

TOP 11

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Südliche Innenstadt	07.11.2018	öffentlich
Bau- und Grundstücksausschuss	12.11.2018	öffentlich
Stadtrat	10.12.2018	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

**Vorstellung der Rahmenplanfortschreibung für das Sanierungsgebiet
Ludwigshafen Süd
und der Änderungssatzung für das Sanierungsgebiet Ludwigshafen Süd**

Vorlage Nr.: 20186378

A N T R A G

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

Der vorgestellten Rahmenplanfortschreibung sowie der Änderungssatzung (Erweiterung) für das Sanierungsgebiet Ludwigshafen Süd wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Die städtebauliche Sanierung dient zur Lösung gebietsbezogener Probleme. 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 Funktionsschwäche aufweist.

Die tatsächliche Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung wurde bereits in den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen und bieten die Beurteilungsgrundlage für die nach § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB zweckmäßige Begrenzung des Sanierungsgebietes. Diese wurden nun in der Rahmenplanfortschreibung festgeschrieben.

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 rechtskräftig. Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2007 wurde die Sanierungsfrist auf 15 Jahre festgelegt. Sie endet somit voraussichtlich am 31.12.2022. 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, der Energieeffizienz und in den Blockinnenbereichen.

Für den Bereich „Ludwigshafen Süd“ wurde im Zuge der Förderkulisse KfW 432 ein integriertes energetisches Quartierskonzept erarbeitet. Die räumliche Abgrenzung des Quartierskonzepts beinhaltet das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Daraus lassen sich u.a. folgende, allgemeine, strukturelle und städtebauliche Missstände für das Untersuchungsgebiet 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

Aus der vorbereitenden Untersuchung 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 wurde geprüft, ob das bestehende Sanierungsgebiet im südlichen und westlichen Bereich (siehe Anlage 1 Gebietsabgrenzung mit Erweiterung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd) erweitert werden kann. Die Untersuchungen im Rahmen der Fortschreibung ergaben, dass sich am westlichen Rand des bestehenden Gebiets drei Blöcke anschließen, um die das bestehende Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“ erweitert werden sollen.

Die Fortschreibung des Rahmenplans beinhaltet die Zusammenfassung der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebiets, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung. Aus der Analyse dieser Ergebnisse werden Sanierungsziele und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen abgeleitet.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind:

- 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 Sanierungsziele der Rahmenplanfortschreibung 2018 stellen eine Weiterentwicklung der Sanierungsziele von 2007 dar. Unter Berücksichtigung dessen, was bereits erreicht wurde sowie die durch die Erstellung des Integrierten energetischen Quartierskonzept hinzugekommenen Themen, werden im Folgenden die aktualisierten Sanierungsziele formuliert:

Hier dargestellt sind die weiterführenden Sanierungsziele der Rahmenplanfortschreibung:

- Aktivierung der Einwohnerschaft zur Mitwirkung an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen

- Einrichtung eines Sanierungsmanagements, durch das die Bürgerinnen und Bürger unterstützt werden und städtische Verwaltung und örtliche Träger verstärkt in den Prozess eingebunden werden.
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands in nicht öffentlichem Eigentum mit Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Platzsparende Parkmöglichkeiten in privaten Blockinnebereichen
- Durchgrünung des Quartiers durch Vernetzung bestehender öffentlicher Grünflächen
- Ausbildung von Grünachsen im Quartier zum Rhein
- Schaffung von Aufenthaltsqualität in den Blockinnenbereichen
- Begrünung der Fassaden und Dachflächen
- Eindämmung von Trading Down Effekten durch Vergnügungsstätten und „Billiganbietern“ (z.B. Spielhallen, 1- Euro Läden, Bars, etc.)
- Optimierung der Anlagentechnik
- Förderung Regenerativer Energiegewinnung im Quartier
- Beratung und Unterstützung der Eigentümer
- Ausbau der Fernwärme

Beschlussantrag

Beschluss über die fortgeschriebene Rahmenplanung und die daraus resultierende Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ludwigshafen Süd“, sowie über die Änderungssatzung Erweiterung „Ludwigshafen Süd“.

Das Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Ein öffentliches Interesse an der Umsetzung weiterer Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung ist vorhanden. Die Stadt Ludwigshafen beschließt deshalb, nach § 142 die Erweiterung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd, sowie die Rahmenplanfortschreibung.

Das Gebiet wird wie folgt grob abgegrenzt:

- Im Norden: Bleichstraße zwischen Wittelsbachstraße und Grünerstraße, Pfalzgrafenstraße 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

Anlage 1 Gebietsabgrenzung mit Erweiterung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd.
Der Lageplan ist Teil des Beschlusses.

Anlage 2 Änderungssatzung (Erweiterung) für das Sanierungsgebiet „Ludwigshafen Süd“

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

Anlage 1

Gebietsabgrenzung mit Erweiterung Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd

Sanierungsgebiet Süd Rahmenplanfortschreibung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

-  Bestehende Grenze Sanierungsgebiet
-  Gebietsabgrenzung
Erweiterung Sanierungsgebiet

Maßstab 1:3000

