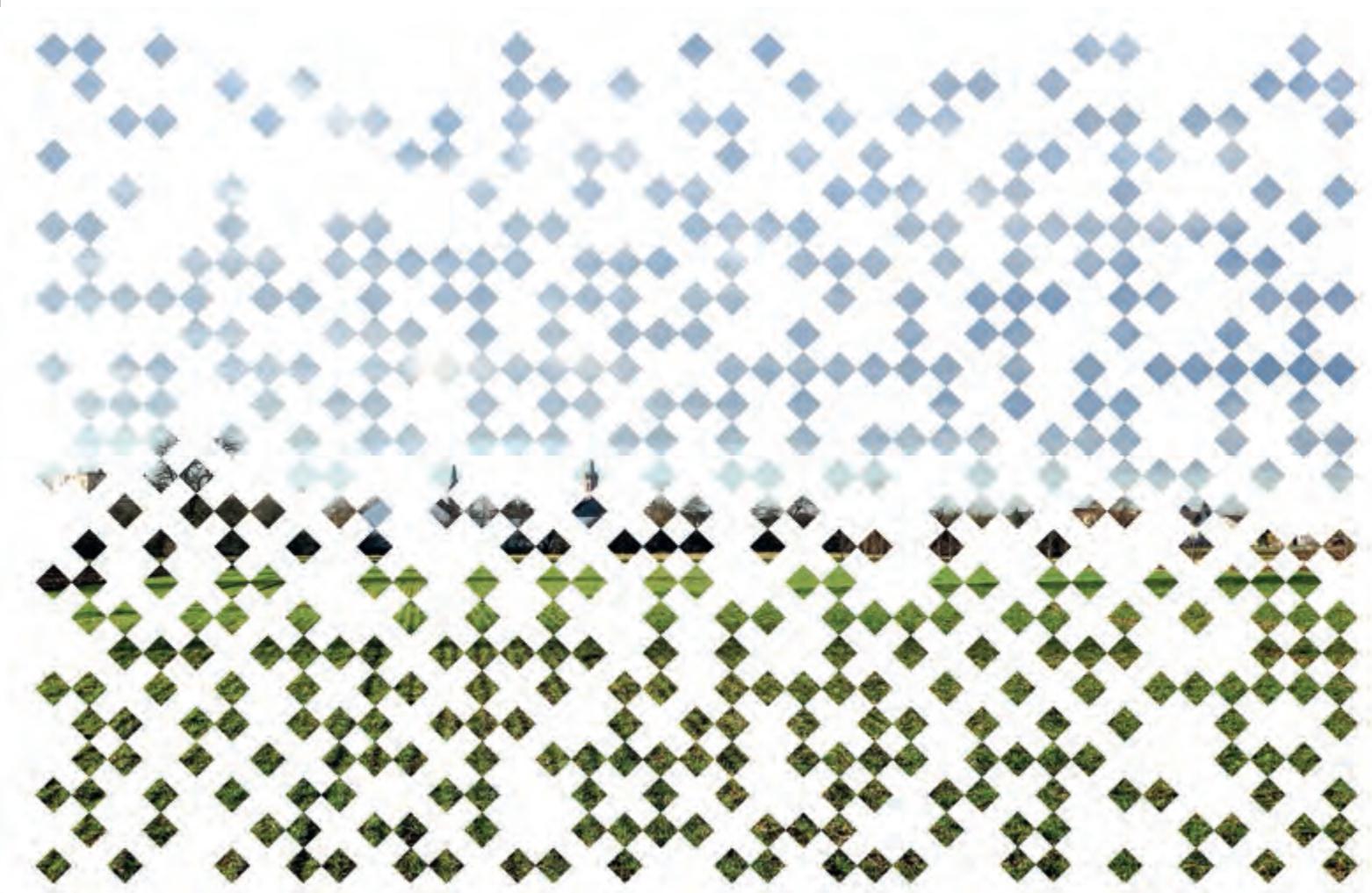


Der Urban INDEX Masterplan: **Nordstadt Ladenburg**

Planwerk für eine nachhaltige Quartiersentwicklung

Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen

Gutachten erstellt im Auftrag der Stadt Ladenburg.



Inhalt und Aufbau des Planwerks

Der Masterplan für den neuen Stadtteil »Nordstadt« in Ladenburg basiert auf einer differenzierten Analyse des räumlichen und baulichen Zusammenhangs der Gesamtstadt. Das Planwerk entwickelt die städtebauliche Struktur, fügt dabei das Quartier in den städtischen und landschaftlichen Kontext ein und definiert Qualitätsmaßstäbe sowohl für den öffentlichen, wie für den privaten Raum.

01	Inhalt
02	Masterplan Nordstadt
02	Ein neuer Stadt-Teil für Ladenburg
04	Ein Planwerk für die Arrondierung der Stadt
08	Ladenburg
08	Stadtplanung
10	Stadtbild
12	Raumbild
16	PLANWERK NORDSTADT
16	RAUMSTRUKTUR
18	Mobilität
20	Gewebe
24	Grün
28	Partitur
30	Spektrum
34	RAUMTYPOLOGIE
44	RAUMQUALITÄT
50	LEITBILD
52	PROZESSQUALITÄT
54	Impressum

Masterplan Nordstadt: Ein neuer Stadt-Teil für Ladenburg

Nach Jahren kleinteiliger Stadtentwicklung im Bestand und einer steten Zunahme an Arbeitsplätzen reagiert Ladenburg auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum mit der Ausweisung einer zusammenhängend bebaubaren Fläche von ca 7,5 ha zwischen den Quartieren »Sandgewann« und »Weihergärten« im Norden der Stadt.

Ladenburg hat in den vergangenen Jahrzehnten eine vergleichsweise restriktive Flächenentwicklung betrieben. Innenentwicklung hatte eindeutig Vorrang. Die Sanierung der Altstadt kann als ein Vorzeigeprojekt für das Modell der »Stadt der kurzen Wege« gelten: Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur und Freizeit sind mit Respekt vor der historischen Substanz der Stadt eng miteinander verwoben. Die Altstadt ist auf diese Weise die lebendige Mitte der Stadt. Neuland findet sich immer wieder im Bestand. Ladenburg gelingt das Kunststück, ein alltagstaugliches, »normales« Stadtzentrum der Bürger mit den vielfältigen Erwartungen von außen, die an ein pittoreskes Touristenziel geknüpft werden, in Einklang zu bringen.

Die Attraktivität der Stadt beruht zum großen Teil auf der Fähigkeit zum Ausgleich unterschiedlicher Interessen, Lagebedingungen oder potentieller Konflikte: die Teile der Wohnstadt sowie der 'Industrie- und Gewerbestadt' sind räumlich nahezu klar getrennt, doch zugleich über die Bahnlinie eng verbunden; von der Altstadt sind es nur wenige Minuten zur Autobahn; dicht gedrängte Altstadtgassen öffnen sich zu den öffentlichen Anlagen des Grünrings; die regionale Lage der Stadt hält die Waage zwischen Urbanität der Großstädte Mannheim und Heidelberg und landschaftlicher Schönheit zwischen Rhein- und Neckarebene, Bergstraße und Odenwald.

Ladenburg ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Zahl der Arbeitsplätze ist nach einem vorübergehenden Rückgang in den letzten Jahren wieder gestiegen. Ein Pendlersaldo von derzeit ca. 800 Einpendlern und zeigt das Potential für die Nordstadterweiterung.

Das Planwerk für die Nordstadt greift die skizzierten Stadtqualitäten auf. Ziel ist es, ein neues Stück Stadt zu bauen, das den Anforderungen des 21. Jahrhunderts an einen hochwertigen Wohnstandort genügt. Zugleich gilt es, die lokale Ladenburger Identität des Ortes aufzugreifen und in eine städtebauliche Figur zu fassen.

Das Planwerk orientiert sich an 7 Rahmenbedingungen:

- 1 Die nachhaltige Stadt ist eine kompakte, fußläufige und funktional gemischte Stadt.
- 2 Die Energiewende muss städtebauliche Zusammenhänge erfassen.
- 3 Der neue Stadtteil muss eine Adresse für Ladenburg und die Metropolregion werden.
- 4 Der Stadtwert prägt den Immobilienwert. Was langfristig zählt, ist die Lage.
- 5 Die integrative Planung ist nur im umfassenden Rahmen eines Stadtquartiers möglich.
- 6 Die Flexibilität der Nutzung gelingt nur in einem robusten städtebaulichen Gerüst.
- 7 Das Planwerk ist ein stufenweiser und ein offener Prozess.

→ Der Indikator RAUM

 Wald	 Siedlungsfläche
 Landwirtschaft	 Gewerbefläche
 Öffentliche Grünanlagen	 Bahntrasse
 Naturschutzgebiete (§21)	 Brücke
 Landschaftsschutzgebiet (§22)	 Unterführung
 Gewässer	 Fähre



125 m
500 m



Nordstadt: Ein Planwerk für die Arrondierung der Stadt

Der Masterplan ist ein Qualitätsversprechen. Bevor im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens verbindliche planungsrechtliche Fakten gesetzt werden, installiert der Masterplan eine ganzheitliche Sichtweise auf den Planungsraum. Für die raumrelevanten Aspekte formuliert der Masterplan Qualitätsstandards. Für alle Beteiligten – öffentlich und privat – sind sie Leitfaden und Zielmarke für die eigene Projektentwicklung: Wissen, wohin die Reise geht!

Das Planwerk für die Nordstadt in Ladenburg ist ein informelles Planungsinstrument. Er ist eine Versicherung auf Gegenseitigkeit: Je höher die Akzeptanz der wesentlichen Aussagen eines Planwerks unter allen Akteuren ist, desto vertrauensvoller können sie miteinander umgehen und umso sicherer sind Investitionen in Qualität. Ein anspruchsvoll ausgestaltetes Planwerk wirkt anziehend auf Investoren mit dem Interesse an einer langfristig sicheren Kapitalanlage. Das Planwerk ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche öffentlich-private Projektentwicklung: Die Partner besitzen eine gemeinsame Planungsgrundlage, die vor allem deutlich macht, welche individuellen Beiträge zum Gelingen des Ganzen notwendig sind. Auf diese Weise lassen sich auf allen Projektebenen Synergieeffekte generieren.

Das Planwerk ist die Grundlage für eine intensive Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern am Planungsprozess: Die fachliche Komplexität einer Stadtentwicklung wird verständlich gemacht, Planungsvorgaben werden offen gelegt. Die schichtweise Darstellung des Gesamtzusammenhangs anhand ausgewählter Indikatoren schafft ein Bewusstsein für integratives Denken und Handeln. Das Planwerk ist ein Instrument, das Laien in die Lage versetzt, mitzureden und mitzugestalten. Für potentielle Bauherren ergeben sich weitere Vorteile: auf das neue 'Zuhause' kann im Prozess der Masterplanentwicklung unmittelbar Einfluss genommen werden; alternative Standorte können abgewogen werden; Nachbarschaften können sich frühzeitig zusammenfinden; Häuser, Wohnungen und Gärten können gemeinsam geplant werden, etc.

Das Planwerk für die Nordstadt besteht aus drei Stadtbausteinen und einem Prozessbaustein:

1. RAUMSTRUKTUR

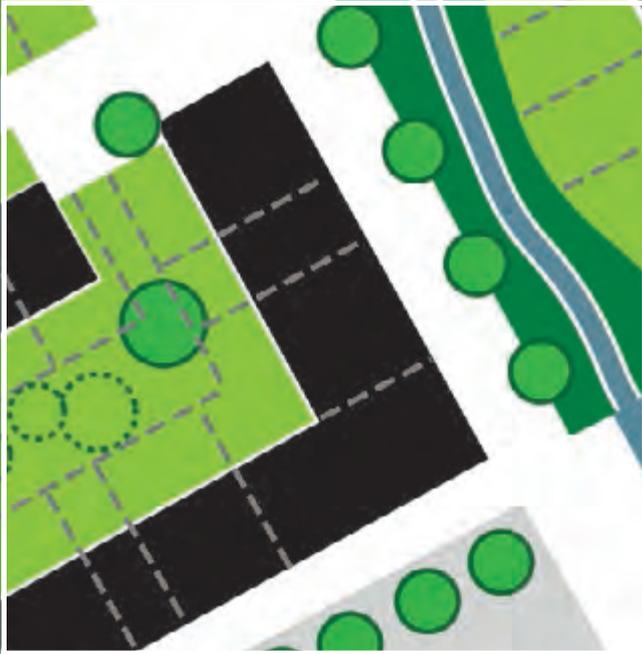
Mit Hilfe einer Auswahl an Indikatoren für Stadtqualität wird ein Fakten-Check zur Lage durchgeführt. Der Rahmen für die Analyse und Bewertung des Bestandes ist der vom Urban INDEX Institut entwickelte Quartiersmaßstab von 1km x 1km, gegliedert in ein Rastermaß von 125m x 125m. Auf diese Weise lassen sich parzellenscharfe Informationen mit Erkenntnissen aus der Betrachtung des Kontextes abgleichen. So wird der neue Stadtteil in seiner räumlichen Verflechtung sichtbar.

2. RAUMTYPOLOGIE

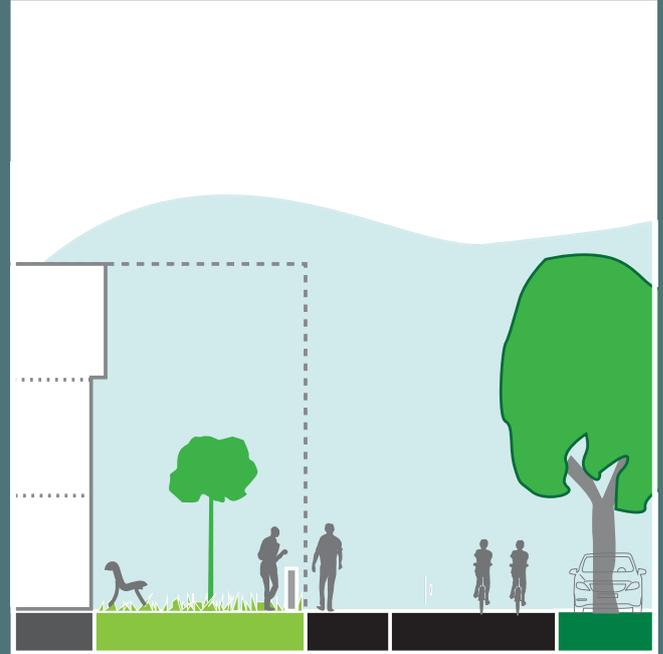
Der Masterplan gibt keine 'Füllung' der städtebaulichen Raumstruktur vor. Das Raumgerüst muss so robust sein, dass ein weites Spektrum an Nutzungen flexibel eingepasst werden kann. Zu diesem Zweck werden sieben auf Ladenburg anwendbare Wohntypologien steckbriefartig erläutert. Die Frage, was wo und wie Platz findet, wird im nächsten Planungsschritt gemeinsam mit den potentiellen Bauherren, der Bürgerschaft und den Gemeindevertretern in einem offenen Prozess bestimmt.

