



Sanierungsgebiet Ludwigshafen-West

Fortschreibung Rahmenplanung für den
südlichen Teil

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Bereich Baukoordinierung und Stadterneuerung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Erarbeitet von: Diplom-Geographin Ursula Trost
 Dipl.-Ing. Georg Heinrich

Mitgearbeitet haben: Dipl.-Ing. Giannis Kladis
 Dipl.-Ing. Barbara Eisenbarth-Wahl
 Dipl.-Ing. Marlene Stadler
 Dipl.-Ing. Ute Michel (Bereich Stadtplanung)

Kartenerstellung: Bereich Stadtvermessung
 Abteilung Geoinformation und Kartographie

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	6
Planverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis.....	7
1 Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik.....	9
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	11
1.1.1 Vorgehensweise	11
1.1.2 Räumliche Gliederung	12
1.2 Bisheriges Verfahren für den Teilbereich des Sanierungsgebietes West (Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße).....	15
1.2.1 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für das Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße.....	16
1.2.1.1 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße.....	16
1.2.1.2 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Reihenhausgebiet.....	17
1.2.1.3 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	19
1.2.2 Allgemeine neue Entwicklungen seit 2000 für das Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße	21
1.2.2.1 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer- Straße	21
1.2.2.2 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Reihenhausgebiet	22
1.2.2.3 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	23
2 Räumliche Einbindung und Entwicklung.....	24
2.1 Lage des Sanierungsgebietes West und der hier näher untersuchten drei Bereiche.....	24
2.2 Betrachtung des vierten Gebiets der Vereinfachten Sanierung Valentin-Bauer- Siedlung (Block 7).....	24
2.3 Flächennutzungsplan 1999.....	25
2.4 Historische Entwicklung von West.....	26
2.5 Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ West aus dem Jahr 2007	27
2.6 Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB	29
3 Zielaussagen des Rahmenplans 2000	32
3.1 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer- Straße (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.1)	32
3.2 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Reihenhausgebiet (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.2).....	32
3.3 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.3)	32
4 Bestandsaufnahme und Analyse	33
4.1 Statistische Einheiten	33
4.2 Nutzungsstruktur.....	36

4.3	Baustruktur/Stadtgestalt	46
4.3.1	Städtebauliche Struktur und Stadtbild	46
4.3.2	Grundstücksgrößen, Neuordnungsbedarf	50
4.3.3	Mängel der Bausubstanz	53
4.4	Wohnumfeld, Umweltbedingungen	60
4.5	Verkehr	63
4.5.1	Straßennetz	63
4.5.2	Anbindung an den ÖPNV	67
4.5.3	Fußgänger/Radfahrer	67
4.5.4	Park- und Stellplatzsituation	67
4.5.5	Gender Mainstream	70
4.5.6	Barrierefreiheit	71
4.6	Vergleich vorbereitende Untersuchungen – Bestandsanalyse 2012.....	75
4.6.1	Nutzungsstruktur; Zielaussagen des Rahmenplans (2000) und Stand der bisherigen Umsetzung	75
4.6.2	Baustruktur/Stadtgestalt	77
4.6.3	Wohnumfeld/ Freiflächen	82
4.6.4	Verkehr	85
4.7	Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	86
4.7.1	Bevölkerungsentwicklung insgesamt.....	86
4.7.2	Wohnungsleerstände, Einwohnerdichte und Entwicklung der Anzahl der Wohnungen.....	88
4.7.3	Altersstruktur.....	90
4.7.4	Staatsangehörigkeit	94
4.7.5	Arbeitslosigkeit.....	95
4.7.6	Wohnungsversorgung (Ausstattung, Größe, Status).....	96
4.7.7	Umzugsquote.....	101
4.7.8	Zusammenfassung der Änderungen in der Bevölkerungsstruktur und der Anzahl, Größe und Qualität der Wohnungen (allgemeine Entwicklungen und blockweise Betrachtung der Analyseergebnisse).....	101
4.7.8.1	Allgemeine Entwicklungen.....	102
4.7.8.2	Blockweise Betrachtung der Analyseergebnisse	103
5	Fortentwicklung der Ziele der Rahmenplanung 2000	107
5.1	Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße.....	108
5.1.1	Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer- Straße (vgl. Kapitel 1.2.1.1)	108
5.1.2	Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße.....	108
5.1.3	Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße.....	109
5.2	Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Reihenhausesgebiet	113
5.2.1	Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Reihenhausesgebiet (vgl. Kapitel 1.2.1.2).....	113
5.2.2	Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Reihenhausesgebiet	113
5.2.3	Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Reihenhausesgebiet	114
5.3	Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausesgebiet.....	116

5.3.1	Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet (vgl. Kapitel 1.2.1.3).....	116
5.3.2	Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	116
5.3.3	Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	117
5.4	Bilanz der bisherigen Sanierung in allen drei Bereichen	119
5.5	Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	122
5.6	Leitziel der Sanierung für alle drei Bereiche	123
6	Fortentwicklung des Rahmenplans 2000.....	124
6.1	Konzept Nutzungsstruktur	125
6.2	Konzept Baustruktur/Stadtgestalt	127
6.3	Konzept Wohnumfeld/Freiflächen.....	132
6.4	Verkehrskonzept	136
6.5	Rahmenplan.....	140
6.5.1	Rahmenplan Teilplan "Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Trauflinien als Höchstgrenze"	142
6.6	Bereichskonzepte: Abgrenzung und Charakteristik der drei Bereiche	144
6.6.1	Bereichskonzept für das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	145
6.6.2	Bereichskonzept für das Reihenhausesgebiet	147
6.6.3	Bereichskonzept für das Mehrfamilienhausgebiet.....	148
7	Maßnahmenkonzept	149
7.1	Maßnahmen im bebauten Bereich.....	149
7.1.1	Gebäude in sehr schlechtem Zustand (hoher Modernisierungsbedarf) sind zu modernisieren:	149
7.1.2	Schließung von Baulücken und Vervollständigung der Blockstrukturen	150
7.1.3	Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustands, welcher Standards hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie energetische Erfordernisse erfüllt (mittlerer Modernisierungsbedarf)	150
7.1.4	Sanierung, Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Häuser bzw. Erdgeschosszonen	150
7.1.5	Nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Gebäude oder Gebäude, die trotz Nutzung einen städtebaulichen Missstand darstellen und/oder die zur übermäßigen Bebauung der Blockinnenbereiche beitragen, sind zu entfernen und durch Maßnahmen der Grünplanung zu ersetzen.....	151
7.2	Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen	151
7.2.1	Gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes.....	151
7.2.2	Entsiegelungen und Begrünungen von Privatgrundstücken (rückwärtige Höfe).....	152
7.2.3	Garagendach- und Fassadenbegrünungen.....	152
7.2.4	Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzdefizits:	153
7.2.5	Umgestaltung Geh- und Radwege für mehr Sicherheit.....	153
7.2.6	Barrierefreie Wohnumfeldgestaltung	153
7.2.7	Umgestaltung des Straßenraums.....	153
7.3	Bebauungskonzepte für Teilbereiche	154
7.3.1	Bebauungskonzept für Block 4	154
7.3.2	Umgestaltungskonzept für den Straßenbereich Ecke Margarethen-/Gudrunstraße.....	157

8	Umsetzung der Maßnahmen	160
8.1	Zeitlicher und finanzieller Rahmen	160
8.2	Kostenübersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen für das gesamte Sanierungsgebiet (inklusive dem 2010 untersuchten nördlichen Teil)	161
8.2.1	Öffentliche Maßnahmen	162
8.2.2	Private Maßnahmen	163
8.3	Beachtung der sozialen Belange bei der Durchführung der Sanierung	170
8.4	Fördermöglichkeiten und andere Finanzierungshilfen.....	171
9	Empfehlungen zur Sicherung der Sanierungsziele.....	172
10	Literatur	173
Anhang:1 Tabelle zu Kap. 4.5.4.....		174
Anhang 2: Tabelle zu Kapitel 4.7.8 Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten 2011		176

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Sanierungsgebiets und des Soziale-Stadt-Gebiets West	9
Abbildung 2: Zur Abgrenzung der hier untersuchten Blöcke (vgl. auch Plan Nr. 1)	10
Abbildung 3: Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	12
Abbildung 4: Reihenhausesgebiet	13
Abbildung 5: Mehrfamilienhausgebiet	13
Abbildung 6: Gliederung des Untersuchungsgebiets in drei Bereiche.....	14
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999	26
Abbildung 8: Deutsche Straße 19-23 als Beispiel für "mittleren Sanierungsbedarf"	55
Abbildung 9: Valentin-Bauer-Straße 28 als Beispiel für "hohen Sanierungsbedarf"	55
Abbildung 10: Gudrunstraße 4 als Beispiel für "Gebäude mit Umnutzungspotential"	56
Abbildung 11: Walkürenstraße 4 (bereits modernisiert) als Beispiel für "erhaltenswertes ortstypisches Gebäude"	56
Abbildung 12: Amalienstraße 7 und 9 als Beispiele für "Gebäude deren Nutzwert gering ist und die stadtgestalterisch einen Missstand darstellen"	57
Abbildung 13: Valentin-Bauer-Straße	63
Abbildung 14: Deutsche Straße	64
Abbildung 15: Freiastraße	64
Abbildung 16: Gudrunstraße	65
Abbildung 17: Straßenbereich Ecke Margarethenstraße/ Deutsche Straße/Gudrunstraße	66
Abbildung 18: Amalienstraße	66
Abbildung 19: Gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb in der Valentin-Bauer-Straße....	71
Abbildung 20: Bodenmarkierungen Bushaltestelle Rohrlachstraße	73
Abbildung 21: "Umgestaltung Block 3 und 4", Darstellung im Rahmenplan 2000.....	154
Abbildung 22: Block 4: aktuelle Bebauungssituation	154
Abbildung 23: Gestaltungsbeispiel Block 4 mit Umgestaltung Straßenbereich Ecke Gudrun-/Margarethenstraße	156
Abbildung 24: Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; Darstellung im Rahmenplan 2000	157
Abbildung 25: Straßenbereich Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; aktuelle Situation	157
Abbildung 26: Umgestaltung des Bereiches Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; Quelle Stadtplanung.....	158
Abbildung 27: Umgestaltungsvariante 1 mit Pergola; Quelle Stadtplanung	159

Abbildung 28: Umgestaltungsvariante 2 ohne Pergola; Quelle Stadtplanung	159
Abbildung 29: Gesamtbilanz Ruhender Verkehr Juli 2012 (vgl. Kap. 4.5.4).....	175
Abbildung 30: Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten	176

Planverzeichnis

Plan 1 Statistische Bezirke.....	35
Plan 2 Bestandsanalyse Nutzungsstruktur	45
Plan 3 Bestandsanalyse städtebauliche Struktur und Stadtbild	49
Plan 4 Defizite und Potenziale	52
Plan 5 Mängel der Bausubstanz 1998/1999 während der vorbereitenden Untersuchungen	58
Plan 6 Mängel der Bausubstanz 2011/2012	59
Plan 7 Bestandsanalyse Wohnumfeld und Freiflächen	62
Plan 8 Bestandsanalyse Verkehr	69
Plan 9 Defizite bezüglich der barrierefreien Freiraumgestaltung	74
Plan 10 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich.....	121
Plan 11 Baustruktur- und Stadtgestaltungskonzept.....	131
Plan 12 Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption	135
Plan 13 Verkehrskonzeption	139
Plan 14 Rahmenplan.....	141
Plan 15 Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Trauflinien als Höchstgrenze.....	143

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 1	38
Tabelle 2: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 2	38
Tabelle 3: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 3	39
Tabelle 4: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 4	40
Tabelle 5: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 5	40
Tabelle 6: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 6	41
Tabelle 7: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 7	42
Tabelle 8: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 8	42
Tabelle 9: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 9	43
Tabelle 10: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 10	44
Tabelle 11: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 12 und 13	44
Tabelle 12: Grundflächenzahlen der Baublöcke	50
Tabelle 13: Geschossflächenzahlen der Baublöcke	51
Tabelle 14 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	75
Tabelle 15 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausgebiet.....	76
Tabelle 16 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	76
Tabelle 17 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Wohngebiet Valentin- Bauer-Straße	77
Tabelle 18 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Reihenhausgebiet.....	79
Tabelle 19 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	80

Tabelle 20 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	82
Tabelle 21 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausesgebiet	83
Tabelle 22 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	83
Tabelle 23 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Wohngebiet Valentin- Bauer-Straße	85
Tabelle 24 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausesgebiet	86
Tabelle 25 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet.....	86
Tabelle 26 Bevölkerungsentwicklung.....	87
Tabelle 27 Wohnungsleerstände	88
Tabelle 28 Entwicklung der Einwohnerdichte	89
Tabelle 29 Entwicklung der Wohnungszahlen	90
Tabelle 30 Altersstruktur Ende 2011	91
Tabelle 31 Entwicklung der Anteile an den verschiedenen Altersgruppen 1998 bis 2011	91
Tabelle 32 Altersstruktur der Baublöcke 2011	92
Tabelle 33 Veränderung des Seniorenanteils in den Baublöcken 1998 bis 2011	93
Tabelle 34 Entwicklung des Ausländeranteils 1998 bis 2011	94
Tabelle 35 Vergleich der Arbeitslosenquote insgesamt mit der Arbeitslosenquote der Ausländer 2011	95
Tabelle 36 Arbeitslosenquote nach Alter 2011	96
Tabelle 37 Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen 1998 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt	97
Tabelle 38 Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen 2011 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt	97
Tabelle 39 Entwicklung der Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen von 1998 bis 2011	98
Tabelle 40 Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen 1998 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt	98
Tabelle 41 Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen 2011 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt	99
Tabelle 42 Entwicklung der Anteile unterschiedlich großer Wohnungen von 1998 bis 2011	99
Tabelle 43 Wanderungsbewegungen 2010/2011	101
Tabelle 44 Allgemeine Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Anzahl, Größe und Qualität der Wohnungen.....	102
Tabelle 45 : Verteilung der künftig benötigten Finanzierungsmittel auf Projektkategorien	160
Tabelle 46 Richtwerte für Kostenangaben	161
Tabelle 47 Beispiele für geplante öffentliche Maßnahmen mit Kosten	162
Tabelle 48 Beispiele für geplante Ordnungsmaßnahmen mit Kosten	163
Tabelle 49 Beispiele für geplante private Modernisierungsmaßnahmen mit hohem Modernisierungsbedarf	165
Tabelle 50 Beispiele für geplante private Modernisierungsmaßnahmen mit mittlerem Modernisierungsbedarf	165
Tabelle 51 Beispiele für mögliche private Neubaumaßnahmen mit Kosten	169

1 Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik

Diese Fortschreibung des Rahmenplanes für den südlich der Frankenthaler Straße gelegenen Teil des Sanierungsgebiets West wurde am 23.09.2013 vom Stadtrat Ludwigshafen beschlossen. Die Rahmenplanung für den nördlich der Frankenthaler Straße gelegenen Teil wurde bereits im Jahr 2010 fortgeschrieben und beschlossen. Für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im April des Jahres 2001 waren die Vorbereitenden Untersuchungen in den Jahren 1998/1999 Voraussetzung. Das Gebiet wird von Bund und Land gefördert aus dem Programm "Soziale Stadt". Die inhaltliche Grundlage für die Fortsetzung des Programms „Soziale Stadt West“ und somit die Förderung der Sanierung ist das im Oktober 2007 aktualisierte "Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt West". Dieses bewertet die Ergebnisse der bisherigen Umsetzung des Programms „Soziale Stadt West“ und unterscheidet zwischen nicht investiven Maßnahmen des sozialen Bereiches und den investiven Maßnahmen, wie denen des Bau- und Sanierungsbereiches.

Der hier vorliegende, fortgeschriebene Rahmenplan zur Sanierung West hat im Wesentlichen investive Maßnahmen im Blick, wie die Verbesserung des Wohnraumes, des Wohnumfeldes und der städtebaulichen Qualität des Quartiers. Im „Integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt West“ vom Oktober 2007 (vgl. Kapitel 2.5) wird Bezug genommen auf die Ziele des Sanierungsrahmenplanes, der mit diesem zweiten Schritt der Fortschreibung umfassend aktualisiert und konkretisiert ist.

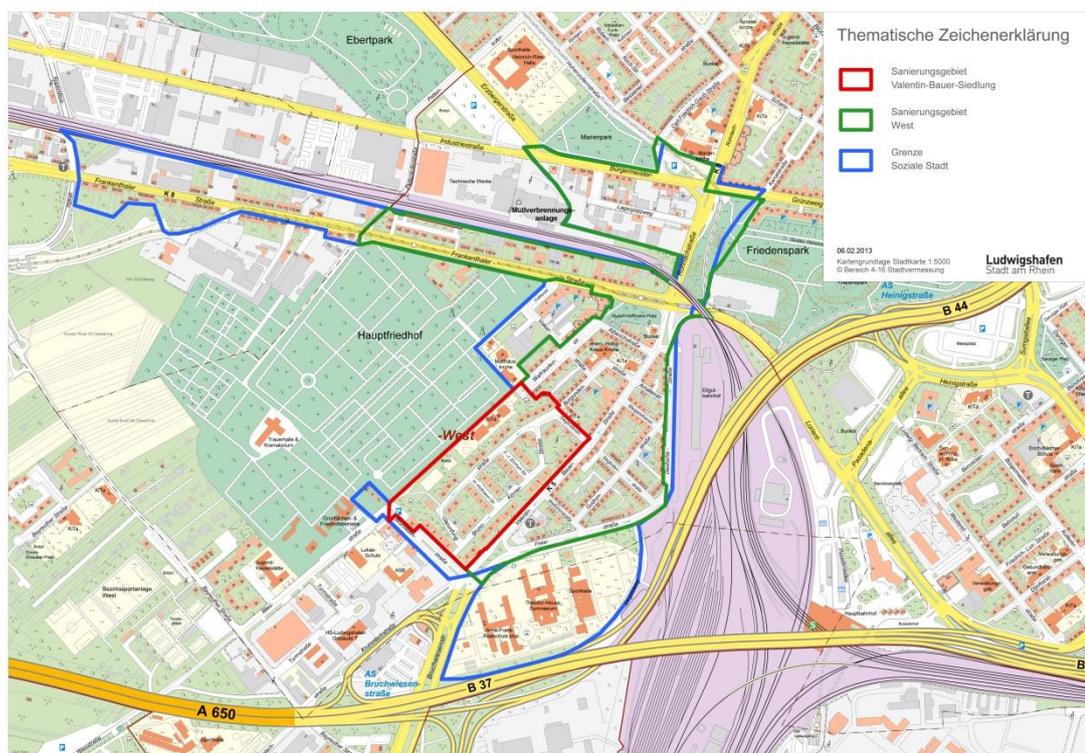


Abbildung 1: Lageplan des Sanierungsgebiets und des Soziale-Stadt-Gebiets West

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West

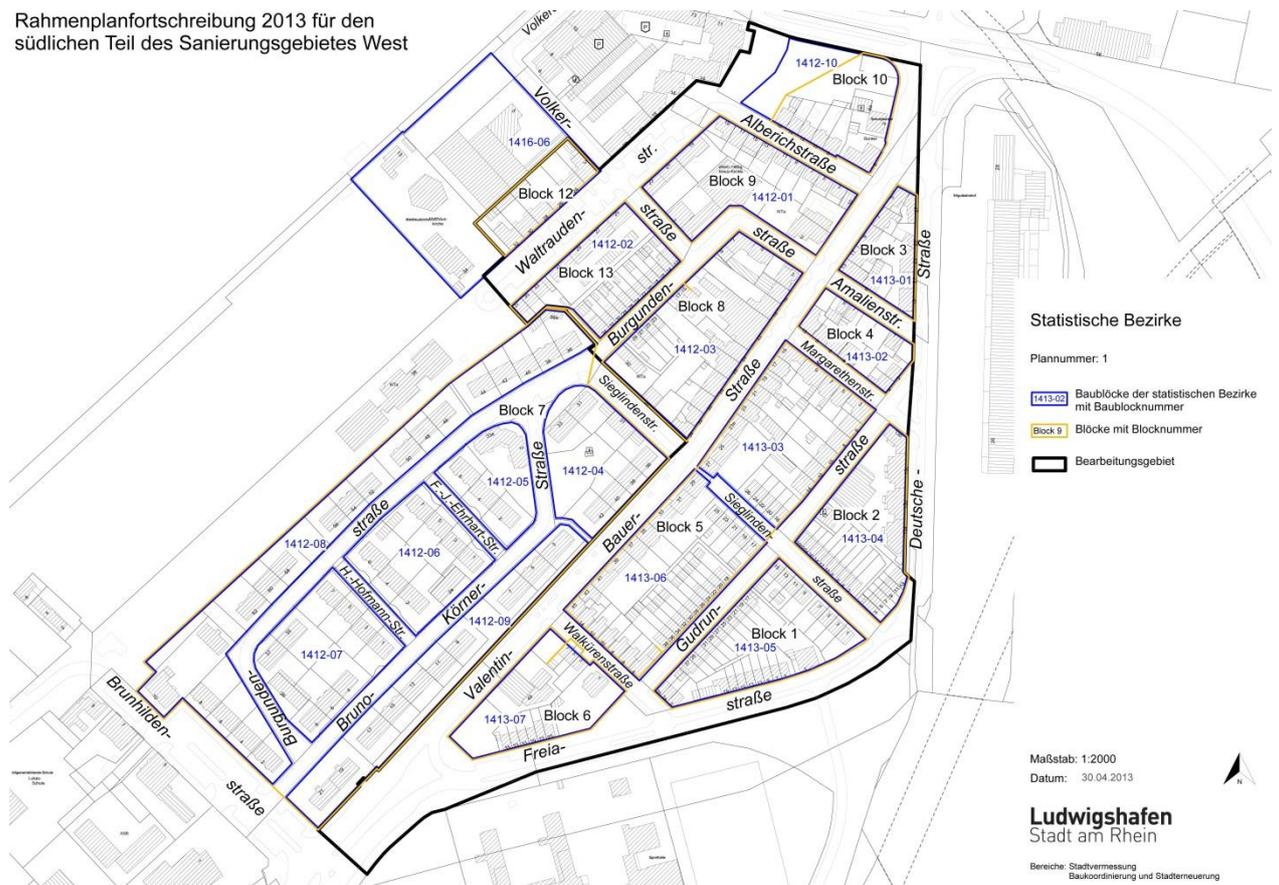


Abbildung 2: Zur Abgrenzung der hier untersuchten Blöcke (vgl. auch Plan Nr. 1)

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Sanierungsrahmenplan für das 2001 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet West wurde im Jahr 2000 erstellt. Da das Datenmaterial der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 aus den Jahren 1996 bis 1998 stammt und sich auch sonstige, die Grundstücksnutzung betreffende Rahmenbedingungen geändert haben, ist es nun erforderlich, den Rahmenplan fortzuschreiben und bisherige Ziele auf Aktualität zu prüfen.

Die Rahmenplanfortschreibung für den nördlich der Frankenthaler Straße liegenden 4,5 Hektar großen Teil des Sanierungsgebiets erfolgte bereits im Jahr 2010. Dieser Gebietsteil wurde vorgezogen wegen der besonderen städtebaulichen Problematik und der Nutzungskonflikte/Gemengelageproblematik zwischen Wohnen und Gewerbe.

1.1.1 Vorgehensweise

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, zunächst die Bestandsaufnahme zu aktualisieren, indem neben aktuellen Daten auch tatsächliche Rahmenbedingungen (Wirtschaft, politische Ziele, Wünsche der Eigentümer) berücksichtigt werden. Danach wird eine neue Definition der Sanierungsziele erfolgen und der städtebauliche Rahmenplan an die aktuelle Entwicklung angepasst.

Bestandsaufnahme und Analyse

Ausgehend von der bestehenden Situation und den erreichten Sanierungserfolgen wird analysiert, in welchen Bereichen weiterhin Handlungsbedarf besteht. Inhaltliche Schwerpunkte bilden: die städtebauliche Struktur, die Nutzungen, die Stadtgestalt, die Freiflächen, der Verkehr und die Sozialstruktur.

Wie in Kapitel 2.5 dieser Untersuchung noch erläutert wird, werden die Ergebnisse des integrierten Handlungskonzepts Soziale Stadt (Oktober 2007) hier mit berücksichtigt.

Parallel dazu erfolgt eine Ermittlung der bislang bereits erzielten Sanierungserfolge.

Definition Sanierungsziele

Aus der Analyse werden die bisherigen Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet überprüft und aktualisiert. Im Folgenden werden die Handlungsansätze und Maßnahmen abgeleitet werden.

Die allgemeinen Sanierungsziele werden in einem zeitgemäßen Leitbild zusammengefasst und die Bereiche mit Handlungsschwerpunkten herausgestellt.

