



Sitzungsvorlage
610/342/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.04.2015	Aktenzeichen: 610-St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	23.02.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	03.03.2015	Vorberatung Ö	
Stadtvorstand	09.03.2015	Vorberatung N	
Stadtvorstand	20.04.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	28.04.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd; 1.) Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „Konversion Landau Süd“ für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg,“; 2.) Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren

Beschlussvorschlag:

1. Der Name des städtebaulichen Rahmenplans wird von „Konversion Landau Süd“ in „Wohnpark Am Ebenberg“ geändert.
2. Der 3. Änderung, Fortschreibung und Konkretisierung des Rahmenplanes (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der in Anlage 2 dargestellten Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Inhalte des Rahmenplans und der Gestaltungsfibel bei den zukünftigen Grundstücksausschreibungen und Bauprojekten im „Wohnpark Am Ebenberg“ heranzuziehen, umzusetzen und ihre Übereinstimmung zu überprüfen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans und der Gestaltungsfibel eine Gestaltungssatzung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ zu erarbeiten und den Gremien zum Beschluss vorzulegen.
6. Als Konsequenz aus den Beschlüssen Nr. 2 und Nr. 3 werden die Gebäude 108 und 133 nach Abschluss der Landesgartenschau abgerissen.

Begründung:

Geschichte der Gebietsentwicklung/bisheriges Verfahren

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 erfolgten in der Vergangenheit folgende Beschlüsse durch den Rat der Stadt Landau (*das ausführliche Verfahren ist der Sitzungsvorlage 610/313/2014 zu entnehmen*):

- ab 1990 vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der förmlichen Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- 2001 Rahmenplan (Festlegung der Grundstruktur der zukünftigen Nutzungen)
- 2006 1. Überarbeitung des Rahmenplans (städtebauliche Änderungen, Erhalt Bestandsgebäude)
- 2009 2. Überarbeitung des Rahmenplans (Änderungen durch Fachgutachten, Investorenausschreibung)
- 2015 3. Überarbeitung des Rahmenplans (Fortschreibung und Konkretisierung der Inhalte, Anpassung an Bedürfnisse des Marktes, Ergänzung durch eine Gestaltungsfibel mit konkreten Vorgaben und Empfehlungen zur Bebauungsstruktur und –typologie, zu Freiflächen und ruhendem Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen, zu Werbeanlagen und zu Energiegewinnungsanlagen)

Die Grundsätze und Zielsetzungen des Rahmenplanes, die in Kapitel 1 der Gestaltungsfibel ausgeführt sind, blieben dabei immer erhalten und sollen auch weiterhin als Entwicklungsleitbild dienen:

1. Erhalt von Bestandsgebäuden – auch solche, die nicht dem Denkmalschutz unterstehen
2. Schaffung eines autoarmen Quartiers, um Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu sichern und dem Fußgänger und dem Radverkehr eine hohe Bedeutung einzuräumen
3. Orientierung am Gartenstadt-Gedanken als geschichtliches Element, welches durch Quartiersgestaltung und der Ausrichtung der Landesgartenschau 2015 fortgeführt werden soll
4. Gewährleistung der Stadt der kurzen Wege, vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und nachhaltigen Quartiersbelebung
5. Verzahnung von neuem Stadtteil und der Südstadt – sozial und städtebaulich
6. Ansprache breiter Schichten der Bevölkerung bei der Ausgestaltung des Wohnraumangebots
7. Wahrung des baulichen Maßstabs der Umgebung sowie Formulierung von Gestaltungsprinzipien zum Erhalt städtischer Strukturen – Schaffung von Identitäten und Adressen
8. Ermöglichen eines CO₂-neutralen Wohnquartiers durch Verwendung alternativer Energiegewinnung und Festschreibung von Energiestandards

Anlass und Notwendigkeit der Rahmenplanfortschreibung und des Gestaltungshandbuches

Wie bereits in der Sitzungsvorlage 610/313/2014 (Beschluss zur Fortschreibung) dargestellt, bilden der bisherige städtebauliche Rahmenplan und der rechtskräftige Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“ ein grobes Gerüst, um die Gebietsentwicklung rechtlich zu sichern. In den bisherigen Grundstücks-ausschreibungen und erforderlichen Bauberatungen hat sich gezeigt, dass eine einheitlich definierte, von allen Akteuren anerkannte und an die Bedürfnisse des Marktes angepasste Ausdifferenzierung des Rahmenplanes sowohl der Verwaltung als auch den Bauherren und Investoren hilft, die Projektideen besser zu entwickeln und zu verdeutlichen.

Die Detaillierungen im Rahmenplan und der Gestaltungsfibel helfen, Grundstücke zielgerichtet anzubieten und die mit hohem Anspruch und finanziellem Aufwand geschaffenen Qualitäten in den öffentlichen Räumen (Theodor-Heuss-Platz, Straßen, Südpark usw.) für den Nutzer herauszustellen. Die Grundstücksinteressenten und Bauherren bekommen hierdurch frühzeitig umfassende Informationen zur Nutzbarkeit und Ausgestaltung der Baufelder im Kontext zu den öffentlichen Räumen. Dies sichert Qualitäten, schafft Planungssicherheit für die Investoren, Transparenz bei Entscheidungen und erleichtert die Beratungsarbeit der Verwaltung bei der Grundstücksentwicklung.

Der städtebauliche Rahmenplan und die Gestaltungsfibel im Kontext der Planungsinstrumente „Bebauungsplan“ und „Gestaltungssatzung“

Rahmenplanung und Gestaltungsfibel sind erforderlich, um die mit den Bauherren und Investoren im Rahmen der Grundstücksausschreibungen privatrechtlich vereinbarten Qualitäten transparent, anschaulich und quartiersbezogen auf alle Grundstücke übertragbar zu dokumentieren und zu kommunizieren. Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan und der dazugehörigen Gestaltungsfibel liegen zwei informelle Planungsinstrumente vor, die anschaulich die städtebaulichen

und gestalterischen Zielvorstellungen für den „Wohnpark Am Ebenberg“ vermitteln. Sie sind öffentlich-rechtlich nicht bindend und damit auch im Streitfall nicht durchsetzbar, dienen aber der Verwaltung und den Bauherren als Handlungsleitlinie, die Transparenz und Planungssicherheit schafft.

Öffentlich-rechtlich stellt hierauf abgestimmt der Bebauungsplan C25 als Ortssatzung die derzeit einzige öffentlich-rechtliche Vorgabe für den „Wohnpark Am Ebenberg“ dar. Nur dieser Bebauungsplan kann derzeit als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben herangezogen werden. Eine Besonderheit des Bebauungsplanes C25 ist das Fehlen von gestalterischen Festsetzungen, wie sie in allen aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Landau Standard sind. Dies liegt zum einen im großen räumlichen Geltungsbereich des Planes begründet, zum anderen waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung die gestalterischen Zielvorstellung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ noch nicht so weit ausgearbeitet, dass sie planungsrechtlich hätten festgelegt werden können. Zudem wollte die Verwaltung die Erfahrungen aus den ersten Grundstücksentwicklungen, die stets im Dialog mit Investoren und Baugruppen erfolgten, bei der Festlegung eines angemessenen Regelungsmaßstabes einfließen lassen.

Um die wesentlichen (nicht alle!) Leitlinien für die Gestaltung auch öffentlich-rechtlich zu sichern, bedarf es der Ergänzung des Instrumentenbaukastens um eine Gestaltungssatzung, mit deren Ausarbeitung die Verwaltung mit dem Beschlussvorschlag 5 beauftragt wird. Im Rahmen der Beschlussfassung dieser Gestaltungssatzung (voraussichtlich im Sommer 2015) ist die Entscheidung über die Regelungsdichte für den „Wohnpark Am Ebenberg“ im gestalterischen Bereich zu treffen. Die Verwaltung beabsichtigt, die gestalterischen Festlegungen hinsichtlich ihrer Regelungsdichte an die aktuellen Bebauungspläne in der Stadt Landau (z.B. Quartier Vauban oder Gewerbepark „Am Messegelände“) anzulehnen. Das bedeutet auch, dass die Detailschärfe der aktuellen Gestaltungssatzungen für die Altstadt und für die Innenstadt (die sich als Steuerungsinstrument für ein neues Wohnquartier nicht eignen würden) nicht erreicht wird. Ziel einer Satzung ist es, die wesentlichen, für den öffentlichen Raum wirksamen Gestaltungsleitlinien für das Quartier öffentlich-rechtlich zu sichern. Damit wirkt sie als Ortssatzung ergänzend zum Bebauungsplan und wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben mit herangezogen.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung und des Gestaltungshandbuchs

Während der Rahmenplan zweidimensional die Baukörperverteilung, die Dichte der Bebauung, die Belegung mit Freiflächen und eine mögliche Unterteilung in Wohnformen zeigt, kann die Gestaltungsfibel den Leser über visuelle Beispiele bereits erste Bilder einer möglichen Bebauung vermitteln und aufzeigen, über welche Maßnahmen städtebauliche Qualitäten erzeugt werden können.

Die Gestaltungsfibel spricht vor allem Empfehlungen für die privaten Grundstücksbereiche aus, die sich zum öffentlichen Raum hin ausrichten und damit unmittelbare Wirkung auf diesen ausüben. Da die Stadt Landau den öffentlichen Raum mit besonderen Qualitäten ausgestattet hat, ist sicherzustellen, dass sich diese Qualitäten nach Möglichkeit auch auf den privaten Grundstücken fortsetzen.

Die Vorgaben und Empfehlungen untergliedern sich zunächst entsprechend der neuen Quartiersbereiche (Theodor-Heuss-Quartier, Südparkquartier, Gartenquartier), welche zum Beispiel innerhalb vorgegebener Variationsbreiten durch gemeinsame Farbgebung, ähnliche Pflanzenauswahl und Art der Grundstückseinfriedung ein gemeinsames äußeres Erscheinungsbild erhalten. Hierdurch soll das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner und die Identitätsbildung eines Quartiers auf gestalterischer Ebene unterstützt werden.

Innerhalb der drei Quartiere werden Vorgaben und Empfehlungen zu folgenden Themen ausgesprochen:

1. Bebauung: Hier werden die möglichen Gebäudetypologien und –kubaturen vorgestellt (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Townhouse, Stadtvilla). Es werden die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Höhe und Stellung der Gebäude erläutert und grundlegende Prinzipien der

Dach- und Fassadengestaltung dargestellt. Dies betrifft Vorgaben und Empfehlungen zu Dachrändern, Vor- und Rücksprüngen, Fensterformaten, Auswahl von Materialien usw..

2. Freiflächen der privaten Grundstücke: Wie bereits dargestellt betrifft dies Freibereiche, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind bzw. auf selbigen wirken. Um geordnete Straßenzüge zu sichern, die man auch als Aufenthaltsort nutzen möchte, sind die Stellung und Gestaltung der baulichen Nebenanlagen (z. B. für Fahrräder und Mülltonnen), die Höhe und Art der Einfriedungen (Hecken, Mauern, Zäune) und der Grad der Versiegelung durch Zuwegung und Zufahrt zum Haus im Rahmen von vorgegebenen Variationsbreiten geregelt. Für die rückwärtigen, dem öffentlichen Raum abgewandten Grundstücksbereiche werden keine Vorgaben oder Empfehlungen ausgesprochen.
3. Ruhender Verkehr, private Stellplätze und Tiefgaragen: Insbesondere die Art und Weise, wie Pkws auf dem Grundstück untergebracht werden (Carport, Garage, offen, aneinander gebaut) kann eine Straße zum Garagenhof werden lassen, die Architektur des Hauses beeinträchtigen oder auch zum Ärgernis für den Nachbarn werden. Deshalb werden auch hier Grundprinzipien und -muster dargestellt, deren Einhaltung dem öffentlichen wie privaten Raum zu Gute kommt.
4. Werbe- und Energiegewinnungsanlagen: Als CO₂-armes Quartier bestehen bestimmte Ansprüche an die Nachhaltigkeit der Gebäude. Deshalb sollen insbesondere auf den Dachflächen von Neubauten beispielsweise Solaranlagen möglich sein. Die Vorgaben gehen hier nur soweit, als eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zum Beispiel durch spiegelnde Fassadenflächen oder durch überdimensionierte Dachaufbauten vermieden wird. Im Gestaltungshandbuch sind Beispiele aufgeführt, wie Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden können, ohne prägend auf den öffentlichen Raum zu wirken. Im Bereich der Denkmäler werden in der Gestaltungsfibel lediglich die Vorgaben, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz ergeben, wiedergegeben. Hierzu gehört zum Beispiel der Ausschluss von Solaranlagen auf Dachflächen von Bestandsgebäuden. Werbeanlagen sind im „Wohnpark Am Ebenberg“ in einem für ein Wohngebiet angemessenen Rahmen möglich. Auch hier zeigt die Gestaltungsfibel Beispiele, wie dies auf dem Grundstück realisiert werden kann.

Auswirkungen auf laufende Planungen von Investoren

Für die bereits in Realisierung befindlichen und durch Baugenehmigung beschiedenen Projekte besteht durch die Rahmenplanfortschreibung keine Anpassungspflicht. Lediglich bei Änderung am Bauobjekt werden in Zukunft der Rahmenplan und die Gestaltungsfibel sowie die daraus abzuleitende Gestaltungssatzung neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan C25 Prüfungsgrundlagen bilden. Für in Planung befindliche Projekte wird ein gesonderter Beratungsaufwand in Kauf genommen, um eine möglichst hohe Übereinstimmung zwischen der Planung und den Vorgaben des Rahmenplanes zu erreichen. Dies betrifft zum aktuellen Zeitpunkt die Bauprojekte, die auf Grund der LGS 2015 noch bis Ende des Jahres 2015 nicht realisieren können und Grundstücksoptionen besitzen. Die Verwaltung wird hierbei sicherstellen, dass durch die Beratungen den Bauherren keine unangemessenen Mehrkosten für die Planung und Umsetzung ihres Projektes zugemutet werden.

Weitere Vorgehensweise – rechtliche Umsetzung des Rahmenplans in eine Gestaltungssatzung

Im nächsten Schritt sollen die in der Gestaltungsfibel und dem Rahmenplan dargestellten Inhalte öffentlich-rechtlich gesichert werden, soweit dies nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan C25 erfolgt ist. Dies wird im Rahmen einer zu erarbeitenden Gestaltungssatzung erfolgen. Sie fasst die wichtigsten Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch in Ortsrecht, das dann neben dem Bebauungsplan Grundlage für Baugenehmigungen sein wird (siehe Ausführungen oben). Der große Vorteil gegenüber privatrechtlichen Vereinbarungen in Kaufverträgen ist, dass die festgeschriebenen Qualitäten auch nach Abschluss des Kaufvertrages z.B. für spätere Veränderungen am Gebäude gelten und somit dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert werden können. So soll nachhaltig ein lebenswertes Wohnumfeld gewährleistet und gesichert werden.

Abbruch der Gebäude 108 und 133

Die Rahmenplanung und das Gestaltungshandbuch verdeutlichen die Notwendigkeit des Abbruchs der Bestandsgebäude 108 und 133, die sich nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur des „Wohnpark Am Ebenberg“ einfügen. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die Infovorlage 610/350/2015 (Städtebauliche Studie zur Panzerhalle) verwiesen, welche ebenfalls in der Sitzung beraten wird. Im Ergebnis werden im Zuge des Rückbaus der temporären Landesgartenschauflächen nach Abschluss der Landesgartenschau deshalb auch diese beiden Gebäude abgerissen. Auch auf die ausführliche Begründung zu diesem Sachverhalt in der Sitzungsvorlage 610/313/2014 wird verwiesen.

Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Anlage 1 – Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“, Stand April 2015

Anlage 2 – Gestaltungsfibel für Bauherren, Architekten und Investoren, Stand April 2015 (Aus Vereinfachungsgründen in schwarz-weiß und A 4-Format ausgedruckt, das veröffentlichte Layout wird der Fassung vom Februar 2015 entsprechen)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--