



## Informationsvorlage 610/350/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 08.04.2015	Aktenzeichen: 610-St 1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	07.04.2015	Vorberatung N
Haupt- und Bauausschuss	14.04.2015	Kenntnisnahme Ö
Stadtrat	28.04.2015	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

**Konversion Landau Süd – Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans, Städtebauliche Studie zur Panzerhalle im „Wohnpark Am Ebenberg“**

### Information:

In der Stadtratssitzung am 10.03.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, Alternativen zum vorgelegten städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten, die die städtebaulichen Auswirkungen eines Erhalts der ehemaligen Panzerhalle auf dem Baufeld 25 darstellen und bewerten.

Mit Unterstützung des Büros Scheuven und Wachten aus Dortmund unter Leitung von Herrn Prof. Wachten wurden mehrere Varianten in Form einer städtebaulichen Studie ausgearbeitet, die die Möglichkeiten und Grenzen eines Erhalts der Panzerhalle aufzeigen (Anlagen 1 - 7). Berücksichtigt wurde hierbei auch der Vorschlag des Architekten Lampe (Anlage 1 und 6), der die Panzerhalle erhält und das Umfeld der Panzerhalle im Vergleich zum ausgearbeiteten städtebaulichen Rahmenplan unverändert belässt. Ebenfalls mit in die vergleichende Bewertung aufgenommen ist der städtebauliche Rahmenplan in der im März vorgelegten Fassung ohne Berücksichtigung der Panzerhalle, so wie es im Herbst 2014 vom Bau- und Hauptausschuss vom Grundsatz her beschlossen wurde (Anlage 5 und 7)

Die jeweiligen Varianten wurden in Form einer Bewertungsmatrix gegenübergestellt und zunächst ausschließlich nach städtebaulichen Aspekten bewertet (Anlage 8).

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der „Wohnpark Am Ebenberg“ mit und ohne Panzerhalle ein attraktiver und funktionierender Stadtteil werden kann, wenn einige Grundzüge der Planung beachtet werden. Allerdings sind die Konsequenzen eines Erhalts der Halle – weit über die reinen städtebaulichen Aspekte hinaus – vielschichtig. Hierauf wird im Folgenden ebenfalls eingegangen.

Wenn die Panzerhalle stehen bleiben soll, muss die Umgebung auf den Erhalt reagieren. Zum Einen sind Nebennutzungen insbesondere in Form von Nebengebäuden und Stellplätzen vom Hallenkörper abzusetzen, damit die **Halle freigestellt** wird und zur Geltung kommen kann.

Zum Anderen ist der **bauliche Maßstab** des direkten Umfeldes anzupassen. Das bedeutet, dass die ursprünglich geplanten Kettenhäuser in direkter Nachbarschaft zur Panzerhalle deplatziert wirken. Auch die frei stehenden Einfamilienhäuser im Umfeld der Panzerhalle sind städtebaulich nicht die richtige Antwort auf die Panzerhalle, die aufgrund ihrer Baumasse (nicht der Gebäudehöhe!) voluminös wirkt. Deutlich wird dies, wenn man sich vorstellt, die Panzerhalle stünde mitten im Quartier Vauban – sie würde als **Fremdkörper** wahrgenommen werden. Verhindert werden kann dies durch den Bau von größeren Mehrfamilienhäusern in Anlehnung an die realisierte Bebauung östlich der Halle, die weiterhin eine aufgelockerte Wirkung entfalten, aber hinsichtlich ihrer Baumasse ein Gegengewicht zur Panzerhalle darstellen.

Bei einer solchen Bebauungsstruktur stellt sich dann schnell die Frage nach dem Umgang mit den Stellplätzen. In der Variante 3 (Anlage 3) wird deutlich, dass der ausgelöste Stellplatzbedarf – oberirdisch angeordnet – die Freiraumqualitäten im Umfeld der Gebäude beeinträchtigt. Schon die oberirdische Anordnung der Stellplätze südlich der Halle (Anlage 2) schränkt die Freiraumqualitäten ein und steht – ganz unabhängig von dem Problem der Wirtschaftlichkeit bei einer um ein Drittel vergrößerten Grundstücksfläche – im Widerspruch zum Leitziel eines „autoarmen Stadtquartiers“.

