

TOP 11

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	05.03.2018	öffentlich
Stadtrat	19.03.2018	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Sanierungsmaßnahme Erweiterung „Ludwigshafen Süd,, - Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Vorlage Nr.: 20185339

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Beschluss nach §141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung des Gebiets „Ludwigshafen Süd“.

Sachdarstellung:

Die städtebauliche Sanierung dient zur Lösung gebietsbezogener Probleme. Sie kann dann durchgeführt werden, wenn die dazu notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierung ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen und das öffentliche Interesse (§136 Abs. 2+4 S.1 BauGB) an der Durchführung zum Wohl der Allgemeinheit. Städtebauliche Missstände liegen nach §136 Abs.2 Nr.1+2 BauGB dann vor, wenn das Gebiet Substanz- oder Funktionschwäche aufweist.

Die tatsächliche Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung wird in den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Weiterhin bieten die Vorbereitenden Untersuchungen die Beurteilungsgrundlage für die nach § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB zweckmäßige Begrenzung des Sanierungsgebietes.

Das beabsichtigte Untersuchungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ ist baulich geprägt durch Geschosswohnungsbau und eine geschlossene Blockrandbebauung. Die Gebäude weisen vielfach bauliche und energetische Modernisierungsrückstände auf. Die privaten Blockinnenbereiche weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, sind geprägt durch Anlagen des ruhenden Verkehrs und verfügen größtenteils über keine attraktiven Grün- und Freiflächen.

Die Stadt Ludwigshafen hat bereits planerische Maßnahmen ergriffen, um den Missständen im Gebiet „Ludwigshafen Süd“ zu begegnen. Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 10.12.2007 beschlossen, das Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ im vereinfachten Verfahren festzusetzen. Dieses wurde am 20.12.2007, am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung, rechtskräftig. Mit Beschluss der Sanierungssatzung des Stadtrates vom 10.12.2007 wurde die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festgelegt. Sie hat am 01.01.2008 begonnen und endet am 31.12.2022. Das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ ist ein Teilgebiet der Förderkulisse des Bundes-Länder-Förderprogramms Stadtumbau. Trotz der bisherigen Anstrengungen im bestehenden Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ konnten bisher noch nicht alle Missstände beseitigt werden. Es bestehen weiterhin Defizite, insbesondere im Bereich der Gebäudestruktur und in den Blockinnenbereichen.

Für den Bereich „Ludwigshafen Süd“ wird zurzeit ein integriertes energetisches Quartierskonzept erarbeitet. Die räumliche Abgrenzung des integrierten energetischen Quartierskonzepts beinhaltet das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sowie weitere Bereiche. Daraus lassen sich u.a. folgende, allgemeine, strukturelle und städtebauliche Missstände für das Untersuchungsgebiet und somit auch für den Stadtteil Ludwigshafen Süd ableiten:

- Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände bei Wohngebäuden
- Defizite und funktionale Mängel im Wohnumfeld, vor allem im Bereich der privaten Blockinnenbereiche (hoher Versiegelungsgrad, Dominanz des ruhenden Verkehrs)
- Fehlende Aufenthaltsqualität, insbesondere in den Platz- und Kreuzungsbereichen (u.a. Wittelsbachplatz, Schützenplatz)
- Fehl- und Unternutzungen von mischgenutzten Gebäuden entlang der Mundenheimer Straße
- Fehlende Grünverbindungen und Grünvernetzung innerhalb des Quartiers
- Hohe Verkehrsbelastung entlang der Mundenheimer Straße mit Einschränkung der umliegenden Wohnnutzungen

Schon zum jetzigen Zeitpunkt des integrierten energetischen Quartierskonzeptes konnten diese Missstände identifiziert werden. Aus der Erarbeitung ergab sich, dass es sich in „Ludwigshafen Süd“ weiterhin um einen städtebaulichen Problembereich, insbesondere im süd-westlichen, an das schon bestehende Sanierungsgebiet angrenzenden Bereich, handelt. So soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, ob das bestehende Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ im südlichen und westlichen Bereich (siehe Anlage Abgrenzung Untersuchungsgebiet) erweitert werden kann. Die Voraussetzungen für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen liegen vor. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sollen dazu dienen, die notwendige Beurteilungsgrundlage für die Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ludwigshafen Süd“ nach § 142 Abs. 1 BauGB zu schaffen.

Beschlussantrag

Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Erweiterung des Gebietes „Ludwigshafen Süd“

Das Gebiet „Ludwigshafen Süd“ wurde als städtebauliches Problemgebiet erkannt. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung weiterer Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung ist vorhanden. Die Stadt Ludwigshafen beschließt deshalb, zur Prüfung der Voraussetzungen für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ludwigshafen Süd“, die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB.

Das Gebiet wird wie folgt grob abgegrenzt:

- Im Norden: Bleichstraße zwischen Wittelsbachstraße und Grünerstraße, Pfalzgrafentraße zwischen Grünerstraße und Schützenstraße, Rottstraße zwischen Schützenstraße und Mundenheimer Straße, im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entlang der Mundenheimer Straße zwischen Orffstraße und Rottstraße
- Im Süden: Wittelsbachstraße zwischen Mundenheimer Straße und Friedrich-Heene-Straße
- Im Westen: Wittelsbachstraße zwischen Bleichstraße und Mundenheimer Straße
- Im Osten: Roonstraße zwischen Orffstraße und Friedrich-Heene Straße

Ein Lageplan (Maßstab 1:2.750), auf der Plangrundlage des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland Pfalz vom 15.05.2017, in dem das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzt ist, ist in **Anlage 1** zum Beschluss beigefügt. Der Lageplan ist Teil des Beschlusses.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung, angelehnt an die allgemeinen Ziele der Sanierung nach §136 Abs.3 und 4 BauGB werden bestimmt:

- Beseitigung und wesentliche Minderung erheblicher Missstände sowie wirtschaftlicher, energetischer und städtebaulicher Probleme
- Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets zur Steigerung der Attraktivität für Bewohner und Touristen
- Neuordnung und Unterstützung der Behebung von baulichen und energetischen Mängeln
- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf sozio-ökonomische Trends

Die Kosten für die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch die Beauftragung der Rahmenplanfortschreibung vom 20.11.2016 abgedeckt.