Rahmenplan

Im nächsten Schritt erfolgt eine Konkretisierung und Überarbeitung des Rahmenplans.

Beispielprojekte

Für Bereiche, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht, werden beispielhaft Bebauungs- und Umgestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Langfristige Sicherung

Um die formulierten Entwicklungsziele zu sichern, sind als Abschluss der vorliegenden Untersuchung geeignete Planungsinstrumente zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele dargestellt.

1.1.2 Räumliche Gliederung

Das Sanierungsgebiet West ist insgesamt rund 19,5 ha groß. Die vorliegende Untersuchung mit dem Ziel der Fortschreibung des Rahmenplans befasst sich mit dem südlich der Frankenthaler Straße gelegenen, 15 Hektar großen Teil des Sanierungsgebietes. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet, das bezüglich stadtgestalterischer Ziele und der Nutzung in folgende drei Bereiche gegliedert betrachtet werden soll:

1. Das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße, welches im Wesentlichen durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt ist, in deren Erdgeschosszonen sich oft Läden oder gastronomische Einrichtungen befinden..



Abbildung 3: Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

2. Das Reihenhausesgebiet, welches überwiegend aus den dreißiger Jahren stammt und als Ensemble erhaltenswert ist.



Abbildung 4: Reihenhausesgebiet

3. Das Mehrfamilienhausgebiet, das durch Geschößwohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt ist, dessen Gebäudebestand aber auch stadtgestalterisch wertvolle, gründerzeitliche Gebäude umfasst.



Abbildung 5: Mehrfamilienhausgebiet

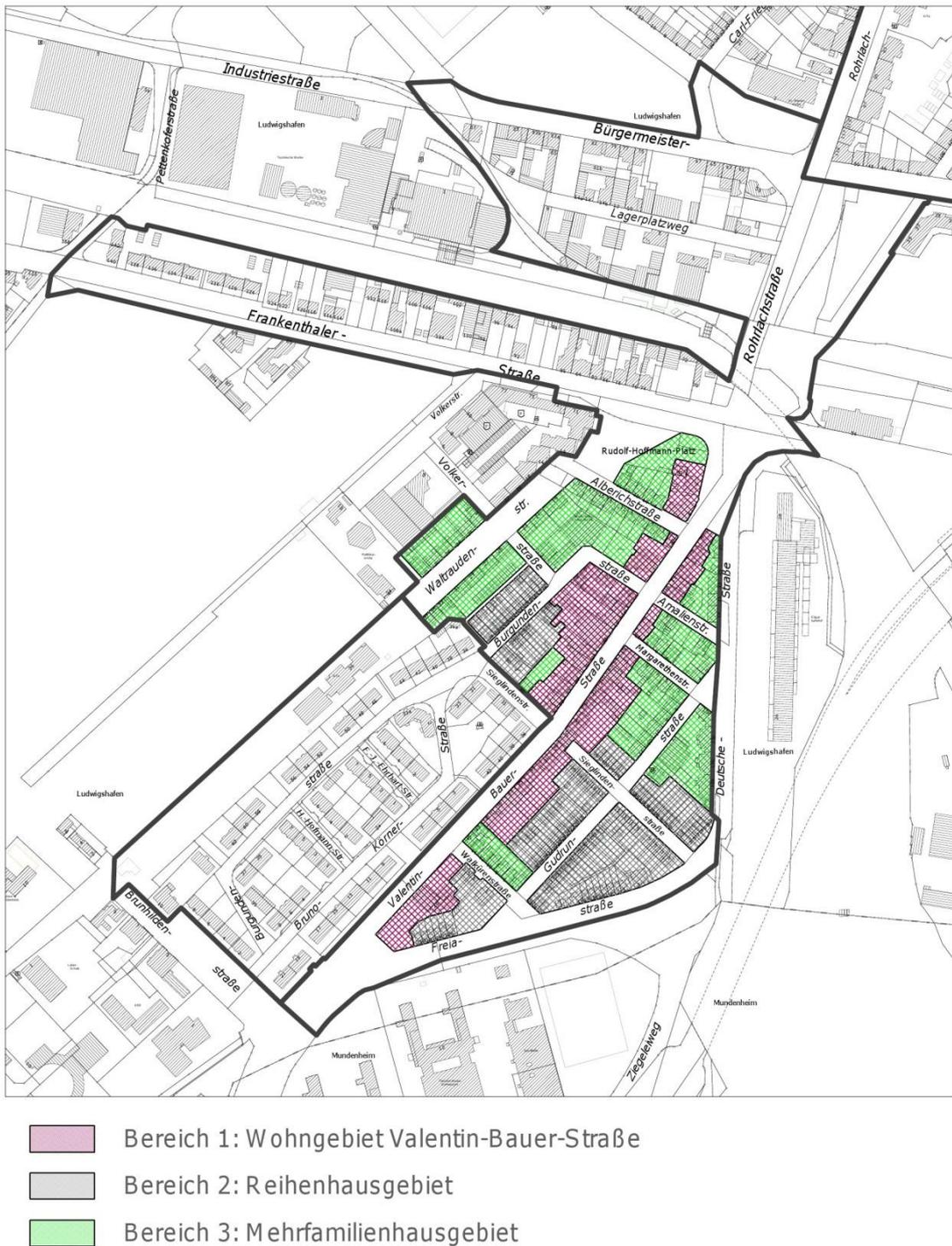


Abbildung 6: Gliederung des Untersuchungsgebiets in drei Bereiche

Als vorrangige Zielsetzungen der Sanierung für die drei Bereiche sind seit Beginn der Sanierung 2001 die Verbesserung der Nutzung für Wohnen (und im allgemeinen Wohngebiet zulässige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe - in Einzelfällen auch nicht störendes Gewer-

be), die Verbesserung der Stadtgestalt und somit die Verbesserung der Wohnqualität festgeschrieben. Die baustrukturelle Zielsetzung sieht die Modernisierung der Gebäude vor unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung und der Barrierefreiheit; Abbruch von nicht mehr genutzten Gebäuden oder Gebäuden, die trotz Nutzung einen stadtgestalterischen oder ökologischen Missstand darstellen. Auch Baulückenschließung und Aufstockung von mindergenutzten Gebäuden sind ebenso wie die Wohnumfeldverbesserung wichtige Ziele.

Ziele für das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße sind seit Beginn der Sanierung der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, welche die Wohnnutzung stärken und der Schutz der Bewohner vor störenden Nutzungen wie etwa Bordells. Noch nicht so aktuell wie heute war im Jahr 2000 das Problem der gehäuften Ansiedlung von Gaststätten mit Spielbetrieb, welche das Ziel der Stärkung der Wohnnutzung nicht unterstützen.

In dem aus den 30er Jahren stammenden und als Ensemble erhaltenswerten Reihenhausesgebiet spielt bei der Modernisierung, die zu Beginn der Sanierung 2001 mehr auf den Bestandserhalt abzielte, inzwischen auch die energetische Sanierung (Heizung, Dämmung) eine zunehmende Rolle.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung zum Rahmenplan 2000 wurden für den gesamten südlich der Frankenthaler Straße gelegenen Teil des Sanierungsgebiets die größten Mängel in der sehr heterogenen Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil an unmodernisierter Altbausubstanz gesehen. Hinzu kam die fehlende Aufenthaltsqualität vieler privater Freiflächen und die Unverträglichkeit der Wohnfunktion mit einigen Gewerbebetrieben speziell im Bereich Valentin-Bauer-Straße.

Wie im Rahmen dieser Fortschreibung dargelegt wird, wurden seit Beginn der Sanierung im hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets zahlreiche Missstände beseitigt. Dennoch müssen noch einige Ziele weiter verfolgt und auch neu definiert werden, um Wohnqualität, Stadtbild und Wohnumfeld weiter zu verbessern.

Viele Gebäude wurden bisher modernisiert. Auf einigen Privatgrundstücken wurden Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem wurden Grundstücke von der Stadt erworben und die nicht mehr zeitgemäßen Gebäude abgebrochen. Als Basis für den weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst die Bestandsaufnahme erneuert und die Bestandsanalyse fortgeschrieben. Aufbauend auf der aktualisierten Bestandsanalyse sowie den bisherigen Planungen und Erkenntnissen werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen überprüft und gegebenenfalls neu definiert. Die Rahmenbedingungen und Rahmenvorgaben für eine nachhaltige Sicherung der Sanierungsziele werden hierbei festgelegt. Ergebnis der vorliegenden Rahmenplanfortschreibung ist die Fortentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Entwicklung.

1.2 Bisheriges Verfahren für den Teilbereich des Sanierungsgebietes West (Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße)

Seit 1994 wurden mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung verwaltungsinterne Untersuchungen zu unterschiedlichen Themenbereichen erarbeitet. Um den Stadtteil aufzuwerten und

städtebaulich besser zu integrieren, wurde im Februar 1997 mit der Umsetzung des „Programms West“ begonnen. Die von 1997 bis 1999 durchgeführten Projekte wie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Begrünungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Maßnahmen des sozialen Bereichs (Einrichtung von Bürgertreff und Seniorentreff etc.), fanden im Wesentlichen im Kern des heutigen Sanierungsgebietes, also im Teilbereich südlich der Frankenthaler Straße, statt.

Die im Rahmenplan 2000 als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten, vorrangigen Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme für den hier fortgeschriebenen südlich der Frankenthaler Straße gelegenen Teil des Sanierungsgebiets werden in Kapitel 3 näher erläutert, um dann in den folgenden Kapiteln analysiert und aktualisiert zu werden.

Wie im Folgenden dargestellt wird, sind in den ersten Jahren nach Beschluss der Sanierungssatzung im südlichen Teil des Sanierungsgebiets bereits viele Maßnahmen umgesetzt worden. Die ursprünglichen Ziele werden dargestellt und neue Entwicklungen seit dem Beginn der Sanierung im klassischen Verfahren nach Baugesetzbuch beschrieben.

1.2.1 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für das Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße

1.2.1.1 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Nutzungsstruktur

- Verbesserung der Versorgung und Sicherung vorhandener Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Hierbei Verhinderung, dass Blockinnenbereiche mit großen Parkplätzen zugebaut werden.
- Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen im Bereich Rudolf-Hoffmann-Platz schaffen; gewerbliche Flächen (gemeint im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) in Neubauten Rudolf-Hoffmann-Platz unterbringen
- Wohnnutzung aufwerten und stärken
- störende Betriebe („Rotlicht“) auslagern
- Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten sichern
- Erhalt des Bürgertreffs in der Valentin-Bauer-Straße als Anlaufstelle für die weitere soziale Arbeit im Quartier.

Baustruktur/Stadtgestalt

- Größter Entwicklungsschwerpunkt war die stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes zur Verbesserung der Stadtteiladresse und Gestaltung eines repräsentativen Stadtteil-eingangs im Norden
- Stärkung und Stabilisierung der vorhandenen Bau- und Wohnungsstruktur
- Neuordnung der Randbebauung Valentin-Bauer-Straße 10 und Burgundenstraße 2 unter Beibehaltung der kirchlichen Kindergartennutzung und der Einbeziehung des Kiosks
- Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4 zur Verbesserung der Belichtungs- und Freiflächensituation der Wohnungen in den beiden engen Blöcken: Hierbei auch Schaffung einer Bebauung mit Tordurchfahrt über die Amalienstraße
- Modernisierung der Gebäudesubstanz, die vor 1914 errichtet wurde
- Erhaltung und Aufwertung von Einzelgebäuden und Ensembles mit hohem Stadtbild- und Ori-

entwertungswert

- Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzter Hinterhofbebauung zugunsten von Freiflächen
- Reduzierung des Anteils an Kleinwohnungen und Schaffung von Großwohnungen
- Reinigen der Straßenfassaden Valentin-Bauer-Straße
- Sanierung und Modernisierung der Gebäude mit veraltetem Ausstattungsstandard, mangelhaften Wohnungszuschnitten und Gebäudezustand
- Baulückenschließung unter Beachtung der benachbarten Traufhöhen zur besseren räumlichen Wirkung auf die Geschlossenheit des Blockrands
- falls Betriebsverlagerung der Tankstelle möglich ist: Ergänzung der Bebauung/Blockrandschließung; Definition eines neuen Stadtteilzugangs von Süden her.

Wohnumfeld/Freiflächen

- Fassadenbegrünung des Bunkers Valentin-Bauer-Straße 2 (Denkmalschutz)
- Attraktive Gestaltung der Freiflächen des Kindergartens Burgundenstraße 2
- Sicherung und Stärkung der Freiflächensituation in den Blockinnenbereichen: maximale Begrünung, minimale Versiegelung
- Begrünung vorhandener Großgaragen
- keine weiteren Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen genehmigen zum Schutz der Grünflächen im Blockinnern
- Fassadenbegrünung der Gebäuderückseiten Valentin-Bauer-Straße, die von der Burgundenstraße aus sichtbar sind
- Baumreihen als raumstrukturierende Begrünung im Süden der Valentin-Bauer-Straße einsetzen als Raumkante auf Seite der Valentin-Bauer-Siedlung

Verkehr

- Kreuzungsbereich am Rudolf-Hoffmann-Platz verkehrlich neu ordnen durch Errichtung einer Linksabbiegespur Richtung Norden (unter gegebenen Bedingungen nicht durchführbar, jedoch bei einer Änderung des übergeordneten Verkehrskonzepts und einer Platzgestaltung zukünftig zu berücksichtigen)
- Standort Straßenbahnhaltestelle Rudolf-Hoffmann-Platz gestalterisch verbessern
- Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in Amalienstraße, Margarethenstraße und Walkürenstraße
- Neudefinition der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg im Zusammenhang mit eventueller Zusammenlegung der beiden Blöcke 3 und 4 (Fuß- und Radweg, Zufahrt Tiefgarage, Parkplätze)
- Durchgangsverkehr aus Wohngebiet entfernen, Verkehrsbelastung verringern (nur im Zusammenhang mit neuem, übergeordnetem Verkehrskonzept)

1.2.1.2 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Reihenhausesgebiet

Nutzungsstruktur

- Wohnnutzung aufwerten und stärken

- Verlagerung der Tankstelle und Sanierung des Geländes

Baustruktur/Stadtgestalt

- Modernisierung der Reihenhausbauwerke aus den 30er Jahren und Angleichung des Unterhaltungszustands und Ausstattungsstandards
- Modernisierung des Wohnungsbestands (Bäder, Heizung)
- Gestaltungsfibel für Reihenhausbauwerk erstellen, um Entwicklungsspielräume für Um- und Ausbauten festzulegen und zum Schutz vor Verdichtung und Versiegelung
- ergänzende Reihenhausbauwerk nicht ausgenutzter Grundstücke mit zwei bis drei Grundstückseinheiten (zum Beispiel Freistraße 3 und 37)
- Bauwerk der Baulücken Burgundenstraße 11/13 und 19/21: Voraussetzung dafür ist jedoch die Grundstücksneuordnung des gesamten Blocks Nr. 8
- Ausbildung der Bauwerkskante Ecke Freistraße und Walkürenstraße durch Ergänzung mit weiteren Reihenhäusern
- neue Straßenrandbauwerk auf dem ehemaligen Tankstellengelände
- Neubauwerk Ecke Burgundenstraße/Sieglindenstraße als Ersatz für den zurückgesetzten Flachbau des Kinderhorts Sieglindenstraße 32
- Verbesserung der Qualität des Wohnstandorts Walkürenstraße durch Neuordnung der südlichen Quartiersspitze (Tankstellenverlagerung)

Wohnumfeld/Freiflächen

- Restriktive Festschreibung der vorhandenen Garagen und Stellplätze zum Schutz der Grünflächen im Blockinnenbereich
- Verringerung des Anteils an versiegelten Flächen im Blockinnenbereich
- Schaffung bzw. Vervollständigung blockinterner Wegebeziehungen in verschiedenen Blöcken; Auflösung von Parallelerschließungen und Verbindung von nebeneinanderliegenden und durch Zaun getrennten Wegen
- Gestaltung der Blockinnenbereiche
- Verbesserung des Spielplatzes Walkürenstraße, derzeit auf Restfläche mit starker Verkehrsemission angelegt, deswegen nur vereinzelt genutzt; evtl. Alternativstandort suchen
- Abbruch störender/unnötiger Hinterhofbauwerk
- Begrünung vorhandener Garagenanlagen
- Garagenerschließungsweg zwischen Volker- und Burgundenstraße unversiegelt festigen und auch für anderen Aktivitäten öffnen; Fußweg zw. Burgunden- und Waltraudenstraße öffnen.
- raumbildendes Grün anpflanzen parallel zur Volkerstraße (bei Wirtschaftsweg gegenüber Pfarrhaus)
- Baumreihe auf südöstlicher Straßenseite der Freistraße Ecke Deutsche Straße als Ersatz für fehlende Raumkante
- Umgestaltung Baulücke Sieglindenstraße 28 (Erscheinungsbild und Lärmentwicklung des Getränkemarktes sind störend)

Verkehr

- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung
- Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern (Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist jedoch nur durch ein erweitertes übergeordnetes Verkehrskonzept zu erreichen)
- Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße

zur Reduzierung des unnötigen Umwege- und Fremdverkehrs

1.2.1.3 Bisherige Ziele des Sanierungsrahmenplans 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Nutzungsstruktur

- Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten sichern
- die Wohnnutzung störende Betriebe (Rotlicht) auslagern
- Stärkung der Wohnnutzung durch Verbesserung von Wohnumfeld- und Freifächensituation (Block 3 und 4)
- Auslagerung des die Wohnnutzung störenden Getränkemarktes Sieglindenstraße 28 (Erscheinungsbild und Lärmentwicklung)
- Im allgemeinen Wohngebiet zulässige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollten in Neubauten im Bereich Rudolf-Hoffmann-Platz untergebracht werden zur Nutzungsverbesserung

Baustruktur/Stadtgestalt

- Wohnungsmodernisierung (Ausstattungsstandard, Wohnungszuschnitte, Gebäudezustand)
- Sanierung der alten Trafostation Gudrunstraße 13
- Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4 zur Verbesserung der Belichtungs- und Freifächensituation der Wohnungen in den beiden engen Blöcken: Hierbei auch Schaffung einer Bebauung mit Tordurchfahrt über die Amalienstraße; Grund: Amalienstraße hat keine gestalterischen Qualitäten, denn über die vernachlässigten Tagelöhnerhäuschen hinweg blickt man auf die Gebäuderückseiten der Margarethenstraße und der Deutschen Straße 19-23, die in den Straßenraum hineinwirken. Die Straße ist charakterisiert durch Disproportion, Enge und Verwahrlosung
- Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzter Hinterhofbebauung zugunsten von Freiflächen
- Reduzierung des Anteils an Kleinwohnungen und Schaffung von Großwohnungen
- Definition von Raumkanten des Biergartens in der Margarethenstraße 2
- Beseitigung des städtebaulichen Missstands der eingeschossigen Bebauung Ecke Deutsche Straße 17/Amalienstraße 1
- fehlende Gebäudehöhe durch Kriegsschäden Margarethenstraße 8 wieder herstellen
- Beseitigung des Missstands der Tagelöhnerhäuschen Amalienstraße 3 bis 11 (Platzverschwendung, schlechte Nutzbarkeit, stadtgestalterischer Missstand)
- Beseitigung des städtebaulichen Missstands Sieglindenstraße 28 (Garagen, Schuppen) und Schaffung einer Raumkante zur Sieglindenstraße
- Bereich zwischen Burgundenstraße 9 und 23 ist nur lückenhaft bebaut, Prüfung ob hier stellenweise eine Baulückenschließung möglich ist. Voraussetzung dafür ist Grundstücksneuordnung des Blocks 8
- Erhalt des Kirchturms als blickwirksames Identifikationsmoment in der Kurve der Burgundenstraße; Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Kirchenvorplatzes, der nach Veranstaltungen/Gottesdiensten zum Treffen und Warten genutzt wird
- Modernisierung der Wohnungen in der Alberichstraße und Waltraudenstraße, besonders unter dem Aspekt der Verringerung des Anteils kleiner Wohnungen
- Stadträumliche Fassung des Bereichs Rudolf-Hoffmann-Platz (Block 10), wodurch gleichzeitig

ein Lärmschutz für die Gartenzone Alberichstraße erreicht und ein repräsentativer Stadtteilengang gestaltet werden könnte

Wohnumfeld/Freiflächen

- Festschreibung der vorhandenen Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen zum Schutz der Grünflächen im Blockinnern
- Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenbereich zugunsten von Gartenanlagen
- Abbruch nicht mehr genutzter Rückgebäude
- Grundstücksneuordnung in Blockinnenbereichen
- Fassung des Blockrands nördliche Gudrunstraße (auf Seite des Parkdecks) durch raumbildende Straßenbegrünung (Straßenbäume), Begrünung des Parkdecks und Fassadenbegrünung Wohnungsbauten (Rückseite Geschoßwohnungsbau Deutsche Straße)
- Schaffung bzw. Vervollständigung blockinterner Wegebeziehungen in einigen Blöcken (Beispiel Block 1, 2, 5, 10 und 13); Auflösung von Parallelerschließungen und Verbindung von nebeneinanderliegenden und durch Zaun getrennten Wegen
- Gestaltung der Blockinnenbereiche
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Platzbereiches Ecke Gudrun-/Margarethenstraße
- Neugestaltung eines durchgrünten Innenhofs (Block 3 und 4), zugänglich von allen Blockrandgebäuden; Reduzierung der Innenhofbebauung
- Aufweitung des Gehwegbereichs Ecke Sieglinden-/Valentin-Bauer-Straße und zwei neue Baumpflanzungen; Schaffung der Möglichkeit zur Bewirtung im Freien für die Gaststätte
- Blockrandschließung durch raumbildendes Grün zwischen Kindergarten Burgundenstraße 2 und Kirche Heilig Kreuz Volkerstraße 2
- Begrünung der Rückwände der Kirche Heilig Kreuz
- unversiegelte Befestigung des Garagenerschließungsweges in der Volkerstraße (Block 13)
- Begrünung der Garagen der Mehrfamilienhäuser der Waltraudenstraße 19-31
- Anpflanzung raumbildenden Grüns parallel zur Volkerstraße bei Block 13
- Fußweg zwischen Burgunden- und Volkerstraße offiziell ermöglichen
- Platzgestaltung Rudolf-Hoffmann-Platz durch eindeutige Raumkanten
- Verbesserung des Kinderspielplatzes Rudolf-Hoffmann-Platz

Verkehr

- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung
- Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern (Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist jedoch nur durch ein erweitertes, übergeordnetes Verkehrskonzept zu erreichen)
- Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße zur Reduzierung des unnötigen Umwege- und Fremdverkehrs
- Neudefinition der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg im Zusammenhang mit eventueller Zusammenlegung der beiden Blöcke 3 und 4 (Fuß- und Radweg, Zufahrt TG, Parkplätze)
- Vermeidung der Blockumfahrung Amalienstraße aufgrund des Linksabbiegeverbots Frankenthaler Straße Richtung Norden
- im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnung auch Parken in Amalienstraße neu ordnen
- Verkehrsberuhigung/Zufahrtsverengung Ecke Valentin-Bauer-Straße/Sieglindenstraße vor der Gaststätte, durch Schaffung einer Außenbewirtungsfläche mit Baumpflanzungen
- Gestalterische Verbesserung der Straßenbahnhaltestelle Rudolf-Hoffmann-Platz

1.2.2 Allgemeine neue Entwicklungen seit 2000 für das Wohngebiet südlich der Frankenthaler Straße

Bei der Erstellung des Rahmenplans 2000 erfolgte die Bewertung der Bausubstanz nach äußerem Augenschein. Seit 2002 gibt es die Energieeinsparverordnung (EnEV), in der die frühere Wärmeschutzverordnung und Heizungsanlagenverordnung zusammenfasst wurden. Die EnEV betrachtet die Energiebilanz aus Wärmedämmung und Heizungsanlage mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken. Die EnEV wurde seither mehrfach überarbeitet, um den Energieverbrauch noch weiter zu senken. Im Rahmen dieser Fortschreibung ist der Modernisierungsbedarf der Gebäude im Sanierungsgebiet erneut von außen beurteilt (in Augenschein genommen) worden. Den technischen Stand der Heizungsanlagen beurteilen Schornsteinfeger in eigener Zuständigkeit.

Was die Freiflächengestaltung anbelangt, so ist die Umgestaltung bzw. Privatisierung der in zahlreichen Blockinnenbereichen (Block 1, 2, 5, 10, 13) vorhandenen Wirtschaftswege als aktiv zu verfolgendes Sanierungsziel aufgegeben worden, da hierfür die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer erforderlich ist. Diesbezügliche, mit viel Aufwand verbundene Versuche sind in der Vergangenheit immer am Desinteresse einzelner Anlieger gescheitert.

1.2.2.1 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Nutzungsstruktur des Wohngebiets Valentin-Bauer-Straße

In der Valentin-Bauer-Straße hat die Zahl gastronomischer Einrichtungen zugenommen. Eine Änderung der Spielverordnung zum 01.06.2006 hatte zur Folge, dass in gastronomischen Einrichtungen bis zu drei Geldspielautomaten aufgestellt werden dürfen (vorher nur zwei). Durch die inzwischen entstandene Häufung gastronomischer Einrichtungen mit Spielbetrieb in der Valentin-Bauer-Straße wird die Wohnnutzung in diesem allgemeinen Wohngebiet gestört. Denn schon jetzt befinden sich dort 11 Einrichtungen auf einer Länge von 200 Metern. Die Straße hat derzeit augenscheinlich eher den Charakter eines Kerngebietes als den eines Wohngebiets. Aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage ist es (ohne eine weitere Regelung in diesem Rahmenplan) unvermeidbar, dass sich der Zustand künftig noch verschlechtert. Denn es gibt mehrere noch leer stehende Läden in den Erdgeschosszonen, die ebenfalls zu diesem Zweck angemietet werden könnten. Und es sind zudem Teilungen von gastronomischen Einrichtungen beabsichtigt mit der Intention, dort noch mehr Spielautomaten aufzustellen. Dadurch entstehen Kleinstgaststätten. Ein weiteres Problem ist, dass durch zahlreiche Gaststätten und so genannte Kleinst-Gaststätten auch Gewerberaum für andere einem Wohngebiet adäquatere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung steht. Hinzu kommen so genannte „Trading-down-Effekte“. Das heißt: Andere für ein allgemeines Wohngebiet sinnvolle Nutzungen werden zurückgedrängt. Denn Praxen, Büros und gute Geschäfte wollen in solch einer Umgebung nicht residieren. Ein gesunder Nutzungsmix an wohnverträglichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist dann nicht mehr möglich. Auch Wohnungen sind schlechter zu vermieten.

Im Zentrum des Quartiers an der Valentin-Bauer-Straße befand sich im Jahr 2000 noch ein Lidl-Markt, der inzwischen mangels möglicher Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort in der Bruchwiesenstraße am Rand des Quartiers (außerhalb des Sanierungsgebiets) einen Neubau bezogen hat. Nachmieter der Ladenfläche in der Valentin-Bauer-Straße ist ein Beklei-

dungsdiscounter. Die Lebensmittelversorgung des Quartiers erfolgt derzeit nur noch durch den Penny-Markt in der Frankenthaler Straße, der ebenfalls mangels Erweiterungsmöglichkeit einen neuen Standort sucht. Es wird versucht, entsprechend dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011" einen Standort innerhalb des Sanierungsgebiets zu finden. Zitat aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: „Aufgrund der Verlagerungsabsichten des Pennymarkts und der beschriebenen kleinteiligen Siedlungsstruktur müssen neue Flächen im Quartierszentrum oder in direkt angrenzender Nähe zum Quartierszentrum gesucht werden. Je nach Ergebnis der Standortsuche kann es zu Anpassungen der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs führen. Ziel ist auf jeden Fall auch, eine Aufwertung des Quartierszentrums zum Stadtteilzentrum West zu erreichen.“

Baustruktur/Stadtgestalt des Wohngebiets Valentin-Bauer-Straße

Wie im Verlauf dieser Untersuchung dargestellt wird, konnten einige stadtgestalterische Mängel in dem Bereich beseitigt werden (zum Beispiel Abbruch Valentin-Bauer-Straße 19 und Amalienstraße 11 und Modernisierung einiger Gebäude in der Valentin-Bauer-Straße). Die Verlagerung der Tankstelle, welche die Möglichkeit einer Blockrandschließung von Block 6 mit sich bringen würde, zeichnet sich in näherer Zukunft nicht ab, kann aber durch eine geänderte übergeordnete Verkehrskonzeption in Frage kommen und bleibt als optionales Rahmenplanziel erhalten neben der alternativen Möglichkeit einer Teilneubebauung trotz Tankstelle (vgl. Plan 4).

In den Bereichen **Wohnumfeld/Freiflächen** und **Verkehr** des Wohngebiets Valentin-Bauer-Straße zeichnet sich keine neue Entwicklung ab.

1.2.2.2 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Reihenhausesgebiet

Nutzungsstruktur

Weiterhin ist es Ziel, die Wohnnutzung im Reihenhausesgebiet zu stärken. Angesichts der inzwischen geltenden Energieeinsparverordnung haben sich die Anforderungen an die Gebäudemodernisierung gewandelt. Außerdem hat sich, nachdem inzwischen viele Reihenhäuser modernisiert wurden, folgendes gezeigt: Speziell die Wohnform der Reihenhäuser ist für Familien attraktiv, vor allem wenn sie noch durch Modernisierungsmöglichkeiten ergänzt wird. Daher sind viele Familien mit kleinen Kindern in das Reihenhausesgebiet gezogen, bzw. auch dort wohnen geblieben. Es ist daher ein weiteres Ziel zur Stärkung der Wohnnutzung, den oft beklagten Durchgangsverkehr speziell in der Gudrun- und Sieglindenstraße zu verringern.

Baustruktur/Stadtgestalt

Im Bereich des Reihenhausesgebiets aus den 30er Jahren muss aufgrund der EnEV (vgl. Kapitel 1.2.2) und des fortgeschrittenen Alters der Siedlung seit den Vorbereitenden Untersuchungen der Modernisierungsbedarf neu betrachtet werden. Alle Gebäude, die nicht gedämmt sind und bei denen seit Sanierungsbeginn im Jahr 2001 keine Modernisierungsgenehmigung beantragt wurde sind daher theoretisch zunächst einmal modernisierungsbedürftig und werden bei der Analyse des Modernisierungsbedarfs (vgl. Plan Nr. 6 „Mängel der Bausubstanz 2011/2012“) auch dementsprechend aufgenommen. Der Zustand von Heizung, Sanitärausstattung und Elektroinstallationen lässt sich vom äußeren Augenschein her nicht beurteilen. Im Einzelfall muss ein Energiegutachten erstellt werden, um den tatsächlichen Modernisierungsbedarf beurteilen zu können.

Wohnumfeld

In den Vorbereitenden Untersuchungen zum Rahmenplan 2000 wurde mehrfach das Ziel der

Schaffung blockinterner Wegeverbindungen aufgeführt. Zahlreiche Baublöcke sind von Wirtschaftswegen durchzogen, die teilweise in nicht optimalem Zustand sind und daher saniert werden könnten. Weiteres Ziel war, dass in Sackgassen endende, teilweise parallel verlaufende Wege miteinander zu verbinden, um durchgehende Verbindungen zu schaffen. Eine Umgestaltung der Wege macht jedoch nur Sinn, wenn diese danach den umliegenden Anwohnern als Eigentum übertragen werden. Da dieser Eigentumsübertragung alle Betroffenen zustimmen müssen, sind diesbezügliche Versuche der Stadterneuerung daran gescheitert, dass einige wenige Eigentümer sich nicht beteiligen wollten. Dieses Ziel wird daher nicht weiterverfolgt.

Verkehr

Die im Rahmenplan 2000 vorgeschlagene Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße ist aus Platzgründen nicht möglich. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist zu überlegen, ob die Gudrunstraße und der südlich der Valentin-Bauer-Straße gelegene Teil der Sieglindenstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden könnte.

1.2.2.3 Neue Entwicklungen seit 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Nutzungsstruktur

Im Jahr 2000 zur Zeit der Rahmenplanerstellung war noch nicht absehbar, dass die Heilig-Kreuz-Kirche in der Volkerstraße 2 im Jahre 2006 entweiht werden würde. Inzwischen wurde das Kirchengrundstück Volkerstraße 2 mit dem ehemaligem Pfarrhaus und dem Kirchengebäude an einen privaten Investor verkauft. Dieser zieht in Erwägung, das Pfarrhaus zu einem Mehrfamilienwohnhaus umzubauen und es zu modernisieren. Das Kirchengebäude und die Räumlichkeiten der Unterkirche sollen erhalten werden. Überlegt wird die Sanierung und Umnutzung für kulturelle und soziale Zwecke.

Ein wesentlicher Störfaktor, der ehemalige Getränkemarkt Sieglindenstraße 28, konnte im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme beseitigt werden.

Baustruktur/Stadtgestalt

Im Rahmenplan 2000 waren die Zusammenlegung der Blöcke 3 und 4 und die Überbauung der Amalienstraße als Ziel vorgesehen. Diese Ziele werden nun nicht mehr weiter verfolgt. Denn hierzu hätte nach dem inzwischen erfolgten Erwerb und Abbruch der Amalienstraße 11 auch das Anwesen Valentin-Bauer-Straße 13 erworben und abgebrochen werden müssen. Dies ist aus finanziellen Gründen nicht möglich. Auch ein Anbau an die Valentin-Bauer-Straße 13 ist nicht möglich, da sich auf dieser Seite Fenster befinden. Außerdem wurde zwischenzeitlich das im potentiellen Blockinnenbereich liegende Anwesen Amalienstraße 6 modernisiert und der Hof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme entsiegelt. Um das im Rahmenplan 2000 vorgesehene Konzept realisieren zu können, hätte die Amalienstraße 6 abgebrochen werden müssen. Vier Grundstücke südlich der Amalienstraße sind inzwischen von der Stadterneuerung erworben und die aufstehenden Gebäude abgebrochen worden. Ziel ist es heute, den Block entsprechend Abb. 23 umzugestalten.

Die ebenfalls im Rahmenplan 2000 vorgesehene stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes soll unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht mit einer Bebauung realisiert werden.

Wohnumfeld

Wie bereits in Kapitel 1.2.2.2 erläutert, wird das Ziel der Umgestaltung der Wege durch die Blockinnenbereiche nicht mehr beibehalten.

Verkehr

Die im Rahmenplan 2000 vorgeschlagene Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße ist aus Platzgründen nicht möglich. Das Ziel wird daher nicht beibehalten.

2 Räumliche Einbindung und Entwicklung

2.1 Lage des Sanierungsgebietes West und der hier näher untersuchten drei Bereiche

Die untersuchten drei Bereiche (Abbildung 6), die zusammen 15,5 ha groß sind, liegen im Sanierungsgebiet West, dem mit etwa 4.540 Einwohnern kleinsten der 14 Stadtteile Ludwigshafens. Räumlich liegt der Stadtteil nahe am Zentrum. Die Untersuchung umfasst die in der Rahmenplanung 2000 verwendeten Nummern der Baublöcke 1- 10 und 12 und 13 (Abbildung 2). Der Stadteilkern von West ist durch Gleisanlagen des Güterbahnhofs und des Hauptbahnhofs, durch die Bahnstrecke nach Worms, durch die Hochstraße (die B 44 und die B 37) sowie durch den städtischen Hauptfriedhof, das Schlachthofgelände und das Schulgelände von den anderen Stadtteilen getrennt. Zusätzlich zur peripheren Lage ist der Stadtteil durch starken Durchgangsverkehr und den damit verbundenen Problemen belastet. Der Stadtteil leidet unter den Verkehrsimmissionen.

2.2 Betrachtung des vierten Gebiets der Vereinfachten Sanierung Valentin-Bauer-Siedlung (Block 7)

Zusammen mit der Sanierungssatzung West wurde im Jahr 2001 auch die Satzung für das Sanierungsgebiet Valentin-Bauer-Siedlung beschlossen. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Sie soll daher neben den erwähnten drei Bereichen (Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße, Reihenhausbereich und Mehrfamilienhausbereich) als viertes Gebiet des südlich Frankenthaler Straße gelegenen Teils des Sanierungsgebiets betrachtet werden.

Die Ziele des Rahmenplan (2000) Band I Seite 103/104 bezüglich der Valentin-Bauer-Siedlung gelten weiterhin. Das sind im Wesentlichen die **Wohnungsmodernisierung** (Wohnungszerschnitte verbessern, Wohnungsgrößen durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen dem Bedarf von Familien anpassen, Haustechnik auf den neuesten Stand bringen) und die **Stärkung der Freifächensituation** auch unter dem Aspekt einer besseren Nutzbarkeit (erst sinnvoll realisierbar, wenn hochbauliche Maßnahmen abgeschlossen sind).

Die Modernisierung der Gebäude Franz-Josef-Ehrhart-Straße 1 bis 7 und 2-6 und die Einengung des überbreiten Straßenraums nördliche Ecke Burgunden-/Bruno-Körner Straße sind inzwischen realisiert.

2.3 Flächennutzungsplan 1999

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt einen Großteil des Sanierungsgebietes als Wohnbaufläche dar. Betrachtet man nur den hier näher untersuchten Bereich südlich der Frankenthaler Straße, so ist festzustellen, dass dieser fast ausschließlich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Die Wohnbaufläche umfasst auch die gesamte Valentin-Bauer-Straße. Lediglich Block 3 (Block Amalienstraße, Deutsche Straße, Valentin-Bauer-Straße) ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan gibt im Erläuterungsbericht mit Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept 2010 folgende Planungsleitlinien vor, die für das Sanierungsgebiet West von Belang sind: „... wird angestrebt, etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbedarfs im bebauten Innenbereich zu decken. (...) Die Innenentwicklung soll durch die Nutzung von Baulücken, Aufstockungen oder Dachausbau sowie Wiederbebauung ehemaliger Gewerbegrundstücke realisiert werden.“ (...) „Die Stadtteilzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und als wohnungsnaher Versorgungsstandort auszubauen (...) für die einzelnen Stadtteilzentren sind – speziell auf die jeweilige Situation zugeschnittene – Konzepte notwendig.“

Planerisch relevant sind dabei:

- „die planerische Definition der Zentren, um die gewünschte Funktionsmischung baurechtlich umsetzen zu können,
- die Bereitstellung von Gebäuden und Flächen, die auch die Umsetzung moderner Einkaufsformen (...) ermöglichen.“

Das Hauptziel der Planung ist die Erhaltung und Schaffung einer lebenswerten Stadt. Hierzu sollen insbesondere zeitgemäße und zielgruppenorientierte soziale Angebote und Dienstleistungen gewährleistet werden. Dabei finden die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien, Kindern, Frauen und älteren Mitbürgern besondere Beachtung.

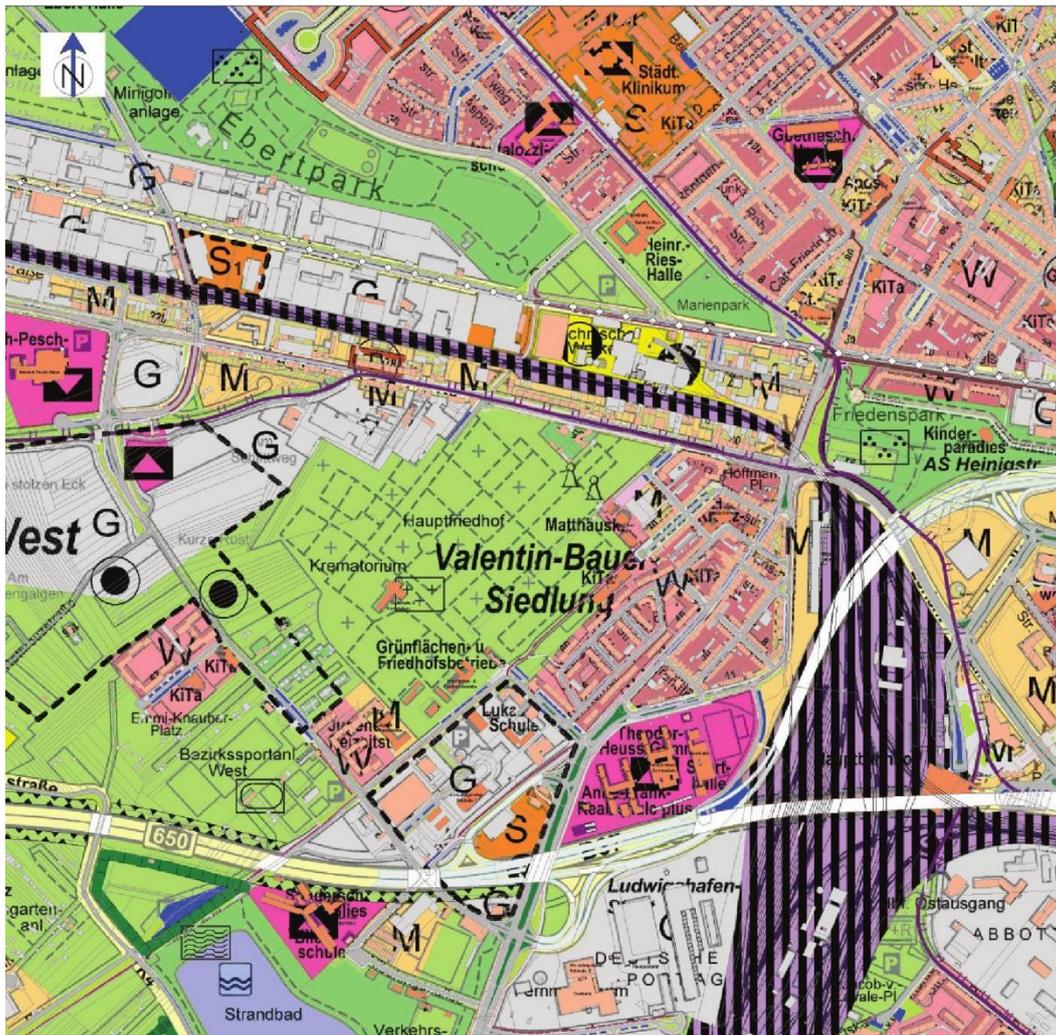


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

2.4 Historische Entwicklung von West

Die Darstellung der Historie des Stadtteils beschränkt sich auf die für den hier untersuchten Teilbereich südlich der Frankenthaler Straße relevanten Aspekte:

- Die erste Bebauung im heutigen Sanierungsgebiet West entstand 1895 an der Amalienstraße.
- 1897 wurden die Ludwigshafener Ziegeleierwerke von Heinrich Holz gegründet (auf dem Gelände südlich der Freiastraße, wo sich heute das Schulzentrum befindet).
- Die eigentliche Besiedlung des Stadtteils Ludwigshafen-West folgte um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert mit der Inbetriebnahme des städtischen Schlachthofs 1905 (auf dem Gelände des heutigen Mediacarrée zwischen Brunhilden- und Bayreuther Straße). Die Siedlungsentwicklung erfolgte entlang der Verbindungsstraße zwischen Hemshof und neuem Schlachthof, der heutigen Valentin-Bauer-Straße (Schlachthofstraße), sowie entlang der Frankenthaler Straße mit gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäusern als 3- bis 5-geschossige Bebauungszeilen.
- Ab 1920 erfolgte die Erschließung des Geländes zwischen Schlachthofstraße und Bahngelände (mit Straßennamen aus der Nibelungensage) für 1- bis 2-geschossige Reihenhäuser.
- 1939 gab es in dem Stadtteil ca. 1030 Wohnungen.
- In der nördlichen Valentin-Bauer-Straße befindet sich ein Bunker aus dem 2. Weltkrieg.

- Während des 2. Weltkriegs waren 1/5 der Wohnungen in West durch die zahlreichen Bombenangriffe auf Ludwigshafen zerstört worden (in Gesamt-Ludwigshafen ca. 60-70%).
- 1950 gab es ca. 4000 Einwohner im Stadtteil West.
- 1956 erfolgte die Fertigstellung der Valentin-Bauer-Siedlung mit 580 Wohnungen der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft GAG.
- 1961 wohnten ca. 6900 Einwohner im Stadtteil in 2030 Wohnungen.
- In den 60er Jahren wurden die beiden Kirchen, die katholische Heilig-Kreuz-Kirche und die evangelische Matthäuskirche, neu gebaut.
- 1969 wurde die Hochstraße Nord zwischen Bruchwiesenstraße und Heinigstraße eröffnet.
- 1970 wohnten ca. 5500 Einwohner im Stadtteil.
- nach 1970 wurde zwischen Volkerstraße, Waltraudenstraße und Frankenthaler Straße ein Block mit Eigentums- und Mietwohnungen errichtet.
- nach 1970 Bau eines Schulzentrums (Realschule und Gymnasium) auf dem ehemaligen Ziegeleigelände südlich der Freiastraße.
- Stetiger Einwohnerrückgang durch Veränderung der Wohnansprüche und Generationenwechsel, trotz starken Zuzugs ausländischer Bewohner.
- 1990 lebten 4800 Einwohner im Stadtteil mit weiter abnehmender Tendenz.

2.5 Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ West aus dem Jahr 2007

Das im Oktober 2007 aktualisierte "Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt West" (IHK) ist die inhaltliche Grundlage für die Fortsetzung des Programms Soziale Stadt im Stadtteil West. Aus diesem Programm wird die Sanierung West gefördert. Das Integrierte Handlungskonzept (2007) bewertet die Ergebnisse der bisherigen Umsetzung des Programms Soziale Stadt. Bewertet werden sowohl nicht-investive Maßnahmen des sozialen Bereiches als auch investive Maßnahmen wie beispielsweise die des Bau- und Sanierungsbereiches. Neben der Durchführung sozialer Projekte ist es ein wesentliches Ziel des Programms Soziale Stadt, auch durch bauliche Veränderungen die Lebensbedingungen innerhalb des von diesem Programm geförderten Quartiers zu verbessern.

In Kapitel drei und vier des Integrierten Handlungskonzepts Soziale Stadt West (2007) wird Bezug genommen auf die Ziele des Sanierungsrahmenplanes. Diese bedürfen nun einer Aktualisierung und auch Konkretisierung.

Nachdem im Jahr 2010 die Rahmenplanfortschreibung im Bereich des Mischgebietes „Frankenthaler Straße“ und des „Gewerbe- und Mischgebiets Lagerplatzweg“ bereits erfolgte, wird nun der Rahmenplan auch für den verbleibenden Teil des Sanierungsgebiets südlich der Frankenthaler Straße fortgeschrieben.

Folgende, den hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets West betreffende Ziele aus dem IHK von 2007 haben immer noch Gültigkeit, können aber inzwischen konkretisiert werden:

- Der Umbau des Straßenbereichs Margarethenstraße/Gudrunstraße/Deutsche Straße mit dem Ziel der Verringerung der versiegelten Fläche und einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist nach wie vor auch Sanierungsziel.
- Die Heilig-Kreuz-Kirche könnte als multifunktionales Bürgerhaus oder als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Wie in Kapitel 1.2.2.3 erläutert, ist die Kirche inzwischen verkauft worden.

Die Ziele des privaten Investors für das Kirchengebäude selbst stehen noch nicht definitiv fest. Angedacht ist eine kulturelle und soziale Nutzung.

- Vorgesehen war auch, eine Bedarfsstudie für Stellplätze im Quartier in Auftrag zu geben. Im Zuge dieser Rahmenplanfortschreibung ist der ruhende Verkehr (private Stellplätze und öffentliche Parkstände) untersucht worden. (Vgl. hierzu Plan Nr. 8 „Bestandsanalyse Verkehr“ und Plan Nr. 13 „Verkehrskonzeption“). Ergebnis ist, dass derzeit noch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Quartier vorhanden ist.
- Ein weiteres Ziel des IHK ist es, das Spielplatzangebot zu erweitern. Hierzu ist im Zuge dieser Rahmenplanfortschreibung der Bestand und Bedarf an Kleinkinderspielplätzen (bis unter 6 Jahre) und für Schulkinder und Jugendliche (6 bis unter 18 Jahren) untersucht worden. Ergebnis ist, dass nur noch Bedarf nach Kleinkinderspielplätzen besteht (vgl. hierzu Kap. 6.3).
- Weiteres Ziel des IHK ist die Wiederbelebung leerstehender Läden. Wie dem Plan Nr. 2 dieser Rahmenplanfortschreibung „Bestandsanalyse Nutzungsstruktur“ zu entnehmen ist, stehen in der Valentin-Bauer-Straße einige Läden leer. Allerdings muss bei der Wiedernutzung der Läden darauf geachtet werden, dass sich keine weiteren gastronomischen Betriebe mit Geldspielautomaten dort ansiedeln (vgl. hierzu die Erläuterung der Problematik speziell in der Valentin-Bauer-Straße in den Kapiteln 1.2.2.1 und 5.1.3). Hier wird beschrieben, dass die vor allem in der Valentin-Bauer-Straße inzwischen sehr zahlreich entstandenen gastronomischen Einrichtungen mit Geldspielbetrieb und die damit verbundene Problematik für die Wohnnutzung in diesem Allgemeinen Wohngebiet Regelungsbedarf auslöst. Die Häufung der Einrichtungen (und somit auch der Geldspielautomaten) verleiht der Straße den Charakter eines Kerngebietes und nicht den eines allgemeinen Wohngebietes. Wie in Kapitel 1.2.2.1 dieser Untersuchung dargelegt, entspricht die Aufstellung von Spielautomaten dem geltenden Recht. Soziales Ziel der Sanierung ist es jedoch, die Anzahl der gastronomischen Einrichtungen mit Spielbetrieb in der Valentin-Bauer-Straße zu beschränken. Es muss also genau geprüft werden, welche Ladennutzungen künftig in der Erdgeschosszone zugelassen werden.