Gelöst werden kann dies durch den Bau von Tiefgaragen (Anlage 4). Dies hat neben höheren Baukosten wiederum die Konsequenz, dass bei der Vermarktung und Entwicklung von Grundstücken größere Flächeneinheiten zusammengefasst werden müssen. Das erhöht das Entwicklungsrisiko seitens der Stadt, schränkt den Kreis der Bewerber, die sich für solche Projekte interessieren, ein und steht somit im deutlichen Widerspruch zu dem Ziel, auch privaten Einzelbauherren Grundstücke im „Wohnpark Am Ebenberg“ anzubieten.

Die Verwaltung hat mit dem im März vorgelegten Rahmenplan (Anlagen 5 und 7) den formulierten Auftrag des Rates, im „Wohnpark Am Ebenberg“ angemessen Raum für Einfamilienhäuser vorzusehen, erfüllt, in dem rund 100 Einfamilienhäuser – 50 im Neubau und 50 im Bestand – ausgewiesen werden. Mit dem Erhalt der Panzerhalle würden 10 Einfamilienhäuser im Neubau wegfallen. Umgekehrt könnte die Panzerhalle ein weiterer Baustein für die Unverwechselbarkeit des Quartiers sein und die Wohnformen im Quartier ergänzen. In diesem Einzelfall wird aber deutlich, dass der Erhalt des Bestandsgebäudes eine Vielzahl Konsequenzen in städtebaulicher, zeitlicher, wirtschaftlicher und vermarktungspolitischer Hinsicht mit sich bringt, die gesamt abwägend einen Abriss rechtfertigen.

#### Zeitliche Auswirkungen der Beschlussfassung:

Bereits in den Gremienberatungen im März 2015 wurde informiert, dass die offene Diskussion zur Zukunft der ehemaligen Panzerhalle die für 2015 zur Landesgartenschau vorgesehenen Grundstücksausschreibungen verzögern wird und sich auch auf die Bau- und Erschließungsarbeiten nach der Landesgartenschau auswirken kann. Im Einzelnen stellt sich die zeitliche Abfolge wie folgt dar:

Wenn der Rat in seiner Sitzung am 28.04.2015 die im März eingereichte Rahmenplanung mit Gestaltungsfibel beschließt, das bedeutet: Abriss der Halle und Bau von Einfamilienhäusern, könnten die Grundstücksausschreibungen Anfang Mai veröffentlicht werden und eine Vergabe mit letztlich 6 Wochen Verzögerung Ende 2015 / Anfang 2016 erfolgen. Auch die Erschließungsarbeiten etc. können ganzheitlich vorbereitet werden, das heißt ab Frühjahr 2016 würden die Grundstücke für eine Neubebauung ab Mitte 2016 vorbereitet werden.

Wenn die im März eingereichte Rahmenplanung mit Wegfall der Panzerhalle in der Sitzung am 28.04.2015 nicht beschlossen wird und die Verwaltung beauftragt wird, den Rahmenplan im Bereich des Baufeldes 25 mit der Maßgabe des Erhalts der Panzerhalle zu modifizieren, kann die Ausschreibung der benachbarten Grundstücke mit dann modifizierter Rahmenplanung im Juni/Juli 2015 und dann letztlich mit einer Verzögerung von ca. einem Vierteljahr erfolgen. Im Jahr 2016 würde dann versucht werden, einen Investor für die Sanierung der Panzerhalle über ein Ausschreibungsverfahren zu finden. Die Erschließungsarbeiten wären dann in Stufen vorzubereiten, das Umfeld der Panzerhalle von den Arbeiten in 2016 auszuklammern.

#### Anlagen:

Anlage 1 - Variante 1:

Panzerhalle mit Einfamilienhäusern, Stellplätze oberirdisch vor der Panzerhalle (Entwurf LampeVier)

Anlage 2 - Variante 2:

Panzerhalle mit Einfamilienhäusern, Sammelstellplatz oberirdisch im Süden der Panzerhalle

Anlage 3 - Variante 3:

Panzerhalle mit Stadtvillen, Stellplätze oberirdisch

Anlage 4 - Variante 4:

Panzerhalle mit Stadtvillen, Stellplätze in Tiefgaragen

Anlage 5 - Variante 5:

Städtebaulicher Rahmenplan – Umsetzung des Gartenquartiers mit Einfamilienhäusern und Abriss der Halle (Entwurf Rahmenplan März 2015)

Anlage 6:

Perspektive von Nordost - Variante 1

Anlage 7:

Perspektive von Nordost - Variante 5

Anlage 8:

Bewertungsmatrix

Schlusszeichnung:

