



Sitzungsvorlage
610/384/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 03.11.2015	Aktenzeichen: 610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.11.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	24.11.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	01.12.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	15.12.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd; Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“

Beschlussvorschlag:

Die der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügte Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“ wird beschlossen.

Begründung:

In den letzten 12 Monaten hat die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Dortmunder Planungsbüro „scheuven + wachen“ den städtebaulichen Rahmenplan sowie die Gestaltungsfibel für Bauherrn, Architekten und Investoren für den Bereich des „Wohnpark Am Ebenberg“ erarbeitet. Beide Planwerke wurden in diesem Zeitraum mehrfach in den städtischen Gremien beraten und diskutiert. Abschließend hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.07.2015 den Rahmenplan und die Gestaltungsfibel beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Rahmenplans und der Gestaltungsfibel eine Gestaltungssatzung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ zu erarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

Rahmenplan und Gestaltungsfibel

Während der Rahmenplan zweidimensional die Baukörperverteilung, die Dichte der Bebauung, die Belegung mit Freiflächen und eine mögliche Unterteilung in Wohnformen zeigt, vermittelt die Gestaltungsfibel dem Leser über visuelle Beispiele erste Bilder einer möglichen Bebauung und zeigt auf, 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 in der Pfalz den öffentlichen Raum des „Wohnpark Am Ebenberg“ mit besonderen Qualitäten ausgestattet hat, sollen sich diese Qualitäten nach Möglichkeit auch auf den privaten Grundstücken fortsetzen. Deshalb spricht die Stadt mit der Fibel 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.

Gestaltungssatzung

Im nächsten Schritt sollen nun – wie bereits in der Sitzungsvorlage 610/364/2015 erläutert und gem. dem dortigen Beschlussvorschlag Nr. 5 durch den Stadtrat am 21.07.2015 beschlossen - die wichtigsten Gestaltungsvorgaben der Gestaltungsfibel und des Rahmenplans ergänzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan C25 öffentlich-rechtlich in Form einer Gestaltungssatzung gesichert werden.

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 kann nachhaltig ein lebenswertes und qualitätsvolles Wohnumfeld gewährleistet und gesichert werden.

Die vorliegende Gestaltungssatzung fasst die wichtigsten Vorgaben bzw. Kernelemente aus dem Gestaltungshandbuch in Ortsrecht. Die bestimmt formulierten Empfehlungen der Gestaltungsfibel wurden in die Gestaltungssatzung übernommen und sind dort nun verbindlich geregelt. Die Ergebnisse der Beratungen in der Sitzung des Bauausschusses am 02.06.2015 zum Gestaltungshandbuch und hier insbesondere zu den Themen der Fassadengliederung, Fenstergestaltung, Anordnung von Fahrradabstellplätzen und der Zulässigkeit von Energiegewinnungsanlagen wurden – wie schon bei der abschließenden Fertigstellung der Gestaltungsfibel - auch bei der Ausarbeitung der vorliegenden Satzung inhaltlich berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht ist die seitens der städtischen Gremien gewünschte geringe Regulierung hinsichtlich der Energiegewinnungsanlagen an Gebäuden (Fassade und Dach) weiterhin fachlich nicht zu empfehlen. Allerdings wurde den o. g. Vorgaben des Bauausschusses und des Stadtrates gefolgt, und die Gestaltungssatzung entsprechend der getroffenen Beschlüsse erarbeitet.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung dienen einer qualitätsvollen, ortstypischen Baukultur sowie der Sicherung von Gestaltungsqualität im „Wohnpark Am Ebenberg“, der Abwehr von auf den öffentlichen Raum wirkenden Verunstaltungen, der Wahrung des ortstypischen, charakteristischen Erscheinungsbildes von historischen Bestandsgebäuden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sowie einer positiven Gestaltungspflege zugunsten seiner ästhetischen Wirkung und Werthaltigkeit. Übergeordnetes Ziel dieser Satzung ist es, für Bewohner und Bewohnerinnen wie Besucher und Besucherinnen ein eigenständiges, lebendiges und unverwechselbares Stadtbild im „Wohnpark Am Ebenberg“ zu entwickeln und zu sichern. Dabei stehen die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung historischer Bausubstanz und die Errichtung von Neubauten gleichberechtigt nebeneinander. Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, Neues und Bestehendes zu einem harmonischen Stadtbild zu kombinieren, um so dem spezifischen Charakter des ehemaligen Kasernenareals gerecht zu werden.

Zusammenfassend enthält die Satzung inhaltliche Regelungen zur Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus einsehbaren

- Fassaden und Dächer von Gebäuden,
- unbebauten Grundstücksteile (Vorgärten, Einfriedungen) und
- Nebenanlagen (Garagen, Carports), Werbeanlagen und untergeordneten Bauteilen (Regenerative Energiegewinnungsanlagen).

Wie bereits in der Gestaltungsfibel vorgenommen, werden die drei Quartiersbereiche (Theodor-Heuss-Quartier, Südparkquartier, Gartenquartier) auch in der Gestaltungssatzung aufgegriffen und bilden räumliche Teilbereiche des Satzungsgebiets. Für die einzelnen Quartiere werden in der Satzung – wie auch schon in der Fibel – unterschiedliche Regelungen und Vorgaben formuliert, um die Identitätsbildung im Quartier auf gestalterischer Ebene zu unterstützen und eine Vielfalt im „Wohnpark Am Ebenberg“ planerisch zu steuern.

In der Gestaltungssatzung wird – im Vergleich zur Gestaltungsfibel - ein weiterer räumlicher Teilbereich im Nordosten des „Wohnpark Am Ebenberg“ gebildet. Dort soll künftig ein Lebensmittelvollsortimenter bzw. ein Lebensmittelmarkt zur Deckung der Nahversorgung angesiedelt werden. Solche Nutzungen haben i. d. R. insbesondere hinsichtlich der Werbeanlagen abweichende Anforderungen als in einem Wohngebiet üblich. Dieser Erkenntnis wurde mit der vorliegenden Satzung Rechnung getragen und die Vorgaben zu Werbeanlagen in Anlehnung an die planungsrechtlichen Regelungen zum vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Haardtstraße getroffen.

Rechtliche Grundlagen der Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzungen können auf Grundlage des § 88 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 und 7 sowie Abs. 4 Nr. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) und des § 24 der Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90) aufgestellt werden.

Behörden- und Bürgerbeteiligung

Das Verfahren zur Aufstellung und zum Erlass kommunaler Satzungen gem. den o. g. rechtlichen Grundlagen sieht keine zwingende Bürgerbeteiligung und Anhörung der sog. Träger öffentlicher Belange, wie z. B. für Bebauungspläne verbindlich im Baugesetzbuch vorgegeben, vor.

Im vorliegenden Fall wurde - da die Inhalte der Satzung identisch mit den Kernaussagen der Fibel sind - auf eine nochmalige gesonderte Beteiligung der Bürger und Behörden verzichtet. Im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans und der Erarbeitung der Gestaltungsfibel haben zwei öffentliche Veranstaltungen am 06.11.2014 und am 26.05.2015 stattgefunden. Dort wurden die aktuellen Arbeitsstände und die beabsichtigten Inhalte erläutert und diskutiert. Im Anschluss an die letztgenannte Veranstaltung wurden die Zwischenergebnisse der beiden Planwerke vom 27.05. – 31.05.2015 öffentlich im Rahmen des Planungsprozesses „stadt.weiter.bauen.“ im Gebäude 110 auf der Landesgartenschau ausgestellt.

Darüber hinaus wurde die Gestaltungsfibel nach dem abschließenden Beschluss des Stadtrates am 21.07.2015 allen im „Wohnpark Am Ebenberg“ tätigen Bauherren, Baugemeinschaften, Architekten und Investoren zur Verfügung gestellt.

Künftige Planungsinstrumente im „Wohnpark Am Ebenberg“

Künftig bilden somit der städtebauliche Rahmenplan und die Gestaltungsfibel als informelle Planungsinstrumente sowie der rechtskräftige Bebauungsplan C25 und die Gestaltungssatzung als formelle Planungsinstrumente die Steuerungselemente der städtebaulichen Entwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“.

Rahmenplan und Fibel dienen vorwiegend der Kommunikation und Vermittlung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und planerischen Idealvorstellung der Quartiersentwicklung. 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 Gestaltungssatzung bildet künftig neben dem Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen. Diese Vorgaben sind mindestens einzuhalten und bedürfen bei einer Abweichung einer Befreiung durch den Bauausschuss.

Anlagen:

Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“, Stand Oktober 2015

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

BGM

Schlusszeichnung:

