scheuvens+wachten
Friedenstraße 18 D-44139 Dortmund

Telefon +49.231.18 99 87-10
info@scheuvens-wachten.de
www.scheuvens-wachten.de

Nachnutzung der ehemaligen Panzerhalle – Stellungnahme aus Sicht des Städtebaus und des Rahmenplans „Wohnen am Ebenberg“

Für das Gelände des Wohnparks am Ebenberg wurde 2001 ein Rahmenplan erarbeitet, der Grundlage für den rechtsgültigen Bebauungsplan C 25 ist. Der Rahmenplan wurde 2006, 2009 und aktuell 2015 fortgeschrieben. In der aktuellen Fortschreibung wurden die bisher eher strukturell dargestellten Bebauungsmöglichkeiten differenziert dargestellt. Dabei wurde insbesondere auf den Wunsch der Darstellung von Bebauungsmöglichkeiten für Einzeleigentümer, also freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Townhouses, eingegangen.

Die grundlegenden Struktur des Rahmenplanes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben aber weiterhin Bestand. Dabei ist der Erhalt der großmaßstäblichen Panzerhalle nicht vorgesehen. Die städtebauliche Struktur des Wohnparks Am Ebenberg berücksichtigt daher in der Aufteilung der Baufelder, der Lage der Straßen und der Lage der das Quartier prägenden Grünflächen die Panzerhalle nicht.

Für die Panzerhalle wurde nun von privater Seite die Idee einer Nachnutzung entwickelt. Diese sieht die Möglichkeit des Wohnens und / oder Arbeitens in dem Gebäude vor. Unabhängig von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit oder Marktnachfrage ergeben sich jedoch bei einem Erhalt und einer Neunutzung der Halle deutliche Probleme und Nachteile für die Entwicklung dieses Bereiches.

Die ehemalige Panzerhalle sprengt den Maßstab der in diesem und dem westlich angrenzenden Baufeld vorgesehenen kleinteiligen Bebauung und wirkt künftig als Fremdkörper. Durch die große Bautiefe des Gebäudes ist es erforderlich, um Abstandsflächen einzuhalten und private Freiflächen zu schaffen, die westlich angrenzenden Grundstücke deutlich zu verkleinern. Damit gibt es dort nur noch kleine

nutzbare private Freiflächen bzw. Gärten für die geplanten Einfamilienhäuser. Ebenso wird das Grundstück bzw. die Freifläche der nördlich gelegenen Bebauung deutlich eingeschränkt.

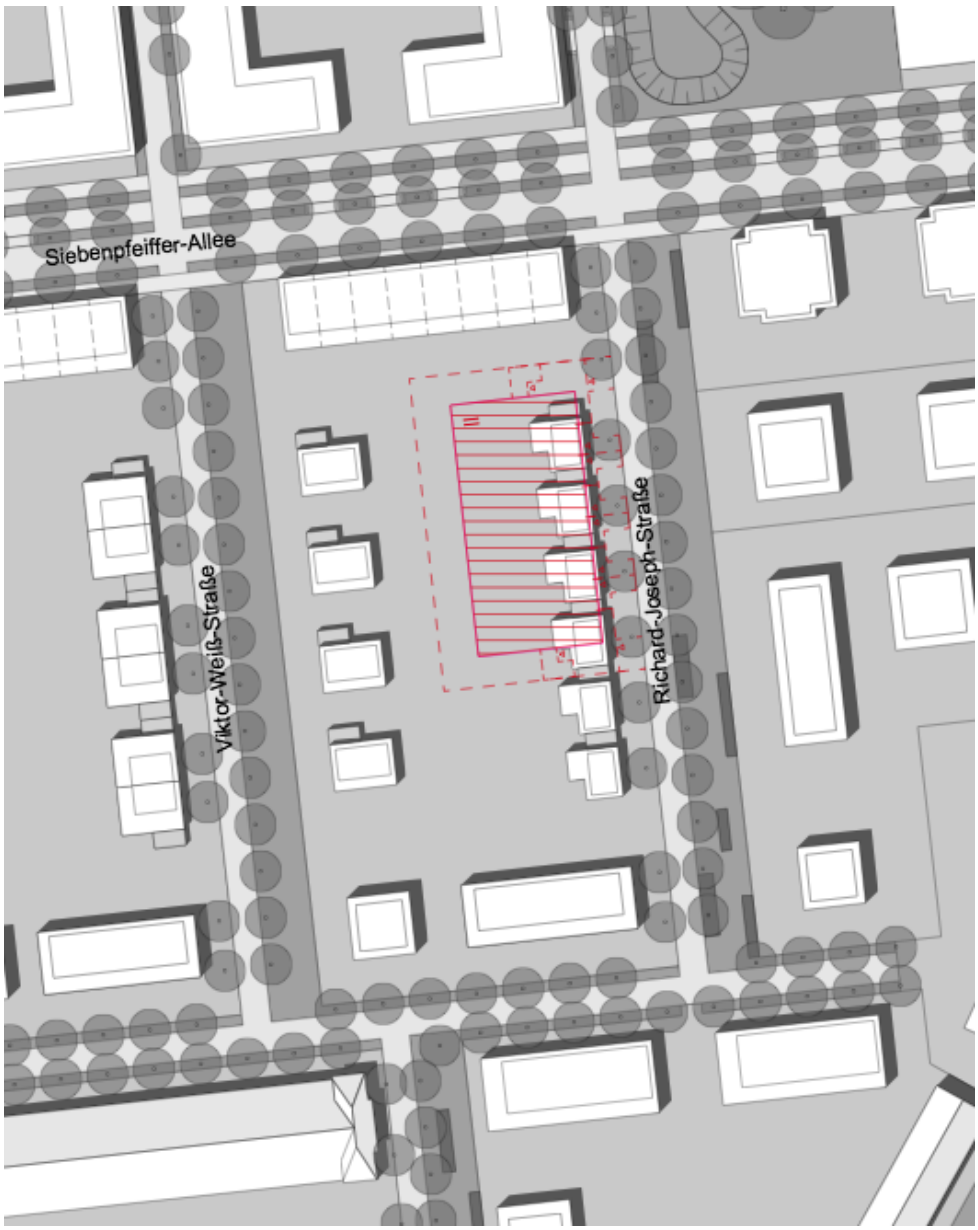
Auch hat die Struktur der Panzerhalle eine sehr spezielle Ausstrahlung (Fassade, Mächtigkeit des Gebäudes, ...), sodass insgesamt eine Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke schwierig bzw. nur mit deutlichen (finanziellen) Abstrichen möglich erscheint. Auch widerspricht die dann entstehende sehr verdichtete Struktur dem Gartenstadtgedanken, der dem Rahmenplan zugrunde liegt.

