerber- und die Kronstraße (sehr eng, hohe Passantenfrequenz)
- die Erhöhung der Zahl der Abstellanlagen
- zum Teil die Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer.

Letzteres wurde zum einen beim Umbau des Ostringes durch die Anlage eines baulich abgetrennten Radfahrstreifens erreicht, zum anderen wird der Radverkehr nach Umbau der Ostbahnstraße (Tempo 30) gleichberechtigt mit dem MIV im Straßenraum geführt, was die Sicherheit deutlich erhöht.

Eine Maßnahme, die bislang noch nicht umgesetzt werden konnte, ist die Öffnung der Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung, um die Querbarkeit der Innenstadt (Nord-Süd und Ost-West) zu ermöglichen und somit die durch Umwege



entstehenden Widerstände zur Nutzung des Fahrrades als Alltagsverkehrsmittel zu minimieren. Diese Maßnahme ist im Falle der Königstraße (Nord-Süd-Verbindung) und der Martin-Luther-Straße (Ost-West-Verbindung) nur im Rahmen von Straßenumbaumaßnahmen möglich und kann daher erst als Teil einer Gesamtmaßnahme konkret diskutiert werden (siehe Kapitel 7.4).

#### **Handlungsbedarf:**

Lückenschlüsse im Radwegenetz.

Durch die Neugestaltung der Bachgasse sind zwar 47 und durch die Umgestaltung des Untertorplatzes 8 öffentliche Parkplätze entfallen, jedoch konnten diese im Zuge der Umgestaltung in der Xylander- und Reiterstraße (11 zusätzliche öffentliche Stellplätze) sowie dem Bau des Parkhauses „Am Großmarkt“ (115 öffentliche Stellplätze) kompensiert werden. Bedingt durch diese Maßnahmen sowie die Steuerung der Parksuchverkehre durch die Umsetzung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes kann die heutige Parkplatzsituation in der Innenstadt als gut eingestuft werden.

Mit ca. 3.500 Parkplätzen ist die Landauer Innenstadt bei derzeit ca. 47.500 m<sup>2</sup> Handelsfläche insgesamt sehr gut ausgestattet. Ein Parkplatz pro 15 m<sup>2</sup> Handelsfläche ist ein Wert, der rund 30 % höher liegt als bei heute geplanten und gebauten Einkaufszentren (20 m<sup>2</sup> Handelsfläche pro Stellplatz). Vergleicht man die Situation in Landau weiter mit einem Einkaufszentrum, bestehen räumliche Unterschiede hinsichtlich der Lage der größten Parkplätze. Entlang der Waffenstraße ist der Parkplatzbedarf sicherlich höher als das Angebot. Entscheidend sind bei der Bewertung dieser Situation Antworten auf folgende Fragen:

- Wie viel Laufstrecke zwischen Parkplatz und Zielort ist zumutbar?
- Kann an Orten, wo Bedarf besteht, das Parkplatzangebot ausgeweitet werden?
- Wie sind zusätzliche Parkplätze zu finanzieren?
- Sind Parkraumbewirtschaftungsformen Alternativen zu einer Ausweitung des Angebotes?
- Wie entwickelt sich in Zukunft das Mobilitäts- und Einkaufsverhalten der Menschen und haben diese Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf?

Bereits umgesetzt wurde ein Parkleitsystem für die Innenstadt. Außerdem sollte durch eine weitergehende Parkraumuntersuchung ermittelt werden, ob es Teilbereiche mit konkreten Handlungsbedarf in der Innenstadt gibt und inwieweit die weiteren



Nutzungen in der Innenstadt (außer dem Handel) Veränderungen an der Parkraumversorgung erforderlich machen.







Die Erreichbarkeit der Innenstadt über den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann in Landau als gut angesehen werden. Sowohl der Hauptbahnhof als auch der Westbahnhof befinden sich in fußläufiger Nähe zur Innenstadt (der Hauptbahnhof grenzt sogar direkt an die Ostbahnstraße). Der Hauptgeschäftsbereich wird über die Bushaltestellen (siehe Abb. 44 ) innerhalb des Altstadtrings auch an die Region angeschlossen.

Allerdings muss bis heute konstatiert werden, dass das Busangebot außerhalb des Schülerverkehrs kaum angenommen wird. Hier gilt es mit weiterer Werbung und engerer Taktung die Attraktivität des Busnetzes aufrecht zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu erhöhen.

#### **Handlungsbedarf:**

- Sicherung eines attraktiven, eng getakteten Busnetzes
- Intensivierung der Werbung / Aufklärung zum ÖPNV

## **6. Leitbild und Zielkonzeption für die Landauer Innenstadt**

Zur positiven Fortentwicklung der Landauer Innenstadt bedarf es eines Leitbildes, das die Vision für die Landauer Innenstadt ausdrückt.

Auf der Basis der in der Bestandsanalyse für die Innenstadt, die festgestellten Handlungsbedarfe und dem Leitbild lassen sich dann für die Innenstadt Zielsetzungen und zu deren Realisierung wiederum Maßnahmen ableiten. Im Folgenden wird auf diese Inhalte näher eingegangen.

### **6.1. Leitbild für die Landauer Innenstadt**

Städtebaulich, architektonisch und grünordnerisch ist die Landauer Innenstadt ein attraktiv gestalteter und lebhafter Lebensraum mit einem abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot, einladenden Straßen, Plätzen sowie Geschäften, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Lebensraum seiner Bewohner und Beschäftigten und als Versorgungsmittelpunkt für die Gesamtstadt und ihr Umland ist oberstes städtebauliches Ziel.

Ein besonderes Merkmal stellt dabei die Mischung aus einem engmaschigen Geflecht aus Konsum- und Ruhemöglichkeiten, geprägt durch das Ambiente ihrer gebauten Geschichte und dem gelungenen Zusammenspiel von alter und neuer Bausubstanz dar. In der Landauer Innenstadt zu leben ist nicht nur wegen des hochwertigen Wohnungsbaus und dem zuvor geschilderten Angebot attraktiv. Die klimatische Gunst,



die Lage als größte weinbautreibende Gemeinde Deutschlands, sowie die historisch und räumlich bedingten kulturellen Einflüsse Frankreichs vermitteln ein besonderes Lebensgefühl, das die Bewohner zum Bleiben und die Besucher zum Kommen veranlasst.

Es gilt, in der Landauer Innenstadt eine Balance zwischen den unterschiedlichen, manchmal widerstreitenden Interessen zu finden. Dabei geht es nicht darum, jegliche Konflikte auszuräumen. Eine Innenstadt lebt gerade von den vorhandenen Gegensätzen und wird auch nie „fertig gebaut“ sein. Auch in Zukunft ist dieses Zusammenspiel in enger Zusammenarbeit aller privaten und öffentlichen Akteure zu wahren, zu stärken und fortzuentwickeln.

## 6.2. Zielsetzungen

Abgeleitet aus den zuvor beschriebenen Handlungsbedarfen und unter Berücksichtigung des Leitbildes werden in den folgenden Kapiteln die abgeleiteten Ziele für die identifizierten Handlungsfelder dargestellt. Die Ziele beziehen sich auf die Innenstadt.

### 6.2.1. Zielsetzung Einzelhandel

Die Bestandsanalyse verdeutlicht, dass die Einzelhandelsstruktur der Landauer Innenstadt gut ist. Die Qualität gilt es zu halten und geringfügige Defizite auszugleichen. Aus den Erfahrungen der abgeschlossenen Sanierungsgebiete und dem dargelegten Handlungsbedarf lassen sich folgende Ziele ableiten:

- Erhalt und Ausbau der Zentralität und der Bedeutung der Innenstadt Landaus für die Bewohner der Stadt Landau und die Region.
- Erhalt und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches unter besonderer Berücksichtigung der historischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten:
  - Definition und Sicherung der positiven gesamtstädtisch ausgewogenen und verträglichen Verteilung der Verkaufsflächen.
  - Erhalt der differenzierten Einzelhandelsstruktur
  - Erhalt und Schutz der kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsstruktur



- Identifizierung und Entwicklung von Bereichen im zentralen Versorgungsbereich, die sich für die Umnutzung/ Umformung zu großflächigen Handelsflächen eignen
- Sicherung des kleinteiligen Stadt-/ Fassadenbildes bei der Umnutzung bzw. Umformung von kleinteiligen Blockstrukturen zu größeren Handelsflächen
- Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Dienstleistungsangebote.
- Aufwertung der Fußgängerzone
  - durch Investitionen in den öffentlichen Raum
  - Steuerung der Sondernutzungen in Zusammenarbeit mit den Einzelhändlern
- Entwicklung von Lösungen zur Reduzierung von Ladenleerständen
  - Verhinderung von Leerstand in 1a Lagen
  - Verhinderung der Entwicklung eines negativen Images von 1b-Lagen durch eine adäquate Nutzungsmischung für diese Lagen
  - Entwicklung von Lösungen (z.B. eine andere Form der Nutzungsmischung) für die Lagen in der Innenstadt, die nur noch bedingt einen Handelsschwerpunkt bilden können

### 6.2.2. Zielsetzung Gastronomie, Kultur & Freizeit

Auch die Bereiche Unterhaltung/ Freizeit/ Gastronomie weisen in der Landauer Innenstadt grundsätzlich eine solide Basis auf. Dies gilt es zu erhalten, sinnvoll zu ergänzen und zwar für alle Zielgruppen (Kinder, Jugendliche, Studenten, Familien, sog. Silver Ager und Senioren) und auf diese Weise ein differenziertes Angebot für die Bewohner und Besucher der Stadt Landau anzubieten. Ziele sind:

- Erhalt, Diversifizierung und Ergänzung des vorhandenen vielfältigen und hochwertigen gastronomischen und kulturellen Angebotes (Potenziale) unter Berücksichtigung der Anforderungen unterschiedlicher Zielgruppen.
- Definition und Realisierung einer verträglichen Mischung zwischen Angeboten in der Innenstadt und auf der grünen/ grauen Wiese.
- Unterstützung der Eigentümer bei der Nachnutzung von leer stehenden Lokalen.
- Erhalt von attraktiven Außenbereichsflächen.
- Sanierung von öffentlichen Räumen/ Plätzen.
- Erarbeitung von Standards für eine hochwertige und aufeinander abgestimmte Außenmöblierung, Werbung und Beleuchtung.



- Schaffung von mehr Angeboten für Studierende, um die Innenstadt für diese attraktiver zu machen und die Innenstadt hierdurch mehr zu beleben.
- Entwicklung von Lösungen zur Vermeidung von durch Freizeitlärm verursachten Konflikten.

### 6.2.3. Zielsetzung Wohnen

Wie in der Bestandsaufnahme und -analyse deutlich geworden ist, wirkt sich die Wohnfunktion in vielerlei Hinsicht positiv auf die Lebendigkeit einer Innenstadt aus. Zudem bekommt das innerstädtische Wohnen vor dem Hintergrund des Älterwerdens der Gesellschaft, der Veränderung der Lebensstile und der steigenden Mobilitätskosten einen immer höheren Stellenwert innerhalb der Gesellschaft (u.a. kurze Wege, hohe Versorgungs- und Angebotsdichte).

Gleichzeitig birgt der Trend zur Reurbanisierung die Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen, von Freizeitnutzungen und weniger zahlungskräftigen Bevölkerungsschichten. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende Ziele aus der Bestandsanalyse ableiten:

- Innen- vor Außenentwicklung.
- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten:
  - differenziert nach den Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen (z.B. Familien, pflegebedürftige Menschen, Zwei-Personen-Haushalte, Silver Ager, sozial benachteiligte Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund, Studenten etc.)
  - mit flexiblen Wohngrundrissen, welche die sich im Laufe eines Lebens wandelnden Ansprüche berücksichtigen
  - städtebaulich und architektonisch hochwertig und nachhaltig
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- Sicherstellung und Förderung einer adäquaten Nutzungsmischung für unterschiedliche städtebauliche Situationen
- Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand:
  - Identifizierung von Nachverdichtungspotenzialen
  - Behutsame und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebäudebestandes
  - Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Bestandsgebäuden



- Sicherung und Aufwertung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung niederschwelliger Freizeitangebote.

#### 6.2.4. Zielsetzung öffentlicher Raum/ Stadtgestalt

Um die Innenstadt zu einem, sowohl für Bewohner als auch Besucher, l(i)ebenswerten Ort zu gestalten gilt es die Plätze, Grünflächen sowie die Straßen bedarfsgerecht zu attraktiven urbanen Erlebnis- und Aufenthaltsräumen zu entwickeln sowie nach Möglichkeit weitere einladende Plätze zu schaffen. Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen müssen dabei ebenso beachtet werden, wie das Zusammenspiel der einzelnen Orte im städtischen Gefüge.

Die Innenstadt Landaus verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Grünflächen, Spielmöglichkeiten, urbanen Plätzen und einem städtebaulich-architektonischen Erbe. In einigen Bereichen bedarf es der Aufwertung oder kleiner Anpassungen, um die Innenstadt als attraktives Zentrum für die Bewohner und Besucher der Stadt zu erhalten und fortzuentwickeln. Als Ziele werden hergeleitet:

- Sicherung öffentlicher Räume als Orte des Austauschs, der Ruhe, des Lebens und Erlebens für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Fortschreibung des Grünflächenkonzeptes
- Öffentliche Grün- und Wasserflächen
  - Bereitstellung an ausreichenden innerstädtischen Grünflächen
  - Vernetzung öffentlicher Grünflächen
  - Modernisierung von Grünflächen und damit Sicherung von Grünflächen auch aufgrund der Anforderungen aus dem Klimawandel
  - Anpassung öffentlicher Grünflächen an die Bedürfnisse und Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft
  - Erlebarmachung und fußläufige Vernetzung der Queich und des Derivationskanals als wichtiger Bestandteil der Festungsanlage, des innerstädtischen Wegenetzes und des Stadtbildes
- Öffentliche urbane Plätze und Fußgängerzone
  - Erhalt der qualitativ hochwertig gestalteten öffentlichen urbanen Räume
  - Aufwertung/ Sanierung von öffentlichen urbanen Plätzen und Teilstücken der Fußgängerzone
  - Anpassung der Gestalt der öffentlichen Plätze an die Anforderungen des demografischen Wandels unter Berücksichtigung des historischen und kulturellen Erbes.



- Spielmöglichkeiten
  - Neubau, Aufwertung und Änderung von Spielplätzen im öffentlichen Raum.
  - Sicherung längerer Zugangszeiten zu Schulspielplätzen
  - Errichtung eines generationsübergreifenden Spielplatzes
- Außengastronomie, Werbung
  - Erarbeitung eines Konzeptes für die Außenmöblierung und privaten Begrünung im öffentlichen Raum
  - Ordnung und Steuerung der mobilen und mit dem Gebäude verankerten Außenwerbung und der Warenpräsentation im öffentlichen Raum
  - Schaffung von Grundlagen, die Bürgerberatungen in diesem Bereich erleichtern
- Stadtbildpflege des baukulturellen Erbes
  - Sicherung, Verbesserung und behutsame Weiterentwicklung des für die Landauer Innenstadt bezeichnenden Stadtbildes
  - Einbeziehung der Landauer Bürger bei der Diskussion um die Landauer Baukultur
  - Information der Bürger und Touristen über die historischen und städtebaulichen Besonderheiten der Stadt Landau
  - Gezielter Einsatz von Licht zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens in der Stadt
  - Abstimmung der Maßnahmen aufeinander im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für den öffentlichen Raum



### 6.2.5. Zielsetzung Verkehr

Es sind bereits eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Landauer Innenstadt umgesetzt worden. Dennoch besteht ein weiterer Handlungsbedarf in folgenden Bereichen

- PKW-Verkehr
  - Verkehrsreduzierung/ Verkehrsberuhigung in der Altstadt durch Reduzierung des Durchgangs- und Parkraumsuchverkehrs in der Innenstadt
  - Verkehrsberuhigung des Altstadtringes
  - Sanierung von Straßen mit Sanierungsbedarf – hier: die restlichen Ostbahnstraße (im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme), die König- und Martin-Luther-Straße und der Bereich Friedrich-Ebert-Straße zwischen Reiterstraße und Marienring
  - Fortschreibung des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes
- ÖPNV/ Rad- und Fußgängerverkehr
  - Sicherung des vorhandenen ÖPNV-Netzes
  - Lückenschluss und Anpassung an die Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft
  - Stärkung des Radverkehrs durch konsequente Umsetzung des Radverkehrskonzeptes
  - Ermöglichung einer durchgängigen Querung der Innenstadt in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung für den Radverkehr
  - Attraktivere Gestaltung der fußläufigen Wegeverbindung in der Landauer Innenstadt.
  - Barrierefreier Ausbau der ÖPNV-Haltestellen und der Fußwegeverbindungen.

Durch die Umsetzung dieser Ziele werden nicht nur verkehrstechnische Optimierungen im Sinne einer besseren und konfliktärmeren Verkehrsabwicklung erreicht, sondern zusätzlich die Realisierung der Ziele anderer Handlungsfelder unterstützt. Hierunter fallen unter anderem die Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Stärkung der Wohnfunktion durch Aufwertung des Wohnumfeldes, Attraktive Gestaltung des Stadtbildes und Stärkung des Einzelhandels.



### 6.2.6. Themenübergreifende Ziele/ Querschnittsaufgaben

Zusätzlich zu den handlungsfeldspezifischen Zielsetzungen gibt es eine Reihe übergreifender Ziele. Diese beziehen sich vorrangig auf das Thema Kommunikation und Information. Hierzu gehören:

- Sicherung und Fortentwicklung des positiven Images der Stadt Landau in der Region
- Die aktive Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing fortführen. Bei Bedarf ein Citymanagement ergänzen<sup>16</sup>.
- Ermittlung von statistischen Daten als Entscheidungsgrundlage.
- Sicherung einer nachhaltigen Funktions- und Nutzungsmischung in der Innenstadt
- Sicherung und Fortentwicklung eines hochwertigen Städtebaus und einer nachhaltigen Architektur
- Information der Bevölkerung und der Touristen
- Einbindung der Bevölkerung und der Betroffenen (z.B. Einzelhändler) bei der Erarbeitung von Konzepten und Maßnahmen.

Die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimaschutz werden an dieser Stelle nicht berücksichtigt, da diese im Klimaschutzkonzept verankert sind und im Rahmen dessen umgesetzt werden sollen.

---

<sup>16</sup> Citymanagement ist ein Kommunikationsprozess zwischen Verwaltung, Stadtmarketing, Einzelhändlern, Werbekreis und Eigentümern. Ziel ist es durch einen intensiven Austausch Divergenzen auszuräumen und gemeinsam Maßnahmen umzusetzen, die zu einer Stärkung der Innenstadt und damit des Einzelhandels beitragen.





## 7. Maßnahmenübersicht

Für die Entwicklung und Aufwertung des Gebietes ist ein Bündel von Einzelmaßnahmen notwendig. Zur besseren Übersicht werden die zur Realisierung der zuvor dargestellten Ziele für die Landauer Innenstadt als wirksam erachteten Maßnahmen tabellarisch dargestellt.

Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da die Beschreibung des Handlungsbedarfs, der Ziele und der Maßnahmen stets eine Momentaufnahme darstellen und Innenstadtentwicklung ein kontinuierlicher Entwicklungsprozess ist. Ergänzungen und Anpassungen sind daher nicht ausgeschlossen, Maßnahmenübersicht und Prioritätensenkungen sind prozessual zu verstehen.

Explizit die für den Bereich der östlichen Innenstadt geplanten Maßnahmen, werden in der Auflistung ebenfalls nicht erwähnt. Hierbei sei auf das Entwicklungskonzept zur östlichen Innenstadt verwiesen (Stadtumbaugebiet).

Die in der folgenden Abbildung beschriebenen Zeithorizonte sollen wie folgt verstanden werden und beziehen sich auf die Momentaufnahme 2015:

- Kurzfristig: 1-2 Jahre
- Mittelfristig: 3-6 Jahre
- Langfristig: 7-12 Jahre



Tab. 2: Handlungs- und Maßnahmenübersicht

Handlungsfeld	Maßnahmen	Zeithorizont
Einzelhandel	Konsequente Anwendung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (v.a. der Sortimentsliste) zum Schutze des zentralen Versorgungsbereiches	dauerhaft
	Beratungs-, Beteiligungs- und Aktivierungsaufgaben (siehe Handlungsfeld Querschnittsaufgaben)	dauerhaft
	Entwicklung eines städtebaulich-architektonischen Konzeptes für Nutzungsmischungen unterschiedlicher Körnigkeit in der Altstadt unter Zuhilfenahme eines externen Büros	mittelfristig
	Nutzungskonzept - „Nutzungsmischung in der Altstadt“ (hier: Obere Marktstraße)	kurzfristig
	Durchführung von Wettbewerben und Workshops (siehe Handlungsfeld öffentlicher Raum/ Stadtbildpflege)	kurz- bis langfristig
	Sanierung der Fußgängerzone (siehe Handlungsfeld Verkehr)	kurz- und mittelfristig
Gastronomie / Freizeit / Kultur	Erarbeitung eines Konzeptes zur Nutzungsmischung mit dem Ziel der Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und der Konfliktminierung	mittelfristig
	Einheitliche Regelungen zur Stellplatzablösung bei gastronomischen Vorhaben (bereits erledigt)	kurz- bis langfristig
	Steuerung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe Allgemeine Städtebauliche Planung)	Kurz- bis langfristig
Wohnen	Konsequente Umsetzung der Baulandstrategie	dauerhaft
	Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes mit Unterstützung eines externen Fachbüros	kurzfristig
	Erarbeitung eines städtebauliches Konzeptes für zukunftsweisendes Wohnen in der Altstadt mit Unterstützung eines externen Fachbüros	kurzfristig
	Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Fokus auf stadtbildprägenden Gebäuden	kurz- bis langfristig
	Förderung von gemeinschaftlichen (Mehrgenerationen)	mittel- bis



Handlungs- feld	Maßnahmen	Zeithorizont
	Wohnprojekten in der Innenstadt	langfristig
	Machbarkeitsstudien zur Nutzung und Modernisierung von Altbauten (hier z.B. Salzhausgasse 2)	Kurz- bis mittelfristig
	Durchführung von Wettbewerben (siehe Qualitätssicherung)	Mittel- bis langfristig
	Bauberatung	Kurz- bis langfristig
Öffentlicher Raum / Stadtbildpflege	<u>Erarbeitung von Arbeitsgrundlagen</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung des Masterplans öffentlicher Raum</li> <li>• Bei Bedarf: Fortschreibung der Gestaltungs-, Werbe-, Sondernutzungssatzung auf der Grundlage des Masterplans öffentlicher Raum</li> <li>• Erarbeitung einer Gestaltungsfibel und eines Farbleitplans als Grundlage für eine zielführende Gestaltungsberatung (begleitet durch Beteiligungsverfahren und ein externes Büro)</li> </ul>	mittelfristig
	Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von Bürgerforen, Workshops, Werkstätten etc.</li> <li>• Die konsequente Umsetzung vorhandener Konzepte und der gültigen/ rechtskräftigen Bauleitpläne</li> <li>• Allgemeine städtebauliche Planung</li> <li>• Wettbewerbe und Workshops</li> <li>• Gestaltungs- und Bauberatung</li> </ul>	dauerhaft
	Sanierung von öffentlichen Plätzen (hier: nördlicher Eingangsbereich zur Innenstadt zwischen Alter Messplatz und Fußgängerzone)	Langfristig
	Neugestaltung von Straßen mit Sanierungsbedarf, z.B. Fußgängerzone (siehe Handlungsfeld Verkehr)	Mittel- bis langfristig
	Neubau, Aufwertung und Änderung von Spielplätzen und -punkten im öffentlichen Raum	Mittel- bis langfristig
	Grünflächengestaltung/ punktuelle Baumpflanzungen	Mittel- bis langfristig
	Punktuelle Sanierung von stadtbildprägenden Objekten	Mittel- bis



Handlungs- feld	Maßnahmen	Zeithorizont
	(siehe Handlungsfeld Wohnen)	langfristig
Verkehr	Erarbeitung eines Mobilitäts-/Erschließungskonzeptes inkl. Ermittlung der Parkraumsituation und des Parkraumbedarfs	kurz- bis mittelfristig
	Neugestaltung von Straßen mit Sanierungsbedarf (hier u.a.: Königstraße, Martin-Luther-Straße, Fußgängerzone und einzelner Seitenstraßen Friedrich-Ebert-Straße zwischen Reiterstraße und Marienring (Finanzierung über GVFG).	Mittel- bis langfristig
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung des „Radwege ! Konzeptes“ (insbesondere Öffnung der Einbahnstraßen)</li> <li>• Lückenschluss bei der Radwegebeschilderung</li> </ul>	Mittel- bis langfristig
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informationskonzept Städtebau und Architektur der Landauer Innen-/Altstadt</li> <li>• Planung und Realisierung einer digitalen Vernetzung von Informationen (z.B. des ÖPNVs, Veranstaltungen)</li> </ul>	Mittel- bis langfristig
	Erlebbarkeit der Queich (hier: Neugestaltung Klosterbrückchen incl. Zugänge und Verbindung zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen)	Kurz- bis mittelfristig
Querschnittsaufgaben	Allgemeine städtebauliche Planung	
	Beauftragung eines externen Büros mit der Datenerhebung (Grundlagenermittlung)	dauerhafte Aufgabe
	Begleitung durch Beteiligungsverfahren, teilweise begleitet durch ein externes Büro (siehe Qualitätssicherung)	Kurz- bis langfristig
	Ergänzende Beratungs-, Beteiligungs- und Aktivierungsaufgaben <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Bau- und Gestaltungsberatung</li> <li>• Durchführung von Wettbewerben, Workshops, Diskussionsrunden etc.</li> <li>• Eigentümeraktivierung</li> <li>• Teilnahme der Stadt Landau am Dialog Innenstadt Rheinland-Pfalz</li> </ul>	dauerhaft



In den folgenden Kapiteln werden die Maßnahmen, die nicht selbsterklärend sind, ausführlicher beschrieben.

## 7.1. Einzelhandel

### **Städtebauliche Studie/ Nutzungskonzept (Aktive Stadt - und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.4)**

#### *Obere Marktstraße*

Wie in Kapitel 5.1 beschrieben unterliegen die Geschäfte in der Oberen Marktstraße einer hohen Fluktuation. Für die Wirtschaftsförderung und die Stadtentwicklung noch unklar ist, welche Ursachen diese Entwicklung hat und welcher Lösungsansatz für diese Lage der richtige ist. Wenn eine der Ursachen die fehlende Kundenfrequenz ist, dann stellt sich die Frage, ob die Modernisierung und neue Nutzung des ehemaligen Kaufhauses Joos am Obertorplatz durch die Wirkung als „Kundenmagnet“ eine Lösung sein kann. Alternativ oder ergänzend ist zu fragen, ob der hohen Fluktuation durch ein aktives Stadtmarketing Einhalt geboten werden kann? Oder bedarf es eines neuen Denkansatzes in der Form, dass andere Nutzungen in diesen Bereichen platziert werden müssen? Was ist die langfristig tragfähige und nachhaltige Vorgehensweise für diese Problemstellungen? Um Antworten auf diese Fragen zu finden, soll ein externes Büro mit der Erarbeitung einer Strategie für die künftige Nutzungsmischung der Oberen Marktstraße beauftragt werden. Ergänzend soll herausgearbeitet werden, wer die Hauptinteressengruppen sind und wie diese gemeinsam an der Belebung und ggf. Neuinszenierung der Oberen Marktstraße mitwirken können.

#### *Baublöcke im Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs*

Gebäudeblöcke wie „Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten und Waffestraße“ und „Kugelgarten-, Markt, Bad-, und Waffestraße“ prägen entscheidend das Erscheinungsbild der Landauer Altstadt. Im Zuge der Altstadtsanierung konnte keine städtebauliche Entwicklung der im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstörten Bauflächen erzielt werden.

Gleichzeitig gab und gibt es immer wieder Anfragen nach großflächigen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt. Für die Stadtentwicklung elementare Fragen sind daher u.a., ob und an welchen Stellen die Innenstadt großflächigen Einzelhandel verträgt und ob und wie dieser in der vorhandenen Baustruktur stadtbildverträglich integriert werden kann.



Abb. 46: Gebäudeblock „Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten und Waffenstraße“



Quelle: Stadtbauamt Landau



Abb. 47: Gebäudeblock „Kugelkarten-, Markt, Bad-, und Waffenstraße“



Quelle: Stadtbauamt Landau



Für die genannten Baublöcke wurden daher in der Vergangenheit sog. Blockkonzepte erarbeitet. Sie sollen eine grobe Richtung vorgeben und dienen der Politik und der Verwaltung als Grundlage für weitere Vertiefungen und ggf. baurechtliche Festlegungen durch einen Bebauungsplan. Den Eigentümern sollen sie Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen und als Grundlage bzw. Anstoß für eine vertiefte Diskussion zur weiteren Entwicklung der jeweiligen Liegenschaft dienen.

Es wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt

a) Bestandsanalyse

- Bebauung,
- Erschließung,
- Nutzung der Gebäude,
- Baustruktur, Baualter, Gestaltung und Bedeutung für das Stadtbild, Belichtung und Belüftung, Sanierungsstand,
- Freiflächen-/ Freiraumqualität,
- Eigentümerstruktur.

b) Ableitung von Handlungsbedarfen

c) Entwicklung von Konzeptalternativen

- Konzept „Urbanes Wohnen in Stadthäusern“ (Variante A)
- Konzept „Barrierefreies Wohnen in der Innenstadt“ (Variante B)
- Konzept „Erweiterung des Einzelhandels“ (Variante C)

### Untersuchungsergebnis für die genannten Baublöcke

Hinsichtlich der Bebauung (geschlossene Raumkante, Geschossigkeit, Baukörpertiefe, Dachform etc.) unterscheiden sich die Varianten nur im Detail, da die Umgebung wenig Spielraum lässt. Folglich ist besonderes Augenmerk auf die Gliederung der Baukörper und die Fassadengestaltung zu legen, so dass sich die Gebäude gestalterisch in die historische Altstadt einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude in der Marktstraße (Fußgängerzone). Die Nutzungskonzepte unterscheiden sich jedoch grundlegend. Jede Variante berücksichtigt die Nutzungsansprüche bestimmter Nutzergruppen (Familien, Senioren, Einzelhandel) unterschiedlich stark. Eine Vorzugsvariante konnte nicht abgeleitet werden. Dies ist in einer vertieften Markt- bzw. Wirtschaftlichkeitsstudie seitens potenzieller Investoren zu suchen.

Für die Entscheidung und Abstimmung mit dem Investor waren die Ergebnisse der „Blockkonzepte“ hilfreich. Für den Gebäudeblock „Gymnasium-, Markt-, Kugelgarten und Waffenstraße“ konnte einer großflächigen Einzelhandelsnutzung zugestimmt





werden. Auch konnten zwei leer stehende Gebäude auf der Basis der Analyseergebnisse zum Abriss frei gegeben und damit das Grundstück leichter bebaut werden. Gegenstand der Verhandlung mit dem Investor war auch die Forderung einer für den Standort angemessenen und hochwertigen Fassadengestaltung.

Für den Gebäudeblock „Kugelkarten-, Markt, Bad-, und Waffenstraße“ wurde von Seiten der Stadtverwaltung und Stadtpolitik eine Mischnutzung empfohlen. Auch hier wurde mit dem Eigentümer nicht nur über die Nutzung, sondern auch intensiv über eine adäquate Fassadengestaltung verhandelt.

## 7.2. Wohnen

### Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumversorgungskonzept (Anteilige Förderung durch das Finanzministerium)

Die Wohnungsmarktanalyse und darauf aufbauend die Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes für die Gesamtstadt Landau hat oberste Priorität, um auf den derzeit angespannten Wohnungsmarkt reagieren zu können. Inzwischen wurde die Erarbeitung beauftragt mit folgenden Bausteinen:

Baustein	Beschreibung der erwarteten Inhalte
Situationsanalyse	<p>Beschreibung, Analyse und Bewertung der Landauer Wohnungsmarktlage durch Indikatoren wie: Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung, Wohnungsbestand, Wohnungsversorgungsquoten, Mitniveau und -entwicklung, Wohnungsleerstandsquote, Baulandpreise, Verhältnis Einkommen und Wohnkosten, Sozialwohnungssuchende Haushalte, Sozialwohnungen und Sozialwohnungsquote, Sozialwohnungen pro sozialwohnungssuchendem Haushalt.</p> <p>Einbindung der Ergebnisse der empirica- und der Pestel-Studie.</p> <p>Definition von Begrifflichkeiten wie „bezahlbarer und sozialer Wohnraum“.</p>
Prognose	<p>Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung der aktuellen Bautätigkeit: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung, voraussichtliche Haushaltsentwicklung, Vorausschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nachfrage bzw. Wohnbedürfnissen (z.B. Alleinerziehende, Studierende, (Groß)Familien, DINKS (Double Income No Kids), mobilitätseingeschränkte oder pflegebedürftige</p>



	<p>Menschen), Veränderung des Sozialwohnungsbestandes als Folge auslaufender Bindungen und des qualitativen Wohnraumbedarfs („Wohnformen der Zukunft“).</p> <p>Gegenüberstellung und Vergleich der Bedarfs- und Nachfragestrukturen mit den Angebotsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt und deren voraussichtlichen Entwicklung, Darstellung von bestehenden und zu erwartenden Diskrepanzen zwischen Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage in verschiedenen Segmenten, Abschätzung eines Neubau-, Modernisierungs- und ggf. Rückbaubedarfs.</p>
Ziele	<p>Analytische und normative Herleitung von wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielen unter Berücksichtigung bereits beschlossener Zielsetzungen und der kommunalen Finanzlage.</p> <p>Darstellung der grundsätzlichen Einflussmöglichkeiten auf die Wohnraumentwicklung der verschiedenen privaten und öffentlichen Akteure.</p> <p>Darstellung insbesondere der städtischen Einflussmöglichkeiten auf die Wohnraumentwicklung in der Stadt Landau.</p> <p>Abschätzung des Bedarfs an Flächenneuausweisungen nach Wohnungstypen, die Eingang in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden kann, mit dem Planungshorizont 2030 in Anlehnung an den Berechnungszeitraum der städtischen Bevölkerungsprognose.</p>
Maßnahmen/ Instrumente	<p>Vorschläge und Empfehlungen für die konkrete Umsetzung von Zielen sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten und Zeiträumen.</p> <p>Darstellung von für die Stadt Landau passgenauen Maßnahmen/ Instrumente, die von der Stadt Landau umgesetzt werden können. Der Fokus liegt hier auf langfristig gesicherten Maßnahmen und innovativen Ansätzen (hier: Zusammenstellung von Best-Practice-Beispielen).</p> <p>Schätzung der durch die Maßnahmen entstehenden Kosten, Einschätzung der Wirtschaftlichkeit und Refinanzierbarkeit insbesondere bei Maßnahmen privater Investoren (Anmerkung: Trotz Beschluss, dass keine Wohnungsbaugesellschaft gegründet werden soll, soll diese als Lösungsansatz dargestellt werden, damit alle denkbaren Maßnahmen vollumfänglich dargelegt sind. Entsprechende finanzielle Aufwendungen sind mit den gesamtstädtischen finanziellen und nicht finanziellen Vorteilen gegenüberzustellen).</p>



	Hinweise auf bestehende Fördermöglichkeiten und deren Laufzeiten.
--	---

Ein besonderer Fokus des gesamtstädtischen Wohnraumversorgungskonzeptes liegt auf

- Personen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind
- Personen, die auf barrierearme und barrierefreie Wohnungen angewiesen sind wie Senioren und Behinderte
- Personen, mit Interesse an neuen Wohnformen wie z.B. dem generationenübergreifenden Wohnen

Wohnungsmarktanalyse und Wohnraumversorgungskonzept werden durch das Finanzministerium gefördert und wird hier nachrichtlich erwähnt.

### **Nutzungsanalysen stadtbildprägende Gebäude/ Blöcke (Aktive Stadt - und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.7)**

Das Wohnen in der Innenstadt ist wieder „in“. Jedoch entsprechen die Wohngrundrisse, Raumhöhen und Erschließungen der historischen Gebäude der Landauer Innenstadt z.T. nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen und Bedarfen an das Wohnen. Themen wie barrierefreies Wohnen, energetisch optimiertes Sanieren ohne Gefährdung der historischen Bausubstanz und des Erscheinungsbildes oder die Frage, wie „komplizierte“ Baulücken in einem historischen Kontext geschlossen werden können, stehen zur Diskussion.

Viele Eigentümer oder potenzielle Käufer schrecken vor einer Bestandssanierung zurück, weil sie nicht wissen, was auf sie zukommt und wie sie vorgehen sollen. Aus diesem Grund will die Stadt Landau für besonders stadtbildprägende Gebäude Nutzungsanalysen in Auftrag geben, um eine solche „Einstiegshürde“ abzubauen und den (potenziellen künftigen) Bewohnern eine Hilfestellung zu geben. Gleichzeitig dient diese Studie auch der Stadtverwaltung als Arbeitshilfe.

Für jedes Gebäude gibt es eine in Nuancen anders geartete Aufgabenstellung. Es kann eine Nutzungsanalyse inkl. städtebaulichen Konzeptes, eine Machbarkeitsstudie, Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Rechtsgutachten erforderlich sein. In einigen Fällen geht es auch nicht nur um die Sanierung und Nutzung eines einzelnen Gebäudes, sondern um Teile von einem Baublock oder einen ganzen Baublock in der mittelalterlichen Altstadt. Eine andere Fragestellung ist die Möglichkeit der Bebauung einer schmalen Baulücke in der Alt- und Innenstadt.



### *Beispiel Salzhausgasse 2*

Für das stadtbildprägende Gebäude „Salzhausgasse 2“ in der Landauer Altstadt besteht aufgrund des baulich schlechten Zustands ein dringender Handlungsbedarf. Zur Unterstützung der Vermarktung, als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und als Beratungshilfe für die Stadtverwaltung wurde eine Wirtschaftlichkeitsstudie erarbeitet. Hierin war u.a. zu prüfen, ob der Ausbau des Daches als Mansarddach für die wirtschaftliche Sanierung und Nutzung des Gebäudes erforderlich ist. Gleichzeitig war unklar, ob die Nachbarn gegen die Baugenehmigung vorgehen würden und hiermit Aussicht auf Erfolg hätten. Daher wurde ein Bauantrag erarbeitet, geprüft und genehmigt, um zu klären, wie die Nachbarn reagieren. Durch diese Vorgehensweise erhoffte sich die Stadt Landau die Modernisierung zu beschleunigen und den Verfall/Abriss zu verhindern.

Abb. 48: Foto Salzhausgasse 2



Quelle: Stadtbauamt Landau

### *Baulücke an der Ringstraße*

Ein anderer schwierigerer Fall ist die Bebauung einer schmalen Baulücke im Westring (gründerzeitliche Bebauung). Bisherige Anfragen scheiterten an der fehlenden Zustimmung der Nachbarn zu den geringeren Grenzabständen. Mit der Hilfe einer Studie zu Bebauungsmöglichkeiten könnten Wege aufgezeigt werden, wie diese Baulücke bebaut werden könnte ohne die erforderlichen Abstandsflächen zu unterschreiten und unter der Maßgabe des Einfügens in die gründerzeitige Architektur.



Abb. 49: Foto einer Baulücke



Quelle: Stadtbauamt Landau

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Bauland ist die Aktivierung jeder möglichen Baulücke bedeutsam.

**Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Fokus auf stadtbildprägenden Gebäuden (Aktive Stadt - und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 3.1.1 und Nr. 1.3.7 und Nr. 3.1.2)**

In Kapitel 8 wird beleuchtet, warum die Stadt Landau kein (vereinfachtes) Sanierungsgebiet ausweist. Stattdessen soll die Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden durch eine aktive Förderung (Deckung von unrentierlichen Kosten und/ oder Mehraufwendungen durch höhere Anforderungen an die Sanierung / Modernisierung des Gebäudes) unterstützt werden.

Stadtbildprägende Gebäude sind die im Rahmenplan markierten Gebäude. Hierbei handelt es sich um ca. 200 Gebäude, die für das historische Erscheinungsbild der Innenstadt Stadt Landaus von hoher Bedeutung sind, die jedoch nicht als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt wurden. Die Einstufung als stadtbildprägendes Gebäude erfolgte durch die fachliche Beurteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass für alle Gebäude ein Zuschuss beantragt wird. Einige der Gebäude wurden in der Vergangenheit bereits im Rahmen der Stadtsanierung oder durch Eigenengagement



saniert. Ähnlich wie im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“ wird im Einzelfall entschieden, ob eine aktive Förderung zwingend erforderlich ist. Derzeit wird die Erarbeitung einer Modernisierungsrichtlinie als nicht erforderlich angesehen.

Darüber hinaus sollen in Einzelfällen fachliche Expertisen beauftragt werden, wie das betreffende Gebäude oder ein ganzer Altstadtblock künftig genutzt und städtebaulich-architektonisch fortentwickelt werden kann. Dies soll jedoch nur in ganz schwierigen Einzelfällen beauftragt werden, wenn absehbar ist, dass sich in diesem Bereich sonst langfristig keine Entwicklung abzeichnet und bedingt durch den fortschreitenden Verfall ein Abriss unausweichlich ist (siehe oben).

Ein Sonderfall ist das Haus zum Maulbeerbaum (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 3.1.2. Es ist eines der ältesten Gebäude der Stadt Landau, ursprünglich aus dem Mittelalter stammend. Es ist mit wichtigen historischen Ereignissen für Landau und die Pfalz verknüpft, die zum Teil auch von nationaler Bedeutung waren (v.a. Gründung des „Landauer Bundes“ durch ca. 600 Ritter unter Vorsitz des Ritters Franz von Sickingen 1522).

Aufgrund des langen Leerstands besteht ein erhöhter und akuter Handlungsbedarf in Hinblick auf die Statik und die Instandsetzung. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Landau Altstadt-Südwest“ konnte das Haus zum Maulbeerbaum nicht instand gesetzt werden. Daher steht ein dringender Handlungsbedarf. Derzeit ist die Stadt als Eigentümerin bemüht, einen Käufer für das Objekt zu finden.

Im Jahr 2001 gründete sich der Verein „Freunde des Hauses zum Maulbeerbaum e.V.“. Zweck des Vereins ist eine denkmalgerechte und behutsame Restaurierung des Hauses zu ermöglichen mit dem Ziel einer angemessenen Nutzung und dem dauerhaften Erhalt. Im Jahr 2015 hat sich aus diesem Verein eine Gruppe an Personen zusammengefunden, die eine Genossenschaft gründen wollen, um das Haus zu erwerben, zu sanieren und zu betreiben. Ohne Städtebaufördermittel wird die Sanierung/ Instandsetzung und der Betrieb dieses bedeutenden Geschichtszeugnisses der Stadt Landau aufgrund der hohen unrentierlichen Kosten jedoch mehr als schwierig.

### **Förderung von gemeinschaftlichen (Mehrgenerationen) Wohnprojekten in der Innenstadt (Anteilige Finanzierung durch das Finanzministerium)**

Seit dem Jahr 2005 fördert die Stadt Landau das gemeinschaftliche Wohnen. Pilotprojekt und Pionier war der Generationenhof Landau, der an der Haardtstraße ein erstes Mehrgenerationenwohnprojekt realisiert hat. Die Stadt Landau hat die Baugruppe auf vielfältige Weise unterstützt:



- Grundstücksreservierung und Optionierung mit der Möglichkeit, das Bauprojekt in Bauabschnitten realisieren zu können.
- Einbindung in einen Workshop-Prozess zur Entwicklung des Gesamtareals an der Haardtstraße. Auf diese Weise konnten frühzeitig die Interessen und besonderen Bedürfnisse in den Masterplan einfließen.
- Enge Abstimmungen mit der Verwaltung, z.B. in Hinblick auf Städtebau und Architektur oder Optionen/Kaufverträge.

Diese Art der Unterstützung von Baugruppen wird im „Wohnpark Am Ebenberg“ fortgesetzt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauflächen für gemeinschaftliches Bauen und dem damit verbundenen Betreuungsaufwand, wurde eine zusätzliche halbe Stelle im Stadtbauamt eingerichtet.

Bei all diesen Baugruppenprojekten handelt es sich um Neubauprojekte. Gerade in Hinblick auf die Zielsetzung einiger Baugruppen, erscheint ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, in dem Wohnen und Arbeiten synergetisch verbunden werden kann, in der Alt-/Innenstadt naheliegend. Attraktiv wäre ein gemischtgenutzter Wohnblock, der gekennzeichnet ist durch Wohnformen für unterschiedliche Nutzeransprüche (Singles, Familien, Alleinerziehende, Senioren etc.), nicht störende Gewerbeeinheiten, attraktive Grün-/Freiflächen als gemeinsame Treffpunkte, ausreichend Stellplätze.

Für solche Projekte sind hohe Hürden zu nehmen, wie z.B. eine ausreichende Flächenverfügbarkeit, die Finanzierung von innerstädtischen Kaufpreisen plus Umbaukosten. Sollte sich jedoch eine potenzielle Fläche herauskristallisieren, werden Stadtpolitik und -verwaltung eine unterstützende Rolle einnehmen. Bei Bedarf wird geprüft, ob Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen können, um neue Wohn- und Arbeitskonzepte in der Alt- und Innenstadt zu platzieren und mit dem Fördergeber entsprechend verhandeln.

### 7.3. Öffentlicher Raum / Stadtbildpflege

#### Masterplan öffentlicher Raum, Satzungen und Gestaltungsfibel (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.2, Stadtumbau „Östliche Innenstadt“ und Haushalt der Stadt Landau)

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes prägt das Erscheinungsbild, die Adresse und das Image einer (Innen)Stadt. Um eine positive städtebauliche und funktionale Entwicklung des betreffenden Stadtgebietes in die Wege zu leiten, beabsichtigt die Stadt Landau die Steuerung der Gestaltung des öffentlichen Raums in Form eines Gestaltleitbildes und einer Satzung. Die bereits vorhandenen, den öffentlichen Raum



betreffenden Regelungen werden hierbei berücksichtigt und erhalten einen gestalterisch - funktionalen Überbau.