Folgende, den hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets West betreffende Ziele aus dem IHK von 2007 werden bis auf weiteres nicht mehr verfolgt:

- Eine Neuordnung der Kreuzung Frankenthaler-/Valentin-Bauer-Straße ist ohne eine veränderte übergeordnete Verkehrskonzeption nicht möglich.
- Das gleiche gilt für die vorgesehene Neugestaltung der Stadtteileingänge.

2.6 Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB

In der Zeit von Juni 2010 bis August 2011 haben seitens der Stadterneuerung mit den Hauseigentümern des Reihenhausesgebiets aus Gudrunstraße, Sieglindenstraße, Deutsche Straße und Freiastraße 50 stichprobenhaft Telefoninterviews stattgefunden. Das Reihenhausesgebiet ist deshalb ausgewählt worden, weil dort die Eigentümerquote am höchsten ist. Wie in Kapitel 4.7.8.2 ausgeführt, liegt sie in Block 1 bei 74% (Durchschnitt des Sanierungsgebiets 10%). In Block 2 liegt sie mit 35% aufgrund der Mietshäuser der GAG (Deutsche Straße 13a bis d) niedriger, aber immer noch weit über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets.

Die Reihenhausesbesitzer sind über Zweck und mögliche Inhalte der Rahmenplanfortschreibung informiert worden, dass beispielsweise die alten Ziele korrigiert, ergänzt oder auch ganz gestrichen werden könnten. Zudem ist über die Möglichkeit informiert worden, Modernisierungsverträge mit direkter Förderung oder nur mit dem Vorteil der besonderen steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet abzuschließen. Auch ist auf die Möglichkeit hingewiesen worden, den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen bzw. sich diesen (nach vorheriger Vertragsvereinbarung) als Modernisierungsförderung anrechnen zu lassen. Individuelle Fragen der Stadterneuerung haben sich auf das Wohnhaus und das Grundstück der Eigentümer selbst bezogen, um die Einstufung im Rahmenplan hinsichtlich Modernisierungsbedarf und eventuell erforderlicher Grundstücksneuordnungen oder Ordnungsmaßnahmen adäquat vornehmen zu können. Zum Sanierungsgebiet allgemein ist gefragt worden, welche Erwartungen an die Sanierung des Stadtteils bestehen. Denn diese geht ja über die reine Gebäudesanierung hinaus und umfasst auch Stadtgestalt, Grünplanung, Wirtschaftsförderung, Verkehrsplanung und Sozialplanung. Exemplarisch wurden noch einzelne für den Stadtteil bedeutsame mögliche Projekte angesprochen wie etwa: die Gestaltung der Freigrundstücke in der Amalienstraße, die Umgestaltung des Freibereichs zwischen Margarethen-, Gudrun- und Deutsche Straße, die mögliche Nutzung des Bunkers am Rudolf-Hoffmann-Platz, das Thema der Neunutzung der Heilig-Kreuz-Kirche (die sich zwischenzeitlich in Privatbesetz befindet).

Aufgrund der Gespräche mit den größtenteils sehr engagierten und an ihrem Stadtteil interessierten Reihenhausesbewohnern hat sich ein umfangreiches Meinungsbild zur Sanierung West ergeben. Zudem haben die Befragungen den positiven Effekt gehabt, dass zahlreiche weitere Projekte (wie beispielsweise Modernisierungsverträge und auch Verträge zur Ablösung des Ausgleichsbetrags oder sonstige Prüfaufträge an die Verwaltung) sich aus den Gesprächen ergeben haben. Die guten Gespräche zum gegenseitigen Informationsaustausch haben bestätigt, wie sinnvoll diese Kommunikation für die Umsetzung von Projekten und somit den Erfolg der Sanierung ist. Geplant ist daher - neben weiteren Gesprächen - auch die dritte Ausgabe der Sanierungsbroschüre, in der Hauseigentümer sich und ihr modernisiertes Haus dem Stadtteil vorstellen können. Der Erfolg der ersten beiden Hefte hat es mit sich gebracht, dass häufig bei der Stadterneuerung nach dem Erscheinen der nächsten Broschüre gefragt wird.

Verfahrensschritte der Beteiligung an der Rahmenplanfortschreibung:

Verfahrensschritt	Datum
Einladungsschreiben für die Veranstaltung am 05.06.13, an alle Träger öffentlicher Belange, Eigentümer im betroffenen Teil des Sanierungsgebiets gesandt. Aushang im Bürgertreff West mit Hinweis auf die Veranstaltung.	22.05.2013
Bekanntmachung der Offenlage ab 03.06.13 im Amtsblatt	24.05.13
Pressenotiz mit Hinweis auf die Veranstaltung am 05.06.13 und die Offenlage. Terminankündigung in der Presse: Mannheimer Morgen: 31.05.13; Rheinpfalz 01.06.13 Berichterstattung über die Veranstaltung und Hinweis auf Offenlage: Mannheimer Morgen und Rheinpfalz jeweils 07.06.13	23.05.2013
Information/Anhörung Ortsbeirat und anschließend 1. Anwohnerversammlung im Stadtratssaal, zu der neben den Eigentümern auch die Träger öffentlicher Belange eingeladen worden sind. Ergebnis: Es werden seitens der Bürger und des Ortsbeirats keine Themen angesprochen, die sanierungsrelevant sind und die nicht bereits in der Rahmenplanfortschreibung berücksichtigt wurden. Da nur 7 Eigentümer aus dem Sanierungsgebiet teilgenommen haben, wurde eine zweite Anwohnerversammlung im Stadtteil West geplant.	05.06.2013
Einladungsschreiben für die 2. Anwohnerversammlung am 25.06.13, an alle Träger öffentlicher Belange, Eigentümer im betroffenen Teil des Sanierungsgebiets gesandt. Aushang im Bürgertreff West mit Hinweis auf die Veranstaltung.	10.06.13
Pressenotiz mit Hinweis auf die Veranstaltung am 25.06.13 und die Offenlage. Berichterstattung über die Veranstaltung: Rheinpfalz 27.06.13	12.06.13
2. Anwohnerversammlung im Stadtteil West in der Anne-Frank-Realschule Ergebnis: Auch auf der 2. Anwohnerversammlung werden seitens der Bürger keine Themen angesprochen, die sanierungsrelevant sind und die nicht bereits in der Rahmenplanfortschreibung berücksichtigt wurden. Dieses Mal haben rund 60 Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem Sanierungsgebiet teilgenommen	25.06.2013
Zeitraum der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. sowie Präsentation der Planung im Internet (angekündigt im Amtsblatt und die erwähnten Einladungsschreiben und Presseberichte)	Vom 03.06.2013 bis 05.07.2013

Verfahrensschritt	Datum
Bürgerforum nördliche Innenstadt mit OB Frau Dr. Lohse (Bürgersaal Nord) Terminankündigung in der Presse: Rheinpfalz 27.06.13 Berichterstattung über die Veranstaltung: Mannheimer Morgen 29.06.13	27.06.13
Bau- und Grundstücksausschuss: Beschluss über die Fortschreibung und Empfehlung an den Stadtrat 23.09.2013	26.08.2013
Beschluss über Rahmenplanfortschreibung im Stadtrat	23.09.2013
Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt	Ende September 2013

Resonanz auf die Verfahrensschritte der Beteiligung

Resonanz der Bürgerinnen und Bürger:

Während der Offenlagephase haben sich rund 15 Eigentümerinnen und Eigentümer im Rathaus bei der Stadterneuerung nach der Rahmenplanfortschreibung erkundigt.

An den drei Veranstaltungen, an denen die Rahmenplanfortschreibung jeweils vorgestellt wurde (am 5.6.13, am 25.06.13 und am 27.06.13), haben rund 80 Bürgerinnen und Bürger aus West teilgenommen.

Resonanz der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Von den 45 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 13 Stellungnahmen abgegeben, aus denen sich jedoch für die Rahmenplanfortschreibung keine Änderungen ergeben. Es handelt sich bei den Stellungnahmen um allgemeine Hinweise, die bei der Umsetzung der Planung zur berücksichtigen sind (beispielsweise Anweisungen der Leitungsträger, dass bei Baumaßnahmen und Pflanzungen Abstände von Leitungen einzuhalten sind).

Geantwortet haben folgende 14 Träger öffentlicher Belange:

- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Schreiben vom 19.06.13)
- DB Services Immobilien GmbH (3.06.13)
- Amprion GmbH Dortmund (13.06.13)
- Vodafone GmbH (10.06.13)
- Gascade Gastransport GmbH (07.06.13)
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH. (07.06.13)
- Zweckverband SPNV (31.5.13)
- Bundesnetzagentur, Berlin (28.05.13)
- SGD Süd (25.06.13)
- Telekom (26.06.13)
- RNV (24.06.13)
- Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim (03.07.13)
- Creos Deutschland (08.07.13)
- SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (15.07.13)

3 Zielaussagen des Rahmenplans 2000

Im Rahmen der Bestandsanalyse für die Fortschreibung der Rahmenplanung soll die Weiterentwicklung des Untersuchungsgebiets dargestellt werden. Daher werden zunächst die den hier untersuchten Teil des Sanierungsgebiets betreffenden Zielaussagen des städtebaulichen Rahmenplans von 2000 aufgeführt.

Die Rahmenplanung 2000 besteht aus folgenden Konzepten:

- Nutzungskonzept
- Baustruktur/Stadtgestalt
- Wohnumfeld/Freiflächen
- Verkehr

Folgende Zielaussagen wurden im städtebaulichen Rahmenplan von 2000 formuliert: Sie sind dargestellt einerseits getrennt nach den drei Bereichen „Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße“, dem „Bereich Reihenhausesgebiet“ und den „Bereich Mehrfamilienhausgebiet“ und andererseits entsprechend der oben genannten Konzepte.

3.1 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.1)

3.2 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Reihenhausesgebiet (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.2)

3.3 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet (vgl. hierzu Kapitel 1.2.1.3)

4 Bestandsaufnahme und Analyse

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse erfolgt ein Vergleich zwischen der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchung 1998/1999 und der aktuellen Situation (Datenstand Ende 2011). Hierzu wird auf die Untersuchungsansätze und die damals zusammengestellten Pläne zurückgegriffen.

4.1 Statistische Einheiten

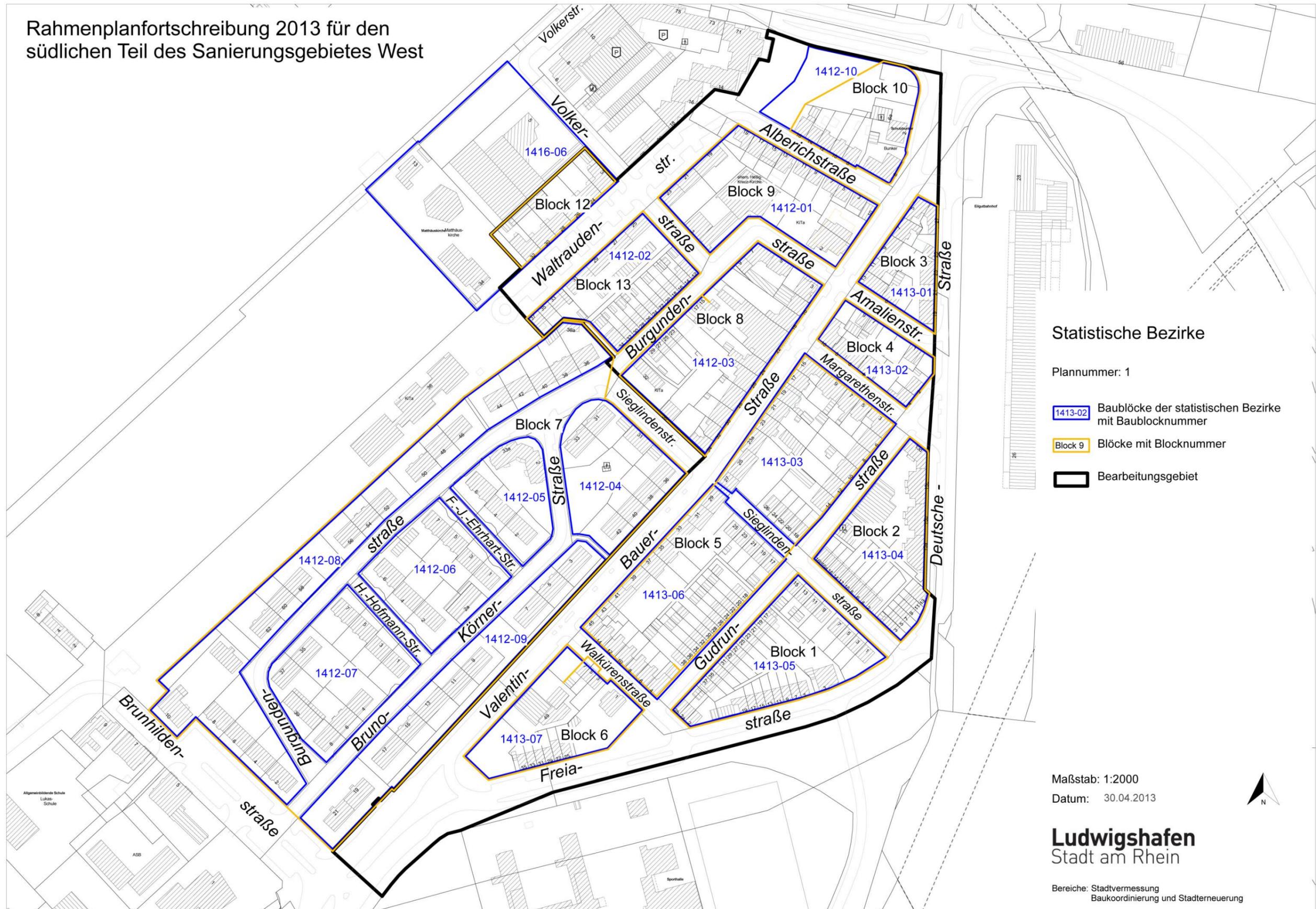
In der nachfolgenden Bestandsanalyse wird auf die statistischen Bezirke Bezug genommen, die im Plan Nr. 1 „Statistische Bezirke“ für das Untersuchungsgebiet dargestellt sind.

- | | |
|---------|--|
| Block 1 | Statistischer Block 1413-05
Freiastraße 3-19
Sieg Lindenstraße 1-15
Gudrunstraße 17-37
Walkürenstraße 2 /2a/2b |
| Block 2 | Statistischer Block 1413-04
Deutsche Straße 3-13/13a/13b/13c/13d
Gudrunstraße 13
Sieg Lindenstraße 2-16b |
| Block 3 | Statistischer Block 1413-01
Deutsche Straße 19-27
Valentin-Bauer-Straße 5-13
Amalienstraße 6 |
| Block 4 | Statistischer Block 1413-02
Gudrunstraße 2-4
Deutsche Straße 17 (nicht mehr bebaut)
Amalienstraße 1-11 (davon 3, 5, 11 nicht mehr bebaut)
Margarethenstraße 2-10 |
| Block 5 | Statistischer Block 1413-03 und -06
Gudrunstraße 6-38
Margarethenstraße 3-9
Valentin-Bauer-Straße 15-45
Walkürenstraße 4-14
Sieg Lindenstraße 17-25; 18-26 |
| Block 6 | Statistischer Block 1413-07
Freiastraße 25-35
Walkürenstraße 1-7
Valentin-Bauer-Straße 49 |
| Block 7 | Statistischer Block 1412-04/05/06/07/08/09 (Valentin-Bauer-Siedlung)
Valentin-Bauer-Str. 36-42
Sieg Lindenstraße 31
Burgundenstraße 36-62; 31-33; 33a; 35-37
Brunhildenstraße 2-10
Bruno-Körner-Str. 1-21 |

- Franz-Josef-Ehrhart-Str. 1-7, 2-6
Hermann-Hofmann-Str. 1-7, 2-6
- Block 8 Statistischer Block 1412-03
Valentin-Bauer-Straße 16-34
Burgundenstraße 3-29
Sieg Lindenstraße 30-32
- Block 9 Statistischer Block 1412-01
Valentin-Bauer-Straße 10
Alberichstraße 3-19
Waltraudenstraße 19-23
Volkerstraße 2
Burgundenstraße 2
- Block 10 Statistischer Block 1412-10
Valentin-Bauer-Straße 8, 2 und 6a
Frankenthaler Straße (ohne Bebauung)
Alberichstraße 8-16
- Block 12 Statistischer Block 1416-06
Waltraudenstraße 24-32
Volkerstraße 3
- Block 13 Statistischer Block 1412-02
Burgundenstraße 12-34
Waltraudenstraße 25-37

Plan 1 Statistische Bezirke

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



4.2 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet (Blöcke Nr. 1 bis Nr. 10, Nr. 12 teilweise und Nr.13) ist geprägt von Wohnnutzung. In der nördlichen Valentin-Bauer-Straße gibt es teilweise auch eine Mischnutzung von Wohnen, Geschäften und gastronomischen Einrichtungen.

Im "Integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt West" (2007) wird auf Seite 17 als Leitbild für das Gebiet von einem innenstadtnahen Wohngebiet gesprochen. Diesem auf das gesamte Soziale-Stadt Gebiet bezogenen Ziel wird die derzeitige Nutzungsstruktur in den hier näher untersuchten Bereichen noch nicht hinreichend gerecht, obwohl es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Im nördlichen Bereich der Valentin-Bauer-Straße bis zur Sieglindenstraße befinden sich in einigen Gebäuden in der Erdgeschosszone gastronomische Einrichtungen, Geschäfte oder Dienstleistungseinrichtungen. Problematisch ist in diesem Teil des Gebiets die in den Kapiteln 1.2.2.1, 2.5 und 5.1.3 beschriebene Häufung gastronomischer Einrichtungen mit Geldspielautomaten. Aufgrund ihrer Häufung sind diese Einrichtungen nicht mit der Wohnnutzung verträglich. Durch diese gastronomischen Betriebe wird eine erhöhte Kundenfrequenz und Lärmbelastung (laute Musik, lautstarke Unterhaltung der Gäste, Zu- und Abfahrtslärm) verursacht, der sich störend auf die Wohnnutzung auswirkt.

Die Zahl der gastronomischen Einrichtungen mit Geldspielbetrieb ist kontinuierlich angestiegen seit den Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999. Erst mit der Zeit wurde spürbar, dass diese Entwicklung, gepaart mit der Tatsache, dass im Jahr 2006 die Spieleverordnung zugunsten von jetzt drei Geldspielautomaten pro gastronomischer Einrichtung geändert wurde, sich zunehmend negativ auswirkt. Durch diese Angebote wird ein anderes Publikum angezogen, welches das Straßenbild prägt. Aufgrund der inzwischen entstandenen Häufung muss jetzt verhindert werden, dass weitere gastronomische Einrichtungen sozusagen das „Fass zum Überlaufen“ bringen. Eine der Ursachen für diese Nutzungsproblematik ist sicherlich, dass gerade in der Valentin-Bauer-Straße viele Hauseigentümer nicht selbst im Gebiet wohnen und bei der Vermietung vor allem der Erdgeschosszonen ihrer Grundstücke nicht primär auf wohngebietstypische Nutzungen achten. Dies ist nicht ohne Konsequenzen für den Stadtteil und das Wohlbefinden der Bewohner und dort Arbeitenden. Nicht zuletzt auch angesichts der über 60 bereits modernisierten Häuser mit über 200 Wohnungen und der 12 Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation im gesamten Sanierungsgebiet (inklusive dem nördlichen Teil) besteht eine Verpflichtung sowohl gegenüber den Eigentümern als auch gegenüber den Bewohnern, diesen familienfreundliche und die Struktur des Quartiers stärkende Nutzungen anzubieten.

Im Jahr 2011 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen fortgeschrieben. Im dortigen Kapitel 4.3.4 wird die derzeitige Einzelhandelssituation im Stadtteil West sinngemäß wie folgt beschrieben:

„Der Stadtteil mit 4.500 Einwohnern verfügt über ein recht kleines Zentrum, das aufgrund der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche als Quartierszentrum zu kennzeichnen ist. Dieses erstreckt sich rund um den Rudolf-Hoffmann-Platz und entlang der Valentin-Bauer-Straße bis zur Sieglindenstraße. Die meisten Einzelhandelsgeschäfte sind sehr kleinflächig. Einziger etwas größerer Lebensmittelladen innerhalb des Quartierszentrums (aber noch unter 400 m² Verkaufsfläche) ist derzeit Penny in der Frankenthaler Straße. Außerhalb des Quartierszentrums

wurde ein moderner Lidl im Bereich Bruchwiesenstraße angesiedelt. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr ist gut (Straßenbahnhaltestelle Rohrlachstraße, Buslinie in der Valentin-Bauer-Straße). Die Nahversorgungseinrichtungen liegen innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit. Parkmöglichkeiten für den Individualverkehr finden sich in der Valentin-Bauer-Straße. Da sich der Penny-Markt in der Frankenthaler Straße mit Verlagerungsabsichten trägt, besteht in diesem Bereich Handlungsbedarf. Es muss innerhalb des Gebietes für die Ansiedlung eines Marktes bis maximal 800 m² Verkaufsfläche ein Standort gefunden werden. Je nach Ergebnis der Standortsuche kann es zu Anpassungen der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs führen. Denn die Bürger von West geben mit 84% an, innerhalb des Stadtteils einzukaufen. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es, eine Aufwertung des Quartierszentrums (wenn mindestens 5 Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche) zum Stadtteilzentrum (wenn mindestens 10 Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 2.000 m² Verkaufsfläche) West zu erreichen.“

Wie dargestellt, besteht derzeit das Problem, dass die meisten Läden in den Erdgeschosszonen an gastronomische Einrichtungen mit Geldspielautomaten (elf Einrichtungen in einem 200 m langen Straßenabschnitt) vermietet sind. Die Konzentration dieser Einrichtungen ist in einem Kerngebiet zulässig, nicht in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Häufung der Gaststätten mit Spielbetrieb kann somit zum „Umkippen“ des Gebietscharakters führen. Sanierungsziel ist und bleibt hingegen weiterhin, die Wohnfunktion zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen, dürfen weder Umnutzungen vorhandener Geschäfte in Bistros noch Aufteilungen bestehender gastronomischer Einrichtungen in zwei Kleinst-Gaststätten genehmigt werden. Es ist daher erforderlich, die Nutzung der Erdgeschosszonen für Schank- und Speisewirtschaften zu beschränken. (vgl. hierzu auch Kap. 5.1.3).

Positive Nutzungen, welche die Familienfreundlichkeit des Quartiers stärken, sind derzeit in der Valentin-Bauer-Straße beispielsweise der Kleidertreff, der Bürgertreff, der Kindergarten, der Bekleidungsdiscounter, die SB-Bankfiliale, die Bäckerei, die Fahrschule, die Arztpraxen, der Friseur und die Apotheke.

Als Zielsetzung des Sanierungsrahmenplans 2000 ist die Herausverlagerung störender und imageschädigender Gewerbeeinrichtungen und Gewerbebetriebe (auch "Rotlichtbetriebe") genannt. Speziell in der nördlichen Valentin-Bauer-Straße und den angrenzenden Baublöcken können sie für die kinderreichen Bewohner eine soziale Gefährdung bedeuten. Weiter geltendes Ziel des Rahmenplans 2000 ist die Sicherung der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf in der Valentin-Bauer-Straße.

Gegenüberstellung Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Vorbereitende Untersuchung – Bestandsaufnahme 2012:

Tabelle 1: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 1

Block Nr. 1	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	43	42
Anzahl Gewerbe	0	0
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	0	0
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	0

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

Es ist festzustellen dass sich in Block 1 seit Beginn der Sanierung die Nutzungsstruktur nicht verändert hat und auch die Wohnungszahl fast gleich geblieben ist.

Tabelle 2: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 2

Block Nr. 2	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	48	49
Anzahl Gewerbe	0	0
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	0	0
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	1	1
Leerstand	0	0

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 2 hat sich die Nutzungsstruktur seit den Vorbereitenden Untersuchungen nicht verändert. Außer der Wohnnutzung befindet sich in dem Gebiet lediglich die Trafostation Gudrunstraße 13. Die Anzahl der Wohnungen ist ebenfalls fast gleich geblieben.

Tabelle 3: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 3

Block Nr. 3	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	83	82
Anzahl Gewerbe	6	4
Davon: Gastronomie	2	2
Davon: Einzelhandel und Handwerk	2	2
Davon: Dienstleister	1	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	1	0
Sonstige Nutzungen	1	1
Leerstand	0	0

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 3 hat sich seit Beginn der Sanierung die Wohnungszahl kaum verändert. Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Valentin-Bauer Straße 5: heute Kleidertreff (früher Seniorentreff)

Valentin-Bauer-Straße 9: heute linke Seite Gastronomie, rechte Seite Einzelhandel/Handwerk (früher sind dort zwei Einzelhandelsgeschäfte (Schlüsseldienst und Möbelgeschäft))

Amalienstraße 6: heute 2 behindertengerechte Wohnungen (früher Gaststätte)

Deutsche Straße 27: heute EG Wohnung (früher Friseurladen)

Tabelle 4: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 4

Block Nr. 4	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	48	45
Anzahl Gewerbe	2	0
Davon: Gastronomie	2	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	0	0
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	1	1
Leerstand	0	2

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 4 hat sich seit Beginn der Sanierung die Wohnungszahl etwas verringert, was damit zusammenhängt, dass in der Amalienstraße die Gebäude mit den Hausnummern 3, 5, und 11 und die Deutsche Straße 17 abgebrochen worden sind.

Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Margarethenstraße 10: heute Leerstand im EG (früher gastronomische Einrichtung)

Gudrunstraße 4: heute Leerstand im EG (früher gastronomische Einrichtung)

Tabelle 5: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 5

Block Nr. 5	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	265	266
Anzahl Gewerbe	6	5
Davon: Gastronomie	3	3
Davon: Einzelhandel und Handwerk	1	0
Davon: Dienstleister	1	1
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	1	1
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	0

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 5 hat sich die Wohnungszahl nur geringfügig verändert seit Beginn der Sanierung. Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Valentin-Bauer-Straße 15: heute Kneipe (früher Bürgertreff)
 Valentin-Bauer-Straße 19: heute geplant Wohnen (früher Kneipe)
 Valentin-Bauer-Straße 21: heute Bürgertreff (früher Wohnen)
 Valentin-Bauer-Straße 23: heute Friseur (früher Bäckerei)
 Margarethenstraße 9: heute Wohnen (früher Dienstleistung)

Tabelle 6: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 6

Block Nr. 6	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	9	11
Anzahl Gewerbe	2	2
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	2	2
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	0

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 6 hat sich seit Beginn der Sanierung die Zahl der Wohnungen nur geringfügig verändert. Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Walkürenstraße 1: heute Wohnen (früher Sicherheitsdienst)
 Walkürenstraße 3: heute Elektroinstallateur (früher Wohnen)

Tabelle 7: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 7

Block Nr. 7	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	577	565
Anzahl Gewerbe	5	5
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	4	3
Davon: Dienstleister	0	1
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	1	1
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	1

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 7, der Valentin-Bauer-Siedlung, hat sich seit Beginn der Sanierung die Zahl der Wohnungen etwas reduziert. Der Grund dafür ist, dass seitens der Eigentümerin GAG die Gebäude Franz-Josef-Ehrhart-Straße 1 bis 7 und 2 bis 6 modernisiert wurden. Im Zuge dieser Modernisierung wurden entsprechend den Zielen der Sanierung größere Wohnungen geschaffen. Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Sieglindenstraße 31: heute: linke Seite Bäckerei; rechte Seite Leerstand (früher Bäckerei und Dienstleister)

Tabelle 8: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 8

Block Nr. 8	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	115	108
Anzahl Gewerbe	9	9
Davon: Gastronomie	1	4
Davon: Einzelhandel und Handwerk	5	1
Davon: Dienstleister	2	3
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	1	1
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	1	2

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 8 hat seit Beginn der Sanierung die Zahl der Wohnungen leicht abgenommen, was darauf zurückzuführen ist, dass im Rahmen der Modernisierung in einigen Gebäuden kleine Wohnungen entsprechend Rahmenplanzielsetzung zu größeren Wohnungen zusammen gelegt worden sind.

Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Valentin-Bauer-Straße 26: heute linke Seite Gastronomie, rechte Seite Dienstleister (früher ganzes EG Blumenladen)

Valentin-Bauer-Straße 24: heute 2 gastronomische Einrichtungen (früher: Einzelhandel)

Valentin-Bauer-Straße 22: heute Bekleidungsdiscounter (früher Lebensmitteldiscounter)

Valentin-Bauer-Straße 16: heute Leerstand (früher Metzgerei)

Sieglindenstraße 28: heute Freiflächengestaltung (früher Getränkemarkt)

Burgundenstraße 3: heute linke Seite Arztpraxis; rechte Seite SB-Sparkassenfiliale (früher Sparkassenfiliale)

Tabelle 9: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 9

Block Nr. 9	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	61	60
Anzahl Gewerbe	3	3
Davon: Gastronomie	0	1
Davon: Einzelhandel und Handwerk	1	1
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	2	1
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	1

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 9 ist die Wohnungszahl fast gleich geblieben.

Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Volkerstraße 2: Die ehemalige Heilig-Kreuz-Kirche und das Pfarrhaus stehen leer. Geplant ist voraussichtlich die Umnutzung des Pfarrhauses zu Wohnzwecken und des Kirchengebäudes für kulturelle und soziale Zwecke.

Valentin-Bauer-Straße 10: heute Kiosk und Gastronomie (früher nur Kiosk)

Tabelle 10: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 10

Block Nr. 10	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	16	16
Anzahl Gewerbe	1	1
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	1	1
Davon: Dienstleister	0	0
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	1	1

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 10 ist die Wohnungszahl seit Beginn der Sanierung gleich geblieben. Auch die gewerbliche Nutzung hat sich nicht verändert.

Tabelle 11: Wohnungszahl und Nutzungsstruktur Block 12 und 13

Block Nr. 12 und 13	Vorbereitende Untersuchung 1998/1999	Bestandsaufnahme 2012
Anzahl Wohnungen	107	108
Anzahl Gewerbe	2	1
Davon: Gastronomie	0	0
Davon: Einzelhandel und Handwerk	0	0
Davon: Dienstleister	2	1
Davon: Soziale und kulturelle Einrichtungen	0	0
Sonstige Nutzungen	0	0
Leerstand	0	0

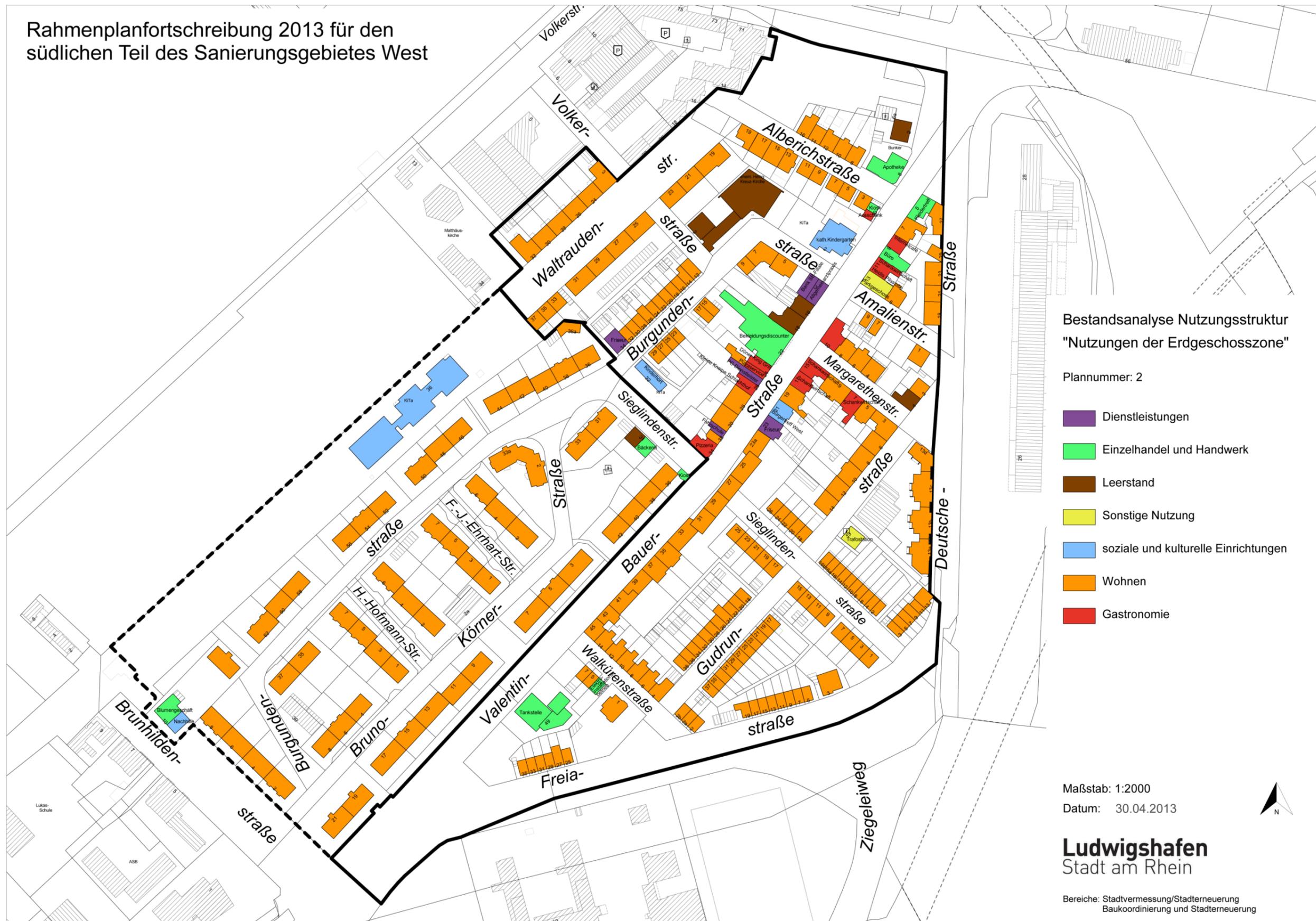
Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

In Block 12 und 13 hat sich seit Beginn der Sanierung die Wohnungszahl kaum verändert. Die gewerbliche Nutzung hat sich wie folgt verändert:

Waltraudenstraße 37: heute Wohnen (früher Gebäudereinigungsfirma)

Plan 2 Bestandsanalyse Nutzungsstruktur

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



4.3 Baustruktur/Stadtgestalt

4.3.1 Städtebauliche Struktur und Stadtbild

Die Besiedlung des Stadtteils West begann Ende des 19. Jahrhunderts. Seine Entwicklung verlief anfangs ohne städtebauliche Konzeption entlang der Verkehrsachsen. Die über viele Jahrzehnte verlaufende sukzessive Entwicklung (vgl. hierzu die Historie Kapitel 2.4) erklärt die kleinteilige, äußerst heterogene Baustruktur des Plangebiets.

Folgende baustrukturellen Bereiche können historisch gesehen unterschieden werden. Sie sind nicht deckungsgleich mit der im Rahmen dieser Untersuchung vorgenommenen baustrukturellen Dreiteilung (vgl. Kap. 1.1 Gliederung in Valentin-Bauer-Straße, Reihenhausbereich und Mehrfamilienhausgebiet), die eher unter dem Aspekt der künftigen Nutzung und der stadtgestalterischen Ziele vorgenommen worden ist.

Historisch begründete baustrukturelle Bereiche:

Die ersten Gebäude des Stadtteils sind Ende des 19. Jahrhunderts auf der Südseite der Amalienstraße entstanden (heute nur noch Nummer 7 und 9 erhalten). Sie sind heute als stadtgestalterisch nicht wertvoll zu beurteilen und entsprechen aufgrund der geringen Größe nicht mehr dem heutigen Wohnstandard. Nicht mehr zeitgemäß ist auch die bauliche Enge, die in der Amalienstraße aufgrund der direkt angrenzenden vier- bis fünfgeschossigen Bebauung in der Margarethenstraße entstanden ist. Einige Grundstücke wurden daher seit Beginn der Sanierung von der Stadterneuerung erworben und die Gebäude abgebrochen, um gegebenenfalls zeitgemäße Neubauten errichten zu können. Im Bereich Amalien- und Margarethenstraße wird daher heute sowohl Entkernungs- als auch Neubaupotential gesehen.

Gebäude aus der Entstehungszeit des Stadtteils zu Beginn des 20. Jahrhunderts:

Der nördliche Teil des Gebiets ist geprägt durch vier- bis fünfgeschossige Zeilen-/Geschosswohnungsbauten. Hierbei sind die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser auf der westlichen Seite der Valentin-Bauer-Straße zwischen Burgunden- und Sieglindenstraße von hohem Stadtbildwert. Ausnahmen sind die beiden Gebäude Valentin-Bauer-Straße 22 (80er Jahre) und Burgundenstraße 3 (60er Jahre). Vier der gründerzeitlichen Gebäude wurden bereits modernisiert. Hoher Modernisierungsbedarf besteht bei dem Gebäude Valentin-Bauer-Straße 28. Die Rückseite dieser Gebäudezeile ist (vgl. Block 8) von der Burgundenstraße her einsehbar, denn die Bebauung der Burgundenstraße ist in diesem Bereich lückenhaft. Städtebauliche Verbesserungen sind stellenweise möglich. Beispielsweise kann das Grundstück Burgundenstraße 11 bebaut werden.

Die Bebauung der nördlichen Burgundenstraße zwischen Valentin-Bauer- und Sieglindenstraße ist durch zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser der **30er Jahre und auch anderer Epochen geprägt**. Bei den Gebäuden Burgundenstraße 5 bis 9 handelt es sich um Mehrfamilienhäuser der 30er Jahre.

Weitere Gebäude aus der **Gründerzeit** sind: Margarethenstraße 8, 6 und 9, Valentin-Bauer-Straße 5, 15 und 21 und Deutsche Straße 27. Auch von diesen Gebäuden wurden bereits vier modernisiert. Hoher Modernisierungsbedarf besteht noch bei dem Gebäude Margarethenstraße 7.

Betrachtet man den Bereich zwischen Valentin-Bauer-Straße 5 und 13 (Block 3), so fällt das mindergenutzte Grundstück mit dem zweigeschossigen Gebäude Valentin-Bauer-Straße 7 auf.

Dieses müsste von der Höhe her an die beiden angrenzenden Nachbargebäude angepasst (Abbruch und Neubau oder Aufstockung des vorhandenen Gebäudes) werden, was jedoch voraussetzt, dass das Rückgebäude im Hof abgebrochen wird. Des Weiteren fällt das im Krieg zerstörte und dann wiederhergestellte Gebäude Deutsche Straße 25 als städtebaulicher Missstand auf.

Aus der Entstehungszeit des Stadtteils **Anfang des 20. Jahrhunderts** stammen außerdem die stadtgestalterisch wertvollen viergeschossigen Mehrfamilienhäuser Valentin-Bauer-Straße 43 und 45 und die dreigeschossigen Gebäude Walkürenstraße 4 bis 14. In der Walkürenstraße sind seit Beginn der Sanierung drei Gebäude modernisiert worden. Die Modernisierung eines vierten Gebäudes ist geplant.

In der **Alberichstraße** stammen die meist zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser aus sehr **unterschiedlichen Epochen** (Jahrhundertwende bis 90er Jahre). Mögliche Umbauten (Art und Mass der baulichen Nutzung) der nördlichen Straßenseite sind im Bebauungsplan Alberichstraße (Nr. 240 von 1974) geregelt. Es wurden seit Sanierungsbeginn bereits sechs Gebäude in der Alberichstraße modernisiert. Eine weitere Modernisierung ist geplant. Als stadtgestalterisch besonders wertvoll ist das Gebäude Alberichstraße 19 zu betrachten.

Die Waltraudenstraße ist durch viergeschossige Zeilenrandbebauung aus den 40er Jahren geprägt. Lediglich die Zweifamilienhäuser Nr. 33 bis 37 weichen von der Höhe und der einheitlichen Baustruktur der anderen Häuser ab.

Das aus **den 30er Jahren stammende zweigeschossige Reihenhausesgebiet** Gudrun- und Sieglindenstraße (südlich der Valentin-Bauer-Straße) mit den dazu gehörenden Gebäuden Freiastraße 5 bis 35 und Deutsche Straße 3 bis 13 ist als Ensemble erhaltenswert. Zu Beginn der Sanierung stellte das Grundstück Freiastraße 3 mit einem barackenartigen Gebäude einen städtebaulichen Missstand dar. Inzwischen ist das Gebäude im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgebrochen worden und ein an die Reihenhausesbebauung angepasster Neubau errichtet worden. Der Blockrand konnte somit geschlossen werden. Des Weiteren muss der gesamte Block 6 mit der Tankstelle als stadtgestalterischer Missstand betrachtet werden, da eine geschlossene Blockrandbebauung weitestgehend fehlt. Eine Verbesserung der vorhandenen Situation kann jedoch erzielt werden, indem die Bauzeile Freiastraße durch zwei bis drei weitere Reihenhäuser Richtung Nordosten erweitert wird. Auch die Bauzeile Walkürenstraße Richtung Valentin-Bauer-Straße könnte um mindestens zwei Gebäude erweitert werden. Zudem könnte der südliche Teil des Blocks 6 mit mindestens drei Reihenhäusern bebaut werden.

Im **zweiten Weltkrieg** wurden zahlreiche Gebäude im Stadtteil West zerstört, die entstandenen Baulücken wurden durch Gebäude unterschiedlichsten Baualters (60er bis 90er Jahre) geschlossen.

Die Valentin-Bauer-Siedlung (Block 7) wurde zur Beseitigung der durch den Krieg entstandenen Wohnungsnot errichtet. Sie stammt aus den **50er Jahren** und besteht fast ausschließlich aus vier- und fünfgeschossigen Mietshäusern, wobei jeweils mehrere Häuser zu Baublöcken zusammengefasst sind. Diese sind von relativ großen Abstandsflächen umgeben. In den 55 Gebäuden befinden sich heute insgesamt 565 Wohneinheiten.

Gebäude der 60er Jahre:

Die inzwischen sehr vernachlässigten Gebäude in der Deutschen Straße 19-23 stammen aus den 60er Jahren. Eine Modernisierung ist seitens der Eigentümerin in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Heilig-Kreuz-Kirche, das Pfarrhaus in der Volkerstraße 2 und der Kindergarten in der Bur-

gundenstraße 2 stammen, ebenso wie das außerhalb des Sanierungsgebiets liegende Gemeindezentrum der Matthäuskirche in der Waltraudenstraße, aus den 60er Jahren. Beide Kirchen mit Nebengebäuden heben sich deutlich von der Baustruktur in der Umgebung ab.

Gebäude der 70er Jahre:

Die viergeschossige Zeilenrandbebauung in der Deutschen Straße 13a bis d umfasst 32 Wohneinheiten.

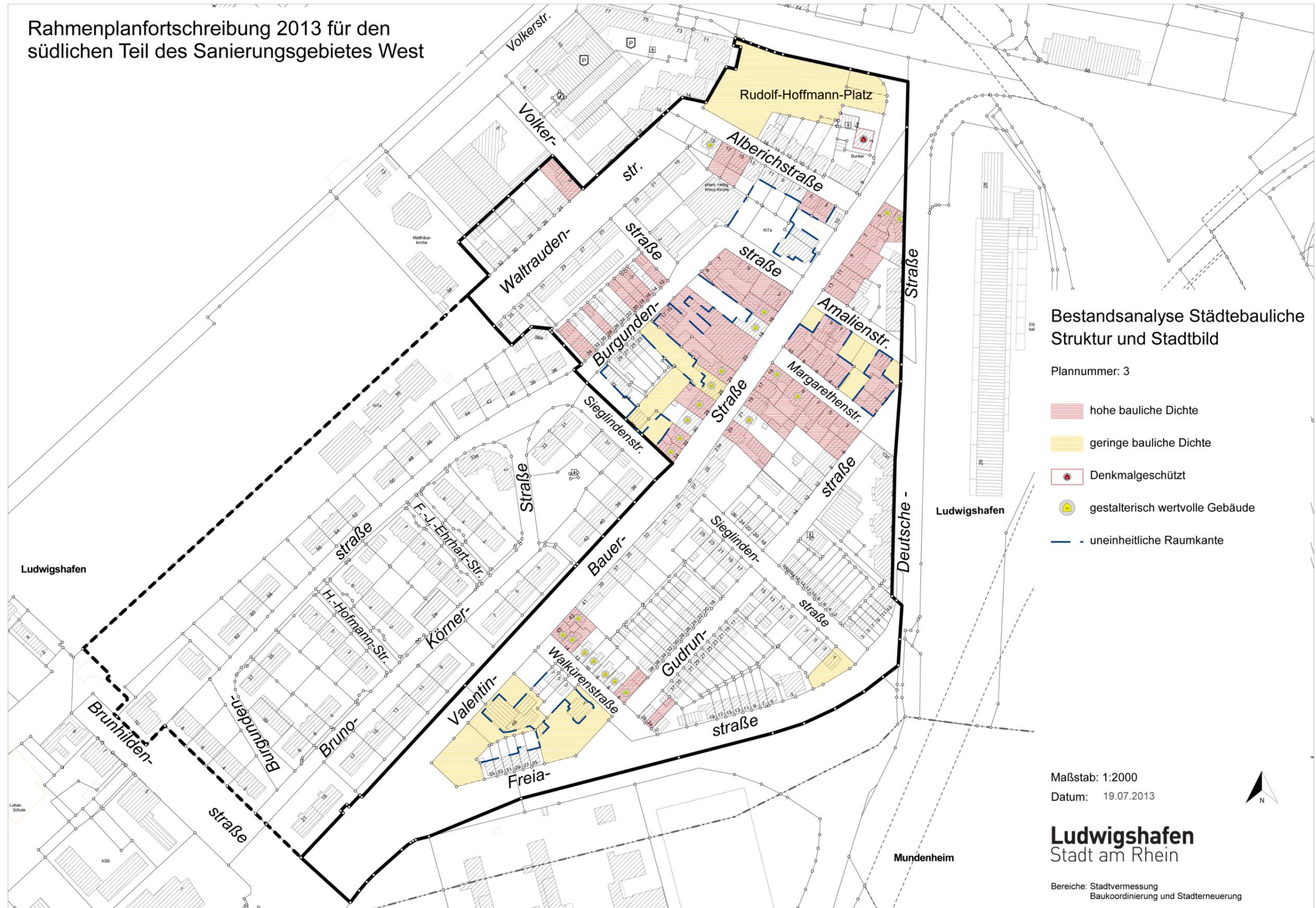
Insgesamt lässt sich feststellen, dass im hier untersuchten Teil des Sanierungsgebietes südlich der Frankenthaler Straße 90% der Wohnungen Mietwohnungen sind, die nicht vom Eigentümer bewohnt sind und die sich überwiegend in Geschosswohnungsbauten befinden. Nur 10% der Wohnungen werden also vom Eigentümer bewohnt. Im gesamten Stadtteil West beläuft sich dieser Anteil auf rund 13%, in Gesamt-Ludwigshafen sogar auf 28%. Im hier untersuchten Gebiet werden vor allem die Gebäude im oben genannten Reihenhausbau im Bereich Sieglinden- und Gudrunstraße überwiegend von ihren Eigentümern bewohnt.

Der Wohnungsbau der Nachkriegszeit war maßgeblich durch öffentliche Förderung geprägt (etwa drei Viertel aller Wohnungen in West).

Der Anteil an Altbauwohnungen (vor 1949 errichtet) im Sanierungsgebiet beträgt nur 20%.

Plan 3 Bestandsanalyse städtebauliche Struktur und Stadtbild

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Bestandsanalyse Städtebauliche Struktur und Stadtbild

Plannummer: 3

- hohe bauliche Dichte
- geringe bauliche Dichte
- Denkmalgeschützt
- gestalterisch wertvolle Gebäude
- uneinheitliche Raumkante

Maßstab: 1:2000
Datum: 19.07.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordination und Stadterneuerung

4.3.2 Grundstücksgrößen, Neuordnungsbedarf

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Baublöcke des hier untersuchten Teils des Sanierungsgebiets südlich der Frankenthaler Straße folgende durchschnittlichen Grundflächenzahlen (GRZ) festgestellt: Die GRZ gibt gemäß § 19 Baunutzungsverordnung den Anteil der überbauten Grundstücksfläche an der gesamten Grundstücksfläche an.

Tabelle 12: Grundflächenzahlen der Baublöcke

Blocknummer	Grundflächenzahl (GRZ)
1	0,35
2	0,49
3	0,30
4	0,55
5	0,46
6	0,19
7	0,30
8	0,54
9	0,44
10	0,17
12	0,29
13	0,53

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

Bei einer GRZ größer oder gleich 0,6 spricht man von hoher baulicher Dichte. Das heißt, dass ein relativ großer Teil der Grundstücksfläche überbaut ist. Bei einer GRZ kleiner oder gleich 0,2 spricht man von geringer baulicher Dichte. Das heißt, dass von der Grundstücksfläche nur ein relativ kleiner Teil überbaut ist.

Betrachtet man die hier untersuchten Baublöcke, so ist festzustellen, dass die Bebauungsdichte überall im durchschnittlichen Bereich liegt. Lediglich bei Block 6 ist aufgrund der fehlenden Raumkanten (Tankstellengelände) die Bebauungsdichte gering. Gleiches gilt für Block 10, wo ebenfalls aufgrund fehlender Raumkante beim Rudolf-Hoffmann-Platz eine geringe bauliche Dichte festzustellen ist.

Auch die durchschnittlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) für die hier untersuchten Baublöcke wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt: Die Geschossflächenzahlen geben gemäß § 20 Baunutzungsverordnung das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Grundstücksfläche an.

Tabelle 13: Geschossflächenzahlen der Baublöcke

Blocknummer	Geschossflächenzahl (GFZ)
1	0,8
2	1,29
3	1,26
4	1,18
5	1,57
6	0,39
7	1,26
8	1,59
9	0,91
10	0,48
12	0,66
13	1,3

Quelle: Stadt Ludwigshafen 2012

Auch hier sind die niedrigsten Werte bei den Blöcken festzustellen, bei denen die Raumkanten fehlen (Block 6 und 10). Die Blöcke 5 und 8 sind am stärksten überbaut. Die Bodenrichtwertkarte des hier untersuchten allgemeinen Wohngebietes geht in der Valentin-Bauer-Straße von einer GFZ von 1,2 aus, in allen anderen Teilen von einer GFZ von 1,0.

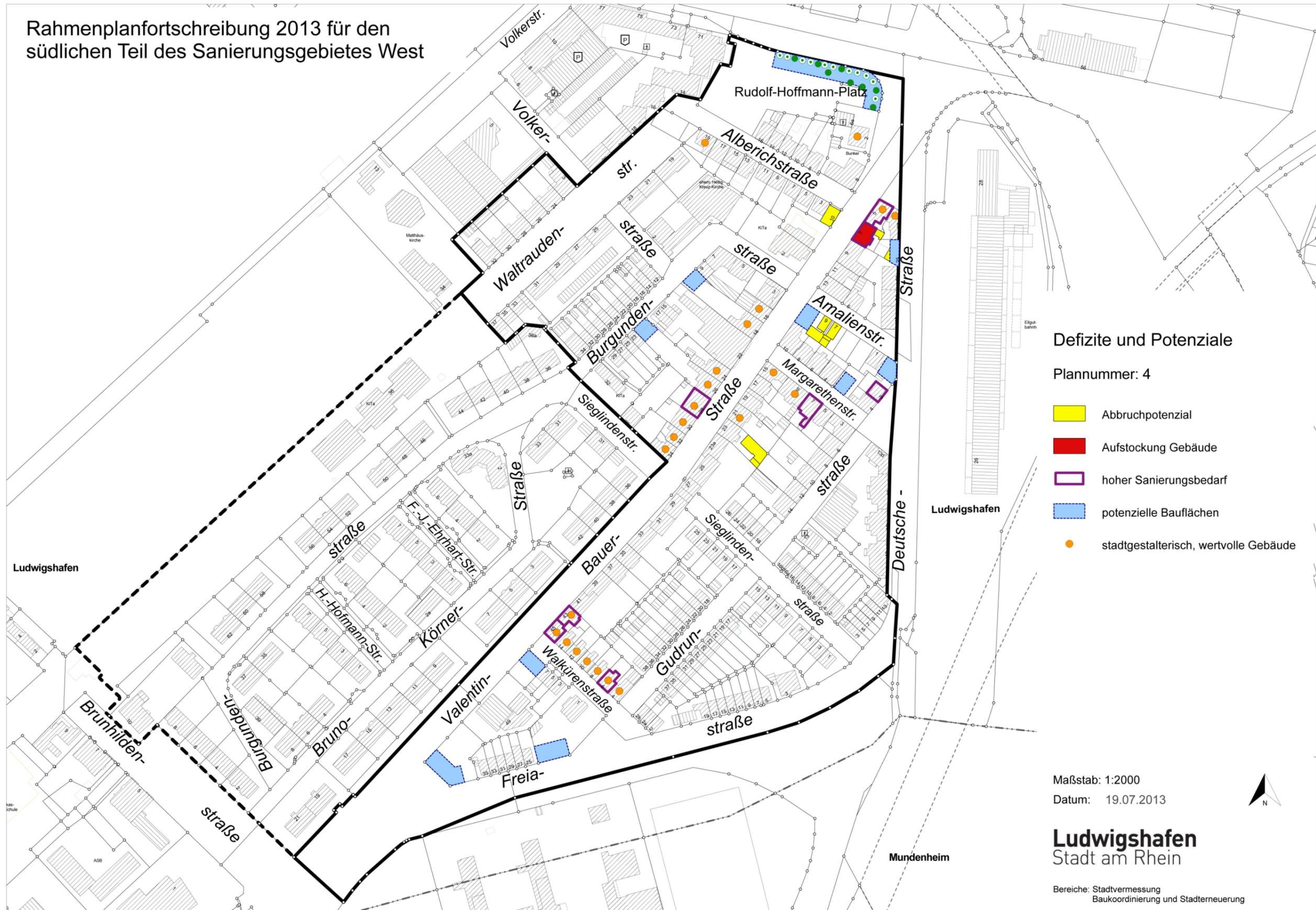
Bezüglich der Fortschreibung des Rahmenplans heißt das, dass insgesamt versucht werden sollte, eine weitere Verdichtung durch Überbauung schwerpunktmäßig in Block 6 und 10 vorzunehmen und ansonsten eher darauf zu verzichten. Es sei denn, dass punktuell stadtgestalterische Aspekte für wichtiger erachtet werden und eine Aufstockung oder Bebauung für sinnvoll erachtet wird.

Da viele unbebaute Flächen versiegelt sind, müssen Begrünung und Entsiegelung von Freiflächen weiterhin als wichtige Ziele gesehen werden. Hierbei muss beachtet werden, dass Bereiche, die eine relativ große Zahl an Wohnungen ausweisen, aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs für Stellplätze einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Die Herstellung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist auf das baurechtlich erforderliche Maß zu begrenzen. Auf jeden Fall sind mit der Stadterneuerung die Art der Bodenbefestigung ebenso wie die Art der Begrünung im Einzelnen abzustimmen.

Ansonsten sind Grundstücksneuordnungen in Verbindung mit Abbrüchen von Gebäuden und Nebengebäuden nach wie vor erforderlich. Es fanden seit Beginn der Sanierung Abbrüche von Haupt- oder Rückgebäuden statt auf den Grundstücken: Valentin-Bauer-Straße 18, 19 und 35, Alberichstraße 3, 11, 14, Amalienstraße 3, 5, 6 und 11, Deutsche Straße 17, Freiastraße 3, Sieglindenstraße 28. Neu gebaut wurde das Haus Freiastraße 3. Der Neubau Valentin-Bauer-Straße 19 ist konkret geplant.

Vergleiche hierzu auch Plan Nr. 3 "Bestandsanalyse Städtebauliche Struktur und Stadtbild".

Plan 4 Defizite und Potenziale



4.3.3 Mängel der Bausubstanz

In den Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 sind die Gebäude in die Kategorien "keine sichtbaren Mängel" (30%), „leichte Mängel“ (47%), "mittlere Mängel" (16%) und "schwere Mängel" (7%) eingestuft worden. Die übrigen Gebäude sind als „nicht bewertete Gewerbebetriebe und Nebengebäude“ eingestuft worden. Im hier untersuchten Teilbereich des Sanierungsgebietes handelt es sich bei den nicht bewerteten Gebäuden hauptsächlich um Garagen. Die größte Anzahl der Gebäude mit „schweren Mängeln“ befand sich im „Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße“ und in der Amalienstraße, dort befinden sich mit die ältesten Gebäude von West.

In der Fortschreibung des Rahmenplanes soll die Kategorisierung der Vorbereitenden Untersuchungen abgewandelt werden, denn sie kann aus folgenden Gründen nicht beibehalten werden: Die Formulierung, dass Mängel „nicht sichtbar“ sind, hat zum Ergebnis geführt, dass einzelne Gebäude eine vergleichsweise gute Bewertung erhielten, weil sie äußerlich einen gepflegten Eindruck gemacht haben. Dennoch entsprechen diese Gebäude oft bei weitem nicht den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Ein Gebäude ist modernisierungsbedürftig, wenn es Missstände und Mängel im Sinne von § 177 BauGB aufweist. Das Baugesetzbuch sagt in § 177 Absatz 2, dass ein Missstand vorliegt, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Zu den hier gemeinten Anforderungen nennt der Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Stand Januar 2005, auf Seite 12 zu § 177 auch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Auf Seite 13 zu § 177 wird hierzu im Kommentar erwähnt, dass sich die Anforderungen an eine bauliche Anlage mit der Zeit verändern, denn das Tatbestandsmerkmal ist nicht statisch angelegt.

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 1998/1999 hat es die Energieeinsparverordnung in ihrer heutigen Form noch nicht gegeben. Seit 2002 bis zur aktuellen EnEV sind die Anforderungen an das Energiesparen gestiegen und somit auch die Kosten im Rahmen der entsprechenden Modernisierungsanforderungen. Die energiesparende Modernisierung wird im Kommentar zum § 177 BauGB nicht als Luxus angesehen: ungedämmte Gebäude stellen einen Sanierungstatbestand dar. Grund sind die gestiegenen und weiter steigenden Energiepreise und nicht zuletzt die Ziele zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung. Daher wird in dieser Rahmenplanfortschreibung folgende angepasste **Kategorisierung** des Modernisierungsbedarfs vorgenommen:

Bestand nicht sanierungswürdig

Die Sanierung dieser Gebäude kann aufgrund ihrer untergeordneten städtebaulichen Bedeutung oder weil die Bausubstanz qualitativ nicht hochwertig genug ist, nicht gefördert werden (Erhaltungsaufwand liegt höher als Abbruch und Neubau).

Sanierungsbedarf wird unterschieden nach:

Mittlerer Sanierungsbedarf:

punktueller Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Die Mängel sind teilweise auch stark, jedoch nicht nutzungseinschränkend.

Hoher Sanierungsbedarf:

umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Bei Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf kann nach gründlicher Abwägung ein Abbruch erforderlich sein, um

dann einen Ersatzbau zu errichten. Dies ist vor allem dann in Betracht zu ziehen, wenn eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Sanierung hinsichtlich der Instandsetzung und der Nachnutzung zweifelhaft ist und so auch langjährige Leerstände zu befürchten sind.

Unabhängig vom Sanierungsbedarf werden noch folgende Gebäude gekennzeichnet:

(vgl. Plan Nr. 3 Bestandsanalyse städtebauliche Struktur und Stadtbild)

- Gebäude unter **Denkmalschutz**
- **Erhaltenswerte, ortstypische Gebäude** auch ohne Denkmalschutz, die von ihrer Baustruktur den technischen Anforderungen entsprechen und mit ihrer äußeren Erscheinung gut ins Stadtbild passen
- Gebäude mit Umnutzungspotential bzw. Umnutzungsnotwendigkeit (aktuelle Nutzung vgl. Plan Nr. 2 Bestandsanalyse Nutzungsstruktur), Nutzungen der Erdgeschosszonen

Vorgehensweise:

Der Zustand der Bausubstanz ist 2011/2012 durch Inaugenscheinnahme im Rahmen von Begehungen nach vorher festgelegten Kriterien ermittelt worden. Die Erkenntnisse daraus sind Daten der Stadt Ludwigshafen zur Wohnungsausstattung als Indikator für Sanierungsrückstand (Wohnungen mit/ohne Bad, mit/ohne Zentralheizung) gegenüber gestellt worden. Kriterien der neuesten Energieverbrauchs- und Emissionstandards wurden hierbei nicht angelegt.

Die festgestellten objektbezogenen Mängel sind im Wesentlichen:

- bautechnische Mängel (z.B. an Dach, Fenstern, Fassaden, Feuchte- und Wärmeschutz). Alle Gebäude, die beispielsweise nicht gedämmt sind und bei denen seit Sanierungsbeginn im Jahr 2001 keine Modernisierungsgenehmigung beantragt worden ist, sind, sofern sie nicht auf Abbruch stehen, zunächst einmal als modernisierungsbedürftig angesehen worden.
- strukturelle und funktionale Mängel (z.B. bezüglich Grundriss und Erschließung, Lage auf dem Grundstück)
- gestalterische und städtebauliche Mängel im Kontext des Wohnumfelds

Die Haustechnik, insbesondere der Zustand von Heizung, Sanitärausstattung und Elektroinstallationen, lässt sich vom äußeren Augenschein her nicht beurteilen und ist daher nicht erfasst worden.

Um den tatsächlichen Modernisierungsbedarf festzustellen, muss im Einzelfall ein Energiegutachten erstellt werden.

Ergebnis der Analyse:

Bei der Bestandsaufnahme 2012 (Datenbasis Ende 2011) haben im hier untersuchten Bereich des Sanierungsgebietes 79% der Wohnungen über Bad und Zentralheizung, 17% über Bad ohne Zentralheizung verfügt. Beides bedeutet aber noch nicht, dass nach heutigem Standard nicht doch ein Modernisierungsbedarf besteht angesichts der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung. Schlecht ausgestattet – nämlich ohne Bad (teilweise sogar mit WC außerhalb der Wohnung) – waren im untersuchten Gebiet rund 5% der Wohnungen.

Wie in Plan Nr. 6 "Mängel der Bausubstanz 2011/2012" dargestellt ist, ergibt sich gemäß den oben aufgeführten Kriterien inzwischen folgender Sachstand bezüglich des Modernisierungsbedarfs:

25% der Gebäude sind inzwischen modernisiert worden. 2% der Gebäude können als „nicht sanierungswürdig“ bezeichnet werden. Rund 3% der Gebäude sind stark modernisierungsbedürftig. Die Tatsache, dass sehr viele Gebäude (nämlich 70%) noch einen mittleren Modernisie-

rungsbedarf aufweisen, hängt damit zusammen, dass bei der Festlegung des aktuellen Modernisierungsbedarfs der Energieeinsparverordnung hohe Bedeutung eingeräumt wurde.



Abbildung 8: Deutsche Straße 19-23 als Beispiel für "mittleren Sanierungsbedarf"



Abbildung 9: Valentin-Bauer-Straße 28 als Beispiel für "hohen Sanierungsbedarf"

Tagsüber herabgelassene Rollläden und verrußte Fassaden haben bereits zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchungen 1998 den Einfluss des Kfz-Verkehrs der vergangenen Jahrzehnte dokumentiert. Trotz der im Zeitraum von 1996-1999 erfolgten Verkehrsberuhigung durch die neue Querschnittsaufteilung der Straße und Tempo-30-Regelung, sind viele Eigentümer noch nicht an einer Modernisierung Ihrer Objekte interessiert.



Abbildung 10: Gudrunstraße 4 als Beispiel für "Gebäude mit Umnutzungspotential"



Abbildung 11: Walkürenstraße 4 (bereits modernisiert) als Beispiel für "erhaltenswertes ortstypisches Gebäude"



Abbildung 12: Amalienstraße 7 und 9 als Beispiele für "Gebäude deren Nutzwert gering ist und die stadtgesterisch einen Missstand darstellen".

Plan 5 Mängel der Bausubstanz 1998/1999 während der vorbereitenden Untersuchungen

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Mängel der Bausubstanz bei der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999

Plannummer: 5

- keine sichtbaren Mängel
- leichte Mängel
- mittlere Mängel
- schwere Mängel
- nicht bewertete Gewerbetriebe und Nebengebäude

Maßstab: 1:2000
Datum: 30.04.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordinierung und Stadterneuerung

Plan 6 Mängel der Bausubstanz 2011/2012



4.4 Wohnumfeld, Umweltbedingungen

In Kapitel 2.5 dieser Untersuchung wird auf das "Integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt West" (2007) Bezug genommen. Dort wird die Bedeutung der Nachhaltigkeit von Maßnahmen erläutert. Demzufolge sollen im Stadtteil Strukturen geschaffen werden, die sich nach Auslaufen der Förderung selbst tragen. Hierbei handelt es sich neben den gebäudebezogenen Maßnahmen vor allem um den nicht zu unterschätzenden Bereich der Aufwertung des Wohnumfelds.

Als Entwicklungsschwerpunkt wird unter anderem die Umgestaltung des Bereiches zwischen Margarethen-/Gudrun- und Deutsche Straße vorgeschlagen. Diese sieht neben einer Verringerung der versiegelten Straßenfläche auch eine Neugestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität vor (Abbildung 26: Umgestaltung des Bereiches Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; Quelle Stadtplanung). Ebenso wie bei den gebäudebezogenen Maßnahmen müssen auch beim Thema „Wohnumfeld“ die Aspekte des „Gender Planning“ und des „Barrierefreien Planens und Bauens“ Berücksichtigung finden.

Generell kann man unterscheiden zwischen der Freiraumgestaltung im öffentlichen Bereich und der Gestaltung der privaten Freiflächen.

Als **öffentliche Aufenthaltsbereiche** sind der Rudolf-Hoffmann-Platz mit einem Kleinkinderspielplatz und der Waltraudenpark mit Bolzplatz und einem Spielplatz für Schulkinder zu nennen. Außerdem gibt es noch den Kleinkinderspielplatz Walkürenstraße. Als halböffentliche Freifläche kann die Grünfläche der Valentin-Bauer-Siedlung (Block 7) gesehen werden. Diese macht jedoch einen vernachlässigten Eindruck. Dort sammelt sich der weggeworfene Müll. Es fehlt an Anzeichen, dass die Bewohner sich mit der Anlage identifizieren und sie auch benutzen.

Angrenzend an das Gebiet befinden sich im Westen der Friedhof, im Osten der Güterbahnhof, die Grünflächen mit Spontanvegetation um den Ziegeleiweg und die Sportanlagen des Schulzentrums. Dieses insgesamt gesehen recht hohe Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen wird ergänzt durch relativ viele Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich.

Die Aufenthaltsqualität der Gehwege kann teilweise noch durch Baumpflanzungen verbessert werden. Die Bäume können – je nach Leitungslage im Boden – entweder im Gehwegbereich oder, falls dort kein Platz ist, auch als Raumkantenersatz auf privaten Freiflächen gepflanzt werden.

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet ist relativ hoch. Einige Straßenbäume wurden seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gepflanzt: beispielsweise in der nördlichen Gudrunstraße als Raumkantenersatz bei Block 2 oder in der Burgundenstraße als Raumkantenersatz zwischen Kindergarten Burgundenstraße 2 und Kirchengebäude Volkerstraße 2.

Genauer zu untersuchen wären die Möglichkeiten von Baumpflanzungen in der Valentin-Bauer-Straße bei Block 6 als fehlende Raumkante beim Tankstellengelände und auf der gegenüber liegenden Straßenseite bei der Valentin-Bauer-Siedlung. Sinnvoll wäre dies auch für die südliche Seite der Amalienstraße, wo die Bäume wegen im Boden liegender Leitungen eher auf den Freigrundstücken der südlichen Seite der Amalienstraße als Raumkantenersatz gepflanzt werden könnten.

Private Freiflächen sind auch für die Allgemeinheit von großer Bedeutung, auch sie prägen den Charakter eines Stadtteils. In Ihrer Gesamtheit haben Gestaltung, Versiegelungsgrad und

Begrünung privater Freiflächen Einfluss auf das Klima eines Stadtteils und das Wohlbefinden der Bewohner.

Im hier untersuchten Bereich des Sanierungsgebietes ist der Grünanteil in den Innenbereichen der Blöcke schon gewachsen, aber er soll noch weiter erhöht werden. Am meisten Potenzial birgt der größtenteils versiegelte Block 6 mit dem Tankstellengelände. Ebenfalls hohes Potenzial für Begrünungen weist auch Block 8 auf. Block 7 (Valentin-Bauer-Siedlung) verfügt zwar über einen hohen Freiflächenanteil, der jedoch kaum Aufenthaltsqualität bietet. Desweiteren befinden sich zahlreiche Garagenanlagen in den Blockinnenbereichen (Beispiel Block 5, 7, 8, 12, 13) bei denen die Möglichkeit einer Dachbegrünung zu prüfen ist.

Bei privaten Freiflächen ist partiell durchaus noch eine weitere Entsiegelung möglich. Noch zu viele Flächen sind derzeit asphaltiert, betoniert oder gepflastert. Bei Neubauten und entsprechenden Eingriffen in den Bestand sind zumindest flache Dächer von Nebengebäuden und Garagen zu begrünen. Auch bei der Umgestaltung privater Freiflächen ist das Maß der Ver- oder Entsiegelung, die Art der Pflasterung bzw. einer sonstigen Bodenbefestigung, die Art der Bepflanzung, Begrünung in jedem Einzelfall mit der Stadterneuerung abzustimmen. Beide Aspekte (Entsiegelung und Begrünung) sind wichtig, da durch ein versickerungsfähiges Pflaster oder eine sonstige Bodenbefestigung alleine der Grünanteil noch nicht erhöht ist.

Im hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebietes West weisen rd. 80 % der Grundstücke überhaupt eine Art der Begrünung auf, deren Qualität jedoch sehr unterschiedlich ist. Hauptansatzpunkt zur Verbesserung der Grünsituation im Untersuchungsgebiet ist folglich Entkernung und Entsiegelung privater Flächen ebenso wie die Dachbegrünung.

4.5 Verkehr

4.5.1 Straßennetz

Das Straßennetz im hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets umfasst die Valentin-Bauer-Straße, die Deutsche Straße und die Freiastraße als stadtteilerschließende Straßen. Bei den übrigen Straßen im Gebiet handelt es sich um Quartiersstraßen.



Abbildung 13: Valentin-Bauer-Straße



Abbildung 14: Deutsche Straße



Abbildung 15: Freiastraße

Nach wie vor ist das untersuchte Gebiet trotz der bereits durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen belastet vom Durchgangsverkehr. Vereinzelt werden Seitenstraßen belastet. Dies betrifft zum Beispiel die Amalienstraße, wo aufgrund des Linksabbiegeverbots in der Frankenthaler Straße aus Richtung Oggersheim eine Blockumfahrung durch die Amalienstraße existiert.

In den stadtteilerschließenden Straßen ist ein Radweg (zum Teil als Zweirichtungsradweg) oder ein Radstreifen vorhanden. Der gemeinsame Geh- und Radweg entlang des Hauptfriedhofes durch den Waltraudenpark ist ein wichtiger Teil der weitgehend abseits vom Straßenverkehr geführten Geh- und Radwegverbindung von der Innenstadt über den Friedenspark zur Großen Blies und weiter zum Maudacher Bruch.

Bewohner der Gudrunstraße beklagen den zu schnell fahrenden Verkehr durch die Straße. Sie wünschen auch wegen vieler Kleinkinder, die in der Straße wohnen, dass die Gudrunstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet wird. In eine Prüfung dieses Vorschlags soll auch die Sieglindenstraße südlich der Valentin-Bauer-Straße einbezogen werden.



Abbildung 16: Gudrunstraße

Wie bereits in Kapitel 4.4 angesprochen, ist der Einmündungsbereich der Gudrunstraße in die Deutsche Straße unübersichtlich in Bezug auf den fließenden Verkehr der Deutschen Straße. Der Bereich sollte zur Verbesserung der Sichtverhältnisse und aus stadtgestalterischen Gründen umgestaltet werden.

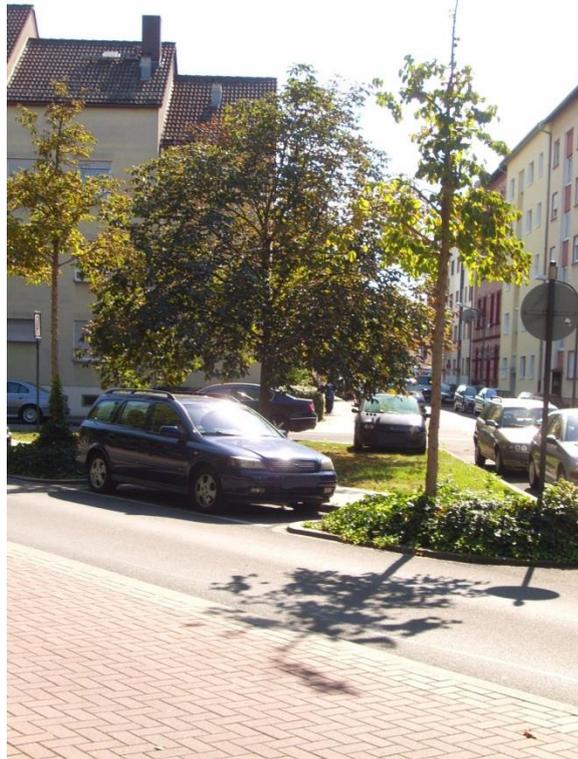


Abbildung 17: Straßenbereich Ecke Margarethenstraße/ Deutsche Straße/Gudrunstraße

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist vorgeschlagen worden, die Verbindungsstraßen zwischen Valentin-Bauer-Straße und Freia-/Deutsche Straße (Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße) als Straßen für Zweirichtungsverkehr umzugestalten. Dies ist aufgrund der Straßenbreite und des ruhenden Verkehrs nicht zu befürworten. Zudem würde dies mehr Verkehr bedeuten, da attraktive Zweirichtungsverbindungen zwischen Valentin-Bauer-Straße und Freia-/Deutsche Straße entstehen würden.



Abbildung 18: Amalienstraße

4.5.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahn in der Frankenthaler Straße und durch die RNV- und BRN-Buslinien, die durch die stadtteilerschließenden Straßen verlaufen, (Haltestellen: Rohrlachstraße, Valentin-Bauer-Siedlung und Theodor-Heuss-Gymnasium) sehr gut an das ÖPNV-Netz der Stadt Ludwigshafen angeschlossen.

4.5.3 Fußgänger/Radfahrer

Wichtige Fußgänger- und Radwegeverbindungen verlaufen entlang der Valentin-Bauer-Straße und Freiastraße/Deutsche Straße und durch den Waltraudpark als Nord-Süd-Verbindung zwischen BASF und den nördlichen Stadtteilen mit dem Süden Ludwigshafens ebenso wie als Ost-West-Verbindung zwischen der Innenstadt und den Naherholungsgebieten Große Blies und Maudacher Bruch. Der Kreuzungsbereich Frankenthaler Straße/Rohrlachstraße nördlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet wird von Radfahrern oft abseits der Markierungen gequert. Ob hier eine Verbesserung möglich ist, muss geprüft werden.

4.5.4 Park- und Stellplatzsituation

Aufgrund der Entstehungszeit eines Großteils der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet vor der großen Motorisierungswelle in den 50er Jahren sind für den privaten ruhenden Verkehr keine ausreichenden Flächen auf den Grundstücken vorgesehen gewesen.

Seit den Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 hat sich bezüglich der Stellplätze nicht viel verändert. Auch heute noch ergibt die Bilanz der Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie der Parkstände im öffentlichen Straßenraum für zahlreiche Blöcke ein rechnerisches Defizit. Im Untersuchungsbereich hat sich die Wohnungszahl durch Modernisierung oder Neubau nur geringfügig verändert. Im öffentlichen Raum sind seither nur wenige neue Parkstände geschaffen worden.

Der Vergleich des rechnerischen Bedarfes an Stellplätzen und Parkständen an unterschiedlichen Tagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten hat 1999 ergeben, dass sich das rechnerische Defizit nicht auf den Parkdruck auswirkt. Die vorhandenen öffentlichen Parkstände reichen aus, um den Bedarf zu decken. Die Überprüfung dieser Situation 2012 kommt zum gleichen Ergebnis.

In der Tabelle (Vgl. Anhang 1 „Gesamtbilanz ruhender Verkehr im Juli 2012“) ist der Bestand und Bedarf an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkständen für die einzelnen hier untersuchten Blöcke des Sanierungsgebiets dargestellt. Das Ergebnis sowohl insgesamt als auch für die einzelnen Blöcke unterscheidet sich nur leicht von dem Ergebnis des Jahres 1999. Nicht mitgerechnet wurde jeweils der Bestand in Block 7, da bei den Vorbereitenden Untersuchungen das dortige Stellplatzangebot über den Tag verteilt insgesamt als ausreichend betrachtet worden ist.

Die Bilanz der Untersuchung 1998/1999 ergab ein Defizit von 245 Stellplätzen für die hier untersuchten Blöcke. Im Juli 2012 beträgt das Defizit insgesamt 207 Stellplätze. Erklärbar ist dies vor allem durch die Differenzen der Stellplatzzahl in den Blöcken 2, 6 und 8:

Der bei Block 2 heute höhere Stellplatzbestand lässt sich dadurch erklären, dass damals seitens der beauftragten Gutachter versäumt worden ist, die im Untergeschoss des GAG-Parkdecks vorhandenen Stellplätze in der Gudrunstraße mit zu zählen. Bei Block 6 fällt eben-

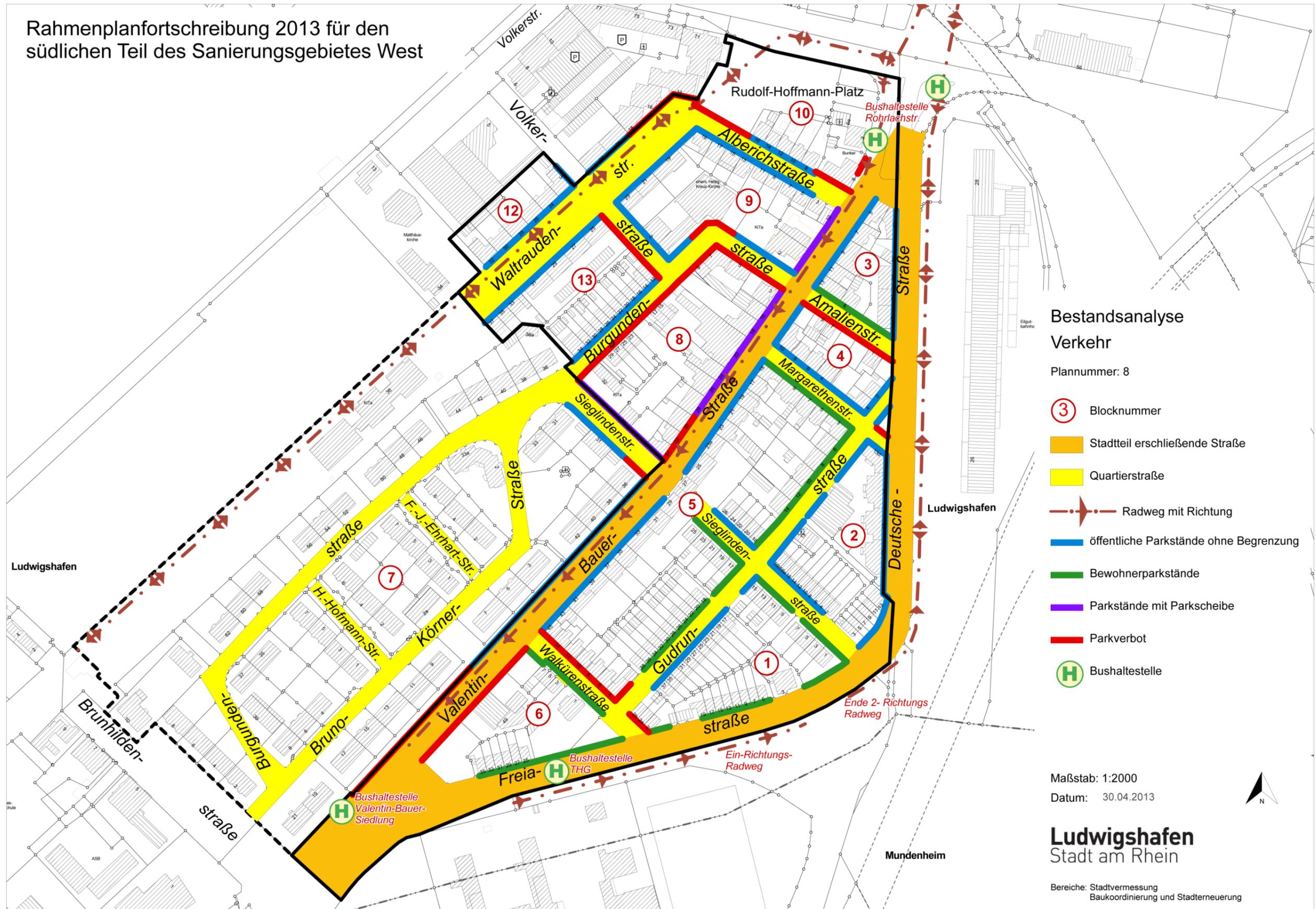
falls der heute höhere Stellplatzbestand auf, der sich einerseits dadurch erklären lässt, dass früher in der Walkürenstraße noch zwei Betriebe ansässig waren, die inzwischen verlagert worden sind. Außerdem ist 1998/1999 versäumt worden, die privaten Stellplätze mitzuzählen. Bei Block 8 ist das Stellplatzdefizit etwas gesunken, da sich die Anzahl privater Stellplätze (Ordnungsmaßnahmen) und öffentlicher Parkstände etwas erhöht hat seit den Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999.

(Vgl. Anhang 1 „Gesamtbilanz ruhender Verkehr im Juli 2012“)

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass zurzeit ebenso wie zu Beginn der Sanierung noch ausreichend Stellplätze und Parkstände im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Dennoch sollten langfristig weitere Parkmöglichkeiten erschlossen werden. Eine Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Parkraums könnten die Grünflächen beiderseits des Ziegeleiwegs oder Teile des Güterbahnhofsgeländes sein.

Plan 8 Bestandsanalyse Verkehr

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Bestandsanalyse Verkehr

Plannummer: 8

- 3 Blocknummer
- Stadtteil erschließende Straße
- Quartierstraße
- Radweg mit Richtung
- öffentliche Parkstände ohne Begrenzung
- Bewohnerparkstände
- Parkstände mit Parkscheibe
- Parkverbot
- H Bushaltestelle

Maßstab: 1:2000
Datum: 30.04.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordination und Stadterneuerung

4.5.5 Gender Mainstream

Der aus dem englischen stammende Begriff „Gender Mainstream“ drückt aus, dass in Bezug auf die gesellschaftlich, sozial und kulturell geprägten Geschlechterrollen von Frauen und Männern ein geschlechterbewusstes Handeln zum Bestandteil des normalen Organisationshandelns wird.

Auf die Stadtsanierung bezogen bedeutet dies, dass bereits bei der Planung und Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hinzuweisen ist. Ziel ist eine Planung, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter entwickelt. Es soll eine Chancengleichheit hergestellt werden, so dass die städtebaulichen Strukturen, Einrichtungen und Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden können und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

In der Umsetzung sind in der Regel insbesondere die besonderen Ansprüche von Frauen und Mädchen an die gebaute Umwelt verstärkt einzubeziehen. Dies gilt unter anderem in Hinblick auf die Gestaltung öffentlicher Grünflächen, auf den öffentlichen Nahverkehr, auf Versorgungsstrukturen und die Anforderungen an die objektive und subjektive Sicherheit.

Betrachtet man die derzeitige Situation im Untersuchungsgebiet unter dem Aspekt des Gender Mainstream so ist folgendes festzustellen:

Die Situation in der Valentin-Bauer-Straße ist durch gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb (vgl. hierzu Kap. 1.2.2.1) belastet. Attraktive Geschäfte der Nahversorgung sind noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Bemängelt worden ist bisher das Fehlen eines attraktiven Cafés, in dem sich beispielsweise Mütter mit Kindern nachmittags mit Freunden treffen können. Stattdessen sind eher gastronomische Einrichtungen entstanden, die ein meist sozial schwaches Klientel anziehen. Gerade diejenigen Bewohner von West, die ihre Häuser saniert haben und im Grunde gerne in dem Gebiet leben, fühlen sich angesichts der Situation in der Valentin-Bauer-Straße allein gelassen und überfordert. Dadurch wächst die Unzufriedenheit mit den Mängeln des Wohngebiets. Der durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel erzielte positive Effekt wird in der Valentin-Bauer-Straße durch die Vielzahl gastronomischer Einrichtungen mit Spielbetrieb und deren Kundschaft in den Hintergrund gedrängt.



Abbildung 19: Gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb in der Valentin-Bauer-Straße

Die Baustruktur in der Valentin-Bauer-Straße ist intakt. Allein die teilweise unbefriedigende Nutzung der Erdgeschosszonen durch Kneipen mit Spielbetrieb, Trinkhallen und leer stehende Läden erzeugt eine unattraktive Situation. Auch die Jugendlichen, die entweder im Gebiet wohnen oder die auf dem Schulweg die Straße passieren, sind in der Gefahr, mangels Alternativen durch die gastronomischen Einrichtungen mit Spielbetrieb an das Geldspiel herangeführt zu werden. Der Bürgertreff in der Valentin-Bauer-Straße bietet ein attraktives und familienfreundliches Angebot.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit wird im rheinland-pfälzischen Landesgesetz zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen für Menschen mit Behinderungen (LGGBehM) sehr umfassend definiert. Hier heißt es, dass bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche dann barrierefrei sind, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwerung und ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Damit wird deutlich, dass Barrierefreiheit weitaus mehr als eine Rampe für einen Rollstuhl ist.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist insbesondere die bauliche Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und im Übergang zu den privaten Gebäuden von besonderer Bedeutung. Im Sanierungsgebiet zeigen sich diesbezüglich jedoch noch einige Verbesserungsmöglichkeiten. Punktuelle Maßnahmen wie einzelne Bordsteinabsenkungen oder Ausgestaltungen von Mischverkehrsflächen können ihre Wirkung nicht einzeln entfalten, da die Barrierefreiheit ein Anspruch an eine komplette Wegeverbindung für die Betroffenen darstellt.

Ergänzend zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Jahr 2002 das Sanierungsgebiet West bezüglich des barrierefreien Bauens und der barrierefreien Freiraumgestaltung untersucht. (vgl. Internetseite der Stadt Ludwigshafen. Link:

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west/>). Da im hier untersuchten Teil des Sanierungsgebietes seitdem einige wenige barrierefreie Wohnungen (Amalienstraße 6) neu geschaffen worden sind, konnten potentielle Mietinteressenten nach ihrer Meinung gefragt werden: Der Tenor ist, dass das Wohnumfeld in punkto Barrierefreiheit noch verbesserungsbedürftig ist. Die Bedeutung des Wohnumfelds wurde von den Betroffenen so hoch eingeschätzt, dass trotz neu geschaffener barrierefreier Wohnungen in einem nach aktuellem Stand der Energieeinsparverordnung modernisierten Gebäude anderen Stadtteilen der Vorrang vor West eingeräumt worden ist. Wie bereits in der Untersuchung zum Barrierefrei-Bauen in West aus dem Jahr 2002 festgestellt wurde: „Sind Wohnungen barrierefrei gestaltet, Verkehrswege, Straßen und öffentlich zugängliche Gebäude und Geschäfte aber nicht, so ist das Wohnumfeld eine Schranke.“

Betrachtet man den hier untersuchten Bereich, so hat sich seit den Vorbereitenden Untersuchungen bezüglich des barrierefreien Bauens und der barrierefreien Modernisierung nur sehr wenig verbessert. Dies hängt damit zusammen, dass nur bei Neubauten die Pflicht zur Barrierefreiheit klar geregelt ist. Bei Modernisierungen können die Kriterien der Barrierefreiheit jedoch oft aufgrund baulicher Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Bezüglich der barrierefreien Freiraumgestaltung sind hingegen seit Sanierungsbeginn einige Missstände beseitigt worden.

Auf dem Plan Nr. 9 „Defizite bezüglich der barrierefreien Freiraumgestaltung“ sind nur noch die seit Sanierungsbeginn immer noch vorhandenen Missstände dargestellt.

Beseitigt bzw. nicht mehr vorhanden sind im Jahr 2012 folgende Missstände:

- Alle Bus- und Straßenbahnhaltestellen haben inzwischen eine Sitzgelegenheit.
- Die Kennzeichnungen der Zugänge zu folgenden Einrichtungen sind nicht mehr erforderlich, weil diese geschlossen wurden oder umgezogen sind: Seniorentreff Valentin-Bauer-Straße 5, Kirche und Pfarrhaus Volkerstraße 2, Regiebetrieb der GAG Bruno-Körner-Straße 1.
- Die Bushaltestelle Rohrlachstraße am Bunker ist mit Bodenmarkierungen für Sehbehinderte versehen. Bei den Haltestellen Theodor-Heuss-Gymnasium und Valentin-Bauer-Straße fehlt dies noch.
- Niveauunterschiede zwischen Bahnsteig und Straßenbahnboden wurden beseitigt bei der Straßenbahnhaltestelle Rohrlachstraße und die Haltestelle ist barrierefrei erreichbar.
- Die nicht barrierefrei zugänglichen Wertstoff-Container auf dem Bereich zwischen Gudrun-, Margarethen-, Deutsche Straße sind vor das Anwesen Valentin-Bauer-Straße 5 versetzt worden. Eine Bordsteinabsenkung steht noch aus.
- Die Lichtsignalanlage für Fußgänger über die Valentin-Bauer-Straße an der Sieglindenstraße ist nun akustisch wahrnehmbar.
- In Höhe der Burgundenstraße 33a ist eine Fahrbahn-Querungsstelle rechtwinklig zur Fahrbahn geschaffen worden.
- Der Fuß- und Radweg durch den Waltraudenpark ist inzwischen gut ausgeleuchtet.
- Die nicht behindertengerechte öffentliche Fernsprechkabine an der Bushaltestelle Valentin-Bauer-Straße wurde entfernt und nicht durch eine behindertengerechte ersetzt.
- Die Lichtsignalanlage südlich Block 6 wurde geändert. Dort sind jetzt drei Lichtsignalanlagen, die die Verkehrsinsel mit den beiden Seiten der Valentin-Bauer-Straße und dem Tankstellengebiet verbinden. Die Bordsteine sind zwar abgesenkt. Die Lichtsignalanlagen selbst verfügen jedoch nicht über ein akustisch wahrnehmbares Signal.



Abbildung 20: Bodenmarkierungen Bushaltestelle Rohrlachstraße

4.6 Vergleich vorbereitende Untersuchungen – Bestandsanalyse 2012

4.6.1 Nutzungsstruktur; Zielaussagen des Rahmenplans (2000) und Stand der bisherigen Umsetzung

Tabelle 14 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Bisherige Nutzungsziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	Aktueller Stand der Aufwertung der Nutzungsstruktur für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße
Verbesserung der Versorgung und Sicherung vorhandener Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Hierbei Verhinderung, dass Blockinnenbereiche mit großen Parkplätzen zugebaut werden	Dieses Ziel besteht weiterhin. Die Umwandlung von Ladengeschäften in gastronomische Einrichtungen mit Geldspielautomaten (vgl. hierzu Kapitel 1.2.2.1) ist zu verhindern. Derzeit wird versucht, den Penny-Markt in der Frankenthaler Straße, der mehr Platz braucht, im Quartier zu halten, indem ein neuer adäquater Standort gesucht wird.
Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen im Bereich Rudolf-Hoffmann-Platz schaffen; gewerbliche Flächen in Neubauten am Rudolf-Hoffmann-Platz unterbringen	Die Schaffung eines Platzrandabschlusses für den Rudolf-Hoffmann-Platz soll vorerst nicht durch eine Bebauung realisiert werden, Leerstände sind zu aktivieren
Wohnnutzung aufwerten und stärken	Dieses Ziel wird durch Gebäudemodernisierungen und Ordnungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.1.2) weiter verfolgt. Die Blockinnenbereiche sollen als Frei- und Gartenflächen für die Bewohner gestaltet werden.
Störende Betriebe („Rotlicht“) auslagern	Dieses Ziel wird weiter verfolgt.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 15 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausbereich

Bisherige Nutzungsziele für den Bereich Reihenhausbereich	Aktueller Stand der Aufwertung der Nutzungsstruktur für den Bereich Reihenhausbereich
Wohnnutzung aufwerten und stärken	Zahlreiche Gebäude wurden bereits modernisiert. Das Ziel besteht weiterhin. Allerdings haben sich die Anforderungen an die Gebäudemodernisierung aufgrund der inzwischen geltenden Energieeinsparverordnung gewandelt (vgl. hierzu Ausführungen in Kap. 1.2.2 und Kap. 4.3.3).
Verlagerung der Tankstelle und Sanierung des Geländes	Bleibt eine Option in Abhängigkeit von der Verkehrsführung im Umfeld.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 16 Zielaussagen Nutzungsstruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Bisherige Nutzungsziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand der Aufwertung der Nutzungsstruktur für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet
Die Wohnnutzung störende Betriebe („Rotlicht“) auslagern	Dieses Ziel wird weiter verfolgt.
Stärkung der Wohnnutzung durch Verbesserung von Wohnumfeld- und Freifächensituation (Block 3 und 4)	In diesem Bereich sind seitens der Stadt zahlreiche Grundstücke erworben und Gebäude abgebrochen worden. Amalienstraße 6 ist modernisiert und der Hof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme entsiegelt und begrünt worden. Die ehemalige Kneipe im Erdgeschoss ist verlagert und stattdessen dort zwei barrierefreie Wohnungen geschaffen worden.
Auslagerung des die Wohnnutzung störenden Getränkemarktes Sieglindenstraße 28 (Erscheinungsbild und Lärmentwicklung)	Der aufgegebene Getränkemarkt Sieglindenstraße 28 konnte im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgebrochen werden. Die Neukonzeption sieht eine Freifläche für die Bewohner des angrenzenden Gebäudes Valentin-Bauerstraße 32 vor.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

4.6.2 Baustruktur/Stadtgestalt

Tabelle 17 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Bisherige stadtgestalterische Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	Aktueller Stand der Aufwertung der Stadtgestalt für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße
Größter Entwicklungsschwerpunkt ist die stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes zur Verbesserung der Stadtteiladresse und Gestaltung eines repräsentativen Stadtteil- eingangs im Norden	Die Schaffung eines Platzrandabschlusses für den Rudolf-Hoffmann-Platz soll vorerst nicht durch eine Bebauung realisiert werden, Leerstände sind zu aktivieren
Stärkung und Stabilisierung der vorhandenen Bau- und Wohnungsstruktur	Zahlreiche Modernisierungen und Ordnungsmaßnahmen wurden durchgeführt (vgl. Kap. 5.1.2) und einige Grundstücke sind von der Stadt erworben worden, um sie einer städtebaulich adäquaten Neuordnung zuzuführen (Bsp. Abbruch Valentin-Bauer-Straße 19 und Amalienstraße 11).
Neuordnung der Randbebauung Valentin-Bauer-Straße 10 und Burgundenstraße 2 unter Beibehaltung der kirchlichen Kindergartennutzung und der Einbeziehung des Kiosks	Der Kiosk Valentin-Bauer-Straße 10 ist nicht sanierungswürdig und soll durch stadtgestalterisch attraktiven Neubau ersetzt werden (bessere Grundstücksausnutzung). Eine Aufstockung des kirchlichen Kindergartens Burgundenstraße 2 ist seitens der Eigentümerin demnächst vorgesehen.
Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4 zur Verbesserung der Belichtungs- und Freiflächensituation der Wohnungen in den beiden engen Blöcken: Hierbei auch Schaffung einer Bebauung mit Tordurchfahrt über die Amalienstraße	Vom ursprünglichen Konzept (Tordurchfahrt Überbauung Amalienstraße und Straße als blockinterner Erschließungsweg) muss Abstand genommen werden, da die entstehende bauliche Enge zu groß wäre.
Modernisierung der Gebäudesubstanz, die vor 1914 errichtet wurde. Erhaltung und Aufwertung von Einzelgebäuden und Ensembles mit hohem Stadtbild- und Orientierungswert	Zahlreiche Gebäude sind bereits modernisiert worden; weitere sind geplant vgl. Plan Nr. 6 „Mängel der Bausubstanz 2011/2012“
Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzter Hinterhofbebauung zugunsten von Freiflächen	Zahlreiche Ordnungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt (vgl. Plan Nr. 10 „Durchgeführte Maßnahmen im privaten Bereich“). Weitere Abbruchmaßnahmen sind geplant (vgl. Plan Nr. 4 „Defizite und Potenziale“)

Bisherige stadtgestalterische Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	Aktueller Stand der Aufwertung der Stadtgestalt für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße
Reduzierung des Anteils an Kleinwohnungen und Schaffung von Großwohnungen	Bei allen Modernisierungsmaßnahmen wird die Schaffung größerer Wohnungen, sofern es von der Grundrisstruktur her möglich ist, zur Auflage gemacht. (Bsp. Modernisierungen Valentin-Bauer-Straße 32 und 19).
Reinigen der Straßenfassaden Valentin-Bauer-Straße	Teilweise wurden Gebäude bereits modernisiert. Die am stärksten betroffenen Anwesen mit stark verrußten Fassaden (Valentin-Bauer-Straße 28 und 30) sind bisher noch nicht modernisiert worden.
Baulückenschließung unter Beachtung der 4- bis 5-geschossigen Gebäudehöhen zur besseren räumlichen Wirkung auf die Geschlossenheit des Straßenrands	Dies erfolgt demnächst bei Valentin-Bauer-Straße 19 und ist im Rahmenplan vorgesehen für Valentin-Bauer-Straße 7 (Aufstockung) und Amalienstraße 11 (Neubau)
Falls Betriebsverlagerung der Tankstelle möglich ist: Ergänzung der Bebauung/Blockrandschließung; Definition eines neuen Stadtteilzugangs von Süden her	Die Verlagerung der Tankstelle bleibt eine Option in Abhängigkeit von der Verkehrsführung im Umfeld. Alternativ muss geprüft werden, ob eine Baumreihe als Raumkantenersatz auf dem Tankstellengelände entlang der Valentin-Bauer-Straße und auf der gegenüberliegenden Straßenseite möglich wäre (vgl. Plan Nr. 12 "Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption").

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 18 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Reihenhausgebiet

Bisherige stadtgestalterische Ziele für den Bereich Reihenhausgebiet	Aktueller Stand der Aufwertung der Stadtgestalt für den Bereich Reihenhausgebiet
Modernisierung der Reihenhausgebäude aus den 30er Jahren und somit Angleichung des Unterhaltungszustands und Ausstattungsstandards	Im Bereich des Reihenhausgebiets muss aufgrund der EnEV (vgl. Kapitel 1.2.2 und Kapitel 4.3.3) und des fortgeschrittenen Alters der Siedlung seit den Vorbereitenden Untersuchungen der Modernisierungsbedarf neu betrachtet werden. Alle Gebäude, die nicht gedämmt sind und bei denen seit Sanierungsbeginn im Jahr 2001 keine Modernisierungsgenehmigung beantragt worden ist, sind daher theoretisch zunächst einmal modernisierungsbedürftig und sind bei der Analyse des Modernisierungsbedarfs (vgl. entsprechender Plan Nr.6 „Mängel der Bausubstanz 2011/2012“) auch dementsprechend aufgenommen worden. Der Zustand von Heizung, Sanitärausstattung und Elektroinstallationen lässt sich vom äußeren Augenschein her nicht beurteilen. Im Einzelfall muss ein Energiegutachten erstellt werden, um den tatsächlichen Modernisierungsbedarf beurteilen zu können.
Gestaltungsfibel für Reihenhausgebiet erstellen, um Entwicklungsspielräume für Um- und Ausbauten festzulegen und zum Schutz vor Verdichtung und Versiegelung	Umbauten und weitere Versiegelungen von Freiflächen müssen ebenso wie die Farbgestaltung der Fassaden und sonstige wertsteigernde Maßnahmen mit der Stadterneuerung abgestimmt werden.
ergänzende Reihenhausbebauung nicht ausgenutzter Grundstücke mit zwei bis drei Einheiten	Die ist nur noch an folgenden Stellen sinnvoll: Freistraße 21, 23 und 37. Wenn die Tankstelle verlagert werden sollte, so könnte der Blockrand Block 6 geschlossen werden.
Bebauung der Baulücken Burgundenstraße 11/13 und 19/21: Voraussetzung: Neuordnung des gesamten Blocks 8	Diese Möglichkeit ist für die Burgundenstraße 11 inzwischen geschaffen worden.
Neubebauung Ecke Burgundenstraße/Sieglindenstraße als Ersatz für den zurückgesetzten Flachbau des Kinderhorts Sieglindenstraße 32	Dieses Ziel bleibt als Option bestehen.
Verbesserung der Qualität des Wohnstandorts Walkürenstraße durch Neuordnung der südlichen Quartiersspitze (Tankstellenverlagerung)	Die Verlagerung der Tankstelle bleibt eine Option in Abhängigkeit von der Verkehrsführung im Umfeld. Allerdings sind einige Gebäude in der Walkürenstraße modernisiert worden.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 19 Zielaussagen Baustruktur - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Bisherige stadtgestalterische Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand der Aufwertung der Stadtgestalt für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet
Wohnungsmodernisierung (Ausstattungsstandard, Wohnungszuschnitte, Gebäudezustand)	Zahlreiche Wohnungen sind inzwischen modernisiert worden. Weitere Modernisierungen sind geplant.
Sanierung der alten Trafostation Gudrunstraße 13	Die Trafostation ist saniert und farblich gestaltet worden (Fachschule für Gestaltung im Rahmen eines LOS-Projekts).
Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4 zur Verbesserung der Belichtungs- und Freiflächen-situation der Wohnungen in den beiden engen Blöcken. Hierbei auch Schaffung einer Bebauung mit Tordurchfahrt über die Amalienstraße; Grund: Amalienstraße hat keine gestalterischen Qualitäten, denn über die vernachlässigten Tagelöhnerhäuschen hinweg blickt man auf die Gebäuderückseiten der Margarethenstraße und der Deutschen Straße 19-23, die in den Straßenraum hineinwirken. Die Straße ist charakterisiert durch Disproportion, Enge und Verwahrlosung.	Nach dem inzwischen erfolgten Erwerb und Abbruch der Amalienstraße 11 hätte auch das Anwesen Valentin-Bauer-Straße 13 erworben und abgebrochen werden müssen. Ein Anbau an die Valentin-Bauer-Straße 13 ist nicht möglich, da sich auf dieser Seite Fenster befinden. Außerdem wurde das Anwesen Amalienstraße 6 inzwischen modernisiert und der Hof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme entsiegelt. Vier Grundstücke im Bereich Amalienstraße wurden von der Stadt erworben und die aufstehenden Gebäude abgebrochen. Geplant ist jetzt der Abbruch Amalienstraße 7 und 9. Die Grundstücke Amalienstraße 3-9 bleiben unbebaut. Neubauten sollen nur auf den Grundstücken Amalienstraße 11, Deutsche Straße 17 und Margarethenstraße 2 möglich sein. (Wie das Gesamtkonzept für den Bereich aussehen könnte vgl. hierzu Abb. 23).
Definition von Raumkanten des Biergartens in der Margarethenstraße 2	Die aktualisierte Konzeption sieht vor, das Grundstück Margarethenstraße 2 zu bebauen. Weitere gastronomische Einrichtungen/Biergärten sind im Sanierungsgebiet West nicht gewünscht (vgl. Kap. 1.2.2.1).
Beseitigung des städtebaulichen Missstands der eingeschossigen Bebauung Deutsche Straße 17/ Ecke Amalienstraße 1	Das Grundstück wurde von der Stadt erworben und der Gebäudeabbruch ist erfolgt. Eine Neubebauung wäre möglich durch Anbau an das Anwesen Amalienstraße 1.
Fehlende Gebäudehöhe durch Kriegsschäden Margarethenstraße 8 beseitigen	Das Gebäude ist aufgestockt und modernisiert worden.

Bisherige stadtgestalterische Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand der Aufwertung der Stadtgestalt für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet
Beseitigung des Missstands der Tagelöhnerhäuschen Amalienstraße 3 bis 11 (Platzverschwendung, schlechte Nutzbarkeit, stadtgestalterischer Missstand)	Die Gebäude Amalienstraße 3, 5 und 11 wurden bereits von der Stadt erworben und abgebrochen. Die Gebäude Amalienstraße 7 und 9 stehen auf Abbruch, befinden sich derzeit aber in Privatbesitz.
Beseitigung des städtebaulichen Missstands Sieglindenstraße 28 (Garagen, Schuppen) und Schaffung einer Raumkante zur Sieglindenstraße	Das Gebäude ist im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgebrochen worden. Eine Neubebauung darf nicht erfolgen. Der Blockrandabschluss kann durch eine Baumreihe mit dazwischen angeordneten Senkrechstellplätzen erfolgen. Der sonstige Hofbereich muss unversiegelt bleiben.
Bereich zwischen Burgundenstraße 9 und 23 ist nur lückenhaft bebaut, Prüfung ob hier stellenweise eine Baulückenschließung möglich ist. Voraussetzung dafür ist Grundstücksneuordnung des Blocks zur Valentin-Bauer-Straße	Eine Neuordnung ist zwar wünschenswert. Sie ist jedoch mit Ausnahme der Bebauung des Grundstücks Burgundenstraße 11 derzeit nicht geplant.
Erhalt des Kirchturms als blickwirksames Identifikationsmoment in der Kurve der Burgundenstraße; Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Kirchenvorplatzes, der nach Veranstaltungen/Gottesdiensten zum Treffen und Warten genutzt wird, durch Baumpflanzungen, Entsiegelung, Vorgartengestaltung	Die Kirche wurde inzwischen entweiht. Der neue Eigentümer plant den Erhalt des Kirchengebäudes und eine künftige Nutzung für soziale und kulturelle Zwecke.
Modernisierung der Wohnungen in der Alberichstraße und Waltraudenstraße besonders unter dem Aspekt der Verringerung des Anteils kleiner Wohnungen.	In der Alberichstraße sind bereits einige Häuser modernisiert worden. Demnächst soll das Anwesen 9 modernisiert werden und die derzeitige Einzelzimmervermietung aufgegeben werden. Die Wohnungen der Gebäude Waltraudenstraße 19-31 werden vom Eigentümer sukzessive modernisiert.
Stadträumliche Fassung des Bereichs Rudolf-Hoffmann-Platz (Block 10), wodurch gleichzeitig ein Lärmschutz für die Gartenzone Alberichstraße erreicht und ein repräsentativer Stadtteileingang gestaltet werden könnte.	Die ebenfalls im Rahmenplan 2000 vorgesehene stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes soll vorerst nicht durch eine Bebauung realisiert werden.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

4.6.3 Wohnumfeld/ Freiflächen

Tabelle 20 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Bisherige Ziele der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	Aktueller Stand der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße
Fassadenbegrünung des Bunkers Valentin-Bauer-Straße 2 (Denkmalschutz)	Dieses Ziel wird nicht weiter verfolgt. Infrage käme allenfalls eine Reinigung der Fassade.
Attraktive Gestaltung der Freiflächen des Kindergartens Burgundenstraße 2	Dies ist seitens des Kindergartens bereits durchgeführt worden.
Stärkung der Freiflächensituation in den Blockinnenbereichen: maximale Begrünung, minimale Versiegelung; Begrünung vorhandener Großgaragen	Neben den noch geplanten Ordnungsmaßnahmen (vgl. Plan 4 „Defizite und Potentiale“) ist vorgesehen, vorhandene Garagenanlagen zu begrünen.
Keine weiteren Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen genehmigen als Schutz der Grünflächen im Blockinnern	Bei allen zwischenzeitlich realisierten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden keine neuen Stellplätze in Blockinnenbereichen genehmigt.
Fassadenbegrünung der Gebäuderückseiten Valentin-Bauer-Straße, die von der Burgundenstraße aus sichtbar sind.	Dieses Ziel konnte noch nicht erreicht werden. Beim größten Komplex Valentin-Bauer-Straße 22 handelt es sich um ein Gebäude mit zahlreichen Teileigentümern, was die Umsetzung des die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ziels einer Begrünung erschwert.
Baumreihen als raumstrukturierende Begrünung im Süden der Valentin-Bauer-Straße einsetzen als Raumkante auf Seite der Valentin-Bauer-Siedlung	Dieses Ziel wird weiterhin verfolgt. Zudem soll geprüft werden, ob auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei der Tankstelle (Block 6) Baumpflanzungen möglich sind.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 21 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausbereich

Bisherige Ziele der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Reihenhausbereich	Aktueller Stand der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Reihenhausbereich
Restriktive Festschreibung der vorhandenen Garagen- und Stellplätze zum Schutz der Grünflächen im Blockinnenbereich	Dieses Ziel wird beibehalten. Vorhandene Garagen sind nach Möglichkeit zu begrünen.
Schaffung bzw. Vervollständigung blockinterner Wegebeziehungen in verschiedenen Blöcken; Auflösung von Parallelerschließungen und Verbindung von nebeneinanderliegenden und durch Zaun getrennten Wegen	Die bisherige Erfahrung (Wirtschaftsweg Volkerstraße/Burgundenstraße und Wirtschaftsweg Gudrunstraße/Deutsche Straße) hat gezeigt, dass eine Umgestaltung der Wege nur Sinn macht, wenn diese danach den umliegenden Anwohnern als Eigentum übertragen werden. Da dieser Eigentumsübertragung alle Betroffenen zustimmen müssen, sind alle diesbezüglichen Versuche der Stadterneuerung daran gescheitert, dass einige wenige Eigentümer sich nicht beteiligen wollten. Dieses Ziel wird daher nicht weiterverfolgt.
Verbesserung des Spielplatzes Walkürenstraße, derzeit auf Restfläche mit starker Verkehrsemission angelegt, deswegen nur vereinzelt genutzt; evtl. Alternativstandort suchen.	Dieses Ziel wurde bisher noch nicht umgesetzt.
Baumreihe auf gegenüberliegender Straßenseite Freiastraße/ Ecke Deutsche Straße als Ersatz für fehlende Raumkante	Die Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind inzwischen vorhanden.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 22 Zielaussagen Wohnumfeld - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Bisherige Ziele der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet
Festschreibung der vorhandenen Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen als Schutz der Grünflächen im Blockinnern	Dieses Ziel besteht weiterhin.
Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenbereich zugunsten von Gartenanlagen	Durch zahlreiche Ordnungsmaßnahmen ist dieses weiterhin bestehende Ziel bereits auf vielen Grundstücken umgesetzt worden.

Bisherige Ziele der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet
<p>Grundstücksneuordnung in Blockinnenbereichen.</p> <p>Neugestaltung eines durchgrüneten Innenhofs (Block 3 und 4) zugänglich von allen Blockrandgebäuden; Reduzierung der Innenhofbebauung.</p> <p>Schaffung bzw. Vervollständigung blockinterner Wegebeziehungen in verschiedenen Blöcken; Auflösung von Parallelerschließungen und Verbindung von nebeneinanderliegenden und durch Zaun getrennten Wegen.</p>	<p>Ordnungsmaßnahmen als Voraussetzungen für Begrünung und Entsiegelung sind erfolgt in den Blöcken 3 und 4. Die neue Planung für die Bebauung/Gestaltung der Amalienstraße berücksichtigt auch eine bessere Belüftung und Durchgrünung des Blocks (vgl. Abb. 23).</p> <p>Die Versuche, die Verhältnisse auch in Block 13 und Block 2 (Privatisierung, Gestaltung und Entsiegelung städtischer Wirtschaftswege und angrenzender städtischer Flächen) zu verbessern, sind am Widerstand einzelner Eigentümer gescheitert.). Das Ziel der Privatisierung/Gestaltung der Wirtschaftswege wird daher nicht weiter verfolgt.</p>
<p>Fassung des Blockrands nördliche Gudrunstraße (auf Seite des Parkdecks) durch raumbildende Straßenbegrünung (Straßenbäume), Begrünung des Parkdecks und Fassadenbegrünung Wohnungsbauten (GAG Deutsche Straße)</p>	<p>Die raumbildende Straßenbegrünung Gudrunstraße ist erfolgt. Die Ziele „Parkdeckbegrünung“ und „Begrünung der GAG-Fassaden“ werden auf Wunsch der Eigentümerin GAG, welche in nächster Zeit dort keine Investitionen vorsieht, gestrichen.</p>
<p>Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Platzbereiches zwischen Gudrun-,Margarethen- und Deutsche Straße</p>	<p>Dieses Ziel ist zurückgestellt worden. Eine entsprechende Planung zur Gestaltung des Bereiches wurde seitens der Stadtplanung angefertigt und hat die Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Süd (ADD/Neustadt).</p>
<p>Aufweitung des Gehwegbereichs Ecke Sieglinden-/Valentin-Bauer-Straße und zwei neuen Baumanpflanzungen; Schaffung der Möglichkeit zur Bewirtung im Freien für die Gaststätte.</p>	<p>Die Maßnahme ist umgesetzt.</p>
<p>Begrünung der Rückwände der Kirche</p>	<p>Dieses Ziel wurde noch nicht umgesetzt.</p>
<p>Die Garagen der Mehrfamilienhäuser der Waltraudenstraße 19-31 sollen begrünt werden</p>	<p>Die Gebäude sind inzwischen verkauft worden. Die Garagenbegrünung ist dem neuen Eigentümer zur Auflage gemacht worden.</p>
<p>Verbesserung des Kinderspielplatzes Rudolf-Hoffmann-Platz</p>	<p>Der Kinderspielplatz ist bereits neu gestaltet worden.</p>

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

4.6.4 Verkehr

Tabelle 23 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Bisherige Ziele für den Bereich Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße	Aktueller Stand im Bereich Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße
Kreuzungsbereich am Rudolf-Hoffmann-Platz verkehrlich neu ordnen durch Errichtung Linksabbiegespur Richtung Norden (unter gegebenen Bedingungen nicht durchführbar, jedoch im Rahmen eines gesamtstädtischen Verkehrskonzepts und einer Platzgestaltung zukünftig zu berücksichtigen)	Dieses Ziel gilt weiterhin.
Standort Straßenbahnhaltestelle Rohrlachstraße am Rudolf-Hoffmann-Platz verbessern.	Die Straßenbahnhaltestelle ist inzwischen verbessert und barrierefrei umgestaltet worden.
Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in Amalienstraße, Margarethenstraße und Walkürenstraße	Dieses Ziel wird nicht weiter verfolgt, da die Straßen für Zweirichtungsverkehr zu schmal sind.
Neudefinition der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg im Zusammenhang mit eventueller Zusammenlegung der beiden Blöcke 3 und 4 (Fuß- und Radweg, Zufahrt TG, Parkplätze)	Wie in Kap.4.6.2 ausgeführt, wird die Zusammenlegung der Blöcke nicht mehr angestrebt. Wegen der Straßenbahn in der Frankenthaler Straße kann dort weiterhin keine Linksabbiegespur für Pkw Richtung Norden eingerichtet werden. Deshalb müssen die Pkw weiterhin die Umfahrung über die Amalienstraße nutzen. Möglich wäre es, einzelne Stellplätze mit Baumpflanzungen auf den Grundstücken Amalienstraße 3 und 5 zu errichten (vgl. Abb. 23).
Durchgangsverkehr aus Wohngebiet entfernen, Verkehrsbelastung verringern (nur im Zusammenhang mit neuem gesamtstädtischen Verkehrskonzept)	Dieses Ziel gilt weiterhin.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 24 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Reihenhausesgebiet

Bisherige Ziele für den Bereich Verkehr im Reihenhausesgebiet	Stand (2012) im Bereich Verkehr im Reihenhausesgebiet
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung	Die Gudrunstraße und der Teil der Sieglindenstraße (südlich Valentin-Bauer-Straße) könnten zu verkehrsberuhigten Bereichen umgestaltet werden. Dort wird teilweise zu schnell gefahren, und es wohnen viele kleine Kinder dort.
Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern (Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist jedoch nur durch ein erweitertes gesamtstädtisches Verkehrskonzept zu erreichen).	Dieses Ziel wurde noch nicht erreicht.
Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in der Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße zur Reduzierung des unnötigen Umwege- und Fremdverkehrs	Die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in Amalien-, Margarethen- und Walkürenstraße ist aus Platzgründen nicht möglich. Das Ziel wird nicht weiter verfolgt.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 25 Zielaussagen Verkehr - Vergleich 2000 und 2013 für Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Bisherige Ziele für den Bereich Verkehr im Mehrfamilienhausgebiet	Aktueller Stand im Bereich Verkehr im Mehrfamilienhausgebiet
Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern (Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist jedoch nur durch ein erweitertes gesamtstädtisches Verkehrskonzept zu erreichen).	Dieses Ziel konnte noch nicht umgesetzt werden. Es besteht weiterhin.

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

4.7 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die den nachfolgenden Kapiteln zugrunde liegenden statistischen Zahlen stammen aus dem Jahr 2011.

4.7.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Ende 2011 waren im Stadtteil West 4494 Einwohner gemeldet. Innerhalb der hier untersuchten Blöcke 1 bis 10, 12 und 13 waren 2621 Einwohner gemeldet.

Anmerkung: Zum 1.1.2012 führte Ludwigshafen die Zweit-Wohnsitzsteuer ein, was starke Veränderungen in den Melderegistern zur Folge hatte. Die Zahlen aus 2011 sind daher nur bedingt mit den Vorjahren zu vergleichen.

Seit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (1998/1999) ergab sich in den einzelnen Blöcken folgende Einwohnerentwicklung:

Tabelle 26 Bevölkerungsentwicklung

Räumliche Einheit	Einwohner 1998	Einwohner 2011	Entwicklung
Block1	92	87	-5%
Block 2	128	133	+4%
Block 3	177	143	-19%
Block 4	73	70	-4%
Block 5	572	495	-13%
Block 6	28	32	+14%
Block 7	750	1041	+39%
Block 8	248	309	+25%
Block 9	76	105	+38%
Block 10	32	31	-3%
Block 12	91	62	-32%
Block 13	108	113	+5%
Untersuchungsgebiet Insgesamt	2375	2621	+10%
Stadtteil West	4647	4494	-3%
Gesamtstadt Ludwigshafen	170664	163990	-4%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Die Einwohnerzahl im gesamten Stadtteil West hat seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen leicht abgenommen (-3%). Damals (1998) wohnten 4647 Einwohner in West. Ende 2011 waren dort 4494 Personen gemeldet. Die Einwohnerzahl in den hier untersuchten Blöcken hat, wie aus der Tabelle zu sehen ist, hingegen zugenommen (10%).

Die Gesamtstadt Ludwigshafen erfuhr in den letzten Jahren (seit 2001 bis 2010) ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und konnte die hohen Einwohnerverluste aus den 1990er Jahren somit zum Teil auffangen. Erst im Jahr 2011 hat die Einwohnerzahl wieder abgenommen (163.990 Einwohner). Bezogen auf das Jahr 1998 (170.664 Einwohner) hat die Einwohnerzahl der Gesamtstadt bis zum Jahr 2011 somit um 4% abgenommen.

Hinweis: Auch diese Feststellung muss unter Vorbehalt betrachtet werden, denn nur die Zahl der Wohnberechtigten hat abgenommen. Betrachtet man ausschließlich die Hauptwohnsitze, dann steigt die Zahl an, vgl. Anmerkung zur Zweitwohnsitzsteuer am Anfang des Kapitels.

Die Entwicklung der hier untersuchten Blöcke (Zunahme 10% seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen) weicht somit deutlich von der Entwicklung der Gesamtstadt ab.

4.7.2 Wohnungsleerstände, Einwohnerdichte und Entwicklung der Anzahl der Wohnungen

Längerfristige **Wohnungsleerstände** können mitunter bedingt sein durch ein unattraktiver gewordenes Wohnumfeld und/oder durch ausbleibende Modernisierungsaktivitäten seitens der Hauseigentümer. Kurzfristige Wohnungsleerstände können auf einen Generationenwechsel hindeuten. So könnten beispielsweise erwachsene Kinder aus der eigenen Wohnung im Haus der Eltern ausziehen, und die Wohnung wird erst nach einiger Zeit wieder vermietet.

Betrachtet man die Leerstände von Wohnungen im Untersuchungsgebiet West Ende 2011, so ist folgendes festzustellen:

Tabelle 27 Wohnungsleerstände

Räumliche Einheit	Anzahl Wohnungen im Block Ende 2011	Prozentualer Anteil der Leerstände im Block Ende 2011
Block 1	39	18%
Block 2	46	0%
Block 3	78	6%
Block 4	44	36%
Block 5	269	14%
Block 6	11	9%
Block 7	585	2%
Block 8	119	11%
Block 9	48	8%
Block 10	16	19%
Block 12	46	4%
Block 13	52	4%
Untersuchungsgebiet insgesamt	1353	8%
Stadtteil West	2271	10%
Gesamtstadt Ludwigshafen	83371	12%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Die Wohnungs-Leerstandsquote von 8% im hier untersuchten Gebiet insgesamt kann als vergleichsweise niedrig interpretiert werden. Denn im gesamten Stadtteil West, standen Ende 2011 von 2271 Wohnungen 221 Wohnungen leer (10%). In der Gesamtstadt Ludwigshafen standen zu gleichen Zeit 12% der Wohnungen leer.

Die **Einwohnerdichte** (Einwohner pro Hektar) gibt Auskunft, ob beispielsweise Potenzial für eine mögliche Nachverdichtung gegeben ist. