



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 02.11.2009	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.11.2009	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Landespflege	17.11.2009	Vorberatung	
Hauptausschuss	01.12.2009	Vorberatung	
Stadtrat	15.12.2009	Entscheidung	

Betreff:

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd ;
Überarbeitung des Rahmenplans ehemalige Kaserne Estienne et Foch (Wohnpark Am Ebenberg)

Beschlussvorschlag:

1. Den Ergebnissen des Expertenworkshops wird zugestimmt. Diese bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung der ehemaligen Kaserne Estienne et Foch (Bauleitplanung) und die Investorenausschreibung für den ersten Bauabschnitt.
2. Der Rahmenplan für das ehemalige Kasernenareal Estienne et Foch in der Fassung vom August 2009 wird beschlossen.

Begründung:

1. Veranlassung

Seit Beginn des Abzugs der französischen Streitkräfte Anfang der 90er Jahre ist die Landauer Stadtentwicklung u.a. geprägt von der Konversion. Die strategischen Grundsätze für die Flächenentwicklung an den Stadträndern – gewerbliche Nutzungen im Südosten, wohnbauliche Nutzungen im Südwesten der Stadt und eine Wohn- und Mischnutzung als Fortführung der Südstadt – gingen ein in den heute noch gültigen Flächennutzungsplan von 1999 und definieren das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auf diesen Grundlagen beschloss der Rat der Stadt Landau im Dezember 2001 die erste Rahmenplanung für die ehemalige Kaserne Estienne-Foch. Dieser Plan legte bereits zu einem frühen Zeitpunkt, Jahre bevor die Stadt Eigentümerin der Flächen werden konnte, die Grundstruktur der künftigen Nutzungen fest. Entlang eines neuen Stadtparks, der die Beziehung von der Innenstadt über die Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Landschaftsraum Ebenberg aufnimmt und das Rückgrat der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Kasernenareals darstellt, wurde eine orthogonale Baustruktur entwickelt, die die Körnigkeit der Südstadt fortsetzt und im Wesentlichen Wohnnutzungen, an den Randbereichen gemischte Nutzungen vorsieht. Die Bauweisen innerhalb des Gebietes wurden unter Berücksichtigung von Denkmälern und der zentral gelegenen Grünzone differenziert herausgearbeitet, von der klassischen Blockstruktur im Norden bis hin zu einer aufgelockerten Stadtvillenbebauung entlang des Parks. Auf diese Weise entstand ein stabiles Gerüst künftiger Nutzungen und öffentlicher Erschließung, das bis heute Grundlage der planerischen Überlegungen für das Gebiet ist.

Fünf Jahre später, im Jahr 2006 hat der Rat der Stadt Landau eine Fortentwicklung der ersten Fassung, den als Anlage 1 beigefügten Rahmenplan „Konversion Landau Süd“ beschlossen. Dieser modifiziert in Teilen städtebauliche Elemente der Planung, während das orthogonale Erschließungsraster mit dem zentralen Stadtpark weiterhin Grundzüge der Planung darstellen. Auch die „Östliche Südstadt“ sowie der Bereich „Konversion-Süd“ südlich des Bahngrabens wurden in die Planung integriert – Grundlage für die spätere Abgrenzung des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Neben den Baudenkmälern wurden weitere erhaltenswerte Gebäude definiert und in das Konzept einbezogen. Der Rahmenplan „Konversion Landau Süd“ war Grundlage für die inzwischen abgeschlossenen Kaufverhandlungen mit dem Bund, die Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungssatzung und verschiedene Fachgutachten.

Mit dem Kauf des ehemaligen Kasernengeländes einschließlich einzelner Teilflächen südlich des Bahngrabens im Dezember 2008 in das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme und dem Beschluss der städtebaulichen Entwicklungssatzung begann die Umsetzungsphase der Planung. Für die bevorstehende Ausarbeitung verbindlicher Bauleitpläne und konkretisierender Fachplanungen, im Zusammenhang mit der Bewerbung um die Ausrichtung der Landesgartenschau 2014 und als Grundlage für die bevorstehende Investorenausschreibungen von Grundstücken entlang der Cornichonstraße (1. Bauabschnitt) bestand das Erfordernis, die Rahmenplanung ein weiteres Mal fortzuentwickeln, zu verfeinern und zu konkretisieren.

2. Leitidee des überarbeiteten Rahmenplanes

Die Rahmenplanung aus dem Jahr 2006 wurde nach den Prinzipien der Gartenstadt fortgeschrieben. Neben dem Park als zentrales grünes Rückgrat des Stadtteils wurden in das orthogonale System der Straßen und Baufelder „grüne Bänder“ integriert, die den öffentlichen Raum weiter ausdifferenzieren und die Baustruktur gliedern. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere auch der Straßenräume, wird flächendeckend weiter erhöht und damit ein Grundgedanke der Gartenstadt aufgenommen. Das Gerüst öffentlicher Grünflächen wurde auf diese Weise weiterentwickelt und führt die Grundzüge der Planung für den neuen Stadtteil konsequent fort. Stellplätze werden weitgehend aus dem öffentlichen Raum verbannt und ersetzt durch qualitätsvolle öffentliche Aufenthalts- und Verkehrsflächen. Die Straße wird zum Lebensraum in der Stadt.

Mit der Aufnahme gartenstädtischer Prinzipien in die Planung werden Strukturen aufgegriffen, die sich in 110 Jahren Siedlungsgeschichte bewährt haben. Bis heute stehen Gartenstädte für qualitativvolles Wohnen, stabile Sozialstrukturen und höchste Lebensqualität. Sie sind beispielgebend für städtebaulich und sozial nachhaltig funktionierende Stadtteile, wie Beispiele aus dem Ruhrgebiet (Essen-Margarethenhöhe von Metzendorf), Berlin (Gartenstadt Staaken von Schmidhenner und Lesser), Dresden (Gartenstadt Hellerau von Riemerschmid) oder Karlsruhe-Rüppurr (Gartenstadt Dammerstock von Kohler) eindrucksvoll zeigen. Die zeitgemäße Übersetzung von geschichtlichen Vorbildern und ein flexibles, aber gleichzeitig auch robustes Grundkonzept stellen sicher, dass trotz des langen Entwicklungszeitraumes eine nachhaltige Entwicklung der Südstadt und des „Wohnparks Am Ebenberg“ gelingt, von der man nach einem 17 bis 20 jährigen Entwicklungsprozess sagen kann, dass sie einen dauerhaften Beitrag für die Unverwechselbarkeit und Einzigartigkeit des Wohn- und Arbeitsstandortes Landaus in der Region geleistet hat.

3. Entstehung des Rahmenplans

Die überarbeitete Rahmenplanung basiert auf den Ergebnissen eines zweitägigen Fachworkshops, in dem Vertreterinnen und Vertreter des Stadtbauamtes aus den Fachrichtungen Grünflächen, Straßen/Verkehr und Stadtplanung und der DSK gemeinsam mit Experten im April 2009 in Klausur gegangen sind. Die eingeladenen Experten waren Herr Franz P. Linder, Köln, Experte für Verkehrsplanung, Nahmobilität, Herr Stefan Forster, Frankfurt/Main, Architekt, Experte für Architektur, Wohnungsbau und Städtebau, Herr Dr. Günter Löhnert, Berlin, Architekt, Experte für Nachhaltigkeit und Frau Cornelia Müller, Berlin, Landschaftsarchitektin, die allerdings

krankheitsbedingt absagen musste. Gegliedert in die Themen Verkehr, Städtebau/ Architektur, Energieversorgung, Soziale Aspekte und Stadtgrün wurden Anforderungen an die Planung diskutiert und konzeptionell umgesetzt. Ziel des Expertenworkshops war es, das vorliegende städtebauliche Konzept weiterzuentwickeln, um auf dieser Planungsebene ein zukunftsfähiges, zeitgemäßes Stadtentwicklungskonzept zu erhalten. Im Rückblick ist das Verfahren als äußerst fruchtbar und effektiv zu werten, wie die vorliegenden Ergebnisse zeigen.

4. Die Elemente des Rahmenplans im Einzelnen (Anlage 3)

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist der **Erhalt von Bestandsgebäuden** über den ursprünglich geplanten Umfang hinaus. Neben den Baudenkmälern wurden die Gebäude Nr. 022, 101, 103 und 105, die auch von Fachexperten als erhaltenswert und nutzbar eingestuft wurden, in den Rahmenplan integriert, so dass das Erschließungskonzept und die Bebauungsstruktur auf diese Neuerungen reagieren mussten (Anlage 2). Einen weiteren wichtigen Einfluss auf die überarbeitete Rahmenplanung nahmen die Überlegungen zur Landesgartenschau 2014 und die Frage, wie möglichst viele Elemente einer Gartenschau auch in ein späteres Siedlungskonzept integriert werden können. Im Ergebnis entwickelte sich so ein konsequent durchgrüntes Quartier mit der klar ablesbaren Fortführung öffentlicher Straßenräume aus der Südstadt in den neuen Stadtteil sowie eine Abfolge historischer Gebäude, die über die gesamte Fläche verteilt in das Bebauungskonzept integriert sind und an städtebaulichen Schlüsselstellen das künftige Straßenbild im Quartier prägen werden.

Die Lebensqualität und die Aufenthaltsqualität im Quartier wird eine große Rolle spielen. Hierzu wurde die Straße als gemeinsamer Lebens- und Bewegungsraum definiert, dem sich der Autoverkehr unterzuordnen hat. Ziel ist ein **autoarmes Quartier**. Dem Fußgänger und dem Radverkehr soll eine hohe Bedeutung eingeräumt werden, u.a. durch den Bau von Velorouten, auf denen komfortabel und zügig Fahrrad gefahren werden kann. Solche Hauptverbindungen sind sowohl in Nord-Süd-Richtung entlang des Parks und in Fortführung auf der Friedrich-Ebert-Straße in die Altstadt und über die Beethoven- und Ludowicistraße in Richtung Ostbahnstraße geplant, als auch in Ost-West-Richtung entlang der neuen Haupteerschließungsachse. Die Stellplätze für die Autos sollen überwiegend außerhalb des öffentlichen Raums, zentral an den Eingängen in das Quartier in sogenannten Quartiersgaragen nachgewiesen werden. Alternativ können Stellplätze auch dezentral in Tiefgaragen oder Parkdecks angeordnet werden.

Der bereits ausgeführte Gedanke der **Gartenstadt**, der für Landau prägend ist und mit der Diskussion um die Bewerbung der Landesgartenschau neu entfacht wurde, soll für das Quartier prägend sein. Aus diesem Grund wurden neben dem bereits in der ursprünglichen Rahmenplanung existierenden Park weitere dezentrale Grünflächen als „grüne Bänder“ definiert, die die Bebauungsstruktur vorwiegend in Nord-Süd-Richtung durchziehen und in das Wohngebiet ökologische Aspekte integrieren, aber auch zu Kommunikationsräumen in der Nachbarschaft werden. Zudem soll ein durchgängiges Fußwegesystem in den Grünflächen vorgesehen werden.

Unter dem Aspekt des demographischen Wandels wird eine **Stadt der kurzen Wege** immer wichtiger, wobei Nahmobilität, Nahversorgung und Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft in dem Quartier integriert werden können. Aus diesem Grund sind weitgehend gemischte Nutzungen zu favorisieren, also Wohnbereiche, die durch Versorgungs- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage sind die Voraussetzungen für Mobilität auch ohne eigenes Auto sehr gut, zumindest wird die zwingende Notwendigkeit, ein Auto zu benutzen, stark herabgesetzt.

Um die städtebauliche und soziale Integration des geplanten Wohngebiets in das Stadtgefüge zu erreichen, ist es notwendig, das neue Wohnquartier mit der Südstadt sowohl gestalterisch als auch funktional zu verknüpfen. Dem im Kasernengebäude Nr. 002 an der Cornichonstraße geplanten Durchgang zum zentralen Platz und dem dahinter liegenden zentralen Grünzug kommt deshalb eine Schlüsselbedeutung zu. Nur wenn es gelingt, die Barrierewirkung der Mannschaftsgebäude an der Cornichonstraße mit einem großzügigen, deutlich wahrnehmbaren Durchbruch zu lösen, kann eine **Verzahnung von neuem Stadtteil und der Südstadt** gelingen. Unterstützt wird diese zentrale

Maßnahme durch das veränderte Erschließungsnetz, das nun die bestehenden Straßenzüge in der Südstadt ohne Versatz aufnimmt.

Ziel des Rahmenplanes ist auch eine **Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung**, so wie es der Gesetzgeber für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen 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 und Senioren berücksichtigt werden.

Besonderes Augenmerk wurde auf den **baulichen Maßstab und Gestaltungsprinzipien** für den neuen Stadtteil gelegt. 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 können. Gestalterische Vorgaben für die Gebäude (Baulinien, Traufhöhen, Geschossigkeit, Definition von Staffelgeschossen, Eckausbildungen, Materialität etc.) und die Vorgartenzone müssen ausdifferenziert werden, damit ein harmonisch abgestimmtes, modernes, neues Wohnquartier entsteht, das genügend Spielraum für Individualität bietet, aber auch einheitliche Gestaltungsleitlinien aufweist. Nur so kann es gelingen, eine eigene Identität zu schaffen und Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten, die bei der Entwicklung und Vermarktung immer wichtiger werden.

Unter energetischen Aspekten soll es Ziel sein, ein **CO₂-neutrales Wohnquartier** zu entwickeln, also einen Schwerpunkt auf die Energieeinsparung zu legen. Bei den Neubauten ist durchweg ein Passivhausstandard vorzusehen, bei den Bestandsgebäuden ist dies schwierig, da nur eine Innendämmung möglich ist. Aus diesem Grund wird für das Gesamtquartier empfohlen, einen Energiestandard von durchschnittlich 15-18 kW (m²a) vorzuschreiben, ein Wert, der dem Passivhausstandard sehr nahe kommt. Zur Deckung des Restenergiebedarfes ist für die Bestandsgebäude die Nutzung der Geothermie-Wärme denkbar. Für die Neubebauung ist ein Anschlusszwang jedoch problematisch, solange der Versorgungsträger nicht eine verbrauchsorientierte Tarifstruktur ohne bzw. mit minimalen Grundgebühren entwickelt und vor dem Hintergrund der regenerativen Energiequelle eine Abkopplung des Fernwärmepreises vom Gas- oder Ölpreis vertraglich zusichert. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte es den Bauherren überlassen bleiben, welches Wärmeversorgungskonzept sie realisieren, z.B. auch dezentrale Konzepte.

Der Rahmenplan wird in der Sitzung des Bauausschusses am 17. November 2009 durch das Stadtbauamt näher erläutert.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenpläne Konversion Landau Süd, Stand Dezember 2006

Anlage 2: Rahmenplan Estienne-Foch, Übersichtsplan, Abbruch – 1. Phase-

Anlage 3: Rahmenplan Estienne-Foch, Stand August 2009

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:



