

BAURECHTLICHER RAHMENPLAN

1. Architektur/Städtebau

1.1 Kurzbeschreibung der Idee

Im Städtebaulichen Rahmenplan ist der Bereich zwischen Cornichonstraße und Ost-West Haupterschließungsachse als WA-Gebiet ausgewiesen.

Der städtebauliche Grundgedanke für die Entwicklung der Flächen orientiert sich am Gedanken der Gartenstadt. Ein wesentliches Merkmal des neuen Wohngebietes ist das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz. Die bestehende, größtenteils unter Denkmalschutz stehende Bebauung ist denkmalgerecht bzw. angemessen zu entwickeln. Das Gesamtbild der Denkmalzone ist in seiner einheitlichen Geschlossenheit zu bewahren.

Mit der Neuinterpretation des Gartenstadtgedankens soll eine zeitgemäße, moderne Architektur für heutige Wohnansprüche entstehen, die Aspekte vom gartenbezogenen Wohnen sowie Dachgärten in die Planung und den Entwurf integriert. Im Entwurf soll sich das Zusammenspiel von Architektur und Garten (Freiräumen) widerspiegeln. Im Entwurf ist auf den Umgang zwischen alter und neuer Bausubstanz Wert zu legen. Erwartet wird eine moderne harmonisch aufeinander abgestimmte Architektur, die genügend Freiraum für Individualität bietet, gleichzeitig sich aber in die Gesamtheit einordnet.

Ziel ist es, städtische Strukturen zu erhalten, die die Maßstäblichkeit und die Körnigkeit der Südstadt im Plangebiet fortsetzen und die vorhandene Bausubstanz qualitativ und strukturell ergänzen.

1.2 Vorgaben

Städtebau/Gartenstadt – Altbau

- Das Gesamtbild der Denkmalzone ist in seiner einheitlichen Geschlossenheit zu bewahren. Neubauteile an und neben den denkmalwerten Bauten haben sich diesem Bild unterzuordnen durch einheitliche Gestaltungsmerkmale (Form, Material, Farbe, Struktur). Neubauten können ihnen in verständnisvoller heutiger Formensprache zu Seite gestellt werden, dürfen also keinesfalls dominieren. Dies gilt besonders für Dachaufbauten, aber auch für Dachflächenfenster.
- Die Fassaden (Fassadengliederung, dekorativen Elemente wie Fensterrahmen, Gesimse, Türen, Tore u. a.) sind materialgerecht und einheitlich zu erhalten.
- Die derzeit vorhandenen Kunststofffenster sind nicht denkmalgerecht. Es ist ein Entwicklungsziel, die Gebäude einer denkmalgerechten und energieeffizienten Sanierung zuzuführen. Die bestehenden Kunststofffenster sind durch Holzfenster mit einer entsprechenden Fensterteilung und Ausrüstung zu ersetzen.
- Einheitliche Balkonanlagen und die damit verbundenen Änderungen der Fassadenöffnungen sind denkbar, soweit sie weder die Traufe durchschneiden noch Loggiaeinbauten u. a. im Dach vorsehen. Sie dürfen also keinesfalls im Dachgeschoss angeordnet werden. An der Straßenseite sind Balkone nicht zulässig.
- Außendämmung der Fassaden ist ausgeschlossen, Dachdämmung ist lediglich als Zwischensparren- oder Untersparrendämmung möglich, um die Kontur des Daches zu bewahren.
- Die bestehende Einfriedung zur Cornichonstraße, ebenso die kleinen Höfe zwischen den Bauten bzw. zwischen den Risaliten der Bauten sind in Substanz bzw. Fläche zu erhalten.
- Verbesserung der vertikalen Erschließung durch Treppen und Aufzüge sind im Inneren der Gebäude möglich. Maschinenhäuschen für evtl. notwendige Aufzugsüberfahrten müssen innerhalb der Dachhaut bleiben.

Städtebau/Gartenstadt - Neubau

Auf die Angaben im städtebaulichen Rahmenplan wird verwiesen.

- Es sind zwingend dreigeschossige Gebäude mit einem Penthaus mit Dachgarten vorzusehen

III + \boxed{S} , TH 10,0m, TH_{STAFFEL} 13,0m

In den mit \boxed{S} gekennzeichneten Bereichen wird die Errichtung maximal eines Staffelgeschosses als verpflichtend festgesetzt. In den übrigen Gebieten ist die Errichtung maximal eines Staffelgeschosses möglich. Staffelgeschosse sind allseitig um mindestens 1,00 m zurückzusetzen. Dabei gilt, dass Staffelgeschosse im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz keine Vollgeschosse sein dürfen und maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen. Über den Staffelgeschossen sind keine weiteren (Staffel-) Geschosse zulässig.

Die Traufhöhe (TH) ist als zwingendes Maß definiert als die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (Endausbau, Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte. Bei Gebäuden mit Attika gilt hier die Oberkante der Attika sowie bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Brüstungsoberkante/Attika des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt.

Die Traufhöhe für Staffelgeschosse (TH_{STAFFEL}) ist als Höchstmaß definiert als die maximale Differenz zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut des Staffelgeschosses mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der erschließenden Straße (Endausbau, Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte. Bei Ausbildung einer Attika gilt hier die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt.

Bei Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des ersten Vollgeschosses ist für den Baukörper eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen um maximal 1,00 m zulässig. Sowohl Tiefgaragen als auch Kellergeschosse dürfen eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

- Penthaus mit Dachgarten, max. 2/3 der Grundfläche, wobei das Penthaus von allen Seiten mind. 1,0m eingerückt sein muss
- Flachdach, Neigung <3°
- Dachüberstand max. 0,15m; empfohlen werden keine Dachüberstände vorzusehen oder Dachüberstände, die terrassenüberdeckend sind (mit evtl. Dachausschnitten)
- Materialverwendung: In Anlehnung an die Bestandsgebäude sind Klinker im Sockelbereich (mind. 0,20 m) und im EG vorgeschrieben; auf die Eckausbildungen der Gebäude wird Wert gelegt
- Farbgestaltung: helle, warme Grautöne (mit Farbanteilen sand, ocker), warme Farbtöne in Anlehnung an die Fassaden der Bestandsgebäude (sand, ocker)
- Materialien: Naturstein, Putz, Klinker (in Anlehnung an die Bestandsgebäude), Glas, Holz (in moderner Formensprache), Werkstoffplatten
- Loggien sind nur zur Straßenseite zulässig, Balkone sind nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig
- Fassadenbegrünungen sollen den Gedanken des gartenbezogenen Wohnens unterstreichen. Sie sind je nach Pflanzenart nur direkt an den Fassaden oder an dafür vorgesehenen Stahlseilen zulässig.
- Der Stellplatznachweis ist in Gemeinschaftsanlagen, entweder dezentral oder in Garagengeschossen (bevorzugt natürlich belüftet) zu führen;
- TG-Einfahrten sind in die Gebäude zu integrieren
- Die Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünstreifen vor den Neubauten parallel zu den Straßen in Nord-Süd-Richtung ist aufgrund der Abstände zu den Gebäuden schwierig. Eine Begrünung ist abhängig vom Bebauungskonzept und muss mit der Stadt abgestimmt werden.
- Solaranlagen sind auf dem Dach (entweder ebenerdig oder zurückgesetzt und aufgeständert) oder in die Fassade integriert zulässig
- Dacheindeckung (Zink, Zinkblech, Kies, begrünte Dächer, Solarmodule)

- Nebengebäude für Fahrräder/Mülltonnen, Gartengeräte etc. sind in der Zone zwischen der Straße und der Bebauung nur integriert in Mauern zulässig; Alternativ im Gebäude integriert zulässig; im rückwärtigen Bereich sind diese abgerückt von der Straße zulässig.
- Besonderer Wert wird auch auf Ausstattungsmerkmale wie Briefkästen, Lampen, Vordächer etc. gelegt, die einheitlich zu gestalten und in das Gebäude zu integrieren sind
- Es ist folgendes Maß der baulichen Nutzung maximal zulässig:
 $GRZ = 0,4$
 Die GRZ darf gem. §19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen überschritten werden. Im Bebauungsplan soll geregelt werden, dass die GRZ durch Tiefgaragen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf.

2. Grünstrukturen/Freibereiche

2.1 Kurzbeschreibung der Idee

Neben der Architektur liegt ein Hauptaugenmerk auf der Gestaltung der Freiräume, durch die eine Verzahnung der Architektur mit der Natur, dem Garten stattfinden soll. Die Architektur soll die Freibereiche als Lebensräume mit in die Planung integrieren.

Grundlegende Idee für die Gestaltung der Freibereiche sollen offene transparente Vorgärten und rückwärtige Gartensituationen sein, die den Bewohnern die notwendigen Freiräume zur Verfügung stellen. Auf vorhandene Strukturen soll Rücksicht genommen bzw. bei Entfernen dieser sollen zusammenhängende, neue Strukturen geschaffen werden.

Auf einheitliche, aufeinander abgestimmte Materialität ist bei den einzelnen Blöcken zu achten, aber auch auf die Materialien im öffentlichen Raum ist Rücksicht zu nehmen. Hier ist eine Angleichung der Farben und Muster beabsichtigt, um so gestalterisch fließende Übergänge vom öffentlichen in den privaten Raum zu erreichen.

2.2 Vorgaben

Freibereiche – Vorhandene Grünstrukturen/ rückwärtige Bereiche

Im Plan sind vorhandene Baumstrukturen dargestellt. Die Bäume wurden anhand einer gutachterlichen Untersuchung auf ihre Wertigkeit untersucht. Der Baumbestand hat aufgrund des Pflegezustandes überwiegend nicht die Qualität von dauerhaft erhaltenswertem Baumbestand. Nur ein sehr geringer Anteil der vorhandenen Baumschubstanz kann dauerhaft erhalten werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die vorhandenen Bäume erhalten werden oder alternativ kann die Baumschubstanz überplant werden. Im Falle der Überplanung der bestehenden Bäume sind Ersatzpflanzungen in einem zwischen dem Altbau und der Neubaufäche definierten 20 m breiten Grünstreifen vorzunehmen. Auch die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind in dem definierten Grünstreifen vorzusehen, um so eine interne grüne Ost-West-Achse zu erhalten. Es ist darauf hinzuweisen, dass voraussichtlich artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind. Die genauen Vorgaben für Ersatzpflanzungen bzw. die erforderlichen Maßnahmen für den Ausgleich sind auf der Ebene der Bauleitplanung zu ermitteln und mit der Fachbehörde abzustimmen.

Die rückwärtigen Bereiche sollen als gemeinschaftliche Freiräume den Bewohnern der Baublöcke dienen und sind durch eine entsprechende Begrünung zu gestalten. Die Bereiche sollen offen gestaltet werden, wobei Einzäunungen nicht zulässig sind.

Freibereiche – Vorgarten

Die Vorbereiche vor den Häusern sind zu gestalten. Entweder sind diese offen zu halten oder Einfriedungen in Form von Mauern oder Hecken vorzusehen. Die Flächen vor den Gebäuden sind mindestens auf 2/3 des Gebäudes mit einer Bepflanzung zu versehen. Die Pflanzbeete im Vorgarten sind gegenüber dem öffentlichen Raum einzufassen und abzugrenzen, wobei auf hohe Aufkantungungen verzichtet werden soll. Zugänge zu den Gebäuden sind mit Pflaster zu befestigen, wobei das Material und die Farbe des Pflasters sich dem Material in dem öffentlichen Raum angleichen müssen. Die Gestaltung des Vorgartens muss einheitlich vor einem Gebäude erfolgen.

3. Nutzungsstruktur

3.1 Kurzbeschreibung der Idee

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist eine Nutzungsmischung im gesamten Quartier erwünscht. Prädestiniert für unterschiedliche Nutzungen auf unterschiedlichen Ebenen ist die Bebauung im ersten Bauabschnitt.

Um die Anziehungskraft und Attraktivität des neuen Wohnquartiers bereits in der ersten Bebauungszone zum Ausdruck zu bringen, ist es wünschenswert, wenn Erdgeschosse der an der Cornichonstraße gelegenen Bestandsgebäude z.B. als Läden, Cafés kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.

In den oberen Geschossen sind Büronutzungen, Verwaltungen, Versicherungen und Wohnungen etc. denkbar.

3.2 Vorgaben

Die geplanten Nutzungen sind zu erläutern sowie mögliche Nutzer, Mieter etc. für die Flächen nachprüfbar zu nennen.

Es ist darzulegen, welche alternativen Nutzungen geplant sind.

4. Soziale Strukturen

4.1 Kurzbeschreibung der Idee

Ziel der Entwicklung des Wohnparks ist die Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung, so wie es der Gesetzgeber für städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Baugesetzbuch vorschreibt. Der neue Stadtteil soll eine soziale Durchmischung und Mischung der Altersstruktur erfahren, so wie es für Gartenstädte auch in der Vergangenheit üblich war. Baugruppen und Wohngemeinschaften sollen unterstützt und Bedürfnisse von Kindern, Senioren und benachteiligten Personen berücksichtigt werden.

4.2 Vorgaben

Hier werden Konzepte erwartet, wie sich der Investor die soziale Durchmischung vorstellt und wie die soziale Durchmischung gewährleistet werden soll.

5. Ökologie/Energie

5.1 Kurzbeschreibung der Idee

Die Bebauung, Regenwasser-, Schmutzwassernutzung soll unter ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Unter energetischen Aspekten soll es Ziel sein, ein CO₂ -neutrales Wohnquartier zu entwickeln, also einen Schwerpunkt auf die Energieeinsparung zu legen.

Für die Kaserne liegt ein Energiekonzept (Wärmeversorgung) vor. Hiernach ist ein Nahwärmenetz innerhalb der Kaserne geplant, welches durch das südlich der Bahn gelegene Geothermiekraftwerk gespeist wird. Ergänzt wird das Geothermiekraftwerk durch ein Blockheizkraftwerk, um erhöhtem Wärmebedarf Rechnung zu tragen. Für die Bestandsgebäude wird ein Anschlusszwang festgeschrieben; für den Neubau ist der Anschluss optional. Das Wärmenetz wird im gesamten Kasernenareal verlegt.

Um das Ziel eines CO₂-neutralen Wohnquartiers zu erreichen, wird Wert auf eine denkmal- und altbaugerechte, energieeffiziente Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gelegt. Die Neubauten sollen ebenfalls energieeffizient sein.

5.2 Vorgaben

Bei den Neubauten ist ein Passivhausstandard vorzusehen, Dann ist der Anschluss an das Wärmenetz nicht erforderlich. Sofern die Neubauten keinen Passivhausstandard aufweisen ist ein Anschluss an das Wärmenetz zwingend.

Bei den Bestandsgebäuden ist eine energetische Ertüchtigung vorzunehmen, wobei die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.

Erwartet wird ein Energiekonzept für den Alt- und Neubau. Für den Altbau muss aus dem Konzept ablesbar sein, inwieweit energetische Ertüchtigungen angedacht sind und welcher Energiestandard damit erreicht werden kann.

Hinsichtlich der Nutzung von Regenwasser und Schmutzwasser werden Aussagen im Konzept erwartet.

Stadt Landau in der Pfalz, 18. März 2011

Gez.

Marika Denzer