



Sitzungsvorlage
610/364/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.06.2015	Aktenzeichen: 610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.07.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.07.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	21.07.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd;

1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „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 städtebaulichen Rahmenplans (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Der in Anlage 2 dargestellten Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“ 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.

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 (Anpassung an Bedürfnisse des Marktes, Konkretisierung der Bebauungsstruktur und -typologie)

Die **Grundsätze des Rahmenplans** 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 Gestaltungs-handbuches

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 Grundstücksaus-schreibungen und erforderlichen Bauberatungen hat sich gezeigt, dass eine einheitlich definierte, von allen Akteuren anerkannte und an die Bedürfnisse des Marktes angepasste Ausdifferenzierung des Rahmenplans 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.

Die Beschlüsse des Stadtrates vom 28.04.15 die Panzerhalle (Geb.133) zu erhalten und die Wäscherei (Geb. 108) nach der LGS abzureißen, wurden bei der Fortschreibung des Rahmenplans berücksichtigt.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung und des Gestaltungshandbuches

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. Deshalb spricht die Stadt mit dem vorliegenden Handbuch Vorgaben und Empfehlungen zur Gestaltung aus.

Die Regelungsinhalte untergliedern sich zunächst entsprechend der neuen Quartiersbereiche (Theodor-Heuss-Quartier, Südparkquartier, Gartenquartier), welche zum Beispiel durch aufeinander abgestimmte Farbspektren, ähnliche Pflanzenauswahl und einheitliche Grundstückseinfriedungen ein gemeinsames äußeres Erscheinungsbild erhalten sollen. Hierdurch soll das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner und die Identitätsbildung eines Quartiers auf gestalterischer Ebene unterstützt werden.

Innerhalb der drei Quartiere werden Vorgaben (in Kongruenz zum Bebauungsplan und der künftigen Gestaltungssatzung) 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 Bebauungsplans 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 ein harmonisches Straßenbild zu erzeugen, das auch Aufenthaltsqualitäten hat, 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 Zuwegungen und Zufahrten zum Haus 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. Die Vorgaben gehen hier nur soweit, als eine Beeinträchtigung des öffentlichen Stadtbildes vermieden werden soll. Energiegewinnungsanlagen an den Fassaden sind zurückhaltend zu gestalten, so dass sie die Architektur des Gebäudes nicht überformen. Während an Denkmälern Energiegewinnungsanlagen ausgeschlossen sind, sind sie auf dem Dach oder an der Fassade von nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden unter den o.g. Maßgaben im Einzelfall denkbar. Das Prinzip einer zurückhaltenden Gestaltung gilt auch für Werbeanlagen, welche in dem vorrangig als Wohngebiet ausgewiesenen „Wohnpark Am Ebenberg“ in maßvollem Rahmen möglich sind.

Die Empfehlungen des Bauausschusses in seiner Sitzung am 02.06.15 wurden bei der Formulierung und Ausarbeitung der Gestaltungsfibel berücksichtigt. Dies betrifft die Verwendung waagerechter Fensterbänder, die Anordnung von Fahrradabstellplätzen sowie die Zulässigkeit von Energiegewinnungsanlagen.

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 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 Rahmenplans 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.

Weitere Vorgehensweise – rechtliche Umsetzung des Rahmenplans in eine Gestaltungssatzung

Im nächsten Schritt sollen die wichtigsten Gestaltungsvorgaben der Gestaltungsfibel und des Rahmenplans ergänzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan C25 öffentlich-rechtlich in Form einer Gestaltungssatzung gesichert werden. Die Gestaltungssatzung fasst die wichtigsten Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch in Ortsrecht, das dann neben dem Bebauungsplan Grundlage für Baugenehmigungen sein wird. Der große Vorteil gegenüber privatrechtlichen Vereinbarungen in Kaufverträgen ist, dass die festgeschriebenen Qualitäten auch nach Abschluss des Kaufvertrags 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.

Anlagen:

- Anlage 1 Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“, Stand Juni 2015
- Anlage 2 Gestaltungshandbuch für Bauherren, Architekten und Investoren, Stand Juli 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

