



Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink/Etter	Datum: 16.07.2015	Az.: -0684 Fk/Et	Drucksache Nr.: 206/2015
-----------------------	-------------------	------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	27.07.2015	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	27.07.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Kanadaring - Fortschreibung Rahmenplan
- Beschluss städtebauliches Konzept

Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplans Kanadaring wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Sommerpause den Freiflächenge-
staltungsplan für die öffentlichen Flächen zur Beratung vorzulegen.

Anlage(n):

- Rahmenplan Kanadaring - Erläuterungstext
- Rahmenplan Kanadaring - Städtebauliches Konzept

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Für den Kanadaring wurde im Oktober 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Büros Pesch + Partner aus Stuttgart ging daraus am 21. März 2013 mit einstimmigem Votum des Preisgerichts als Sieger hervor.

Dieser Entwurf wurde vom gleichen Büro und in enger Abstimmung mit der eigens eingerichteten Arbeitsgruppe – bestehend aus Prof. Dr. Pesch und seinen Mitarbeitern, Prof. Dr. Eichener von INWIS (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, der Ruhr-Universität Bochum), der STEG (Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart), der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie den beteiligten Ämtern der Verwaltung – zu einem Rahmenplan weiterentwickelt.

Dieser Rahmenplan wurde am 28. Juli 2014 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen.

Im Herbst 2014 wurde mit einem veränderten städtebaulichen Konzept ein Antrag auf Aufnahme ins Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gestellt.

Vor dem Hintergrund der Befürchtung eines zu großen Quartiersplatzes und dem Wunsch, das Gebäude K 24 zu erhalten, wurde kurzfristig noch eine alternative Lösung präsentiert und politisch beschlossen. Das Gebäude K 24 bietet kleine Wohnungen, die sehr gefragt sind. Mit einer Anzahl von 32 Wohnungen wäre eine kurzfristige Umsiedlung schwierig geworden.

Durch die neue und verkleinerte Lage des Quartiersplatzes sollen Aufwendungen für die Stadt eingespart werden.

Die nun vorgelegte Überarbeitung des Rahmenplans beinhaltet die neue Lage des Quartiersplatzes und die Investorenausschreibung, die die Städt. Wohnbau GmbH durchgeführt hat. Die Grundstücke für die Quartiersmitte und die Torbebauung sollen veräußert werden.

Die einzelnen Bereiche haben folgende Veränderungen erfahren:

Quartierszentrum

Der Platz erfährt eine neue Verortung und soll durch einen zweigeschossigen Pavillon mit Café/Bäckerei belebt werden. Im östlichen Teilbereich bleiben alle drei Laubenganggebäude erhalten. Die Gebäude werden mittels Nebengebäude und erhöhtem Hofniveau zu einem Block zusammengefasst. Die gefragten Laubengangwohnungen können alle erhalten werden.

Pkw-Stellplätze für die Nutzungen auf dem Platz sollen auf einem Parkplatz, direkt westlich angrenzend, über die Straße „Kanadaring“ anzufahren, angeboten werden.

Entlang der Schwarzwaldstraße, die im Bereich des Platzes verkehrsberuhigt umgestaltet werden soll, sind jedoch – wie das heute bereits der Fall ist – keine Stellplätze vorgesehen.

Bei der Ausbildung der neuen Wohnbebauung als nördlicher Platzkante ist das Aufeinandertreffen der privaten mit der öffentlichen Nutzung zu lösen. Eine Möglichkeit ist die Ausbildung einer Höhendifferenz, um diesen privaten Bereich mit Qualität auszustatten. Werden private Gartenbereiche vorgeschaltet, dann sind neben einer Höhendifferenz gestalterische Maßnahmen zu ergreifen, um ein qualitätvolles Wohnen und eine Nutzung des öffentlichen Platzes gewährleisten zu können.

Stadtvillen an der Schutter

Im Fokus der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes standen die vier neu zu errichtenden Gebäude westlich der Fußgängerbrücke über die Schutter (Bereich Vereinsgelände TV Dinglingen). Sie wurden in ihrer Lage etwas nach Osten gerückt und stehen so eher in der Flucht der bestehenden Zeilengebäude. Dadurch öffnen sich die dabei entstehenden Höfe stärker zur Schutter hin. Unterstützt wird diese Öffnung noch durch zwei breitere Durchgänge zwischen den neuen Stadtvillen.

Mit dem Turnverein Dinglingen konnte eine Einigung erreicht werden. Ein Ersatzstandort wurde gefunden. Die erforderliche Bebauungsplanänderung steht kurz vor ihrem Abschluss.

Für das Quartier östlich der Fußgängerbrücke über die Schutter wurde der Wettbewerbsentwurf weitgehend beibehalten.

Für die erforderlichen Stellplätze der Stadtvillen wurde im Bereich zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten eine wohnungsnaher Lösung entwickelt. Dadurch können sowohl die Räume zwischen den Zeilen als auch zwischen den Stadtvillen weitgehend bzw. ganz autofrei gehalten werden und so zu hochwertigen Freiräumen mit Mietergärten und Gemeinschaftshof gestaltet werden.

Tor zum Kanadaring

Der Begriff „Tor zum Kanadaring“, der von den beiden Neubauten am geplanten Kreisverkehr abgeleitet wurde, umfasst auch den Bereich bis zur Zeile K 89/91.

Entgegen den ursprünglichen Vorstellungen sollen nun alle Zeilengebäude (auch K 79 und K 89/91) in diesem Bereich erhalten werden.

Die bislang zur Schwarzwaldstraße offenen Zwischenräume werden durch eingeschossige Nebengebäude räumlich abgeschirmt. Die dadurch entstehenden Höfe erhalten so einen halböffentlichen Charakter und damit eine deutlich bessere Aufenthaltsqualität.

