

TOP 19

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

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 12.11.2018:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

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

Die komplette Rahmenplanfortschreibung ist für Ratsmitglieder abrufbar im Ratsinformationssystem unter <https://www.ludwigshafen.de/ratsinformationssystem/ri/> und für die Bürgerinnen und Bürger unter <https://www.ludwigshafen.de/ratsinformationssystem/bi/>

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 Funktionschwäche 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 deren 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

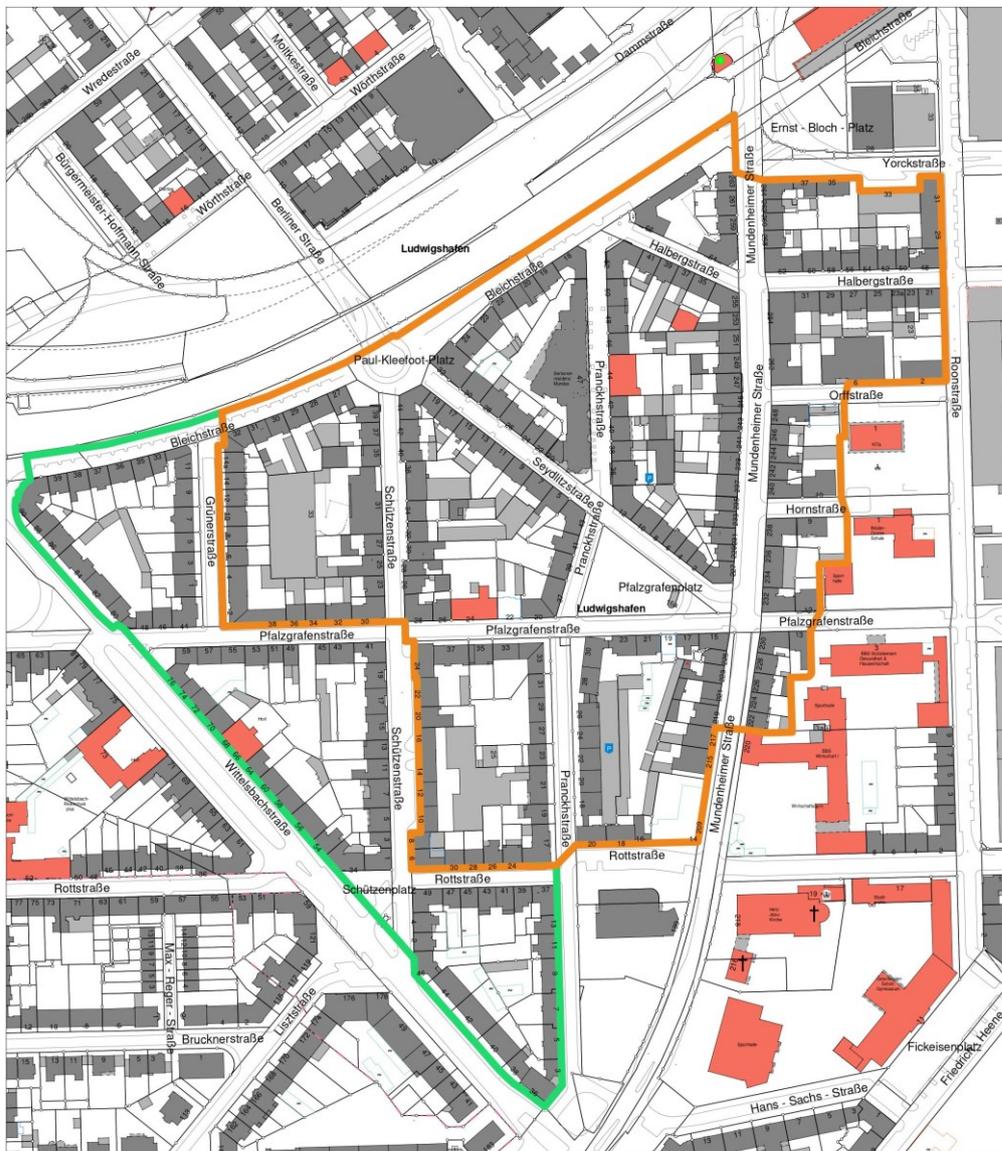
Gebietsabgrenzung mit Erweiterung Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd

Sanierungsgebiet Süd Rahmenplanfortschreibung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

-  Bestehende Grenze Sanierungsgebiet
-  Gebietsabgrenzung
Erweiterung Sanierungsgebiet

Maßstab 1:3000



Anlage 2

Satzung über die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Süd

Aufgrund § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) in Verbindung mit § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein durch Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2018 folgende Sanierungssatzung erlassen, die hiermit bekannt gemacht wird:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet im Stadtteil Ludwigshafen-Süd liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 3,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Erweiterung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd festgelegt; die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd“ wird beibehalten. Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus nachfolgender Regelung. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücks-teile innerhalb der im beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage dieser Bekanntmachung beigefügt.

§ 2

Grenzen des Sanierungsgebietes

Die Grenze des Erweiterungsgebiets verläuft wie folgt:

Im Norden:

Bleichstraße zwischen Wittelsbachstraße und Grünerstraße, Pfalzgrafenstraße zwischen Grünerstraße und Schützenstraße, Rottstraße zwischen Schützenstraße und Pranckhstraße,

Im Osten:

Grüner Straße zwischen Bleichstraße und Pfalzgrafenstraße, Schützenstraße zwischen Pfalzgrafenstraße und Rottstraße und Pranckhstraße zwischen Rottstraße und Wittelsbachstraße

Im Süden:

Wittelsbachstraße zwischen Bleichstraße und Pranckhstraße

Im Westen:

Wittelsbachstraße zwischen Bleichstraße und Pranckhstraße

§ 3

Zum Sanierungsgebiet gehörende Flurstücke:

Die Erweiterung des Sanierungsgebiets umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ludwigshafen:

Straße	Flurstück Nr.	Straße	Flurstück Nr.
Bleichstraße 33	822/3	Schützenstraße 2	794/10
Bleichstraße 35	822	Schützenstraße 3	789/2
Bleichstraße 36	822/7	Schützenstraße 4	794/3
Bleichstraße 37	822/5	Schützenstraße 5	787/2
Bleichstraße 38	811/13	Schützenstraße 7	779/2
Bleichstraße 39	811/4	Wittelsbachstraße 36	800/2
Grünerstraße 1	817/3	Wittelsbachstraße 40	798
Grünerstraße 11	817/20	Wittelsbachstraße 42	797/5
Grünerstraße 3	817/4	Wittelsbachstraße 44	797/4
Grünerstraße 5	817/12	Wittelsbachstraße 46	797/3
Grünerstraße 7	817	Wittelsbachstraße 54	787/5
Grünerstraße 9	817/13	Wittelsbachstraße 56	787/6
Pfalzgrafenstraße 41	813/14	Wittelsbachstraße 58	783
Pfalzgrafenstraße 43	765/3	Wittelsbachstraße 64	773/7
Pfalzgrafenstraße 44	817/11	Wittelsbachstraße 66	773/4
Pfalzgrafenstraße 46	811/8	Wittelsbachstraße 68	773/13
Pfalzgrafenstraße 47	813/2	Wittelsbachstraße 70	773/3
Pfalzgrafenstraße 49	813/12	Wittelsbachstraße 74	813/5
Pfalzgrafenstraße 51	813/3	Wittelsbachstraße 84	811
Pfalzgrafenstraße 53	813/4	Wittelsbachstraße 86	811/3
Pranckhstraße 11	795/6	Wittelsbachstraße 88	811/5
Pranckhstraße 13	794/12	Wittelsbachstraße 90	811/16
Pranckhstraße 5	799		811/18
Pranckhstraße 7	797/2		791/2
Pranckhstraße 9	796		765/6
Rottstraße 34	789		815/14
Rottstraße 37	794/11		811/17
Rottstraße 39	794/9		765/4
Rottstraße 43	794/14		811/2
Rottstraße 45	794/7		793/5
Rottstraße 47	794/8		793/3
Rottstraße 49	794/2		793/5
Schützenstraße 1	789/3		793/3
Schützenstraße 11	779		
Schützenstraße 13	776		
Schützenstraße 17	771		

§ 4 Anzuwendendes Sanierungsrecht

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB unter voller Anwendung der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 Abs. 1 und 2) durchgeführt. Es erfolgt die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch. Ausgleichsbeträge werden nicht erhoben, stattdessen aber Erschließungsbeiträge. Die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB wird ausgeschlossen. Eine Kaufpreisprüfung erfolgt nicht.

§ 5 Durchführungsfrist

Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2007 wurde die Frist, in der die Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Ludwigshafen-Süd durchgeführt werden soll auf 15 Jahre festgelegt. Sie beginnt am 01.01.2008 und endet am 31.12.2022. Diese Durchführungsfrist findet auch für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Süd Anwendung.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung vom 10.12.2007 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ludwigshafen Süd bleibt im Übrigen weiterhin in Kraft.

Ludwigshafen am Rhein, den ...

gez. Jutta Steinruck
Oberbürgermeisterin

Hinweise

zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ludwigshafen-Süd

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden gem. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ludwigshafen am Rhein unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung gelten gem. § 24 Abs. 6 Satz 1 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der Jahresfrist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.