Eine Nutzung für Geschosswohnungsbau dieser Grundstücke ist aufgrund der verbleibenden Grundstückstiefe hier allerdings auch nicht optimal, denn es gibt nur sehr schmale Grundstücke ohne sinnvoll nutzbare Freibereiche. Insgesamt aber steht diese Nutzung im Widerspruch zur bisher vorgesehenen Nutzungsverteilung im Rahmenplan und reduziert die Möglichkeit des Baus von Einfamilienhäusern im gesamten Baugebiet deutlich.

Wenn tatsächlich eine Wohnnutzung der Panzerhalle in dieser speziellen Form in Landau einen Markt finden sollte, so gibt es dennoch weitere Konflikte mit den grundlegenden Prinzipien des Rahmenplanes. So sollen die Vorbereiche der Gebäude als besondere Qualität des Baugebietes weitgehend von Einbauten und Stellplätzen freigehalten werden. Bei dem Vorschlag der Interessenten ist allerdings fast die gesamte Vorzone für Senkrechtparkplätze genutzt, ebenso die schmalen Seitenwiche. Dadurch entfallen auch sämtliche in diesem Straßenbereich vorgesehenen Bäume, da diese den Parkplatzzufahrten zum Opfer fallen – die Struktur des Grünen Bandes im öffentlichen Raum ist damit nicht mehr möglich.

Dies zeigt das generelle Problem auf, bei dem Erhalt der Panzerhalle. Eigentlich müsste nach den Prinzipien des Rahmenplanes für solch ein großes Gebäude eine Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze errichtet werden. Da dies hier nur schwer möglich ist, müsste ein gestaltverträglich angeordneter Sammelstellplatz geschaffen werden – dies würde (wie in unseren Skizzen vom Herbst 2014 dargestellt) weitere Grundstücksflächen in Anspruch nehmen, die die Interessenten bisher nicht zum Erwerb vorgesehen haben.

Skizze Überlagerung Rahmenplan 2015 und Nutzungsvorschlag Interessenten



Aus diesen Gründen muss aus städtebaulicher Sicht und aus Sicht einer verträglichen Nutzung in diesem Baublock davon abgeraten werden, eine Nachnutzung der Panzerhalle als singuläre Maßnahme umzusetzen, da dies in vielen Punkten den Grundprinzipien und gewünschten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Rahmenplanes widerspricht.

Allenfalls wäre ein Erhalt und Umnutzung im Zusammenhang – also durch einen Investor – mit den westlich angrenzenden Baugrundstücken denkbar. Nur so kann eine qualitätvolle städtebauliche (z,B. gemeinsame Tiefgarage, damit Schaffung der gewünschten grünen Gebäudevorzonen, auf einander abgestimmte Bebauung, gemeinsame Nutzung der wenigen verbleibenden Freiräume, Nutzungsabstimmung, ...) und nachhaltige Struktur entstehen.

Dennoch würde dies aber insgesamt dem Ziel des Rahmenplanes, hier Einfamilienhausbebauung zu realisieren, widersprechen.

Abschließende Empfehlung

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Eignung dieses Quartiersbereichs als einer der wenigen im Gesamtquartier für eine kleinteilige Wohnbebauung und auch der Vielzahl der bereits erhaltenen und in die Planung integrierten ehemaligen Kasernengebäude, erscheint der Erhalt der Panzerhalle mit so gravierenden Nachteilen behaftet, dass eine Umsetzung problematisch scheint. Bautypologisch würde der Quartiersbereich keine eigene, zusammenhängende und klar lesbare Adresse mehr ausbilden und es ergeben sich aus städtebaulicher wie auch vermarktungstechnischer Sicht in der Summe zu viele neue Probleme respektive Unsicherheiten.