Durch den Abbruch der Parkgarage in der Quartiersmitte ist eine neue Hausmeisterwerkstatt zu bauen. Aus städtebaulicher Sicht würde ein östlich des neuen Kreisverkehrs gelegener Standort an der Schwarzwaldstraße vorgezogen werden, doch ist ein Erwerb derzeit schwierig.

Aus diesem Grund gibt es eine Neubaufäche südlich der Torbebauung, von der Otto-Hahn-Straße aus erschlossen. Auf Grund der Nutzung ist von einer hohen Versiegelung auszugehen. Die bauliche Lösung erfordert eine Berücksichtigung der Situation, dass die neu zu erstellende Wohnbebauung auf ihrer Südseite den direkten Blick auf diese Werkstatt haben wird.

Individuelles Wohnen

Im Bereich zwischen Martinskindergarten und ehem. Tabakfabrik sollen unter Erhalt des dort vorhandenen Zeilengebäudes Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhäuser entstehen. Für den Gewässerrandstreifen halten diese den erforderlichen Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Schutterbetts ein.

Laubenganggebäude Schwarzwaldstraße

Die drei Zeilengebäude südlich der Schwarzwaldstraße liegen am nächsten zum Bürgerpark und damit zum Gartenschaugelände. Eine neu geplante Fußwegeverbindung zwischen Quartiersplatz und Bürgerpark – hierfür konnte mit dem Landratsamt als Träger der benachbarten Schulen eine Einigung herbeigeführt werden – führt unmittelbar westlich von diesem Ensemble und den Haus- und Landwirtschaftlichen Schulen vorbei. Damit werden diese Gebäude im Gartenschaujahr 2018 besonders von den Besuchern wahrgenommen. Aus diesem Grund soll die Modernisierung der 50er-Jahre Gebäude des Kanadarings dort beispielhaft präsentiert werden.

Das Büro Pesch + Partner hat daher im Auftrag der Städtischen Wohnungsbau GmbH innovative Lösungen für die Gebäudemodernisierung entwickelt. Dabei wird bei den Laubenganggebäuden ein besonderer Aspekt die Barrierefreiheit sein, die mittels jeweils eines einzigen Aufzugs für alle Wohnungen eines Gebäudes kostengünstig hergestellt werden kann.

Bürgerbeteiligung / -information

Bereits die Ergebnisse eines Studentenwettbewerbs wurden 2008 sowohl bei einer öffentlichen Pressekonferenz im Rathaus als auch durch eine Wettbewerbsausstellung im Kanadaring der Bewohnerschaft vorgestellt.

Auf Grundlage dessen, den im Februar 2010 von der STEG fertiggestellten Vorbereitenden Untersuchungen und den zahlreich geführten Gesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde im Jahr 2010 seitens der Wohnbau ein führendes Wohnungswirtschaftsinstitut (INWIS aus Bochum) beauftragt, ein Handlungskonzept für den Kanadaring zu entwickeln. Um die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner noch besser kennenzulernen, wurde dafür seitens der Stadt Lahr und dem kommunalen Wohnungsunternehmen 2011 eine repräsentative Mieterbefragung durchgeführt. Die Befragten beurteilten vor allem die äußere Wahrnehmung als negativ, sodass die Planungsüberlegungen darauf abzielten das negative Image des Wohngebietes zu verbessern. Die Ergebnisse der repräsentativen Mieterumfrage wurden der Bewohnerschaft im Mai 2012 vorgestellt und diskutiert.

Die beiden Mieterbeiräte des Kanadarings waren im März 2013 als Gäste/Beobachter zum Preisgericht für den städtebaulichen Wettbewerb eingeladen.

Weil zur Realisierung der neuen Mitte und des Platzes an der Schwarzwaldstraße ursprünglich drei Wohngebäude abgebrochen werden sollten, wurde in der ersten Juliwoche 2014 zwei Mieterversammlungen durchgeführt, um über die notwendigen Umzüge zu informieren. Diese wurden gemeinsam von der Städtischen Wohnungsbau GmbH sowie dem Stadtplanungsamt und der Gemeinwesenarbeit Lahr West vorbereitet und durchgeführt. Am 8. Juli 2014 wurde die gesamte Bewohnerschaft des Wohngebiets zu einer Informationsveranstaltung in der Mensa der Schutterlindenbergschule eingeladen.

Bei diesen Veranstaltungen wurde das Ziel, den Wandel sozialverträglich zu gestalten, deutlich zum Ausdruck gebracht. Ein Sozialplan zur Umsetzung wurde zwischenzeitlich erarbeitet.

Weiteres Vorgehen

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Heute ist das städtebauliche Konzept zu beraten und zu beschließen.

Der Freiflächengestaltungsplan für die öffentlichen Flächen ist noch in Arbeit. Ziel ist, diesen nach der Sommerpause in den Gremien zur Diskussion zu stellen. Da die genaue Abgrenzung der öffentlichen und privaten Fläche im Juni 2015 vorgenommen wurde, kann dies erst jetzt im Detail bearbeitet werden. Dieser Plan soll Gestaltungsleitlinien aufzeigen, die für die Stadt eine Richtschnur für die Ausführungsplanung sein sollen. Auch die Aufwertung des privaten Wohnumfeldes kann davon profitieren. Es ist Ziel, dass am Ende ein Quartier entsteht, das eine hohe Freiraumqualität bietet und diesen einen Beitrag zum gewünschten Imagewandel leistet.

Die Verwaltung empfiehlt, dem städtebaulichen Konzept des Rahmenplans Kanadaring als weitere Arbeitsgrundlage zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.