3. RAUMQUALITÄT

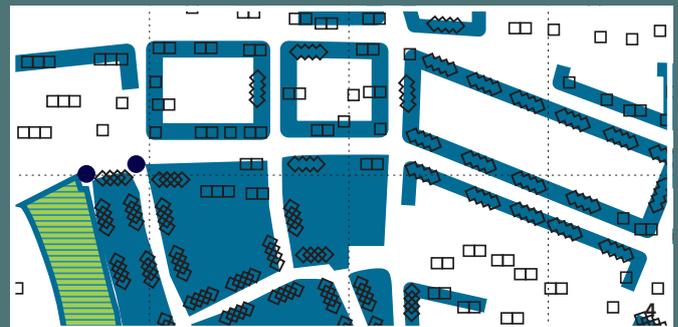
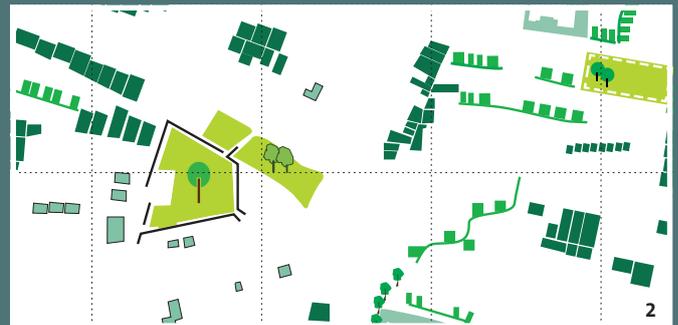
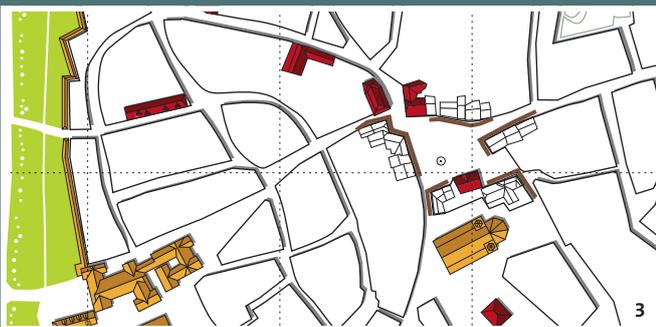
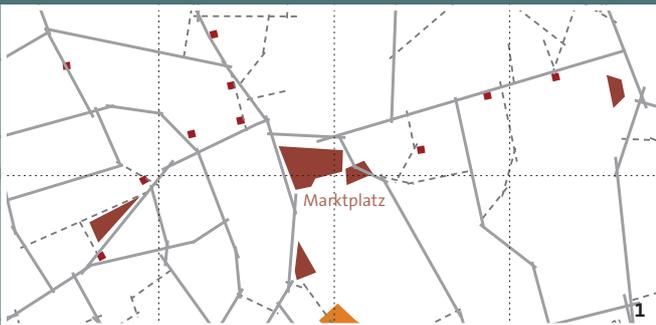
Der öffentliche Raum ist der Schlüssel zum städtebaulichen Profil der Nordstadterweiterung. Typisch für Ladenburg ist die enge Verzahnung von grünen Straßenräumen mit parkartig angelegten Grünflächen. Die Straße ist dabei mehr als die technische Erschließung privater Grundstücke. Sie ist adressbildend als Straßenraum. Zur Anwendung sollen unterschiedlich aufgebaute Querschnitte in den dazu passenden Lagen kommen. Vom privaten Charakter einer Wohnstraße bis zum parkartigen Erscheinungsbild des zentralen Grünzugs reicht das vorgeschlagene Spektrum der Straßenraumtypologie: Mobilität, Stadt und Landschaft werden integriert.



↑ RAUMTYPOLOGIE: Vorbildliche Bau- und Wohnformen



↑ RAUMQUALITÄT: Gestaltungsparameter des öffentlichen Raums



↑ RAUMSTRUKTUR: Der Urban INDEX Fakten-Check hat z.B. das Netz der Wege & Plätze analysiert (1); die Baustruktur untersucht (2); die stadtbildprägenden Bauten dokumentiert (4) und dargestellt (2), wie das Grünprofil den Stadtraum nach innen und außen prägt.

Nordstadt: Ein Planwerk für die Arrondierung der Stadt

4. PROZESSQUALITÄT

Der Masterplan setzt einen Planungsprozess in Gang, der von Stufe zu Stufe konkreter wird und zunehmend planungs- und baurechtliche Festsetzungen erlaubt. Grundlage ist ein positives Votum der Gemeindevertretung. Darauf aufbauend wird dann mit Hilfe öffentlicher Planungs- und Gestaltungswerkstätten der von der Stadt verabschiedete städtebauliche Rahmen mit architektonisch-baulichen Inhalten gefüllt.

Begleitet wird dieser koordinierte Schritt von Fachplanern der Disziplinen Verkehr, Landschaft, Energie, Marketing. Szenariotechniken und anschauliche analoge und digitale 3D-Medien kommen zum Einsatz. Exkursionen zu Best Practice-Beispielen machen Entscheidungen für und wider eine Wohn-oder Stadttypologie begründbarer.





Fachexkursion im April 2014: Baugruppen-Städtebau am Beispiel der Südstadt in Tübingen. Der Baubürgermeister Cord Soehlke erläutert Details im Alexanderpark-Quartier



← Grüne gemeinschaftlich entwickelte und genutzte Innenhöfe im Tübinger Mühlenviertel

Ladenburg

↳ Stadtplanung

Planungsrechtlicher Rahmen

Der Flächennutzungsplan erlaubt eine Ausdehnung der bebauten Stadtfläche bis zur Bundesstraße 536. Der erste Abschnitt spannt sich wie ein Fächer zwischen der Kurzgewannstraße und der Weinheimer Straße auf. Es handelt sich bei der nun geplanten ca 7,5 ha großen Stadterweiterung daher im Grunde um eine Arrondierung der Lücke zwischen dem aus den 1930er und 1950er Jahren stammenden Quartier »Sandgewann« und den »Weihergärten« aus den 1970er Jahren. Für das vorliegende Planwerk folgt daraus, dass die Nordstadterweiterung insbesondere an das vorhandene Straßennetz andocken kann. Generell ist die Kapazität der vorhandenen technischen Infrastruktur (Straße, Wasser, Abwasser, Energie) im Hinblick auf die Stadterweiterung in der ersten Phase zu prüfen. Sinnvoll ist es, in die Untersuchungen und Kapazitätsberechnungen die maximale Ausdehnung der Stadt bis zur B 536 einzubeziehen. Die Fläche befindet sich im Wesentlichen im Privatbesitz. Es empfiehlt sich daher eine frühzeitige

Einbindung der Eigentümer in die Projektentwicklung. Auch wenn nichts auf evtl. Bodenbelastungen hindeutet, so sollte dies geklärt werden. Weitere auf das Plangebiet einwirkende Faktoren sind frühzeitig zu untersuchen und in der weiteren Konzeptionierung zu berücksichtigen (Immissionen, Verkehr, Denkmalpflege, etc.). Der Landschaftsplan weist darauf hin, dass der Verlust von Natur und Landschaft bei der Überbauung der Fläche zu berücksichtigen ist. Diese Vorgabe setzt der Masterplan im Innern des geplanten Quartiers mit vernetzten Grünstrukturen um. Von außen wird die offene Landschaft als Grünzug integriert, der auch über die weiteren Bauabschnitte hinausgeführt werden soll und damit den offenen Zugang zur Kulturlandschaft garantiert. Der projektierte »Regionalpark« zwischen Heidelberg und Mannheim wird auf diese Weise unmittelbar an die Stadt Ladenburg angeschlossen. Fußgänger und Radfahrer erreichen von der Altstadt aus nahezu barrierefrei die offene Feldflur.

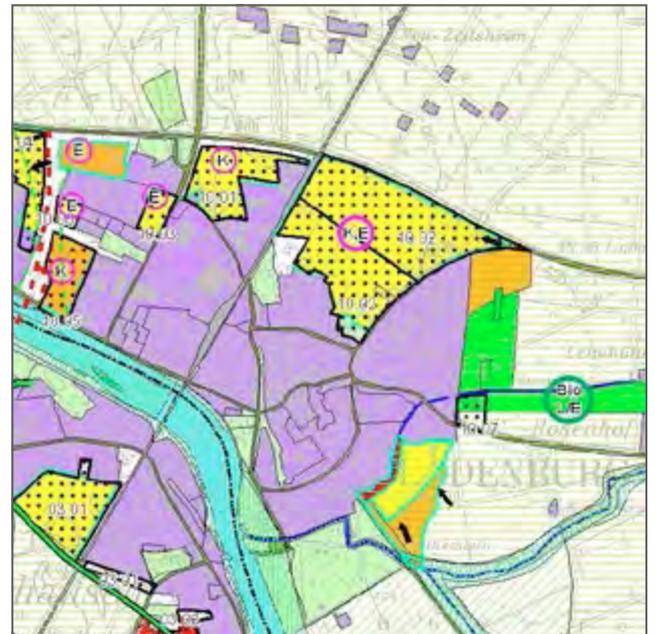
↓ **Eigentum:** Flächen im Untersuchungsbereich im Eigentum der Stadt Ladenburg (02/2014)



→ **Legende**

■ Eigentum Stadt Ladenburg

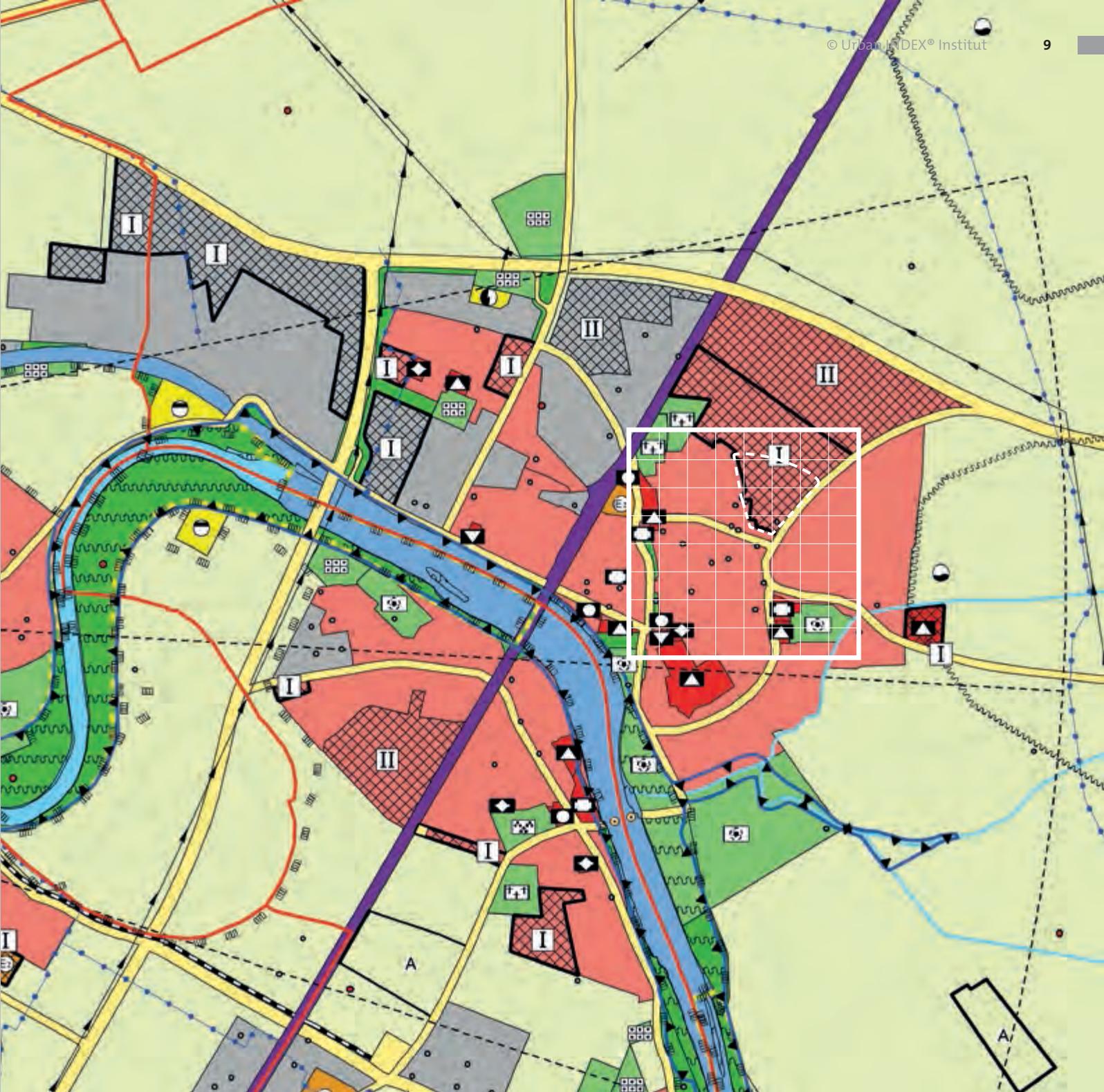
↓ **Natur + Landschaft:** Konfliktkarte (Aus: Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim, 1998)



→ **Legende**

■ Siedlungserweiterung mit landschaftsplanerischen Zielen bedingt vereinbar
 ■ Entwicklungsflächen FNP
 ■ Bauflächen
 ■ Straßenverkehrsflächen

○ Maßnahmen im Siedlungsbereich
 K - Klimaausgleich
 E - Integration von Grünflächen für wohnungsnaher Kurzzeiterholung



500 m



Flächennutzungsplan 2015/2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim | Auszug

→ **Wohnen**

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsflächen
- Öffentliche Ordnung und Sicherheit
- Bildung
- Soziales und Gesundheit
- Kultur
- Seelsorge

Nachrichtliche Übernahmen

- Entwicklungsfläche
- Zeitstufe I : bis 2015
- Zeitstufe II: 2016 bis 2020

→ **Arbeiten**

- Gewerbliche Baufläche
- Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
- Gemischte Baufläche
- Dorfgebiet
- Sonderbauflächen
- Militärische Einrichtung
- Flugplatz
- Hafenanlage
- Verkehrswirtschaft
- Wissenschaftliche Einrichtung
- Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
- Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant

→ **Landschaft**

- Fläche für die Landwirtschaft
- A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
- Fläche für die Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
- Sonderegebiet Landschaftsbau
- Abbaufäche
- Gewässer / Fließgewässer
- Grünfläche
- Parkanlage
- Sport und Freizeitfläche
- Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
- Friedhof
- Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
- Sonderegebiet Landschaftsbau
- Abbaufäche
- Gewässer / Fließgewässer

→ **Infrastruktur**

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Abfallentsorgung
- Energieversorgung
- Telekommunikation
- wichtige Straße / Verkehrsfläche
- Straßentunnel / Querung
- Fernbahn
- S-Bahn und Fernbahn
- Bahntunnel
- Stadtbahn
- Schifffahrtsweg

Ladenburg

↳ Stadtbild

Identitätsstiftende Vorgaben

Die Stadt Ladenburg zeichnet sich in der Rhein-Main-Neckar-Region durch ein vergleichsweise intaktes Stadtbild aus: man erkennt die Stadt aus der Ferne an ihrer typischen Silhouette, geprägt vom Dreiklang der Türme der St.-Gallus-Kirche, der evangelischen Stadtkirche und des Wasserturms. Der Stadtrand ist bis auf wenige Ausnahmen im Bereich der Industrie, westlich der Rhein-Neckar-Bahn, klar konturiert. Die Schwelle zwischen Innen und Außen, Stadt und Landschaft ist deutlich spürbar. Problematisch erscheint dabei die in jüngster Zeit zunehmende industrielle Form der Landwirtschaft mit folienbedeckten Feldern und folienüberspannten Gewächshausarealen. Damit geht der ökologische, ästhetische und nicht zuletzt der historische Gehalt der Kulturlandschaft mehr und mehr verloren.

Die Schönheit der Stadt ist ein wertvolles Gut in Zeiten der Globalisierung und Digitalisierung. Denn damit lässt sich

vieles verbinden, was nicht technisch reproduzierbar ist, also einmalig ist. Wohnen wird in der historisch gewachsenen Stadt gerade auch als komplementäre Sphäre zum technisierten Alltag in der Moderne nachgefragt. Lebensqualität verbindet sich auch aus diesem Grund heute wieder mit Stadtqualität. Ladenburg weist einen Überschuss an atmosphärischen Werten auf, die im Stadtmarketing und in der Immobilienwirtschaft als 'weiche Standortfaktoren' immer größere Bedeutung gewinnen: überschaubare Quartiere mit charaktervoller Identität; Orte mit der Aura gelebter Zeit; bildhaft schöne Straßen-, Gassen- und Platzfolgen; baumgesäumte Quartiers- und Wohnstraßen; landschaftlich arrangierte Garten- und Parkanlagen und eine großzügig-urbane Wiesen- und Uferlandschaft am Neckar. Die Schlussfolgerung für das Planwerk Nordstadt lautet: das neue Quartier muss das hochwertige Erscheinungsbild der Stadt bereichern!



↑ Ladenburger Altstadt: Rheingaustraße Ecke Färbergasse



↑ Die Stadtsilhouette von Ladenburg



← Der Benz-Park: Eine landschaftlich arrangierte Parkanlage im Übergang von Altstadt zur großzügig-urbanen Uferlandschaft



← Leben in der Ladenburger Altstadt: Die Mühlgasse an der alten Stadtmauer. Im Hintergrund die Cronberger Mühle.

Ladenburg

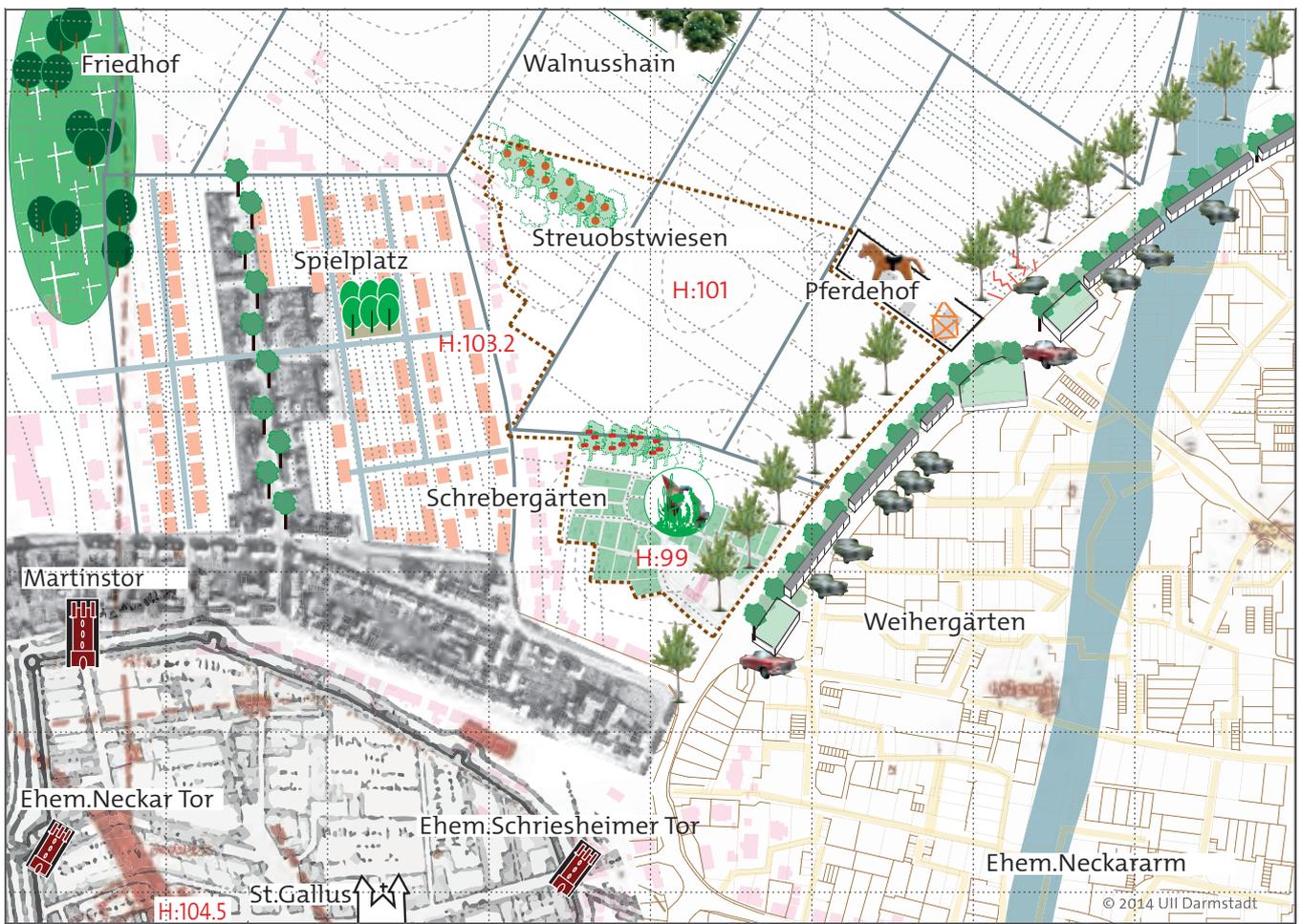
↳ Raumbild

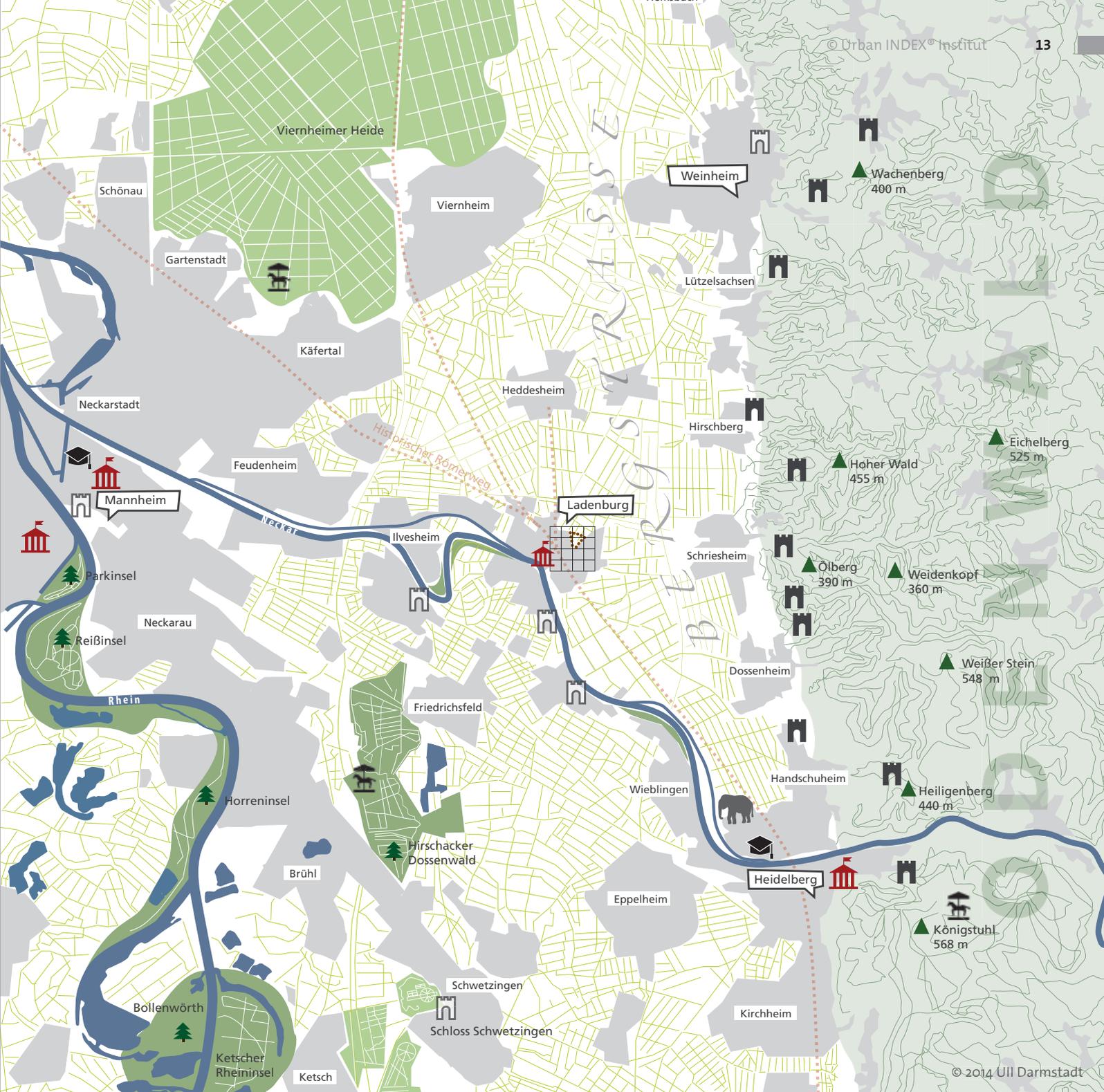
Historische Vorgaben

Die geplante Nordstadterweiterung befindet sich am Rand des historischen Stadtgrundrisses. Martinstor und Schriesheimer Tor sind nur etwa 200 Meter entfernt. Die Spuren römischer Besiedlung sind zwar nah und im Planungsbereich befand sich einst eine Ziegelei, dennoch sind entsprechende Funde nicht zu erwarten. Römische Fernstraßen, deren Verlauf heute noch zum Teil nachvollziehbar ist, kreuzten sich in Ladenburg. Das Planungsgebiet ist also Teil eines geschichtsträchtigen Raumes. Dazu zählt auch, dass vor der Neckarregulierung ein Flussarm westlich der Weinheimer Straße vorbei führte. Die Lage der Stadt in der Kulturlandschaft der Region lässt sich als Mitte zwischen den von Norden nach Süden verlaufenden kontinentalen Verkehrsachsen von Bahn und Autobahn entlang der Bergstraße und der Stadt- und Auenlandschaft am Rhein charakterisieren. Das Bindeglied ist der Neckar und die noch weitgehend unverbaute Agrarlandschaft.

Die Stadt hat im letzten Jahrzehnt ihre Lage am Neckar kultiviert. Die Orientierung der Stadt zur 'gegenüber' liegenden Ebene mit Blick auf die Silhouette des Odenwaldes ist eine Chance für die Stadtentwicklung, die der Masterplan einlösen will. Mit der Öffnung des Quartiersgrundrisses zur Landschaft schafft er die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Die Komplettierung der Ladenburger Stadtqualität im Norden der Stadt mit einem eigenen, unverwechselbaren Profil soll zur verkehrlichen Qualität der direkten Autobahnnähe des Standortes hinzukommen. Hilfreich sind zu diesem Zweck lokal eigenständige Elemente wie die Allee der Weinheimer Straße, der Pferdehof und noch vorhandene Streuobstwiesen – oder außerhalb der ersten Planungsphase – der Walnusshain. Die Parzellenstruktur der Feldflur bietet keinen Bezug zu den Raummustern der benachbarten Stadtteile.





2 km



→ **Legende**

- Plangebiet
- Siedlungsfläche
- ⌂ Zentren
- 🎓 Universität
- ⋯ Ehem. Römerwege
- Ostmagistrale Mainz-Augsburg

→ **Landschaft**

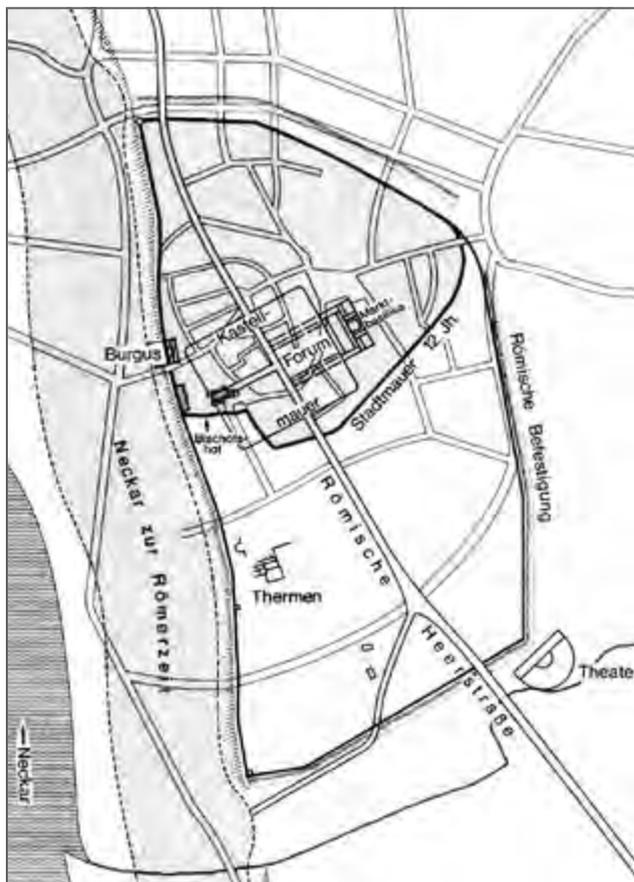
- 🌾 Agrarlandschaft
- 🌿 Naherholungsgebiet
- 🌲 Natur- / Landschafts-schutzgebiete
- 🌳 Wald
- 🌊 Gewässer

→ **Ziele**

- ▲ Berg
- 🏰 Burg / Ruine
- 🏰 Schloss
- 🏰 Museum
- 🎡 Freizeitpark
- 🐘 Zoo

Ladenburg

↳ Raumbild



↑ **Ladenburg im 17. Jahrhundert** Ansicht nach Merian (1643) vom Westufer des Neckar in Richtung Odenwald

← »**Lopodunum**« Überlagerung des aktuellen Stadtgrundrisses der Stadt Ladenburg mit der römischen Zivilsiedlung des 3. Jahrhunderts n. Chr. und der mittelalterlichen Stadt

↓ Stadtansicht (Postkarte 1927)





Raumstruktur

Das Urban INDEX Institut entwickelt einen Masterplan nach dem Modell der Raumwidmung. Damit werden Planungsbe-
reiche nicht wie üblich anhand ihrer Flächennutzung defi-
niert, sondern nach ihren primären Raumeigenschaften, also
im Fall der Nordstadterweiterung allein nach der privaten
und öffentlichen Zugänglichkeit. Dieses Vorgehen reagiert
auf den Paradigmenwechsel der Stadtentwicklung von der
funktional gegliederten hin zur funktional gemischten Stadt.
Auch wenn es im Wesentlichen nur um die Funktion Wohnen
geht, ist heute offensichtlich, dass eine Vielzahl von Wohnfor-
men nachgefragt wird und zudem Wohnflächen im Lauf der
Zeit wechselnden Nutzeranforderungen genügen müssen.
Wohnen und andere bislang davon strikt getrennte Funkti-
onen wie Arbeiten und Dienstleistung, wachsen zusammen:
Je mobiler Funktionen privater Nutzung heute sind, desto
stabiler sollte der öffentliche Raum aufgebaut sein. Nur so
lässt sich ein moderner Lebensstil zukunftssicher städte-
baulich integrieren. Hinzu kommt, dass eine diversifizierte
Wohnstruktur eine wesentliche Gewähr für soziale Mischung
und ein lebendiges Quartier darstellt.

Der Masterplan regelt daher in erster Linie die Verteilung und
Zuordnung der individuell höchst wahrscheinlich vielfältig
ausgeprägten Wohncluster zum dauerhaft angelegten öf-
fentlichen Raum. Dessen Aufgabe ist es, den gebauten Raum

der Häuser, Wohnungen, privaten Plätze, Höfe und Gärten zu
einem städtebaulich hochwertigen Quartier zusammenzu-
fügen. Der Masterplan qualifiziert die öffentliche Raumstruk-
tur. Und er tut dies mit einer bildhaften Qualität, die sich von
Beginn an als eine wiedererkennbare Figur einprägt.
Die erste Phase der Stadterweiterung besteht darin, eine
tragfähiges städtebauliches Fundament für eine auf min-
destens 10 Jahre anzusetzende Siedlungstätigkeit aufzu-
bauen, das anschließend noch jahrzehntelang die Kräfte des
absehbaren Wandels in der Wohn- und Arbeitswelt ohne
Bruchgefahr aufnehmen können soll.

Grundlage der Planung ist ein Set an Indikatoren für
Stadtqualität. Es wird ein parzellenscharfer Fakten-Check
zur Lage durchgeführt. Der Rahmen für die Analyse und
Bewertung des Bestandes ist der vom Urban INDEX Institut
entwickelte Quartiersmaßstab von 1km x 1km, gegliedert in
ein Rastermaß von 125m x 125m. Auf diese Weise lassen sich
stets einzelne Orte und der gesamte Kontextes miteinander
abgleichen. So wird der neue Stadt-Teil in seiner räumlichen
Verflechtung sichtbar.

Der Masterplan baut den strukturellen Rahmen für die
Nordstadterweiterung anhand von fünf Indikatoren auf:
Mobilität, Gewebe, Grün, Partitur und Spektrum.

→ **Mobilität**

Erreichbarkeit ist ein Standortfaktor und die relative Nähe der Region zählt.



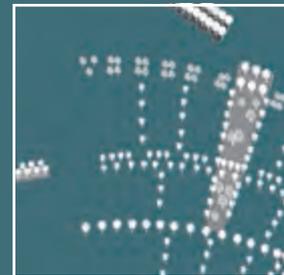
→ **Gewebe**

Ein Kontinuum an Wegen und Platzfolgen bildet die urbane Infrastruktur.



→ **Grün**

Natur wird nicht verdrängt, sondern integriert.



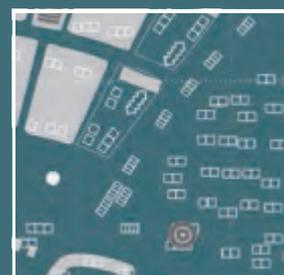
→ **Partitur**

Ausdrucksstarke Bauten prägen die Identität einer Stadt.



→ **Spektrum**

Raumstrukturelle Vielfalt ist der Reiz eines Quartiers.



Die Kategorie Kontext

↳ Der Indikator Mobilität

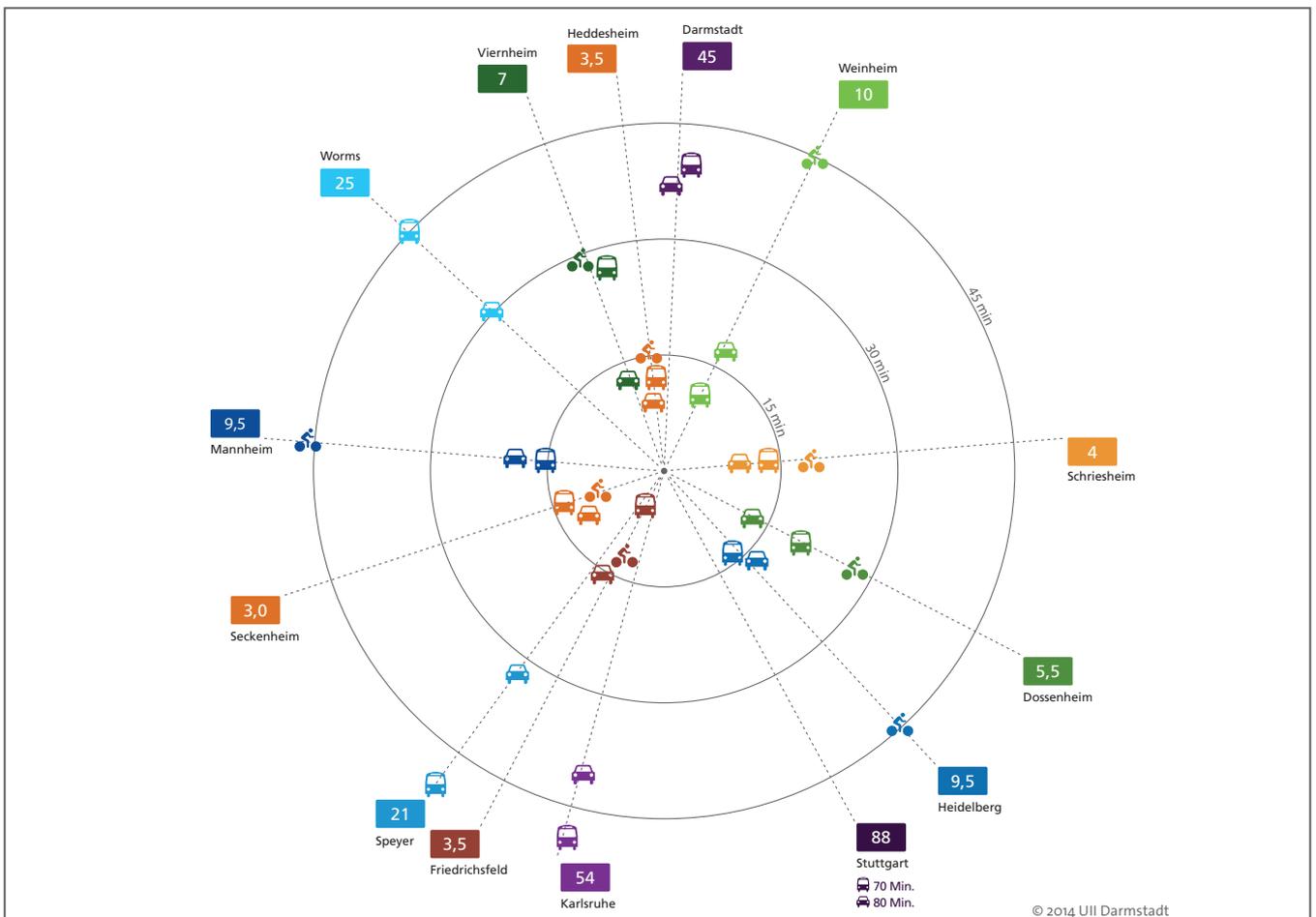
Quartier der kurzen Wege

Ladenburg ist in das regionale Verkehrsnetz über die Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen sowie mit dem Anschluss an das Bahnnetz mit Anbindung an die S-Bahn-Infrastruktur des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar, effizient und komfortabel integriert. Die isochrone Darstellung der Entfernung benachbarter Städte zeigt die relative Nähe bedeutender Zentren, die mit PKW und ÖV in etwa der gleichen Zeit erreichbar sind. Orte im Umkreis von 3 bis 4 Km sind zudem mit dem Fahrrad gut angebunden. Das ist im Fall von Heddeshcim auch relevant, da dort die Straßenbahn nach Mannheim erreicht wird. Ein geschlossenes Radwegenetz ist nicht vorhanden. Drei Buslinien fahren die Stadt an. Ein ca. 30min-Takt tagsüber entspricht dem guten Durchschnitt ländlicher Räume und ist ein Beleg für die Dominanz des Individualverkehrs. Aktuelle Zahlen zum Modal Split liegen für Ladenburg nicht vor. Außergewöhnlich ist, dass Busse den Bahnhof nicht direkt anfahren. Der Bahnhof ist an der Schnittstelle von Wohnen und Arbeiten angesiedelt. Das prädestiniert den Standort für eine innerstädtische Verkehrsdrehscheibe des Umweltverbundes,

zum Beispiel bei der Kombination von Bahn und Rad. Die stete Zunahme des Berufsverkehrs mit dem Rad und der wachsende Radtourismus (drei überregionale Radwegelinien) sollten als Potential für die Stadtentwicklung aufgegriffen werden.

Der Masterplan für die Nordstadt verfolgt 5 Mobilitätsziele:

- 1 Das neue Wohnquartier als Lückenschluss in das Stadtnetz der Straßen, Fuß- und Radwege einzubauen.
- 2 Die Verkehrswege als Stadträume mit Bezug zur Landschaft zu gestalten.
- 3 Die fußläufige Nähe etwa zu Altstadt, Bahnhof, Fachmarktzentrum sowie den Arbeitsplätzen westlich der Bahn auch räumlich erfahrbar und das Zufußgehen attraktiv zu machen.
- 4 Die städtebauliche Dichte in einer Weise zu gestalten, dass alle Verkehrsträger integriert werden können und z.B. eine neue Bushaltestelle Sinn macht.
- 5 Es wird vorgeschlagen, die Radwanderwege in das neue Quartier zu führen und es damit auch zu beleben.





500 m

© 2014 UII Darmstadt

← Legende

- Bahnhof Ladenburg
- 3.5 Entfernung [km]

→ Verkehrsmittel

- 🚗 Auto
- 🚌 ÖPNV (Bus / Bahn)
- 🚲 Fahrrad

- ↑ **Mobilität** (Entwurf)
- ⋯ Plangebiet
- Siedlungsfläche
- Industrie- / Gewerbfläche
- Gewässer

- Bahnstrecke
- == Autobahn
- Überörtliche Straßenverbindung
- ⋯ Hauptverkehrsstraße
- ↔ Bahnunterführung

→ ÖPNV

- Bus 626: Feudenheim - Ladenburg - Seckenheim
- Bus 627: Ladenburg - Heddesheim
- Bus 628: Schriesheim - Ladenburg - Seckenheim
- Bahnhof (ab 2016: S-Bahn Halt Main-Neckar-Bahn)

→ Radwege

- Neckartal- / Bergstraße-Rhein- / Welterbe-Weg
- Ausgebauter Radweg

→ Parken

- □ □ Parkplatz / Parkhaus / Tiefgarage

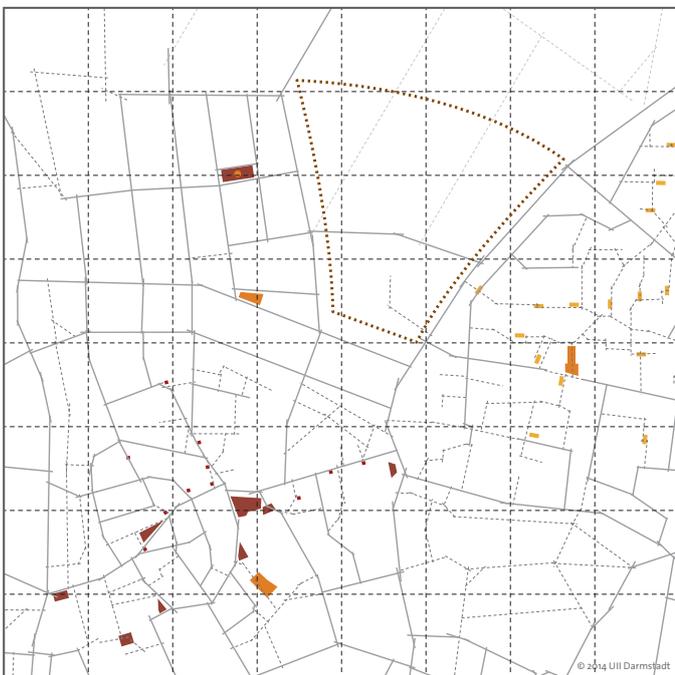
Die Kategorie Komplexität ↳ Der Indikator Gewebe

Quartiersvernetzung in der Nordstadt

Das Netz der Straßen und Wege gibt Auskunft über die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Stadt. Es zeigt an, ob und wie eng die einzelnen Stadtteile miteinander räumlich korrespondieren. Ladenburg ist als kompakt bebaute Stadt mit einem Radius von einem Kilometer um die Altstadt potentiell fußgängerfreundlich. Auffällig ist, dass die reale Wahrnehmung davon abweicht und geografisch nah liegende Ziele entfernt erscheinen. Zwei Ursachen sind zu nennen: Zum einen gleicht das Stadtgewebe einem Patchwork unterschiedlicher »Netzstrukturen«. Ein Beispiel ist die Differenz zwischen dem urbanen Gassennetz der Altstadt und dem eher privat gestimmten Wegenetz in den Weihergärten. Zum anderen ändert sich oft die Maschenweite. Die klare Orientierung über einen vergleichsweise engen Bewegungsrahmen hinaus fällt schwer. Ladenburg wirkt für Fußgänger größer als es ist.

Ziel des Masterplans ist es, ein feinmaschiges Gewebe des öffentlichen Raumes zu installieren, das hierarchisch ge-

gliedert ist und auf diese Weise nach innen und außen eine einfache Orientierung erlaubt. Zu diesem Zweck werden die Straßenräume im Sandgewann als städtebauliche Leitlinien aufgegriffen und im leichten Bogen bis zur »Weinheimer Allee« fortgeführt. Dort sollten die auf die parallel angeordnete Garagenreihe zielenden Wohnwege direkt angeschlossen werden. Die Integration des vorhandenen Raumgewebes hilft, das Neubaugebiet von Anfang an als selbstverständlichen Bestand der Stadt erscheinen zu lassen. Der Anschluss an den Schwedenweg wird den mittleren Straßenbogen zum städtebaulichen Rückgrat des Nordstadtquartiers machen. Von hier aus wird das Fachmarkzentrum an der Wallstadter Straße zu Fuß in rd. 5 bis 8 Minuten erreicht. Die Nord-Süd verlaufenden Straßen formen unterschiedlich dimensionierte Wohnfelder. Ihr unterschiedlicher Abstand vermeidet Monotonie. An städtebaulich passender Stelle können Nachbarschafts- und Stadtteiltreffpunkte mit Platzcharakter entstehen.



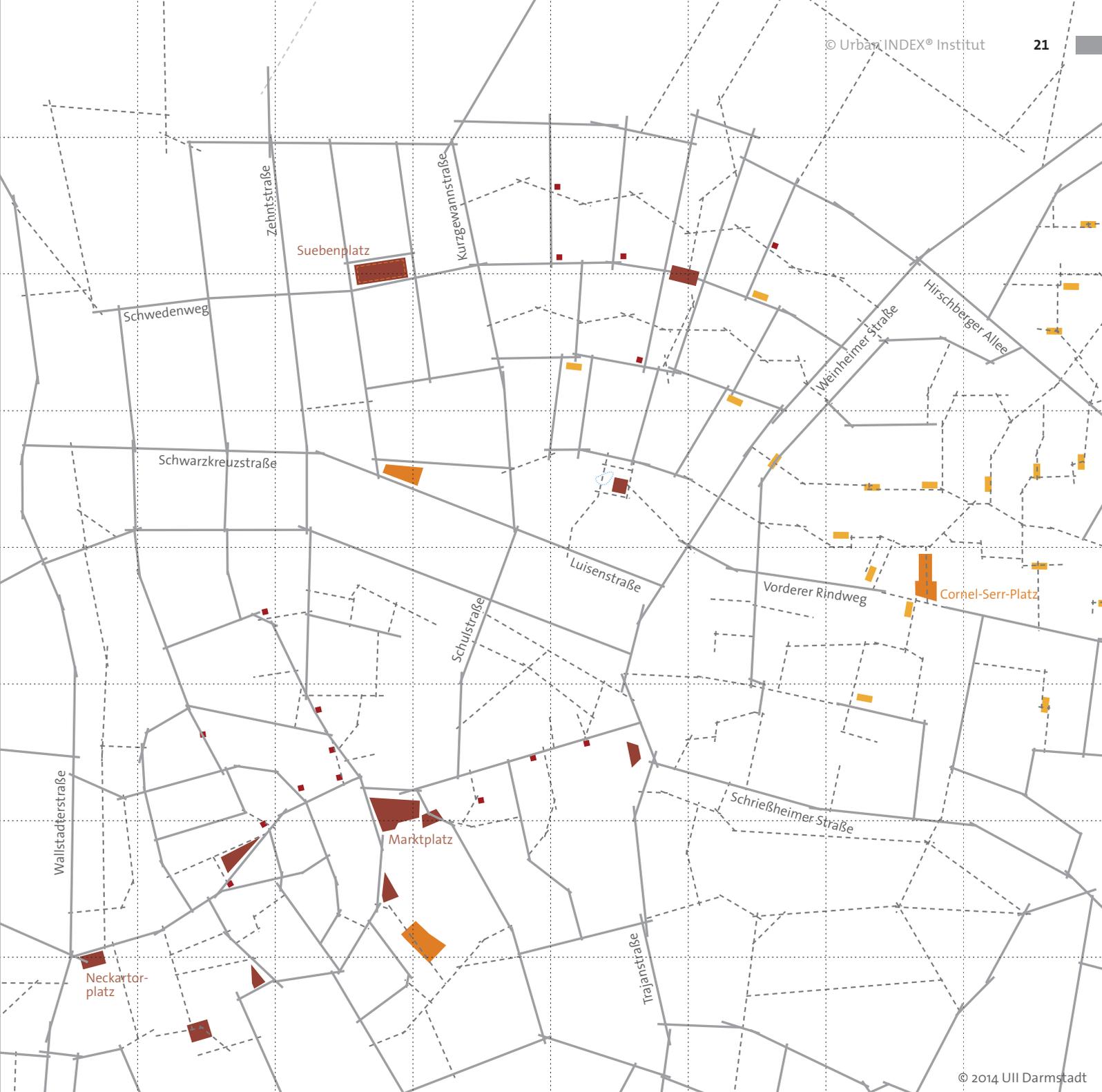
■ Die Darstellung der aktuellen Situation zeigt die Lücke im Gewebe der nördlichen Stadtteile. Die relative Introvertiertheit der unterschiedlichen Erschließungsmuster wird mit der vorgeschlagenen städtebaulichen 'Lückenschließung' aufgehoben.



↑ Bebauung formt die Straße als Raum: Hauptstraße (Altstadt)



↑ Bäume prägen den Straßenraum: Illvesheimer Straße



© 2014 UII Darmstadt

125 m

→ **Legende**

--- Plangebiet

→ **Plätze**

■ Stadtplatz (öffentlich)

■ Stadtplatz (privat)

■ Sitzplatz

■ Nachbarschaftsplatz

→ **Wege**

— Straße

--- Fußweg

--- Feldweg

→ **Hinweis**

Die vorgeschlagene Verknüpfung der Straßen, Fuß- und Radwege des Masterplans mit den benachbarten Stadtquartieren führt zum Teil über privaten Grundbesitz. Deren Verfügbarkeit ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die Kategorie Komplexität

↳ Der Indikator Gewebe



125 m

Platznetz

Das primäre Wegenetz verbindet die Stadtteile untereinander und führt zu gesamtstädtisch zentralen Lagen, wie z.B. Marktplatz oder Fachmarktzentrum. Das sekundäre Wegenetz organisiert die Verbindungen innerhalb eines Quartiers. Plätze übernehmen oft die Rolle der Verbindung beider Netze und integrieren auf diese Weise die Vielfalt der Stadt

→ Legende

- Primärnetz
- Sekundärnetz



↑ Primäres Wegenetz: Schwedenweg Ecke Sandgewannstraße



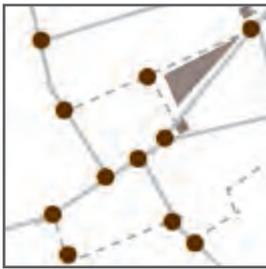
↑ Primäres Wegenetz: Hauptstraße in der Altstadt



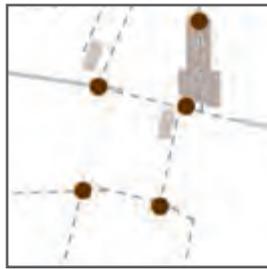
↑ Sekundäres Wegenetz: Altstadt



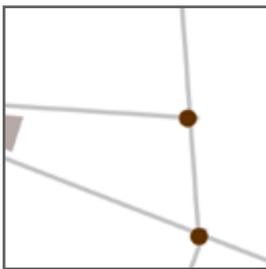
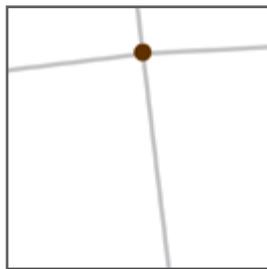
↑ Sekundäres Wegenetz: Weihergärten



Altstadt (Rathaus)



Weihergärten (Cornel-Serr-Platz)

Übergang Altstadt / Nordstadt
(Luisenstraße Ecke Schulstraße)Sandgewann (Schwedenweg
Ecke Preysingstraße)

125 m

Netz & Knoten

Im Rastermaß von 125m x 125m wird deutlich, wie grob- oder feinmaschig das Wegenetz in Ladenburg aufgebaut ist: Im Bereich der Altstadt sind es bis zu 9 Kreuzungen von Straßen und Wegen in einem Rasterfeld; im Sandgewann ist es in der Regel nur eine. Die Anzahl der Knoten im Netz ist ein Zeichen für ein fußgängerfreundliches Quartier.



↑ Altstadt: Cronbergergasse Ecke Mühlgasse



↑ Fußwegenetz in den Weihergärten: Zelgenweg Ecke Im Steg



↑ Weihergärten: Garagenanlage parallel zur Weinheimer Straße



↑ Weihergärten: Im Steg Ecke Allmendweg

Die Kategorie Komplexität

↳ Der Indikator Stadtgrün

Quartier in der Landschaft

Ein spannungsvolles Wechselspiel von Stadt und Landschaft prägt Ladenburg. Die Altstadt ist der Prototyp der alten Stadt mit privaten und vor fremden Augen verborgenen Gärten im Inneren und öffentlichen Parkanlagen vor den Stadtmauern. Auch weite Bereiche der Stadtfäche, die vor 1945 bebaut wurden, folgen noch abgeschwächt diesem Muster. Die Weihergärten entsprechen dem Modell der aufgelockerten und gegliederten Stadtlandschaft. Dort sind die Grenzen zwischen privat und öffentlich, innen und außen fließend. Der östliche, südliche und westliche Altstadtrand wird von einem Grünring öffentlicher Parks und Gärten umrahmt. Die Landesgartenschau hat das Neckarufer und die Neckarwiesen in den Stadtraum integriert.

Der nördliche Innenstadtrand wird dagegen von einer industriell überformten Landwirtschaft dominiert. Die weitgehend ausgeräumte Landschaft wird vom Pferdehof, einer Kleingartenanlage und lückenhaften Streuobstwiesen gesäumt. Die geplante Bebauung ist daher auch eine Chance zur Aufwertung der landschaftlichen Qualität zugunsten der

neuen Bewohner und zum Vorteil der Stadt als Ganzes.

Der Masterplan verfolgt vier grünstrukturelle Hauptziele:

- 1 Die Ausgestaltung des Straßen- und Wegenetzes mit Baumreihen, Grünstreifen und unterschiedlich dimensionierten Grünflächen. Mobilitätsraum und Grünraum sollen miteinander ladenburgtypisch verschmelzen.
- 2 Die Einbeziehung der offenen Landschaft als grünes Rückgrat, das sich mit dem städtebaulichen Rückgrat des Straßenbogens in Fortsetzung des Schwedenweges kreuzt. Die Nordstadt erhält ein Park-Pendant zu den Parkanlagen an der Altstadt.
- 3 Die Umsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen vor Ort in Gestalt des Grünzugs und unter Ausnutzung des leichten Nord-Süd-Gefälles, die Anlage eines Gewässers zur Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers.
- 4 Die Bereitstellung zusammenhängender Grünflächen für die Nutzung alternativer Energien, z.B. in Form von Wärmetauschkörpern im Erdreich.



■ Der Grün-Faktencheck zeigt die weitgehend ausgeräumte Landschaft des Planungsbereichs. Die Allee der Weinheimer Straße markiert in Zukunft nicht nur den Eingang zur Stadt, sondern auch zur Nordstadt. Der Blick auf die Stadt als Ganzes vermittelt ein reizvolles Miteinander von öffentlichen und privaten Grünflächen. Dieses für Ladenburg typische Wechselspiel soll auch das neue Wohnquartier prägen.



↑ Stadtmauer an der Bleiche



↑ Jesuitenhof: Wohnen am Hof im ehem. klösterlichen Hofgut



125 m

→ **Legende**
 --- Plangebiet

→ **Öffentlich**

- Allee
- Park
- Friedhof
- Platzgrün

→ **Privat**

- Hofgrün
- Blockgrün
- Parkinsel
- Teppichgrün

- Streuobstwiesen
- Schrebergarten
- Abstandsrün

Die Kategorie Komplexität ↳ Der Indikator Stadtgrün



125 m

Offen erlebbare Grünstruktur

Der Masterplan bringt die Qualität des städtischen Grüns im Süden und Westen der historischen Stadtanlage in die nördlichen Stadtteile. Die Größe des vorgesehenen Nordstadtparks orientiert sich etwa an der Fläche der ‚Bleiche‘ an der Stadtmauer. Die quer verlaufenden alleetypischen Grünräume nehmen die Quartiersstraßen auf und sollen zugleich als grünes Netzwerk den landschaftlichen Charakter des Standortes auch in Zukunft erlebbar machen. Für die kommenden Erweiterungsschritte wird damit eine grünraumstrukturelle Vorgabe gemacht.



↑ Bleiche an der Stadtmauer



↑ Lückenhafte Streuobstwiesen im Planungsgebiet



↑ Weihergärten: Privates Grün prägt das öffentliche Wegenetz



↑ Parkanlage an der Mündung vom Kanzelbach in den Losgraben



125 m

Private Grünräume

Der Masterplan legt keine Bebauungsstruktur fest. Daher können auch keine grafisch stimmigen Angaben über die privaten Vorgärten, Hausgärten oder grünen Innenhöfe gemacht werden. Die Qualität der privaten Gärten in den Ladenburger Stadtteilen sollte ein Vorbild sein: Stadtbild und Atmosphäre sollen auch im neuen Quartier von einer privaten Gartenkultur geprägt werden, welche die Wirkung auf den öffentlichen Raum bewusst einbezieht und als einen gemeinschaftsorientierten Beitrag begreift.



↑ Private Gärten im Kurzgewann



↑ Feuerleitergasse in der Altstadt



↑ Vorgärten entlang des Fußwegernetzes der Weihergärten



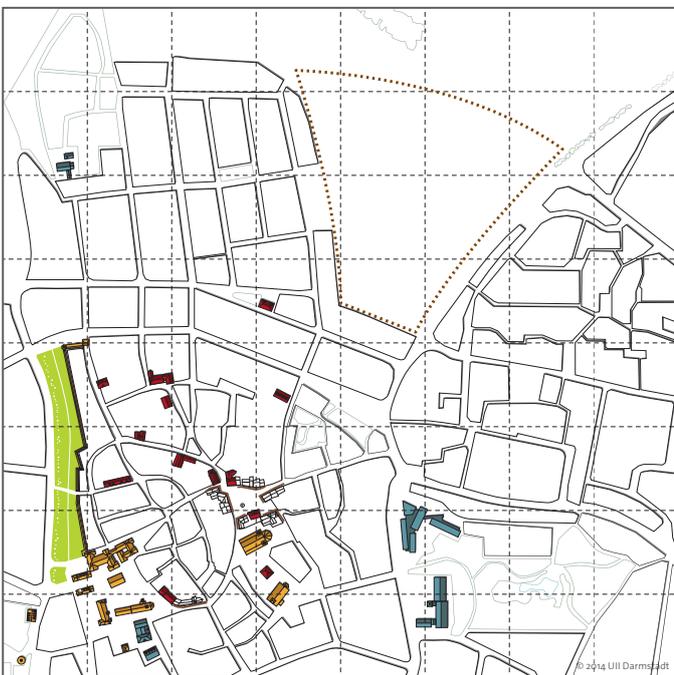
↑ Nutzgärten am Rand der Altstadt

Die Kategorie Kontur ↳ Der Indikator Partitur

Quartier für Ladenburg

Alte Städte und gründerzeitliche Vorstädte sind normalerweise reich an profilstarken Gebäuden und öffentlichen Räumen. Zusammen ergeben sie die visuelle Partitur einer Stadt, die damit eine unverwechselbare Ausstrahlung gewinnt. Ladenburg ist ein herausragendes Beispiel für die Wechselwirkung einzelner Bauten mit ihrem Umfeld. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um private Objekte oder öffentliche Bauwerke handelt. Es kommt darauf an, dass »Hausperlen« und »Stadtperlen« eine konturierte Fassung besitzen: Eine geschlossen bebaute Straße; eine Seite am Park; ein Platzraum oder eine Achse, die ein Gebäude perspektivisch inszeniert. Der Stadtwert der traditionellen Stadt ist auch in einem Neubaugebiet zu schaffen: Das Planwerk zeigt ein städtebauliches Ensemble um einen Park, der sich zur Landschaft öffnet. Das ist die Mitte des neuen Quartiers. Zukünftige Stadterweiterungen sollen den Park als Grünzug fortsetzen. Quer dazu verlaufen die bogenförmigen Straßenräume zwischen »Sandgewann« und der Ausfallstraße, die sinnvollerweise zukünftig »Weinheimer Allee« genannt werden sollte, da sie

die Nahtstelle zu den »Weihergärten« bildet. Um den landschaftsoffenen »Nordstadtpark« und die beiden stadtverbindenden Querstraßen gruppieren sich mehr als ein Dutzend Baufelder. Sie sind im Masterplan als leere Rahmen dargestellt. Jeder Rahmen bietet die Option für eine individuelle Wohntypologie, die im zweiten Planungsschritt konkretisiert werden wird. Vorgeschlagen wird bereits im ersten Planungsstadium, dass »Hausperlen« – wenn möglich auch »Stadtperlen« – an den städtebaulich passenden Stellen platziert werden. Infrage kommen strategisch wichtige Ecken, Lagen, die eine Torsituation markieren oder für die Orientierung wichtige Anhaltspunkte bieten. Das können Wohn-Geschäftshäuser sein, ein Ärztehaus oder Wohnbauten mit gewerblicher Erdgeschossnutzung, z.B. Café. Die baukulturelle Qualität ist heute auch eine ökonomische Ressource: Ein schönes Quartier in einer intakten Umwelt, mit Aufenthaltsqualität und einer Vielzahl hochwertiger Angebote für Kultur und Freizeit ist der ideale Standort für Wohnen und Arbeiten in der Wissensgesellschaft.



- Architekturqualität ist ein wertvoller Beitrag für das positive Image einer Stadt. Zeichenhafte Fassaden und skulpturale Gebäude prägen sich in das subjektive Empfinden einer Stadt ein. Wichtig: »Stadtperlen« benötigen einen Rahmen, damit sie wirken!



↑ Stadtkulisse: Marktplatz



↑ Hausperle: ehem. Günther'sches Waisenhaus (Kirchstraße)



© 2014 UII Darmstadt

125 m

→ **Legende**

--- Plangebiet

 Stadtperle

 Hausperle

 Park

 Öffentliche Zentren

 Stadtkulisse

 Stadtfeld

Die Kategorie Kontur

↳ Der Indikator Spektrum

Wohnquartier mit Stadtcharakter

Der besondere Charakter einer baulich kompakten und zugleich grünen Stadt prägt das Bild der Stadt Ladenburg. Die unterschiedlichen geschichtlichen Phasen der Stadtentwicklung repräsentieren den sozio-kulturellen Wandel: Die Altstadt integriert als Typ der 'Behälterstadt' (Prof. Klaus Humpert) alle zeitgenössischen Funktionen – insbesondere Wohnen, Handwerk, Handel, Gastronomie – auf engstem Raum. Privater und öffentlicher Raum sind strikt getrennt. Plätze sind Orte der Kommunikation und der Feste. Die Lebenswelt der Moderne spiegelt sich in den autoorientierten Siedlungen im Grünen mit reiner Wohnfunktion. Dies entspricht dem Modell aus der Mitte des 20. Jahrhunderts, das Wohnen als Gegenpol zur industriell geprägten Arbeitswelt versteht.

Das 21. Jahrhundert entdeckt wieder die Vorzüge der traditionellen Stadt und fordert in Zeiten des Klimawandels eine flächen-, ressourcen- und energiesparende Siedlungsentwicklung. Die Nachhaltigkeitsziele sind mit der »Renaiss-

sance der Mitte« kompatibel. Das Planwerk reagiert auf die neuen Herausforderungen der Stadtentwicklung mit einem an die traditionelle Raumstruktur der straßenorientierten Bebauung angelehnten Quartiersgrundriss und verbindet diesen mit den Anforderungen urbaner Lebensstile und eines ökologisch verantwortlichen Bauens auf relativ teurem Grund: Die Baufelder können ein weites Spektrum aktueller Wohnformen aufnehmen. Der »Nordstadtpark« verankert ein potentiell vielfältiges Gesamtbild und wird helfen, die Bürgerinnen und Bürger des neuen Quartiers auch als 'Community' zusammenzuführen. Dazu könnte auch die Nutzung der Freifläche als Energiequelle des Quartiers im Konzept des vom UII hinzugezogenen 'Fraunhofer Instituts für Bauphysik' in Kassel beitragen. Der Park ermöglicht – wie in der Altstadt – eine höher verdichtete Bebauung an seinem Rand. Im Nord-Süd-Verlauf des Parks wird eine weitgehend geschlossene Raumstruktur vorgeschlagen, z.B ein stadttypisch erhöhtes Erdgeschoss plus zwei Obergeschosse und ein rückversetztes Dachgeschoss.



■ Die Darstellung der Baustruktur zeigt die nördlichen Stadtteile als Wohngebiete mit Einfamilienhauscharakter. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereichs reicht die Palette der Raumstruktur vom frei stehenden Haus bis zur Straßenrandbebauung.



↑ Geschlossene Straßenbebauung in der Altstadt (Färbegasse)



↑ Suebenplatz im Sandgewann-Quartier



© 2014 Ull Darfstadt

125 m

→ **Legende**

→ Plangebiet

→ **Baustruktur**

- Solitär
- ⊙ Groß-Solitär
- Einfamilienhaus / Villa
- ▤ Doppel- / Reihenhaus
- ▥ Mehrfamilienhaus
- ▧ Straßenbebauung Altstadt
- ▨ Straßenbebauung

→ **Raumstruktur**

- Profil
- Grünprofil

Die Kategorie Kontur

↳ Der Indikator Spektrum

■ Stadtfelder	45.000 m²
→ Abschnitt 1	10.000 m ²
→ Abschnitt 2	13.500 m ²
→ Abschnitt 3	21.500 m ²
■ Stadtflächen	37.500 m²
→ Allee Modell A	4.000 m ²
→ Allee Modell B	6.000 m ²
→ Allee Modell C	6.000 m ²
→ Wohnstraßen	14.000 m ²
→ Nordstadtpark	7.500 m ²

↑ Grundflächen

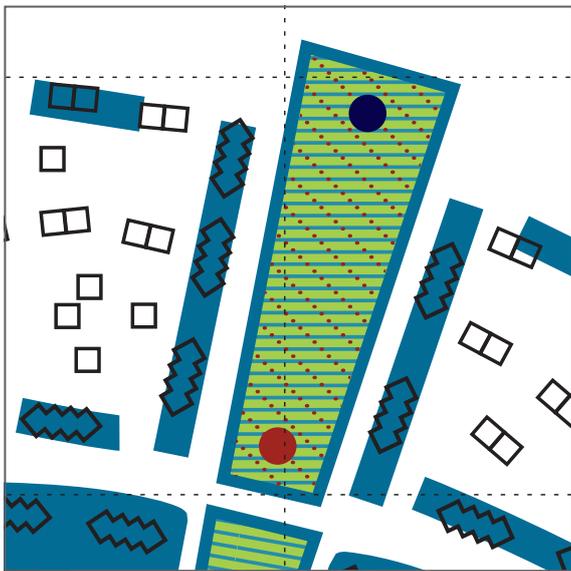
Stadtfelder

Das Spektrum der Bau- und Wohnformen des neuen Quartiers soll eine Vielfalt individueller Vorstellungen und Wünsche repräsentieren. Die zwischen ca. 2.000 qm und 5.000 qm großen »Stadtfelder« bieten die Voraussetzung für entsprechend zugeschnittene Formate. Ein weiteres städtebauliches Element zugunsten eines individuell optimierten Grundstücksangebots ist die Zuordnung zu einer besonderen Lagequalität, zum Beispiel am »Nordstadtpark«, an der »Weinheimer Allee« oder mit Blick auf die offene Landschaft und die Odenwaldsilhouette an der »Nordstadtallee«. Jedes Stadtfeld kann an der z.B. regenerativ erzeugten »Wärme-Tausch-Energie« auf der Fläche des Nordstadtparks partizipieren.



© 2014 UII Darmstadt

↑ Unterschiedlich dimensionierte Baufelder für ein vielfältiges Stadtquartier (Angaben in Hektar)



20 m

Integriertes Quartierskonzept Energie

Das Planwerk hat für die energetisch nachhaltige Entwicklung der Nordstadterweiterung grundlegende Anforderungen und städtebauliche Zusammenhänge der Energieversorgung erfasst und räumlich strukturiert. In diesem ist der Nordstadtpark zentrales Element eines potentiell mit dem Partner »Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP)« zu entwickelnden innovativen Energie- und Wärmekonzeptes.

Mögliche Arbeitspakete des Fraunhofer IBP in einer Projektentwicklung:

- Ermittlung der Wärmebedarfsprofile für Wärme & Trinkwarmwasser
- Machbarkeitsprüfung für die Umsetzung von „kalter“ Fernwärme basierend auf erneuerbaren Energien
- Entwicklung eines Wärmeversorgungskonzept für das Quartier
- Auslegung zentrale und dezentrale Anlagentechnik
- Bewertung des Konzepts hinsichtlich ökonomischer und ökologischer Gesichtspunkte auf der Basis einer gemeinschaftlich mit dem Auftraggeber festgelegten Bewertungsmatrix

PROJEKTBEISPIEL FRAUNHOFER INSTITUT IBP Wärmeversorgungskonzept »Zum Feldlager«, Kassel

Das allgemeine Ziel für das Planungsgebiet „Zum Feldlager“ ist es, trotz der Veränderungen durch die unvermeidlichen Eingriffe, einen leistungsfähigen Naturhaushalt und die vorhandene Artenvielfalt zu erhalten sowie einen qualitätsvollen Lebensraum für Menschen zu bieten.

Dafür sind folgende Randbedingungen seitens der Stadt Kassel festgesetzt worden:

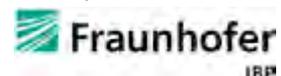
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen
- Geringe Erschließungsflächen und Anbindung an die bestehende Infrastruktur
- Minimierung des Primärenergieverbrauchs, Reduzierung der CO₂-Emissionen und Transmissionswärmeverluste
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Anbindung an den ÖPNV.

Ziel der beauftragten Studie war die Entwicklung eines nachhaltigen Wärmeversorgungskonzepts vor Ort. Aus diesem Grund setzten die Partner (Institut für dezentrale

Energiesysteme, Universität Kassel – Fachbereich Geotechnik und die Städtischen Werke Kassel AG) koordiniert durch das Fraunhofer IBP auf ein effizientes, vernetztes System mit einer zentralen innovativen Wärmeerzeugung in Kombination mit dezentralen Einheiten.

Das geplante Niedertemperatur-Wärmekonzept basiert auf verschiedenen Bausteinen. Eine zentrale Wärmepumpe mit Erdanbindung speist das Niedertemperatur-Fernwärmenetz und versorgt damit das gesamte Baugebiet mit Wärme für die Raumheizung. Dezentrale Einheiten in Form von solarthermischen Kollektoren mit Speicher und einem elektrischen Heizstab im Gebäude heben die Temperatur auf die für das Trinkwarmwasser erforderliche Temperatur von ca. 45-60 °C. Die hygienische Trinkwarmwasserbereitung erfolgt durch dieses System über Frischwasserstationen. Eine Effizienzsteigerung der Heiztechnik im Gebäude wird erreicht durch große drucklose Warmwasser-Pufferspeicher und eine optimierte hydraulische Einbindung der Wärmeerzeuger und -verbraucher.

In Kooperation mit dem



Raumtypologie

Nachdem die raumstrukturellen Qualitäten der Nordstadterweiterung geklärt sind und die städtebauliche Integration des neuen Quartiers in den räumlichen und funktionalen Kontext Ladenburgs auf vielfältige Weise indikatorenbasiert untersucht und planerisch dargestellt wurde, bietet das Planwerk die Chance, unterschiedliche Bau- und Wohnformen zu realisieren. Art und Maß der Bebauung werden bewusst nicht vorgegeben. Im Unterschied zur üblichen Praxis einer Orts- oder Stadterweiterung geht es nicht allein darum, private Grundstücksflächen zu arrangieren und mit Hilfe technischer Infrastrukturplanung baureif zu machen. Diese städtebaulich anspruchsfreie Form von Siedlungsbau ist für einen hochwertigen Standort am Altstadtrand nicht mehr angemessen.

Um mit Wohnungsbau Stadtentwicklung betreiben zu können, sind neue Methoden und Instrumente der Planung erforderlich. Dazu zählt ein stufenweises Vorgehen vom städtebaulichen Rahmen zum einzelnen architektonischen

Objekt. Zu diesem Zweck werden im folgenden Kapitel sieben Vorschläge für das Füllen der Masterplan-Felder mit erprobten Typologien des Wohnens im 21. Jahrhundert gemacht. Es handelt sich um sog. Best-Practice-Beispiele, die ein weites Spektrum der Möglichkeiten hinsichtlich Wohnform, Wohndichte, Wohnnachbarschaft und Wohnquartier aufzeigen. Sie sind – bis auf Tübingen – ortsnah ausgewählt worden. Die vorgestellten Beispiele sind anhand eines Luftbildes in ihrer Lage in der betreffenden Stadt zu verorten; sie sind alle im gleichen Maßstab dargestellt; ein Schwarzplanausschnitt zeigt den bastrukturellen Kontext; statistische Angaben machen quantitative Werte wie Grünanteil oder Einwohner pro Hektar vergleichbar; schließlich erlaubt eine steckbriefartige Checkliste die Zuordnung des betreffenden Wohntypus zu den spezifischen Verhältnissen in Ladenburg. Die Reihe der Typologien ist sicher nicht vollständig. Sie stellt eine Auswahl dar und kann ergänzt werden. Die sieben Raumtypologien sind: Altstadt, Siedlung, Reihenhaushaus, Einfamilienhaus, Block, Hof und Park.



Raumtypologie

↳ 1: ALTSTADT

Altstadt | Ladenburg



31,25 m



125 m



Die Ladenburger Altstadt ist ein intaktes städtebauliches Ensemble und lebendige Mitte der Stadt.

Gesamtfläche	rd. 8 / 15 ha
Bauvolumen	49.000 m ³ / ha
Einwohner	310 / ha
Öffentliches Grün	-
Erschließung öfftl.	15 %

CHECKLISTE

Lage	zentral
Nutzung	gemischt
Haus	Hofbebauung
Straße	Stadtraum
Mobilität	multimodal
Grün	öffentlich heterogen
Quartier	heterogen
Stadtgestalt	Denkmalqualität
Image	Träger der Stadtidentität
Wertanlage	langfristig sicher
Nachhaltigkeit	hoch: »kurze Wege« + 1A Adresse



125 m

Raumtypologie

↳ 2: SIEDLUNG

Sandgewann | Ladenburg



125 m



31,25 m



Die Siedlung der Nachkriegszeit erweitert die historische Stadt mit Gartenstadt- Charakter.

Gesamtfläche	rd. 10 ha
Bauvolumen	13.700 m ³ / ha
Einwohner	90 / ha
Öffentliches Grün	-
Erschließung öfftl.	21 %

CHECKLISTE

Lage	Innenstadtrand
Nutzung	Wohnen +
Haus	Doppelhaus
Straße	neutrales Erschließungsraster
Mobilität	Fuß- und Radverkehr + Auto
Grün	Hausgarten
Quartier	homogen
Stadtgestalt	gemeinschaftsbildend
Image	normal
Wertanlage	potentiell gut
Nachhaltigkeit	Umbau + Nachverdichtung



125 m



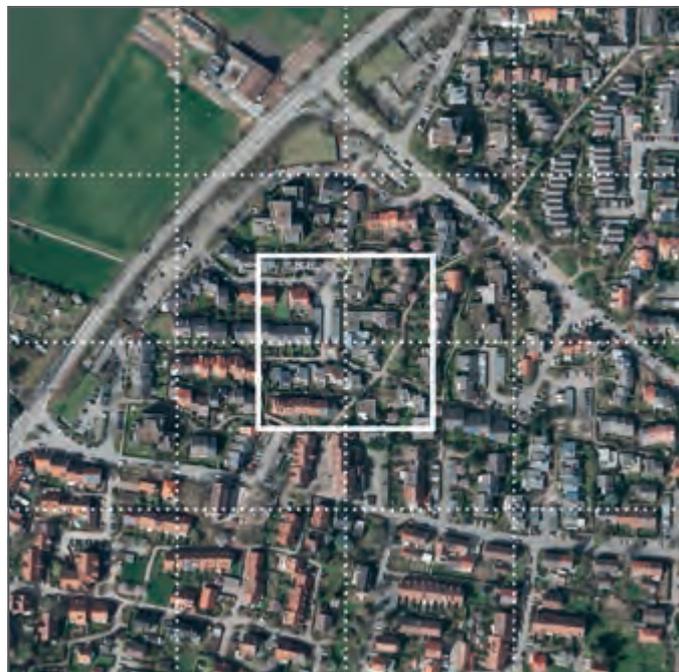
Raumtypologie

↳ 3: REIHENHAUS

Weihergärten | Ladenburg



31,25 m



125 m



Das Reihenhaus bietet Wohneigentum im Grünen für Familien mit Kindern.

Gesamtfläche	rd. 30 ha
Bauvolumen	17.000 m ³ / ha
Einwohner	110 / ha
Öffentliches Grün	1 %
Erschließung öfftl.	4 %

CHECKLISTE

Lage	Stadtrand
Nutzung	reines Wohnen
Haus	flächensparend
Straße	Trennung Auto, Fuß und Radweg
Mobilität	autoorientiert
Grün	Privatgärten und grüne Wege
Quartier	homogen
Stadtgestalt	Grün
Image	»Schlafstadt«
Wertanlage	neutral
Nachhaltigkeit	entwicklungsfähig: Vernetzung



125 m

Raumtypologie

↳ 4: EINFAMILIENHAUS

Im Mahrgrund | Ilvesheim



125 m



31,25 m



Die suburbane Wohnsiedlung wird mit flächensparendem Bauen weiterhin nachgefragt werden.

Gesamtfläche	rd. 20 ha
Bauvolumen	19.500 m ³ / ha
Einwohner	80 / ha
Öffentliches Grün	6 %
Erschließung	17 %

CHECKLISTE

Lage	Rand
Nutzung	reines Wohnen
Haus	Solitär
Straße	reine Erschließungsfunktion
Mobilität	autoabhängig
Grün	privat
Quartier	homogen
Stadtgestalt	Siedlung
Image	neutral
Wertanlage	instabil
Nachhaltigkeit	umstritten



125 m



Raumtypologie

↳ 5: BLOCK

Bahnstadt | Heidelberg



31,25 m



125 m

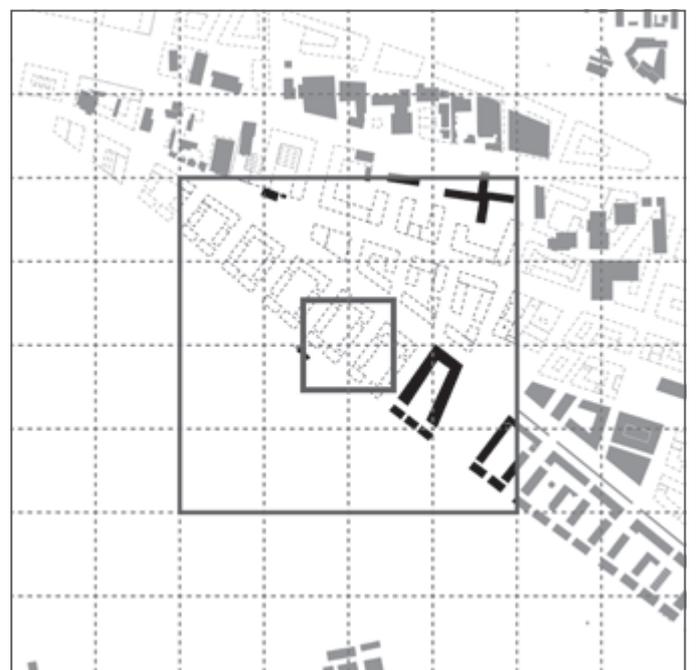


Die Blockstruktur verbindet städtische Baudichte mit der Vielfalt von Wohn- und Gartenformen.

Gesamtfläche	EGH rd. 60 ha
Bauvolumen	33.250 m ³ / ha
Einwohner	240 / ha
Öffentliches Grün	11 %
Erschließung öfftl.	8 %

CHECKLISTE

Lage	Innenstadt / Innenstadtrand
Nutzung	gemischt
Haus	Blockbebauung
Straße	urbaner Raum
Mobilität	multimodal
Grün	öffentlich und privat
Quartier	städtisch
Stadtgestalt	potentiell hochwertig
Image	»Renaissance der Mitte«
Wertanlage	langfristig hoch
Nachhaltigkeit	hoch



125 m

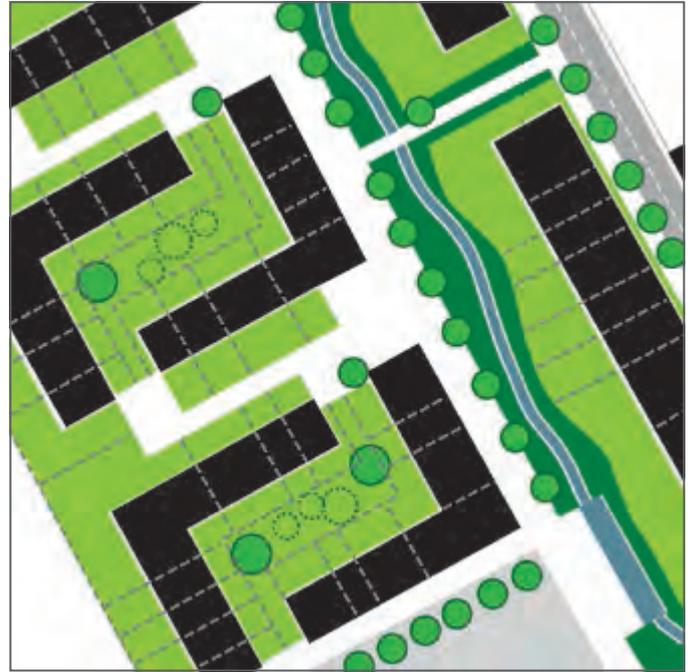
Raumtypologie

↳ 6: HOF

Mühlenviertel | Tübingen



125 m



31,25 m



Eine Hoftypologie verknüpft individuelles Wohnen in einem gemeinschaftlichen Rahmen.

Gesamtfläche	rd. 4 ha
Bauvolumen	32.000 m ³ / ha
Einwohner	230 / ha
Öffentliches Grün	12 %
Erschließung	12 %

CHECKLISTE

Lage	innenstadtnah
Nutzung	Wohnen+
Haus	Blockbebauung
Straße	öffentlicher Aufenthaltsraum
Mobilität	multimodal
Grün	überwiegend privat
Quartier	homogen
Stadtgestalt	potentiell hochwertig
Image	modern und nachhaltig
Wertanlage	langfristig hoch
Nachhaltigkeit	groß



125 m



Raumtypologie

↳ 7: PARK

Alexanderpark | Tübingen



31,25 m



125 m



Wohnen mit Parkcharakter schlägt eine Brücke zwischen Stadt und Landschaft.



Gesamtfläche	rd. 2 ha
Bauvolumen	21.000 m ³ / ha
Einwohner	150 / ha
Öffentliches Grün	7 %
Erschließung öfftl.	10 %

CHECKLISTE

Lage	Rand
Nutzung	Wohnen
Haus	Stadthaustyp
Straße	Alleecharakter
Mobilität	autoorientiert
Grün	privat und öffentlich
Quartier	Villencharakter
Stadtgestalt	gartenstädtisch
Image	hochwertig
Wertanlage	langfristig hoch
Nachhaltigkeit	gut



125 m

Raumtypologie

↳ SZENARIO

→ Typ »Hof«



Einwohner	1.700
Bruttogeschossfläche m²	87.000
Bauvolumen m³	240.000

Flexibilität und Qualität

Ein wesentlicher Aspekt der Entwicklung der Nordstadt ist die Wohndichte (Anzahl der Einwohner pro Hektar). Diese Zahl schwankt in den Beispielen zwischen etwa 100 in der typischen Stadtrandsiedlung der 1930 und 1950er Jahre und mehr als 300 in der Altstadt. Ziel ist es, eine individuelle Wohnqualität mit dem Gebot ökologisch nachhaltiger Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen und beides mit der Ladenburger Stadtidentität zu verknüpfen. Bei ca. 5 Hektar Nettobaufläche ergibt dies eine mögliche Spannweite von 500 bis 1500 Einwohner. Die Wohndichte wird auch eine entscheidende Vorgabe für das Energiekonzept, der Anbindung an öffentliche Verkehrsträger und der Integration von privaten Versorgungs- und Serviceangeboten sein. Die Szenarien zeigen die hypothetische Wohndichte bei der Vorgabe eines bestimmten Siedlungstyps an. In Realität wird es zu einem Mix der Typologien kommen. Dieser Planungsschritt erfolgt im Rahmen der vorgeschlagenen offenen Masterplanwerkstätten.

→ Typ »Park«



Einwohner	1.100
Bruttogeschossfläche m²	56.000
Bauvolumen m³	158.000

→ Typ »Einfamilienhaus«



Einwohner	600
Bruttogeschossfläche m²	52.000
Bauvolumen m³	145.000

Raumqualität

Schönheit und Lebendigkeit der Stadt

Investitionen in einen qualitativ hochwertigen öffentlichen Raum zahlen sich für alle aus: Die Kommune schafft einen Anreiz für entsprechend hochwertige Nutzungen. Sie etabliert im besten Fall eine Adresse und damit das, was ImmobilienökonomInnen gerne mit ‚Lage, Lage, Lage‘ charakterisieren. Die Bauherren, Eigentümer, Mieter und alle, die sich am Standort aufhalten, profitieren von einem Mehrwert an Stadtqualität, der in der Regel Synergieeffekte auf beiden Seiten auslöst. Auf diese Weise konkurrieren Unternehmen, Städte und Regionen um Einwohner und Beschäftigte, Touristen und Kunden.

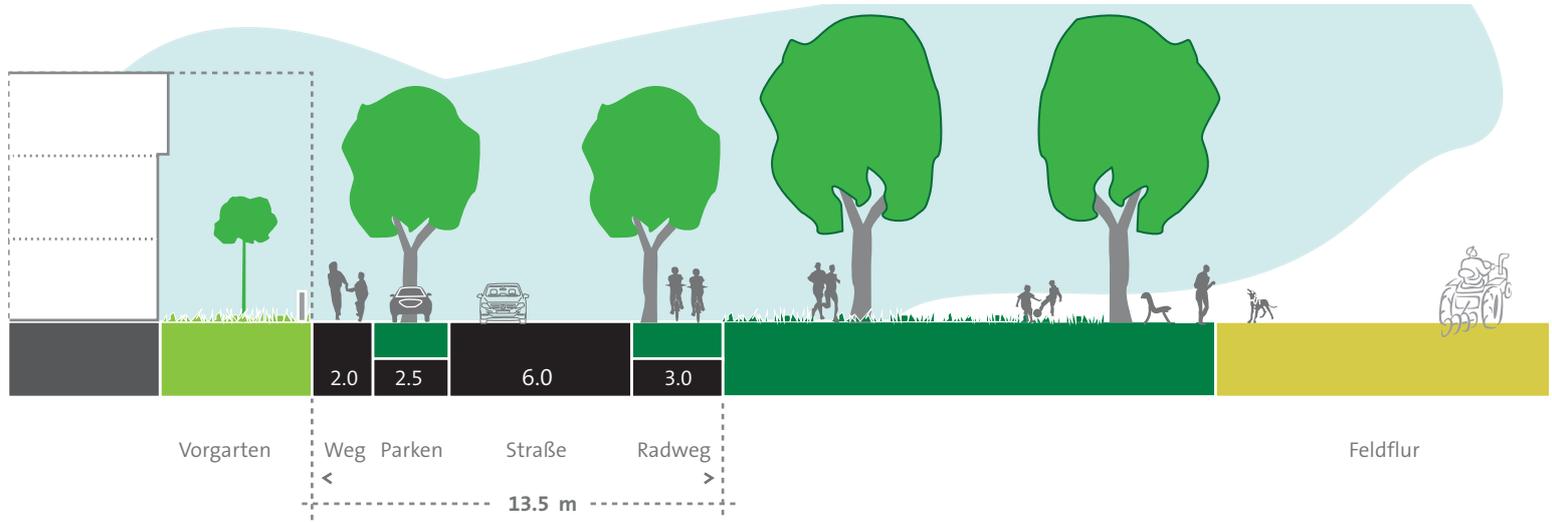
Ein Schlüssel zur erfolgreichen Projektentwicklung ist Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum der Straßen, Plätze und Grünflächen. Dies gilt nicht nur im innerstädtischen Kontext, sondern zunehmend auch im Wohnumfeld: Der Wandel der Arbeits- und Zeitstrukturen infolge der Digitalisierung führt zu immer flexibleren Zeitbudgets und einer – begrüßenswert oder nicht – Verschmelzung von Wohn- und Arbeitswelt.

Der demografische Wandel bringt neue Alltagsformen und Serviceansprüche am Wohnort mit sich. Outdoor-Living, Fitness und Freizeit, erreichbar über kurze Wege sowie ein multimodales Verkehrssystem werden von Jungen und Alten nachgefragt. Standorte, welche die skizzierten Qualitäten bieten, haben gute Karten, zu wachsen.

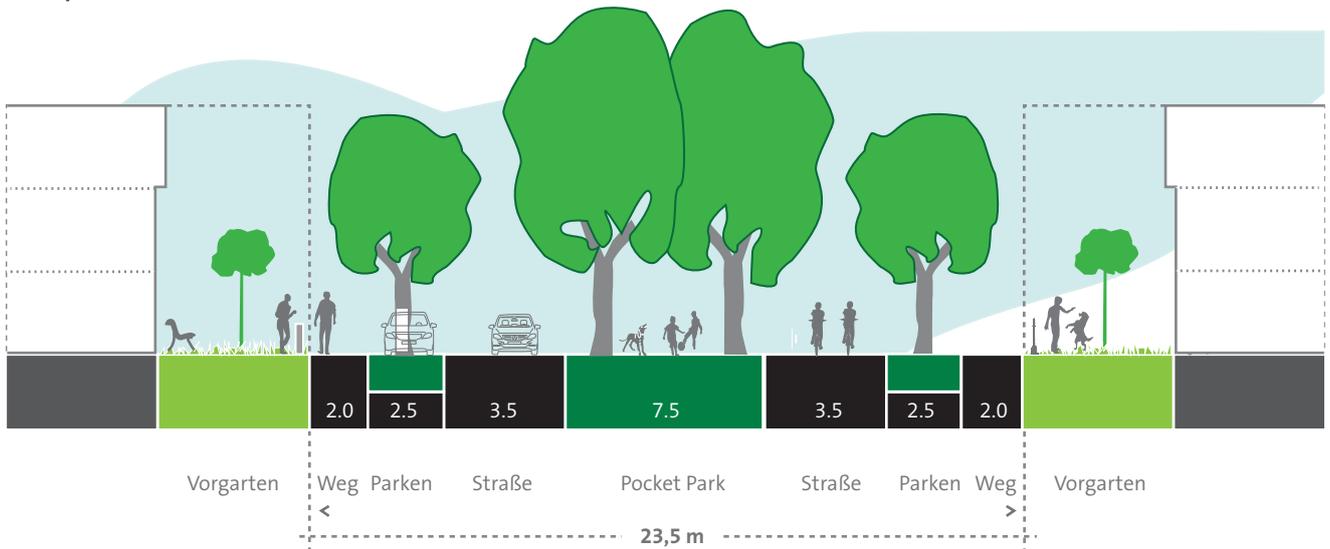
Der Masterplan legt großen Wert auf eine variantenreiche Ausgestaltung des öffentlichen Raumes. Es gilt das Prinzip der integralen Nutzung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen: angestrebt wird ein Miteinander von effizienter Mobilität und Aufenthaltskomfort vor Ort, von ökonomisch effektiver Bodennutzung und dem auch ökologisch effektiven Einsatz von Bäumen, Allees und Grünflächen. Im Folgenden werden drei programmatische Straßenraumprofile in Gestalt unterschiedlich dimensionierter Allees vorgestellt. Sie verlaufen bogenförmig, von innen nach außen mit zunehmender Breite: Modell A / B / C. Ein vierter Schnitt D zeigt das quer dazu vorgesehene Wohnstraßenprofil.



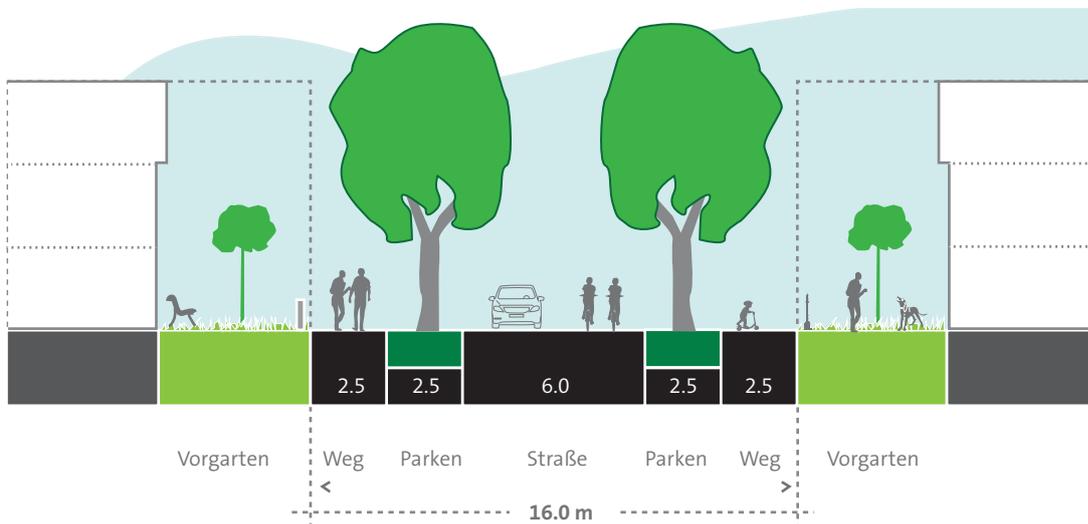
↑ Öffentlicher Raum: Prinzipdarstellung der Quartiersorientierung und Quartiersvernetzung



↑ **Prinzipschnitt: Modell A**

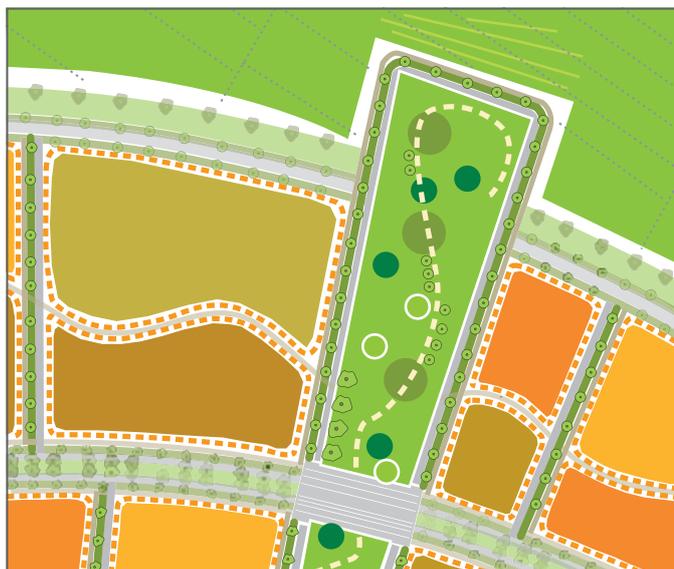


↑ **Prinzipschnitt: Modell B**



↑ **Prinzipschnitt: Modell C**

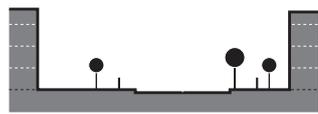
Raumqualität



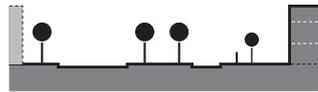
Bausteine: Allee, Park, Straßenraum

Die Stadt Ladenburg zeichnet sich durch ein differenziertes Repertoire an Straßenraumprofilen aus. In den meisten Fällen spielen Baumreihen und abwechslungsreich dimensionierte Alleen eine stadtbildprägende Rolle. Die nebenstehend dargestellten Prinzipschnitte übertragen vorbildliche Qualitäten in der Stadt auf das neue Quartier. Angestrebt wird ein Miteinander von Bürgersteig, Radweg, Straße sowie begleitendem öffentlichem und privatem Grün. Die alleeförmigen »Straßenbögen« zwischen 'Sandgewann' und der Weinheimer Straße werden von unterschiedlich breiten Alleestreifen geprägt. Die Typologien des Straßenraumes sind Bausteine des städtebaulichen Konzepts, die im nächsten Planungsschritt mit dem Bebauungskonzept verkehrstechnisch und gestalterisch konkretisiert werden müssen.

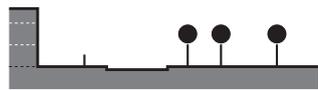




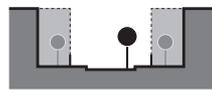
Trajanstraße



Neckarstraße



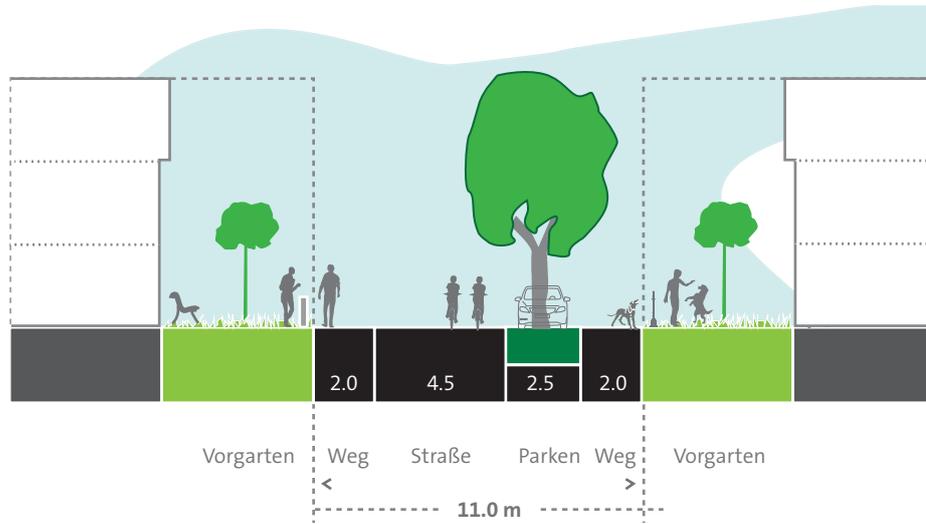
Wallstadter Straße



Sandgewann

5 m

↑ Straßenraumprofile Ladenburg



↑ Prinzipschnitt: Modell D



Raumqualität

↳ Ladenburg

Statdbildprägende Räume



↑ Neckarstraße / An der Beint: Baumreihe und Hausreihe formen einen gemeinsamen Raum.



↑ Trajanstraße / Ecke Realschulstr.: Baum als »Tor« im Quartier



↑ Weinheimer Straße: Baumreihe als Naht zur Landschaft



↑ Trajanstraße: Häuser 'verschwinden' hinter den Bäumen



↑ Trajanstraße / Ecke Hadrianstraße



↑ Domitianstraße / Ecke Trajanstraße



↑ Trajanstraße / Ecke Hadrianstraße



↑ Valentinianstraße / Ecke Neckarstraße

Leitbild

Der Masterplan fügt Schritt für Schritt ein komplexes Bild der zukünftigen »Nordstadt« in Ladenburg zusammen. Es entsteht ein Planwerk, das anhand vielschichtiger städtebaulicher Indikatoren für Stadtqualität zeigt, welche einzelnen Grundbausteine gebraucht werden, um einen Stadtteil insgesamt strukturell so zu gestalten, dass heutige Anforderungen an Wohnqualität, Nachhaltigkeit, Planungskultur und nicht zuletzt an lokaler Identität eingelöst werden. Ein Leitbild ist dabei behilflich, die strategisch entscheidenden Aspekte der Planung in ihrem Zusammenwirken anschaulich zu machen.

1 STADT

Der städtebauliche Entwurf für die »Nordstadt« gleicht einem 'Schlussstein' im Raumgefüge der Stadt. Alle Seiten des Quartiers sind anschlussfähig an den Bestand. Das Quartier ist von vornherein 'typisch Ladenburg'. Und was sich einfügt, generiert stets Mehrwert für das Ganze. So gewinnt die Weinheimer Straße eine neue Rolle als Nahtstelle mit den Weihergärten. Die Raumfigur der Nordstadt ist ein Bindeglied im nächsten Schritt der Stadterweiterung.

2 LANDSCHAFT

Das Bild der Nordstadt wird vom »Nordstadtpark« geprägt. Das Bild der Stadtparks in Ladenburg wird damit im Norden komplettiert. Der Park ist ein multifunktionaler Baustein: Mit ihm startet der zukünftige Grünzug; er wandelt ökologisch arme Freiflächen in einen biodiversen Raum um; er dient als Ausgleichsfläche für die Stadtentwicklung; nimmt regenerative Energieanlagen auf; bietet Freizeitangebote und ist eine quartiersintegrierende Mitte.

3 QUARTIER

Das Nordstadt-Quartier ist ein Puzzlebild aus einzelnen, noch bautypologisch unbestimmten Puzzlefeldern, die es in besonderer Weise bogenförmig arrangiert. Der städtebauliche Rahmen garantiert Flexibilität und Pragmatismus beim Bau eines alltagstauglichen Stadtteils. Alles bleibt im Rahmen bewährter Praxis. Außergewöhnlich ist allein das große Gewicht, das die Stadt Ladenburg auf die Entwicklung eines robusten und ästhetisch anspruchsvollen städtebaulichen Rahmens legt.

4 HAUS

Nicht sichtbar ist vorerst das, was als Ergebnis der Planung städtebaulich vorgeprägt wird: Der Bau der einzelnen Häuser. Das Leitbild kann hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten, indem es ein Gefühl dafür weckt, dass ein Gesamtbild nur entsteht, wenn die einzelnen Teile auch zusammenpassen. In der Philosophie des Masterplans ist die Freiheit des Hausbaus umso größer, je stabiler der gemeinsame Rahmen konstruiert ist. Gleichwohl liegt es in der Verantwortung der individuellen Projektentwicklung, Synergieeffekte zwischen Haus- und Stadtentwicklung möglich zu machen.

5 PROZESS

Der Masterplan ist eine Navigationshilfe im Prozess der Stadtentwicklung. Das entsprechende Planwerk bietet allen Akteuren objektivierend aufgebaute Informationen und strukturelle Festlegungen auf Stadtqualität, die als Basis einer wertstabilen Projektentwicklung unerlässlich ist. Das Leitbild ist für das Management des mehrstufigen und in vielen speziellen Fragen operierenden Planungsprozesses ein Instrument, immer wieder den Blick vom Detail auf das Ganze zu richten: Mit Wohnen ein lebendiges und liebenswertes Stück Stadt zu bauen.



Prozessqualität

Der vorliegende Masterplan ist die planerisch-konzeptionelle Basis für die Entwicklung des Projekts »Nordstadt« der Stadt Ladenburg. Das Planwerk ist konkret genug, um Grundlagenentscheidungen auf Seiten der Stadt sowie auf Seiten der Bauwilligen treffen zu können. Er ist offen genug, um im Verlauf des sich nun anschließenden Prozesses im einzelnen überprüft, korrigiert, ergänzt und vor allen Dingen mit Leben erfüllt zu werden.

Die nächsten Schritte

Die Voraussetzung ist, dass sich die Stadtvertretung den Masterplan zu Eigen macht. Nur wenn eine möglichst große Mehrheit die Aussagen, Ziele und städtebaulichen Festlegungen des Masterplans mit trägt und auch Widerständen trotz, kann erwartet werden, dass sich Schritt für Schritt bei allen Beteiligten das Vertrauen in die verabredete Qualität einstellt. Denn das Wesen informeller Vereinbarungen ist gegenseitiges Vertrauen. Und da Qualität nicht einfach zu fassen ist und es nach aller Erfahrung dabei nicht zuletzt auf persönliches Engagement ankommt, ist eine gute Kommunikation ebenso wichtig wie eine gute Planung.

Das Gutachten empfiehlt daher, zwei weitere Planungs- und Kommunikationsphasen vorzusehen: Eine Orientierungs- und Beratungsphase für den Gemeinderat und die Verantwortlichen der Stadtplanung. Daran anschließend ein öffentliches Werkstattverfahren als Marketinginstrument und als Einladung an potentielle Bauherren.

2014: Orientierung – Beratung – Beschluss

Die vorgeschlagenen neuen Beispiele für zeitgemäßes Wohnen lassen nicht zuletzt im Hinblick auf den jeweils zugrunde liegenden Planungsprozess und das Projektmanagement wertvolle Erkenntnisse erwarten. Insbesondere ist von Interesse, nach welchen städtebaulichen Entwicklungsmodellen und entsprechenden vertraglichen Regelungen die Kommune handelt. Davon wird es abhängen, welche Rolle Stadt, Grundstückseigentümer, Versorgungsunternehmen, Bauherren und Bauträger übernehmen und vor allem, nach welchem Finanzierungsmodell die Stadt handelt.

Eine neue Dimension der Stadtentwicklung ist die frühzeitige Einbeziehung alternativer, regenerativer Energiesysteme. Deren Einfluss auf den städtebaulichen Plan, auf die Lage und Orientierung der einzelnen Bauten, wurde im Rahmen des Szenario-Workshops in Ladenburg bereits mit Expertinnen des Fraunhofer Instituts für Bauphysik, Kassel, prinzipiell erörtert und im Masterplan so weit wie möglich berücksichtigt. Die generelle Bedeutung der Energiewende sollte im weiteren Verfahren offensiv gehandhabt werden. Ladenburg kann damit bundesweit eine Vorreiterrolle übernehmen.

Die Empfehlung lautet, im Rahmen einer Exkursion des Gemeinderates nach Tübingen die dort vielfach international ausgezeichneten Projekte zu besichtigen, Vertreter der Stadt zu befragen und mit Bewohnerinnen und Bewohnern ins Gespräch zu kommen. Weitere lohnende Exkursionsziele befinden sich in der Rhein-Neckar-Region (z.B. die Bahnstadt Heidelberg). Ende des Jahres sollte dann der Gemeinderat dem vorliegenden Planwerk zustimmen und gleichzeitig den nächsten Planungsschritt beauftragen.

2015: Marketing – Planungswerkstatt – Bebauungsplan

Der Masterplan definiert die Handlungsfelder der Akteure in der Stadt- und Projektentwicklung. Nachdem Stadtplanung und Gemeindevertretung entschieden haben sowie die rechtlichen und finanziellen Grundzüge des Entwicklungsverfahrens feststehen, folgt im nächsten Schritt die Beteiligung und aktive Mitwirkung der interessierten Öffentlichkeit und der Bauwilligen zur konkreten Ausgestaltung des Entwicklungsrahmens. Ein angemessenes und in der Praxis bewähr-



↑ Planungs- und Prozessstrategie

tes Instrument ist die offene Planungswerkstatt. Grundbedingung für den Erfolg eines öffentlichen Planungsprozesses ist die vermittelnde und versachlichende Rolle fachlicher Gutachter. Es wird empfohlen, Mobilitäts-, Energie-, Umwelt-, Landschafts- und Immobilienexperten einzubinden und dem städtebaulichen Gutachter die Projektkoordination zu übertragen.

Die Organisation und Gestaltung des Ladenburger Masterplanprozesses ist potentiell marketingfähig: Das Interesse der Öffentlichkeit in Stadt und Region an einem außergewöhnlichen Verfahren, das zur aktiven Beteiligung einlädt und die Verwirklichung eigener Wohnvorstellung in Aussicht stellt, dürfte hoch sein und ist sicher über traditionelle und neue Medien zu wecken. Auch da ist es wichtig, dass die Stadt eine zügige Durchführung des Planungsprozesses und die Umsetzung der Masterplanqualität glaubhaft macht.

Die Planungswerkstatt dient dazu, Bauinteressenten die passenden Baufelder anbieten zu können und eine Plattform des Dialogs zu sein, zum Beispiel für Baugruppen und Bauträger. Die dazu notwendigen Methoden und Instrumente kommen u.a. mit Hilfe von analogen und digitalen 3D-Modellen zum

Einsatz. Es kommt darauf an, so viele Anregungen, Wünsche und Anforderungen wie möglich an die Lage, den Kontext und die Typologie der Wohnung oder Wohnanlage zu sammeln, zu dokumentieren und auszuwerten. Nach einer Bearbeitungszeit von 4 bis 6 Wochen, die der fachlichen Qualifizierung der Werkstattergebnisse dient und die planungs- und baurechtliche Realisierung garantiert, wird ein zweites Werkstatttreffen notwendig sein, das die Verteilung der Bau- und Wohntypologien auf die Baufelder festschreibt.

Nach der Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsmodells und der Vorstellung der Werkstattergebnisse sowie einer abschließenden Beratung im Gemeinderat kann dann der informelle Masterplan in einen rechtsverbindlichen Bauplan münden.

Impressum

Urban INDEX Institut GmbH
Goebelstraße 21, 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151 428 58 76
Fax: +49 (0) 6151 428 58 77
E-Mail: info@ui-institut.de
Web: www.ui-institut.de
Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen
ist eine eingetragene Marke in Deutschland und Europa.

Bearbeitung

Olaf Mumm, Heike Weihrauch
mit Camilla Bretthauer

Erscheinungsbild der Broschüre

Sehen ist Gold® – www.sehenistgold.de

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben Karten, Grafiken und Fotos:
Urban INDEX Institut GmbH. 2014;
Geobasisdaten, Orthofotos, Fotos S.40: Stadt Ladenburg,
02/2014; Flächennutzungsplan, Landschaftsplan: Nachbar-
schaftsverband Heidelberg-Mannheim; Orthofoto, S.11: Stadt
Ladenburg / Max Krieger; Fotografien: Aleida Siller, S.13;
Stadt Mannheim, S.13; Historische Karten & Ansichten, S.26:
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (1984): Orts-
kernatlas Baden-Württemberg. Stadt Ladenburg. Stuttgart.

Daten

Sofern nicht anders angegeben: eigene Erhebungen und Be-
rechnungen der Urban INDEX Institut GmbH (2014) / Raum-
typologie: Bezugsrahmen 125x125 Meter wie dargestellt, Ein-
wohner per Durchschnittsmittel Wohnfläche (40 qm/Ew.);
Mobilität / Zeit: DB Vertrieb GmbH, Google Maps, komoot
GmbH, OpenStreetMap, Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (2014);
Ortsgeschichte / Raumidentität: Johannes Cramer (Hrsg.)
(1982): Ladenburg - Die Altstadt als Denkmal. München.

Urheberrecht

Die in diesem Dokument enthaltenen Gedanken, Ideen, Kon-
zepte und Grafiken sind geistiges Eigentum der Urban INDEX
Institut GmbH und unterliegen den gesetzlichen Urheber-
rechtsbestimmungen. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten
separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten
im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber
der Urban INDEX Institut GmbH weiterzugeben. Die Vervielfäl-
tigung, Veröffentlichung und Weitergabe dieses Dokumentes
und dessen Inhalte - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige
oder optische Speicherung sind nur mit vorheriger schriftlicher
Zustimmung der Urban INDEX Institut GmbH möglich.

Urban INDEX Institut GmbH
www.ui-institut.de

Urban INDEX® – Stadtqualität vor Augen
ist eine eingetragene Marke in Deutschland und Europa.