Ziel des noch zu erarbeitenden Masterplans öffentlicher Raum ist es, aufbauend auf einer Situationsanalyse, aus dem Kontext einzeln zu definierender Stadtraumbereiche gestalterische Leitbilder und qualitative Zielsetzungen abzuleiten. Themenschwerpunkte werden hierbei u. a. die Straßen- und Platzoberflächen, die Freiflächengestaltung, die Stadtraumbildung mit den Platz- und Straßenwänden, die Stadtmöblierung, Leuchtkörper und Licht, die Möblierung Privater im öffentlichen Raum sowie ein Farbkonzept sein.

Parallel soll zur Konzepterstellung ein Beteiligungsprozess durchgeführt werden. Hierzu erfolgt ein gestuftes Vorgehen:

### **1. Verwaltungsinterner Workshop**

Nach Vorliegen der Bestandsaufnahme, -analyse und erster konzeptioneller Überlegungen sollte ein verwaltungsinterner Workshop stattfinden, um einen Konzeptentwurf festzulegen, der Grundlage für die Beteiligung der Politik, Gastronomie, Einzelhandel bildet.

### **2. Workshop mit Politik, Gastronomie, Einzelhandel, beauftragtem Büro, Verwaltung**

Der Konzeptentwurf soll in zwei Workshop-Tagen mit den genannten Vertretern diskutiert werden. Auf eventuelle Änderungen kann flexibel reagiert werden. Das Konzept soll abschließend festgelegt werden und als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte dienen.

### **3. Bürgerforum**

Das erarbeitete Konzept soll in ein bis zwei Bürgerforen der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Bürger erhalten die Gelegenheit Anregungen zu dem Konzept abzugeben. Diese müssen dann vor der Beschlussfassung von der Verwaltung überprüft und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Als Steuerungsinstrumente dienen die rechtskräftige Gestaltungs-, Werbe- und Sondernutzungssatzung, die bei Bedarf fortgeschrieben werden.

## **Gestaltungsfibel inkl. Farbleitplan (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.3)**

Um die gesetzlichen Regelungen in eine für die Bauherren verständliche Sprache zu überführen, werden eine Gestaltungsfibel sowie ein Farbleitplan erarbeitet.





Die Gestaltungsfibel verdeutlicht, warum es wichtig ist, die Anzahl, Größe und Ausführung von Werbeanlagen und die Gestaltung von Gebäuden zu steuern. Mit Positiv- und Negativbeispielen wird anschaulich dargestellt, wie die Summe der einzelnen Gebäude das Erscheinungsbild beeinflusst. Und gerade dieser Gesamteindruck einer Stadt ist wichtig für die Attraktivität, die Lebensqualität und die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt.

Zum Alltagsgeschäft der Stadtplanung und Denkmalpflege gehören Farb- und Gestaltungsberatungen. Nicht selten steht ein Bauherr mit einem Farbfächer in der Tür, einer Farbvorstellung und der Aussage, dass für übermorgen der Maler bestellt ist. Häufig stoßen Stadtplaner und Denkmalpfleger auf Unverständnis bei Bauherren, wenn nicht ad hoc durch einen Blick auf den Farbfächer die Farbe frei gegeben werden kann. Farbtöne wirken auf einer größeren Fläche und je nach Hintergrund und Lichteinfall anders. Auch sind sie auf das jeweilige Umfeld abzustimmen. Dies gelingt nicht am Schreibtisch. Und nicht immer reicht ein Ortstermin zur Farbabstimmung aus.

Zudem ist auch die Gesamtwirkung der einzelnen Gebäude zu berücksichtigen. Gerade in Zeiten der Uniformisierung der Innenstädte und infolge einer zunehmenden Filialisierung gewinnt das Thema Farbe einen immer höheren Stellenwert. Auch in Hinblick auf den aktuellen Trend der „Vergrauung“ der Innenstädte und der Entregionalisierung von gewählten Farbtönen sollte sich eine Stadt überlegen, inwiefern sie hier steuernd einwirkt.

Dieser Vermittlungsprozess über die Bedeutung und Wirkung von Farbe, ihrem Beitrag zur Identitätsstiftung und dem Ablauf einer Farbentscheidung ist kein einfacher. Im Leitfaden Farbkultur für das Obere Mittelrheintal heißt es auf S. 11: „Die sinnliche Qualität des Gesamten muss hier Vorrang vor der Aufdringlichkeit des Einzelnen haben. Dabei sollte Monotonie als verwirrende Ortlosigkeit – ebenso wie Reizüberflutung als chaotische Planlosigkeit – vermieden werden“.

Aus diesem Grund soll für die Landauer Innenstadt mit ihrem architektonisch und farblich unverwechselbaren Erscheinungsbild nicht nur eine Gestaltungsfibel, sondern auch ein Farbleitplan erarbeitet werden. Ziel ist es, auf Basis einer Analyse für die Landau-spezifischen Farbtöne ein Farbkonzept zu erarbeiten, das als Grundlage für Beratungsgespräche dient. Darüber hinaus sollen grob die unterschiedlichen Farben und deren Einsatzmöglichkeiten und –grenzen dargelegt werden, um den Bauherren zu sensibilisieren, sich bzgl. der Farbe fachmännisch beraten zu lassen, damit er für das Objekt die nachhaltigste Lösung wählt. Und schließlich soll der Prozess der Farbabstimmung anschaulich dargestellt werden, damit der Bauherr versteht, warum eine Entscheidung zur Farbe nicht zwischen Tür und Angel getroffen werden kann.



## Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität

### Öffentlichkeitsarbeit (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahmen Nr. 1.2.2 und 1.2.3)

Stadtverwaltung und -politik haben das Ziel, Projekte im Dialog mit den Bürgern zu entwickeln. „Partizipation an Entscheidungsprozessen erweitert deren Inhalte um Daten, Fakten, Handlungsvorschläge, Ideen, Meinungen, Interessenäußerungen und Bewertungen der teilnehmenden Menschen und deren Interessenvertretung“<sup>17</sup>. Sie bietet Vorteile, „indem sie:

- die Qualität der Planungsergebnisse erhöht,
- am tatsächlichen Bedarf vorbeigehende Investitionen vermeidet,
- zum Interessenausgleich zwischen Verwaltung und Betroffenen oder zwischen verschiedenen Gruppen vor Ort beiträgt,
- die Nutzung von öffentlichen Einrichtungen erhöht,
- den pfleglichen Umgang mit öffentlichem Gut befördert und/ oder
- das Interesse an bürgerschaftlichem Engagement auf eine breite Grundlage stellt“<sup>18</sup>.

Beteiligung kann dazu beitragen, dass die geplanten Maßnahmen passgenauer erarbeitet und mit mehr Akzeptanz in der Bevölkerung aufgenommen werden. Hierzu ist von Seiten der Stadt Landau ein adäquater Rahmen zu schaffen, in dem kreative Lösungen erarbeitet werden können. Von 2016 an sollen kontinuierlich einzelne Bausteine der Innenstadtentwicklung in den Fokus gestellt werden und die von der Verwaltung erarbeiteten ersten Entwürfe in unterschiedlichen Beteiligungsformaten mit den Interessengruppen fortentwickelt werden.

Im Rahmen des Prozesses „stadt.weiter.bauen. – Perspektiven für Landau und die Region“ im Jahr 2015 während der Landesgartenschau wurden mit Unterstützung des Finanzministeriums und des Zentrums Baukultur verschiedene Formate getestet, die zur Teilnahme am Diskussionsprozess um die Zukunft Landaus einladen. Beispielhaft seien genannt: Ausstellungen, Tagungen, Diskussionsrunden, Filmabende, Stadtpaziergänge, Führungen, Mitmachaktionen, Beratungsangebote. Die im Rahmen dieses Jahres gewonnenen Erkenntnisse für die Fortentwicklung der Landauer Innenstadt sollen in den Innenstadtentwicklungsprozess einfließen und der Dialog soll fortgeführt werden. Die Formate, die sich im Rahmen von stadt.weiter.bauen. bewähren, sollen an den passenden Stellen im Rahmen der Innenstadtentwicklung auch nach der Landesgartenschau angewendet werden.

---

<sup>17</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2012: S. 8.

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, 2012: S. 8.



Zu Beteiligung gehört aber auch das gemeinsame Erleben der Innenstadt und somit Veranstaltungen, die auf versteckte „Schätze der Landauer Innenstadt“ aufmerksam machen. Ein Beispiel wäre ein Fest der Innenhöfe, die Teilnahme einiger Bewohner der Altstadt am Tag der Gärten oder ein Fest für die Einzelhändler (Netzwerkgedanke). Auf diese Weise wird der Blick für die Qualität der Innenstadt geschärft, es wird ein Raum geschaffen, in dem sich Nachbarn, Bewohner, Verwaltung etc. auf einer anderen als der formellen Ebene kennenlernen und austauschen können.

Die vielfältigen Erfahrungen der Stadt Landau haben gezeigt, dass für solche Prozesse eine externe Moderation unerlässlich ist. Denn in einem solchen kooperativen und kommunikativen Prozess kann und soll die Stadt(verwaltung) nicht neutrale Instanz sein, da sie gemeinwohlorientierte Ziele verfolgt, sowohl inhaltlich als auch finanzielle.

Das Citymanagement als Kommunikationsprozess zwischen Verwaltung, Stadtmarketing, Einzelhändlern, Werbekreis und Eigentümern wird derzeit aktiv durch die Wirtschaftsförderung betrieben. Diese arbeitet als Netzwerker, Öffentlichkeitsarbeiter und Impulsgeber im Auftrag der Stadt Landau für eine lebendige Innenstadt. Sollte sich herausstellen, dass die Arbeitsbelastung in den nächsten Jahren zunehmen und/ oder sich Aufgabenschwerpunkte verändern, kann ein Citymanagement eingerichtet werden.

### **Umsetzung des Lichtmasterplans (Haushalt der Stadt Landau)**

Mit dem 2005 gewonnenen Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt Rheinland-Pfalz“ konnte das Stadtplanungsamt mit dem Thema „Stadtboulevard Ostbahnstraße – Stadtbaustein mit Entwicklungsimpulsen“ auch lichtgestalterische Maßnahmen einbeziehen. Entstanden ist ein Lichtmasterplan für die Landauer Innenstadt mit dem Ziel, „ein attraktives nächtliches Gesamtbild der Stadt Landau zu schaffen. Bezogen auf den ansehnlichen Tagcharakter Landaus und der unverwechselbaren Identität Landaus, sollen die Qualitäten auch in den Abendstunden, und reduzierter in den Nachtstunden erlebbar gemacht werden. Damit soll das Image von Landau nach außen hin aufgewertet und für die Einwohner attraktiver gestaltet werden“ (Benkert 2009: 10).

„Die Auswahl der zu beleuchtenden Flächen und Gebäude erfolgt nach ihrer Bedeutung im Stadtbild und ihrer Nutzung. Die Ressourcen sinnvoll einzusetzen ist ein entscheidender Aspekt von gutem Licht, denn die Verwendung von effizienter Beleuchtungstechnik kann den Energieverbrauch beachtlich senken“ (Benkert 2009: 6).

Neben einer Beratung von Bauherren soll das Konzept in Bereichen, in denen die Stadt direkte Einflussmöglichkeiten hat, umgesetzt werden. Dies betrifft v.a. öffentliche Plätze und wichtige Straßenzüge.



### **Allgemeine städtebauliche Planung (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.1, Stadtbau „Östliche Innenstadt“, Haushalt der Stadt Landau)**

Die Sicherung der dargestellten Ziele ist in einigen Fällen nur über formelle Planungsinstrumente möglich. Derzeit absehbar ist dies für folgende Situationen:

- Sicherung der Inhalte des Masterplans öffentlicher Raum (inkl. Gestaltungsfibel) über die bei Bedarf fortzuschreibende Gestaltungs-, Werbe- und Sondernutzungssatzung.
- Baurecht für die Fortentwicklung eines Baublocks, wenn dies nicht auf der Basis von § 34 BauGB möglich ist oder wenn bestimmte städtebauliche Zielsetzungen über den Bebauungsplan gesichert werden sollen. Als Beispiele anzuführen sind die Themen Nutzungsmischung oder die Entkernung der Blockinnenbereiche.
- Um eine zu starke Überformung der historischen Alt- und Innenstadt zu verhindern, kann es erforderlich sein, eine Denkmalzone auszuweisen (z.B. Block um die Markstraße Nr. 100), eine Erhaltungssatzung zu erlassen oder einen Bebauungsplan aufzustellen.
- Wenn Bauanfragen bei der Stadtverwaltung eingehen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung widersprechen, werden die zur Verfügung stehenden Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre, Rückstellung von Baugesuchen etc.) angewendet.

Vorbereitend dienen bspw. städtebauliche Wettbewerbe. „Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden. Sie können auch auf die Lösung konzeptioneller Aufgaben ausgerichtet sein. Der offene Wettbewerb bietet die größtmögliche Lösungsvielfalt für eine Planungsaufgabe. Wettbewerbe fördern das nachhaltige Planen und Bauen und dienen insbesondere dazu, die ästhetische, technische, funktionale, ökologische, ökonomische und soziale Qualität der gebauten Umwelt zu fördern“ (§ 1 Abs. 2 Richtlinie für Planungswettbewerbe 2013).

Die Stadt Landau hat die Erfahrung gemacht, dass Wettbewerbe nicht für jede Situation das richtige Instrument sind. Für einen Wettbewerb muss der Auslober (hier die Stadt) bereits sehr konkrete Vorstellungen von der künftigen Nutzung etc. haben. Oftmals bedarf es jedoch einer Vorstufe. Hier hat sich in der Stadt Landau das sog. „Ideen-Workshop“-Verfahren bewährt, wie es beispielsweise für das Quartier Kaufhof angewendet wurde. Auf diese Weise werden als Vorstufe für einen möglichen Wettbewerb oder städtebauliche Beratungen Ideen generiert, in Form eines Masterplans oder einer Rahmenplanung.



Abb. 50: Workshopverfahren „Quartier Kaufhof“



Quelle: Stadtbauamt Landau

### Sanierung von öffentlichen Plätzen (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.3)

Für Besucher der Stadt Landau ist der Messplatz einer der zentralen Parkplätze. Von dort aus gelangen sie über den Nordring vorbei an einem kleinen Platz (künftig Platz der Gartenschauen) über die Kramstraße in die Fußgängerzone (Marktstraße).

Abb. 51: Ausschnitt aus dem Rahmenplan



Quelle: Stadtbauamt Landau



Die Straßenquerungsmöglichkeit des stark befahrenen Nordrings und der ebenfalls hoch frequentierten Kramstraße besteht derzeit aus einem Zebrastreifen und einer Ampelschaltung. Eine verkehrsberuhigende Gestaltung der Kreuzungs- und Überquerungsbereiche gibt es nicht. Der Fußgängerweg zwischen Nordring und Kramstraße entspricht nicht den Ansprüchen an einen „Auftakt / Eingangsbereich in die Innenstadt“.

Auch die Platzgestaltung selber bedarf einer Überprüfung. Im Zuge der Landesgartenschau erfolgt eine Umgestaltung in einem Teilbereich. Zusätzlich zur SÜWEGA-Linde wurden vom Freundeskreis Landesgartenschau Landau 2015 folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung einer Sommerlinde zur Erinnerung an die Landesgartenschau 2015
- Zum Nordring wurde ein Pflanzbeet angelegt, mit einer Pflanzen-Komposition aus der Landesgartenschau 2015.
- Es wurden Sitzbänke aufgestellt und eine Wegeführung ergänzt (siehe Rahmenplan).

Im Rahmen der Planung der Verkehrswege ist zu prüfen, ob die Platzgestaltung noch den dann geltenden Anforderungen genügt oder ob hier eine Anpassung erforderlich ist. Sobald die Ergebnisse der Parkraumuntersuchung vorliegen ist zu prüfen, ob eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs (Anwohnerparken) politisch durchsetzbar ist.

Ein erster Entwurf für die Gesamtgestaltung unter der Maßgabe, dass das Anwohnerparken anders organisiert werden kann und einer Anpassung der Platzgestaltung erforderlich ist, kann im Rahmenplan entnommen werden. Er sieht in den Überquerungsbereichen eine andere Materialwahl vor (z.B. in Anlehnung an die Gestaltung Bereich des Obertorplatzes), um die Fahrer frühzeitig auf einen sensiblen Verkehrsknoten hinzuweisen. Als Material wird der in der Fußgängerzone verwendete Betongranit vorgeschlagen, um zu signalisieren, dass hier der Auftakt in die Fußgängerzone beginnt. Parallel zum Fußgängerbereich wird in Anlehnung an die Historie (siehe Abb. 52) eine Allee gepflanzt. Die Grünfläche wird ebenfalls in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung als klar ablesbare grüne Vorzone zum Max-Slevogt-Gymnasium ausgebildet. Im Bereich westlich des Max-Slevogt-Gymnasiums ist eine Neuordnung als Überleitung zwischen Messplatz, Gymnasium und Innenstadt erforderlich.



Abb. 52: Höhere Mädchenschule 1874 und Entwurf Platzgestaltung



Quelle: Archiv



Quelle: Stadtbauamt Landau

Im Bereich der Kramstraße wird plastisch der Verlauf der historischen Festung nachgezeichnet. Für den angrenzenden Gastronomie soll die Platzspitze so gestaltet werden, dass dieser als Außengastronomiebereich verwendet werden kann.

### **Neubau, Aufwertung und Änderung von Spielplätzen und Spielpunkten im öffentlichen Raum (teilweise Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.5, teilweise Haushalt der Stadt Landau)**

Beim Flanieren und beim Einkaufsbummel durch die Innenstadt sollen Spielpunkte in der Nähe von hoch frequentierten Bereichen kleine Attraktionen für Kinder sein. Dabei werden unter Spielpunkten kleinräumige Bewegungsangebote verstanden. Diese geben sowohl Kindern als auch deren Begleitpersonen zumindest kurzzeitig die Möglichkeit zu einer kindgerechten Auszeit bzw. Pause. Sie können auch als Lock- und Orientierungspunkte dienen und bieten eine willkommene Abwechslung für Kinder und Begleiter. Die Spielpunkte sind Teil des Konzepts eines familienfreundlichen Stadtraumes und einer attraktiven Einkaufsstadt. Die nachfolgenden Abbildungen stellen beispielhaft dar, wie ein solcher Spielpunkt ausgestaltet werden kann.



Abb. 53: Beispiele aus Mülheim an der Ruhr



Quelle: Fa.Richter Spielgeräte, Frasdorf



Quelle:<http://www.conlastic.com/product/welle/>

Im Bereich des Rathausplatzes soll ein Spielpunkt neu angelegt werden. Hier gibt es eine hohe Verweildauer, jedoch keine Spielmöglichkeit für Kinder. In der Badstraße gibt es zwar einen Spielpunkt, jedoch wird im Zuge der Neugestaltung der Badstraße auch der vorhandene Spielpunkt neu konzipiert, um diesen sowohl städtebaulich als auch spieltechnisch besser zu integrieren.

In der Innenstadt gibt es darüber hinaus zwei derzeit aufgrund ihrer Ausgestaltung untergenutzte Spielstandorte. Der Spielplatz an der Stiftskirche überzeugt vom Grundsatz her mit dem Thema „Wasserspiele“. Er ist jedoch nicht nur sanierungsbedürftig, sondern bedarf auch in städtebaulicher Hinsicht einer Neukonzeption.





Abb. 54: Wasserspielbereich aus der Stadt Halle an der Saale



Quelle: Stadtverwaltung Halle an der Saale

Abb. 55: Trampolin



Quelle: [http://www.spielplatz-doeper.de/images/10\\_trampolin\\_fuer\\_schulhof.jpg](http://www.spielplatz-doeper.de/images/10_trampolin_fuer_schulhof.jpg)

Das Spielangebot am Martha-Saalfeld-Platz ist sehr eingeschränkt. Die dort vorhandene Federwippe ist abgängig und nicht mehr zeitgemäß. Der Spielstandort soll jedoch wieder belebt und gestärkt werden, da es in der Innenstadt zu wenige Spielangebote gibt. Da das Platzangebot sehr begrenzt ist, wird man sich auf kleine aber dennoch



attraktive Spielmöglichkeiten beschränken müssen. Angedacht ist eine Aneinanderreihung von in den Boden eingelassenen Trampolinflächen. Hier können sich Kinder austoben und ihre Ausdauer und Balance üben.

### **Grünflächengestaltung / punktuelle Baumpflanzungen / Fassadenbegrünung (Haushalt der Stadt Landau)**

In der Innenstadt gibt es einige wenige Bereiche, die einer Neuordnung und Grüngestaltung bedürfen. Ein solcher Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Straßen „Schulhof/ Ecke Trappengasse“. Hier befinden sich wenig attraktive Stellplatzflächen, die teilweise unbefestigt sind und ungeordnet benutzt werden. Im Zuge der Neugestaltung der Straße „Schulhof“ soll diese Fläche auch grünordnerisch durch das Anpflanzen von Hecken und Bäumen aufgewertet werden. Dadurch wird aus diesem derzeit als „Hinterhof“ erscheinenden öffentlichen Raum ein attraktiver Übergang zur Fußgängerzone ausgebildet.

Des Weiteren gibt es im Kreuzungsbereich „Waffenstraße/ Pestalozzistraße“ öffentliche Stellplätze, die teils neu geordnet und vor allem durch Baumpflanzungen aufgelockert werden sollen. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass sich dieses Areal besser in das Wohn- und Gewerbeumfeld einfügt und sich die Straßengestaltung verbessert.

In Bereichen, in denen keine Flächen für Baumpflanzungen verfügbar sind, kann über eine Fassadenbegrünung eine ähnlich positive Wirkung erzielt werden, wie z.B. Strukturierung von ungegliederten Fassaden, Förderung des Kleinklimas durch Verdunstung und Beschattung, Bindung von Feinstaub, Verbesserung der Stadtökologie. Als Anreiz für Privateigentümer für die Realisierung einer Fassadenbegrünung entlang von innerstädtischen Straßen und Wegen soll ein Zuschuss zur Herstellung der Fassadenbegrünung gewährt werden.

### **Neugestaltung von Möblierungselementen im öffentlichen Raum (Haushalt der Stadt Landau)**

Ziel der Stadt Landau ist auch die Anpassung der Innenstadt an die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen. Vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft und den Anforderungen, die mobilitätseingeschränkte Menschen an den öffentlichen Raum stellen, wird geprüft, welche vorhandenen Möblierungselemente ausgetauscht werden müssen und an welchen Standorten Sitzgelegenheiten o.ä. ergänzt werden müssen. Auch sozio-kulturelle Begegnungsbereiche und Treffpunkte sollen mit geeigneter Ausstattung gefördert werden.



## 7.4. Verkehr

### **Mobilitäts-/Erschließungskonzept (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.6, Stadtumbau „Östliche Innenstadt“, Haushalt der Stadt Landau)**

Die Verkehrsentwicklungsplanung hat sich in den letzten Jahren dahingehend verändert, dass die Untersuchungen und Konzepte nicht mehr isoliert für jede Mobilitätsart, sondern verkehrsmittelübergreifend erfolgt und Wechselwirkungen berücksichtigt. Das Verkehrskonzept der Stadt Landau stammt aus den 1980er Jahren. Seitdem wurden einige der damals vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt (siehe Kapitel 5.5), es haben sich aber auch neue Trends entwickelt (z.B. Car-Sharing oder E-Bike), die in dem vorliegenden Konzept noch unberücksichtigt sind.

Vor dem Hintergrund dieser Veränderungen wurde auch die Abteilung Straße umstrukturiert und nennt sich heute Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur. Um für die erweiterte Aufgabenstellung eine Arbeitsgrundlage zu haben, soll für das Gebiet der Stadt Landau und seiner Verflechtungen mit den Nachbargemeinden und der Region – in Abhängigkeit von der Freigabe der Haushaltsmittel – voraussichtlich im Jahr 2016 die Erstellung eines Mobilitäts- bzw. Erschließungskonzeptes mit folgenden Inhalten beauftragt werden:

- Entwicklung eines Verkehrspolitischen Leitbildes
- Ableitung von Planungszielen und Qualitätsstandards
- Analyse der heutigen Situation (Angebotsstruktur, Stärken-Schwächen-Analyse, verkehrsmittelbezogene Analyse) für folgende Mobilitätsarten:
  - Fußverkehr
  - Radverkehr
  - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - Kfz-Verkehr (fließend und ruhend, E-Mobilität)
- Analyse von Querschnittsthemen
  - Mobilitätsverbund (Mobilität für alle)
  - Nahmobilität (Stadtmitte und Ortskerne)
  - Verkehrssicherheit und Abbau von Barrieren
  - Immissionsschutz / Landschafts- und Naturschutz
  - Stadt- und Umweltverträglichkeit
  - Mobilitätsmanagement
  - Wirtschaftsverkehr



- Einbeziehung des örtlichen Wissens (z.B. durch Bürgerbefragungen, Expertenworkshops, Stadt(teil)spaziergänge)
- Darstellung und Beurteilung der Verkehrssituation
- Maßnahmenkonzept
  - Prognosen zur städtischen Entwicklung
  - Konkretisierung der Planungsziele
  - Teilkonzepte zu o.g. Themen
  - integriertes Gesamtkonzept
  - Konzept zur Evaluation des Mobilitätsstadtplans

### **Parkraumbewirtschaftung (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.1.1, Stadtumbau „Östliche Innenstadt, Haushalt Stadt Landau)**

Ein positiver Besuch der Landauer Innenstadt beginnt meist damit, dass der Besucher rasch einen Parkplatz findet. Darüber, ob es in der Landauer Innenstadt ausreichend Stellplätze gibt, gibt es seit vielen Jahren eine kontroverse Diskussion zwischen Stadtverwaltung, Politik, Einzelhändlern, Gastronomen etc. Um diese Debatte auf ein fachliches Fundament zu stellen, wurde die Bestandssituation erhoben. Erhoben wurden die Anzahl der Stellplätze und die Häufigkeit seiner Belegung (abhängig von der Bewirtschaftungszone). Hierauf aufbauend wird dann abgeleitet, ob zusätzliche Stellplätze erforderlich sind, wo diese erforderlich sind und welche Form der Bewirtschaftung an dieser Stelle die richtige ist. Als ein erster Baustein wurde im Jahr 2014 ein Parkleitsystem für die Stadt Landau, das den Besuchern das Auffinden eines Parkplatzes erleichtern soll, umgesetzt.

### **Neugestaltung von Straßen mit Sanierungsbedarf**

Einige Straßen in der Landauer Altstadt bedürfen der Sanierung und einer neuen Gestaltung. Unter Berücksichtigung der Historie und des räumlichen Bezugs verfolgt die Stadt Landau eine bestimmte Systematik (siehe Übersichtsplan der Beläge in der Innenstadt), die nachfolgend dargestellt und auf sanierungsbedürftige Straßenzüge angewendet wird.

Ursprünglich waren alle Straßen der Altstadt gepflastert. Inzwischen verlangen geänderte und zusätzliche Anforderungen an den Straßenraum andere Gestaltungsprinzipien. Zu nennen sind hier die Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche an Fußgängerzonen oder die Gestaltung von wichtigen öffentlichen Plätzen (z.B. Rathausplatz).



### Rathaus und Marktstraße

In den 1980er Jahren wurde die damals noch durch PKWs dominierte Alt-/Innenstadt verkehrsberuhigt. Der Rathausplatz, die Straßen um das Rathaus sowie die Marktstraße erhielten durch das „Rotterdamer Pflaster“ ein neues Erscheinungsbild, das die Bedeutung der Straßen und des Platzes untermalte.

Abb. 56: Marktstraße Landau



Quelle:<http://community.urlaubswerk.de/img/travellitemImages/6/c/5/6c524f9d5d7027454a783c841250ba71-big.jpg>

Das „Rotterdamer Pflaster“ ist nicht geschnitten und breit verfugt. Folglich erfüllt es nicht die heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit. Daher wurde es in den Schaufensterbereichen und umlaufend um den Rathausplatz durch einen glatten Plattenbelag ersetzt. Einzig im südlichen Bereich fehlte dieser Lückenschluss. Dieser wird im Zuge der Innenstadtentwicklung komplettiert. Ergänzt wird der barrierefreie Plattenbelag auch in der Kugelgartenstraße.

### Fußgängerzone

Aufbauend auf diesen Erfahrungen wurde für die Gestaltung der Fußgängerzone ein Plattenbelag gewählt, der die Anforderungen an Barrierefreiheit und Qualität vereint. Zur Betonung der Wichtigkeit der Fußgängerzone (Gerber-, Kron- und Badstraße, siehe Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.2.1) wurde ein Großformat gewählt, auch für die funktionell und gestalterisch hierzu gehörenden Seitenstraßen. Sie verbinden die Fußgängerzone mit bedeutenden Quartieren in der Fußgängerzone.



Es handelt sich, auch beitragsrechtlich, um keine selbstständigen Verkehrseinrichtungen.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde die Gerber- und Kronstraße bereits im Jahr 2013 als eine der ersten baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren als vorgezogene Maßnahme umgesetzt. Die Gerber- und Kronstraße ist Kernbereich der Landauer Fußgängerzone (1A-Lage) mit einer über die Stadtgrenzen hinausgehenden Anziehungs- und Strahlkraft. Von einer städtebaulichen Umgestaltung verspricht sich die Stadt einen wichtigen Impuls zur Attraktivitätssteigerung im städtebaulichen Kontext, der zur nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt beitragen soll.

Die Dringlichkeit, die Gerber-, Kron- und Badstraße zeitnah einer attraktiven, städtebaulich anspruchsvollen Aufwertung zu unterziehen, wurde mit dem in Teilbereichen bereits abgeschlossenen Umbau der am Bahnhof beginnenden und in die Fußgängerzone übergehenden Ostbahnstraße zum Boulevard umso deutlicher, da im Übergang beider Straßen ein deutlich spürbarer gestalterischer Bruch zu verzeichnen war. Darüber hinaus stellen die Gerberstraße und die Kronstraße ein Scharnier zwischen den bereits aufgewerteten Bereichen Marktplatz, der Marktstraße, der Bachgasse sowie des zuvor genannten Ostbahnstraßenboulevards dar. Sie ist eine Art „Drehscheibe und Verteiler“ zwischen hochwertig umgestalteten und städtebaulich attraktiven Bereichen der Landauer Innenstadt, ohne diesen sie umgebenden Qualitäten in jeglicher Weise gerecht zu werden. Eher das Gegenteil ist der Fall. Aus dieser Funktion heraus ergab sich eine erhöhte Notwendigkeit, sie in einem besonders hohen und den angrenzenden Bereichen angemessenen Standard zu gestalten.

Die Attraktivität der Gerber- und Kronstraße sowie der noch ausstehenden Badstraße als Verlängerung und westlicher Abschluss der Fußgängerzone wurde durch das Bild des öffentlichen Raumes negativ beeinträchtigt. Die Gestaltung, Funktionalität und Ausstattung als auch die Verkehrssicherheit entsprachen nicht mehr den Anforderungen, die der Kunde und Besucher an zentrale Bereiche einer Innenstadt stellt. Deshalb war es dringend notwendig, den sanierungsbedürftigen Straßenbelag zu erneuern, die veraltete Beleuchtung durch eine neue und insbesondere energieeffiziente auszutauschen und den öffentlichen Raum neu zu möblieren und zu begrünen.



Abb. 57: Gerberstraße vor und nach Sanierung



Quelle: Stadtbauamt Landau

### Seitenstraßen

Die übrigen Gassen sollen sich gestalterisch unterordnen. Die Wahl des Belages bei einer Sanierung soll sich am historischen Kleinpflaster orientieren.

### Gasse „Schulhof“ (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.4)

Die Gasse „Schulhof“ zwischen der Gerberstraße und der Trappengasse ermöglicht es den Fußgängern, auf die jeweils andere Straße zu wechseln. Derzeit hat die Schulhofstraße einen „Hinterhofcharakter“. Die Straße ist ungeordnet und gekennzeichnet durch unterschiedliche Pflasterbeläge. Ziel ist es, eine ansprechende Wegeverbindung auszugestalten.

Abb. 58: Schulhof



Quelle: Stadtbauamt Landau



Da es sich hierbei nicht um eine hoch frequentierte Straße handelt, kann und soll die Schulhofstraße als gepflasterte Mischfläche ausgebaut werden. Geordnet wird der ruhende Verkehr. Im Zuge der Umgestaltung wird auch die Beleuchtung modernisiert und mit energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet. Zur Aufwertung werden Grünelemente in die Straße integriert. In diesem Zusammenhang soll auch der angrenzende Parkplatz neu gestaltet werden.

### **Martin-Luther-Straße (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.1, Stadtumbau „Östliche Innenstadt“, Haushalt Stadt)**

Wie in Kapitel 5.5 dargelegt, bestehen deutliche Mängel in der Martin-Luther-Straße einer wichtigen, aber sehr schmalen Verbindungsstraße zwischen Königstraße und Zentralem Versorgungsbereich.

Abb. 59: Martin-Luther-Straße



Quelle: Stadtbauamt Landau

Die Enge führt nicht nur zu Problemen für die Fußgänger, sondern auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Radverkehr. In Hinblick auf den Einzelhandel wurde die Martin-Luther-Straße als 1c-Lage eingestuft. Die derzeitige Ausgestaltung dieser recht schmalen Straße (durchschnittlich 7 m) bevorzugt den motorisierten Individualverkehr. Darüber hinaus ist die Straße wenig attraktiv ausgestaltet.

Daher soll diese hoch frequentierte innerstädtische Verbindungsstraße (Einbahnstraße) umgestaltet werden. Ziel ist es, die Straße zu Gunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und der Bevorzugung von Fußgängern und Radfahrern zu ordnen. Auf diese Weise wird eine höhere Verkehrssicherheit erzielt und ein Vorrang von umweltschonenden Fortbewegungsmitteln in der Innenstadt eingeräumt. Ob eine





Bevorzugung der Radfahrer und die Öffnung der Einbahnstraße für Radfahrer in Zweirichtungsverkehr möglich sind, wird im Rahmen der Erstellung des Erschließungs- und Mobilitätskonzeptes geprüft.

Fachlich wird folgender Straßenausbau empfohlen: Die Martin-Luther-Straße sollte als Mischverkehrsfläche (für PKWs – und ggf. für Radfahrer - weiterhin als Einbahnstraße) umgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich oder Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Entsprechend dem Plan „Übersicht Beläge“ soll diese mit Kleinpflaster ausgestaltet werden. Integraler Bestandteil der Umgestaltung ist auch die Begrünung der Straße sowie die Modernisierung der Beleuchtung inkl. Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungsmittel. Je nach Ergebnis der Prüfung und Entscheidung der städtischen Gremien (s.o.) kann die Martin-Luther-Straße mit einem Verkehrsschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet und so für Radfahrer in beide Richtungen geöffnet werden.

#### **Gasse „Klosterbrückchen“ (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.2.2, Nr. 2.2.1)**

Die Gasse „Klosterbrückchen“ führt von der Gerberstraße über das Klosterbrückchen zum Stiftsplatz. Diese Wegeverbindung ist ein kleiner Geheimtipp und bietet eine kleine Zeitreise, vorbei an einem Stück des historischen Landaus, des sog. „Klein Venedigs von Landau“.

Abb. 60: Klosterbrückchen



Quelle: Stadtbauamt Landau

Die Gasse ist befestigt mit grauem Betonsteinpflaster über eine Länge von 40 m und eine mittlere Breite von 3,75 m. Die Gasse befindet sich noch in Ihrem ursprünglichen Zustand und soll erneuert werden. Ausgestaltet werden soll sie wie die Gerberstraße, da sie der Fußgängerzone zugehörig ist.



Das Klosterbrückchen bedarf auch der gestalterischen Aufwertung. Derzeit ist die Wegeverbindung über die Brücke gefliest. Eine etwa 2 m hohe Mauer trennt den Fußpfad von dem größten Teil der Brücke. Dieses Plateau verband früher das Kirchenareal beidseits der Queich.

Ziel der gestalterischen Aufwertung ist ein behutsamer Umgang mit der Historie. Die Mauer soll geöffnet und teilweise abgetragen werden. Die Tür soll als Element in moderner Formensprache bestehen bleiben. Dadurch wird einerseits das Plateau zugänglich und der Blick Queich-abwärts geöffnet. Andererseits wird die Historie nicht komplett negiert. Auf dem Plateau sollen Sitzgelegenheiten geschaffen werden sowie ein attraktiver Aufenthaltsort, der zum Verweilen einlädt. Entsprechend werden Materialien und Bepflanzungen ausgewählt.

Abb. 61: Lageplan und Visualisierung der Neugestaltung



Quelle: Stadtbauamt Landau





### Erlebbarkeit der Queich (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 2.5.2.2 und Nr. 2.2.1 und Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“)

Das Erleben von „Wasser in der Stadt“ steigert deutlich die Aufenthaltsqualität. In einigen Bereichen ist es der Stadt Landau in den vergangenen Jahren bereits gelungen, die Queich für Bürger und Besucher der Stadt Landau erlebbar zu machen (siehe Übersichtsplan „Queichweg“). Als Beispiele sind zu nennen die Bachgasse, die Queichpromenade oder die Zugänglichkeit am Heinrich-Heine-Platz.

Abb. 62: Bachgasse

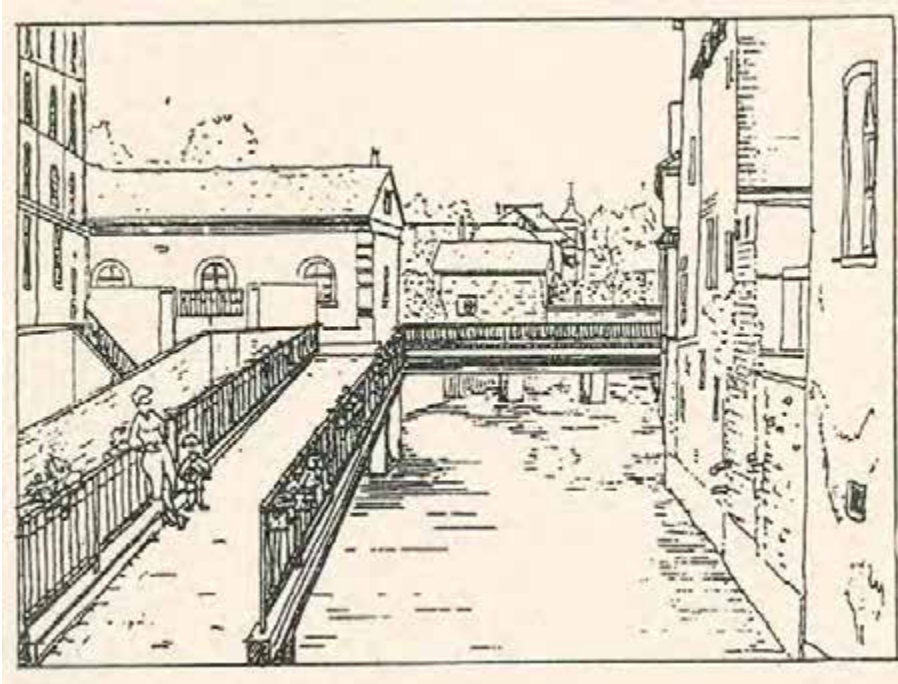


Quelle: Stadtbauamt Landau

Das seit den 1980er Jahren verfolgte Ziel, eine möglichst lückenlose Verbindung entlang der Queich – wenn erforderlich über einen Steg – herzustellen, konnte noch nicht vollständig erreicht werden.



Abb. 63:Prinzipiskizze aus dem Verkehrskonzept der 1980er Jahre



Quelle: Verkehrskonzept Innenstadt Landau

Die Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes ist ein willkommener Anlass, an dem in der Vergangenheit Geleisteten anzuknüpfen und zu prüfen, wo kurz- bis mittelfristig Maßnahmen realisiert werden können. Im Übersichtplan „Queichweg“ ist dargestellt, dass an zwei Stellen eine zeitnahe Realisierung möglich ist, da die Stadt hier Eigentümerin der Flächen ist. Eine Maßnahme ist die zuvor beschriebene Maßnahme am Klosterbrückchen.

In dem Bereich zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen wird die Möglichkeit gesehen, eine Verbindung in Form eines Weges oder Steges anzulegen. Diese Verbindung stellt einen wichtigen Lückenschluss im Zuge der Queichpromenade dar. Vor der Planung sind Gespräche mit der Eigentümerin zu führen, ob diese hiermit einverstanden ist.



Abb. 64: Queich zwischen Kronstraße und Klosterbrückchen



Quelle: Stabauamt Landau

Ein weiterer Bereich, an dem die Queich und ihr Umfeld attraktiver gestaltet werden können, befindet sich in der Martin-Luther-Straße (siehe Übersichtsplan Queich). Da sich in unmittelbarer Nähe der Heinrich-Heine-Platz mit Zugangsmöglichkeiten zur Queich befindet, besteht in diesem räumlich nahe gelegenen Bereich kein Bedarf, die Menschen ans Wasser zu führen. Im Zuge der erforderlichen Sanierung der die Queich in diesem Bereich begleitenden Mauer wird die Mauer an einigen Stellen durch ein Geländer ausgetauscht. Hierdurch wird dieser Bereich der Queich sichtbarer. Eine Lichtung von Hecken und Bäumen führen zu einer Aufwertung dieses Gebietes.

Für alle anderen Bausteine, deren Fläche nicht im Eigentum der Stadt Landau ist, erscheint die Realisierung einer Zugänglichkeit der Queich derzeit als nicht realisier- und finanzierbar.

### **Umsetzung des „Radwege ! Konzeptes“ (Haushalt der Stadt Landau)**

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Mobilitäts-/Erschließungskonzeptes wird auch das „Radwege ! Konzept“ überprüft. Es wird betrachtet, welche Maßnahmen realisiert wurden, ob die anvisierten Ziele erreicht wurden und welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden.

Ein Beispiel für eine gemäß Radverkehrskonzept noch umzusetzende Maßnahme ist die Öffnung der Einbahnstraßen Königstraße und Martin-Luther-Straße für Radfahrer oder



der Lückenschluss der Radwegebeschilderung. Die Öffnung dieser Einbahnstraßen für Radfahrer in Gegenrichtung ist im Rahmen der Erstellung des Erschließungs-/Mobilitätskonzeptes und der Straßenausbauplanung zu überprüfen. Dieses Ergebnis wird Grundlage des Entscheidungsprozesses der städtischen Gremien zur Umgestaltung der Martin-Luther-Straße und der Königstraße sein. Bereits heute eindeutig ist, dass eine solche Radverkehrsregelung nur mit einer baulichen Umgestaltung möglich ist, da im Bestand die erforderlichen Fahrbahnbreiten fehlen. Die Ausgestaltung als Veloroute ist aufgrund der räumlichen Enge beider Straßen nicht möglich.

Unabhängig von diesem Aspekt besteht in der Martin-Luther-Straße und der Königstraße ein Handlungsbedarf (siehe Kapitel 7.4). Fachlich werden die nachfolgend dargestellten Straßenumgestaltungen vorgeschlagen.

Die Martin-Luther-Straße sollte als Mischverkehrsfläche (für PKWs – und ggf. für Radfahrer - weiterhin als Einbahnstraße) umgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich oder Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Entsprechend dem Plan „Übersicht Beläge“ soll diese mit Kleinpflaster ausgestaltet werden. Integraler Bestandteil der Umgestaltung ist auch die Begrünung der Straße sowie die Modernisierung der Beleuchtung inkl. Umrüstung auf energiesparende Beleuchtungsmittel. Je nach Ergebnis der Prüfung und Entscheidung der städtischen Gremien (s.o.) kann die Martin-Luther-Straße mit einem Verkehrsschild „Radfahrer frei“ gekennzeichnet und so für Radfahrer in beide Richtungen geöffnet werden.

Die Königstraße (Maßnahme im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“) sollte als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden. Sie wird asphaltiert, es werden Bürgersteige und Parkplätze angelegt. Knotenpunkte sollen punktuell aufgepflastert werden. Auch die Königstraße könnte – je nach Prüfungsergebnis und Entscheidung der städtischen Gremien – durch die Kennzeichnung mit einem Verkehrsschild „Radfahrer frei“ für Radfahrer in beide Richtungen geöffnet werden.

### **Informationskonzept Städtebau und Architektur der Landauer Innen-/Altstadt (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Maßnahme Nr. 1.3.5, Haushalt der Stadt Landau)**

Die Stadt Landau hat ein vielfältiges und wertvolles stadthistorisches Erbe. An historisch und stadtbildprägend besonders wichtigen Gebäuden befinden sich bereits Hinweistafeln. Auch gibt es einen Handzettel „Historischer Stadtrundgang“ und themenbezogene Stadtführungen. Derzeit in Erarbeitung ist ein Festungsrundweg.

Insgesamt fehlt es an einem übergreifenden (Beschilderungs-)Konzept. Mit einem solchen soll den Besuchern sowie Bewohnern der Stadt Landau folgendes geboten werden:



- eine Auswahl an Stadtrundgängen zu unterschiedlichen historischen Themen (z.B. Landau im Mittelalter, Ringstraßenrundgang)
- Informationen zur Geschichte der Stadt Landau
- Orientierung und Verweis auf historisch wichtige und stadtbildprägende Gebäude im Innenstadtbereich.

Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, die neuen technischen Möglichkeiten zu nutzen und ein digitales vernetztes Informationssystem aufzubauen, das dem Verbraucher unterschiedliche Informationen komfortabel und unmittelbar zur Verfügung stellt. Hierzu gehören bspw. Auskünfte zum ÖPNV, zum Tourismus, zu Veranstaltungen etc..

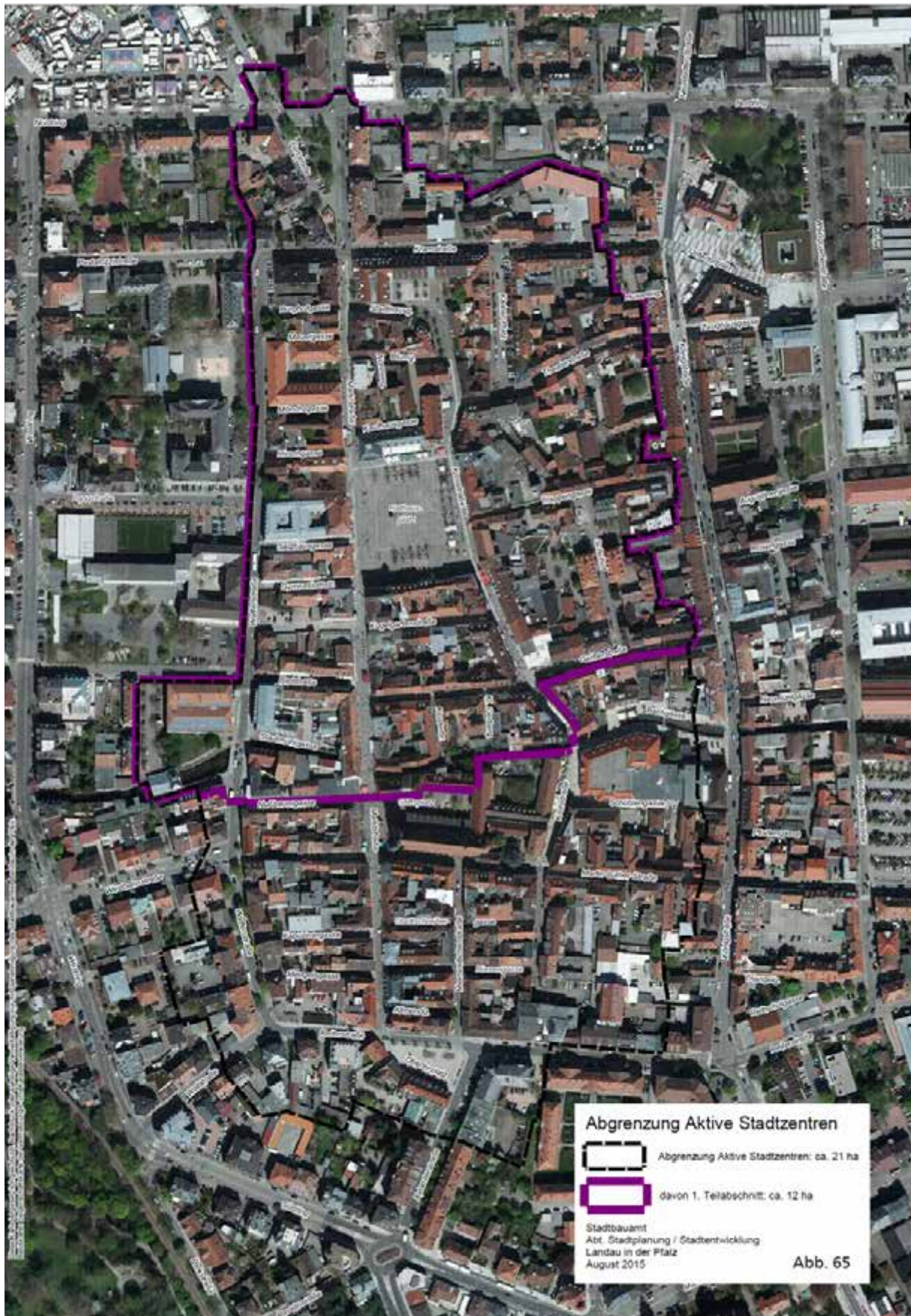
## 8. Geltungsbereich Aktives Stadtzentrum Landau

Der Geltungsbereich des Aktiven Stadtzentrums umfasst aus folgenden Gründen nicht den Bereich der gesamten Innenstadt:

- Die östliche Innenstadt ist Teil des Stadtumbaugebietes. Im Rahmen dessen wurden bereits Maßnahmen zur Behebung von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten umgesetzt; weitere folgen (siehe Konzept Stadtumbau „Östliche Innenstadt“).
- Ebenfalls ausgeschlossen ist der Bereich um das Deutsche Tor. Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Deutsches Tor“ wurden die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Maßnahmen bereits durchgeführt.
- Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Altstadt, da sich der ermittelte Handlungsbedarf auf diesen Bereich konzentriert. Im Norden ist ein Teilstück des Nordrings einbezogen, da Teil der Gestaltung des nördlichen Eingangs zur Innenstadt auch die Verkehrsberuhigung des Kreuzungsbereiches ist sowie die Aufwertung Übergangsbereichs zwischen Schulhof, Messplatz und Nordring.
- Im Bereich der Altstadt bedarf es zusätzlich des Einsatzes von Städtebaufördermitteln, um die Ziele erreichen zu können. Im Bereich der übrigen Innenstadt ist die Steuerung mit den gängigen Mitteln der Stadtplanung und Stadtentwicklung möglich.



Abb. 65: Geltungsbereich Aktive Stadt Landau







## 9. Umsetzungsinstrument

Es wurde dargelegt, dass trotz der insgesamt guten Stellung der Landauer City in einigen Bereichen der Innenstadt Handlungsbedarfe bestehen, um Funktionsverluste zu verhindern. Die beschriebenen Maßnahmen zielen darauf ab, den zentralen Versorgungsbereich als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und fortzuentwickeln.

Für die Bearbeitung der hiesigen Ausgangssituation und Erreichung der Zielsetzung soll ein Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden. Nach § 171 a BauGB dienen Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden oder einer mit diesen verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände nachhaltige erhalten werden

In den vorherigen Kapiteln wurden die Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen für die Landauer Innenstadt hergeleitet. Das Instrument der Stadtumbaumaßnahme ist geeignet, diese Ziele durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die Anwendung vorhandener Instrumente (z.B. Gestaltungssatzung, Denkmalschutz, Planungsrecht) zu erreichen. Gleichzeitig wird davon abgesehen eine zusätzliche Genehmigungspflicht einzuführen, um den Arbeitsaufwand für die Verwaltung und die Eigentümer möglichst niedrig zu halten. Im Bedarfsfall können und werden die klassischen bauplanungsrechtlichen und informelle Planungsinstrumente genutzt.

Als Alternativinstrumente wurden auch das städtebauliche Sanierungsgebiet, das Erhaltungsgebiet und ein städtebauliches Entwicklungsgebiet geprüft. Nachfolgend wird dargelegt, warum diese keine Anwendung finden.



Der Beschluss eines Stadtumbaugebietes schließt nicht aus, dass für Teilgebiete bei Bedarf ein Sanierungsgebiet nach § 136 BauGB ausgewiesen wird. Sollte sich im Laufe des Innenstadtentwicklungsprozesses herausstellen (z.B. auf der Basis einer städtebaulichen Studie), dass in einzelnen Blöcken erhebliche städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen und es absehbar ist, dass von Seiten der Eigentümer das Interesse besteht, ihr/e Gebäude zu modernisieren und instand zu setzen, wird die Verwaltung der Politik den Vorschlag unterbreiten, ein Sanierungsgebiet auszuweisen.

Ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB würde den beschriebenen Handlungsbedarfen und Zielsetzungen nicht gerecht. Ziel eines solchen Gebietes ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Im Rahmen einer Erhaltungssatzung sind der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt bzw. beeinträchtigt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Zusätzlich ermöglicht die Erhaltungssatzung das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 Abs. 1 BauGB. Die Sicherung eben dieser Zielsetzung kann auch mit den bereits vorhandenen Instrumenten (hier Gestaltungssatzung, Denkmalschutz) erreicht werden. Eine zusätzliche umfängliche Prüfung würde keinen Mehrwert generieren, gleichzeitig aber einen hohen Verwaltungsaufwand bedeuten.

Auch ein städtebauliches Entwicklungsgebiet (§ 165 BauGB) ist für die Behebung der genannten Handlungsbedarfe nicht geeignet, da es im Bereich der Landauer Innenstadt nicht um die erstmalige Entwicklung oder die städtebauliche Neuordnung geht.



## 10. Fazit und weiteres Vorgehen

Das hier vorliegende Innenstadtentwicklungskonzept greift die bisherige, bereits mehrere Jahrzehnte andauernde Sanierung und Entwicklung der Landauer Innenstadt auf und führt sie (ergänzend zum Bereich östliche Innenstadt) für den Bereich des Hauptgeschäftszentrums sinnvoll und konsequent fort. Obwohl in diesem Bericht die einzelnen Ziele und Maßnahmen für den Bereich der östlichen Innenstadt nicht explizit erläutert wurden, wurde dennoch an vielen Stellen deutlich, dass die im besagten Bereich verfolgten Ziele und Maßnahmen aufgegriffen und weitergeführt wurden.

Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bildet ein geeignetes Instrument, ergänzend zu den bestehenden Konzepten und bislang eingesetzten Instrumenten, die in dem hier vorgestellten Innenstadtentwicklungskonzept aufgezeigten Stärken zu Stärken, Schwächen des Hauptgeschäftsbereiches zu beseitigen und somit die Landauer Innenstadt nachhaltig positiv zu beeinflussen.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der wachsenden Konkurrenz der Städte um Einwohner und Besucher (bei Besuchern kommen Factory Outlet Center als besondere Konkurrenten hinzu) und der der Stadt Landau zugewiesenen Funktion innerhalb der und für die Region (Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen) bekommt die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Landauer Innenstadt eine besonders wichtige Bedeutung.

In den letzten Jahrzehnten wurden durch die ausgewiesenen Sanierungsgebiete viele Missstände behoben. Ende 2015 wird das Sanierungsgebiet „Altstadt Süd-West“ aufgehoben. Dennoch sind nicht alle erforderlichen Maßnahmen umgesetzt und gleichzeitig haben sich neue Handlungsfelder herauskristallisiert. Diese wurden in dem Innenstadtentwicklungskonzept dargestellt. Mit der Beantragung der Aufnahme in die Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll ein fließender Übergang gewährleistet und ein kontinuierlicher Innenstadtentwicklungsprozess ermöglicht werden.



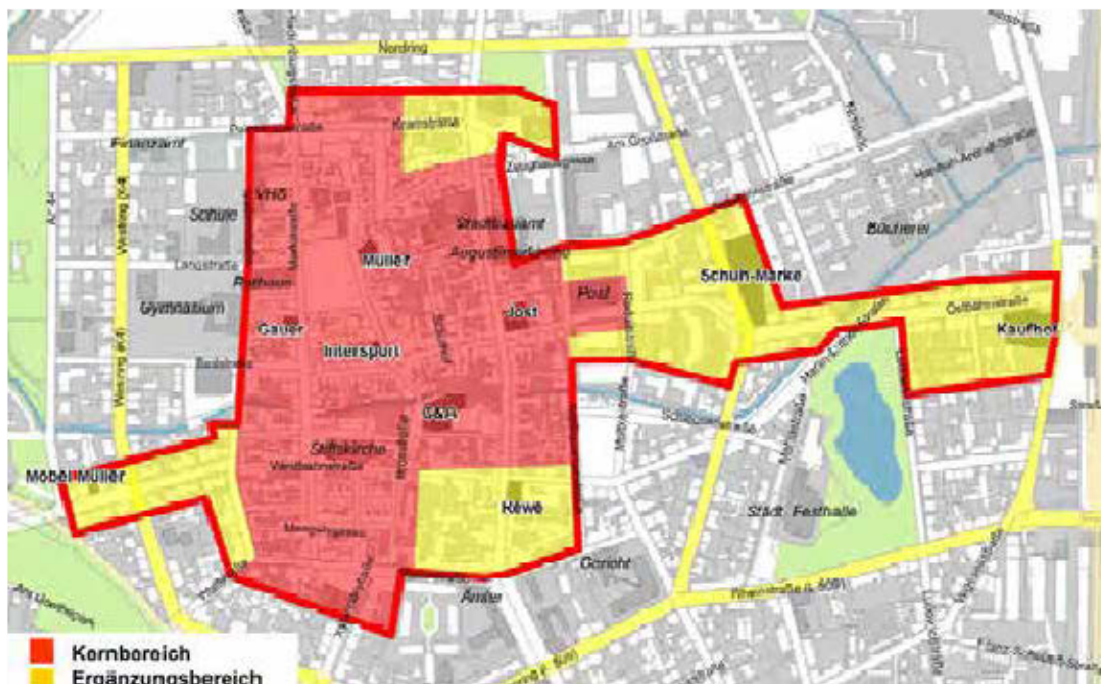
## 11. Anhang

Erläuterungen zum zentralen Versorgungsbereich und zur Landauer Sortimentsliste, entnommen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau:

### Zentraler Versorgungsbereich:

Grundsätzlich sind im zentralen Versorgungsbereich (Kernbereich und Ergänzungsbereich) Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art möglich. Im Sinne stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen sind jedoch folgende Empfehlungen zu einer inneren Gliederung bzw. Steuerung, insbesondere des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels herzustellen:

Abb. 66: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Landau, Dezember 2007

Der Kernbereich, welcher den Hauptgeschäftsbereich der Landauer Innenstadt darstellt ist als Vorranggebiet für zukünftige insbesondere großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen zu behandeln. Damit soll künftig der Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklungen im Kernbereich (rot) liegen: Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind möglich.

Der innerstädtische Ergänzungsbereich (gelb) dient als funktionaler Ergänzungsbereich für andere zentralörtliche Nutzungen, wobei der Einzelhandel (in Funktionsteilung zum Hauptgeschäftsbereich) eine nachrangige Rolle spielt. Grundsätzlich möglich sein



sollten hier Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup>. Größere Betriebseinheiten mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten im Zuge stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen nur dann ermöglicht werden, wenn nach eingehender Prüfung ein geeigneter Standort im Kernbereich nicht zur Verfügung steht und das Vorhaben eine sinnvolle Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes in der Landauer Innenstadt darstellt.



**Landauer Sortimentsliste:**

1. Glas/ Porzellan/ Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und –geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und –körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln
3. zu Campingartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke; (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartenartikel/ -geräte beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u.a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u.a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u.a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört. Im Rahmen der Landauer Sortimentenliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.
11. Büromaschinen umfassen u.a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner.
12. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
13. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
14. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
15. bei Einordnung als nicht zentrenrelevant mit Zusatz: ohne Schuhe und Bekleidung
16. inkl. Holz



*Hier ist Platz für Ihre persönlichen Notizen:*











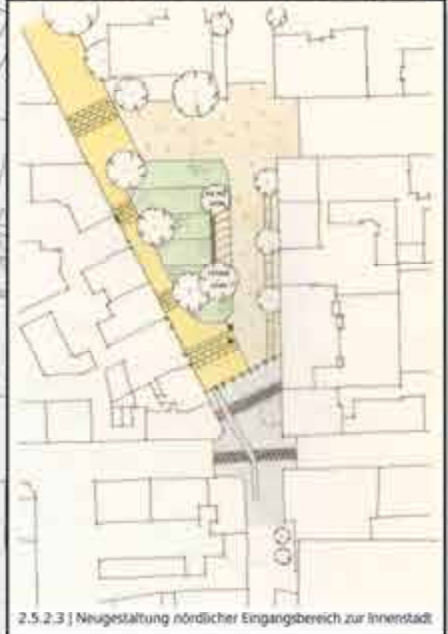
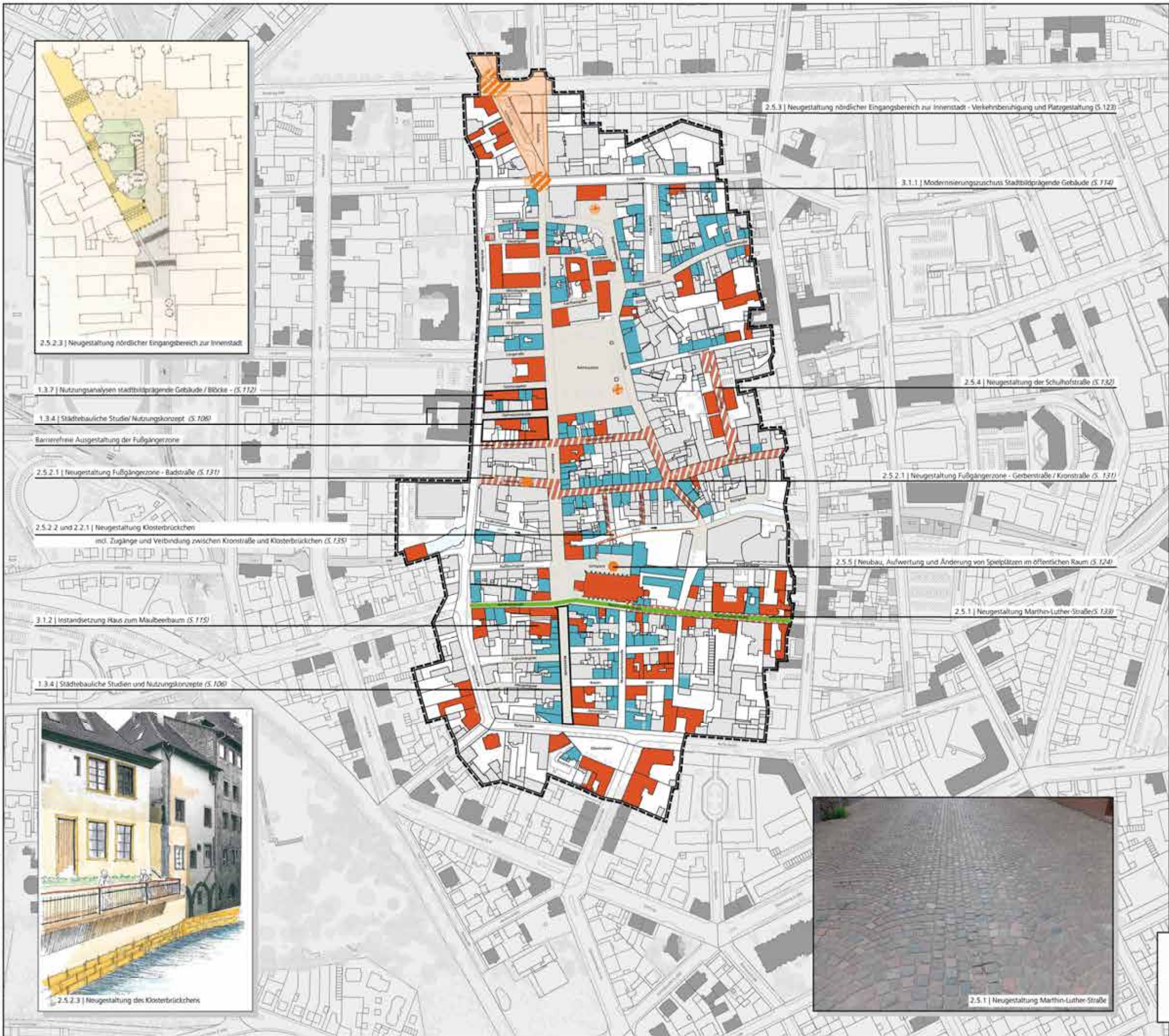


- Legende:**
-  Geltungsbereich "Aktive Stadtzentren"
  -  Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
  -  Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
  -  Kulturdenkmal innerhalb des Geltungsbereiches
  -  Kulturdenkmal außerhalb des Geltungsbereiches
  -  Stadtbildprägende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
  -  Stadtbildprägende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
  -  Baum bestehend
  -  Fußgängerzone
  -  Platz- und Wegegestaltung
  -  Neubau und Neugestaltung Spielplätze und Spielpunkte
  -  Straßensanierung
  -  Verkehrsberuhigung
  -  zentrale Radverkehrsverbindung
  -  Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches
  -  Gewässer außerhalb des Geltungsbereiches
  -  städtebauliche Studien und Nutzungskonzepte
  -  Maßnahmenummer und Bezeichnung

Stadtumbaumaßnahme "Aktive Stadtzentren"  
Innenstadt Landau in der Pfalz  
Rahmenplan Stand 2013

15. Oktober 2015 Sch / Ma

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abn. Stadtplanung / Stadtentwicklung  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz



2.5.2.3 | Neugestaltung nördlicher Eingangsbereich zur Innenstadt

1.3.7 | Nutzungsanalysen stadtbildprägende Gebäude / Blöcke (S. 112)

1.3.4 | Städtebauliche Studie/ Nutzungskonzept (S. 106)

Barierefrei Ausgestaltung der Fußgängerzone

2.5.2.1 | Neugestaltung Fußgängerzone - Badstraße (S. 131)

2.5.2.2 und 2.2.1 | Neugestaltung Klosterbrückchen

incl. Zugänge und Verbindung zwischen Kroatstraße und Klosterbrückchen (S. 135)

3.1.2 | Instandsetzung Haus zum Maulbeerbaum (S. 115)

1.3.4 | Städtebauliche Studien und Nutzungskonzepte (S. 106)



2.5.2.3 | Neugestaltung des Klosterbrückchens

2.5.3 | Neugestaltung nördlicher Eingangsbereich zur Innenstadt - Verkehrsberuhigung und Platzgestaltung (S. 122)

3.1.1 | Modernisierungszuschnitt Stadtbildprägende Gebäude (S. 114)

2.5.4 | Neugestaltung der Schulhofstraße (S. 132)

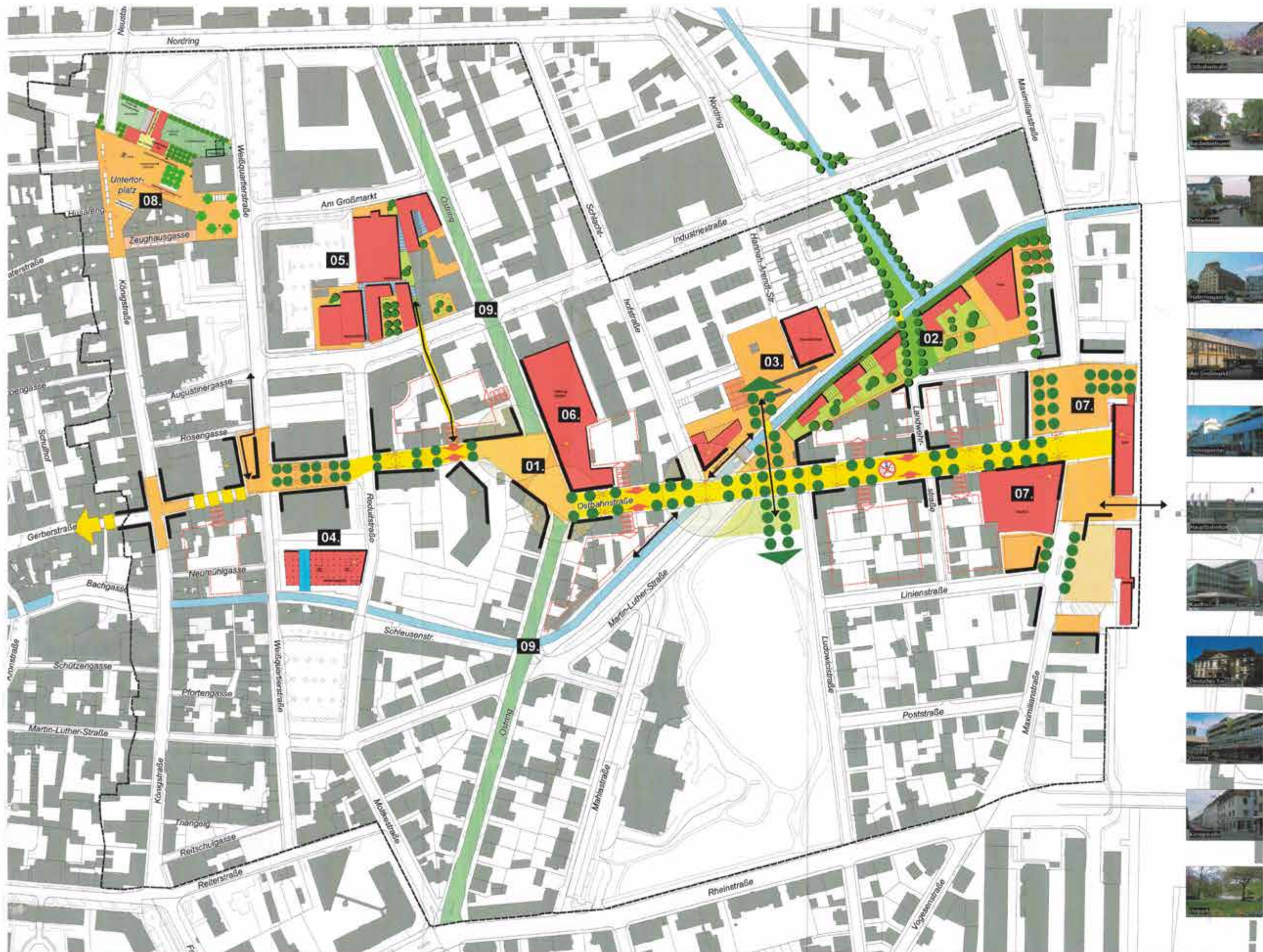
2.5.2.1 | Neugestaltung Fußgängerzone - Gebesstraße / Kroatstraße (S. 131)

2.5.5 | Neubau, Aufwertung und Änderung von Spielplätzen im öffentlichen Raum (S. 124)

2.5.1 | Neugestaltung Marthin-Luther-Straße (S. 133)



2.5.1 | Neugestaltung Marthin-Luther-Straße



- Legende
- Stellenbau-Projekte - 2. Phase
1. Ostbahnstraße
  2. Bräubetriebsamt
  3. Schlachthof
  4. Hefermagazin
  5. Am Großmarkt
  6. Ostbringerler
  7. Hauptbahnhof / Kautschuk
  8. Untertorplatz / Deutsches Tor
  9. Osting

STÄDEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2. PHASE

Plan 5

M 1 : 1.000

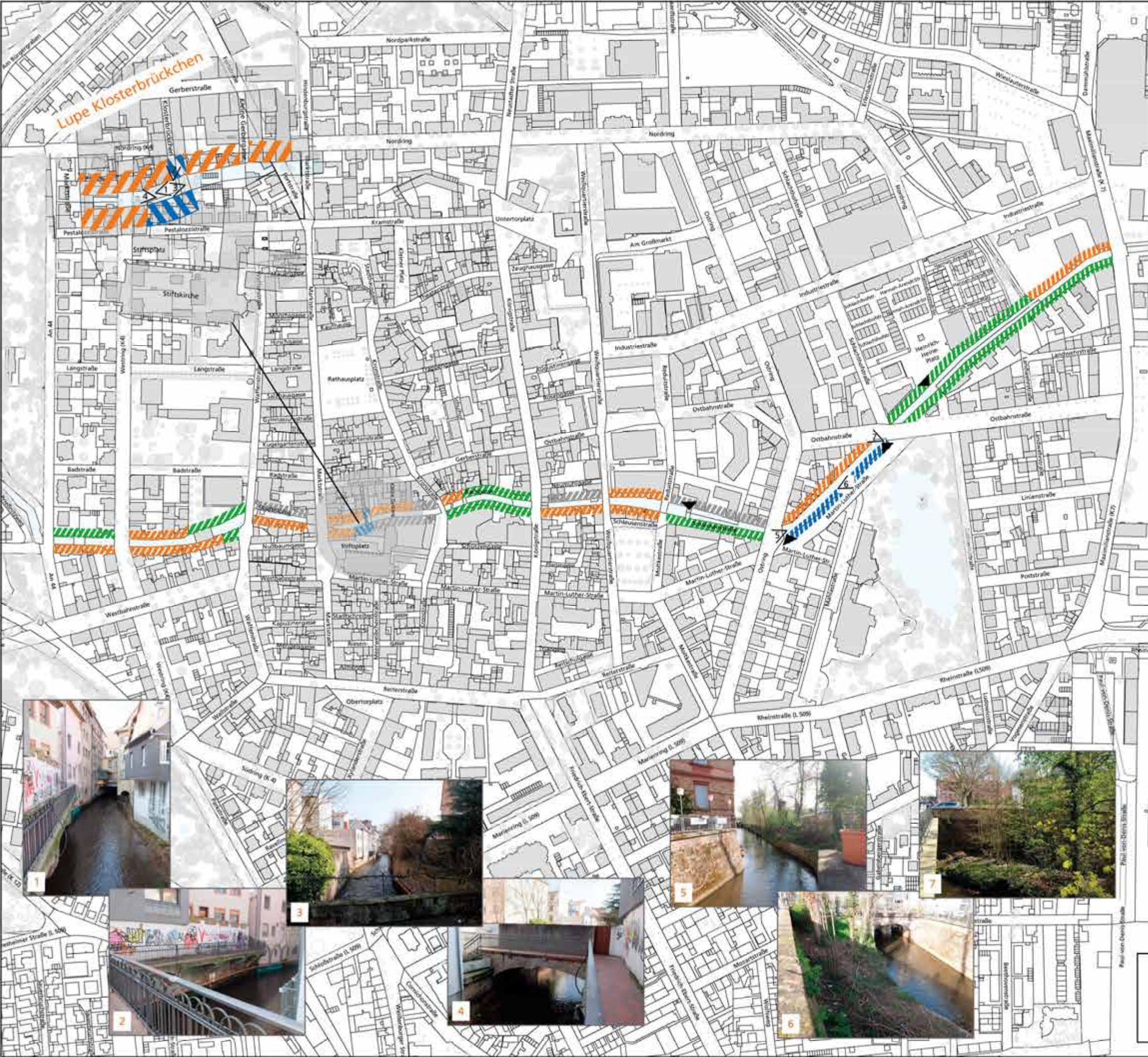
März 2006 DZ/MI

Stadterweiterung Linz/au in der Pfalz  
 Stadtbauamt  
 Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung  
 Königstraße 21  
 7020 Linz/au in der Pfalz

Stadtumbaumaßnahme Östliche Innenstadt







- Legende:**
- Gebäude
  - Baum bestehend
  - geplante städtische Maßnahmen
  - Queichpromenade, Queich erlebbar
  - Privateigentum, Queich nicht zugänglich / erlebbar
  - Privateigentum, Queich jedoch zugänglich / erlebbar
  - Queich zugänglich
  - Fotostandort

Übersichtsplan "Queichweg"

M 1:2.500  
06. Mai 2015 Sch / Ma

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbaumeister  
Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung  
Königsstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz



Binnen Bereich ist genehmigungspflichtig. Nichtöffentliche Bilder können Veröffentlichung nur mit Genehmigung des jeweiligen Eigentümers gestattet werden. In der Pfalz: Kreisverwaltung Landau in der Pfalz, Stadtplanung / Stadtentwicklung, 76829 Landau in der Pfalz, Königsstraße 21, Tel. 06331 140-111, Fax 06331 140-112, E-Mail: stadtplanung@landau.de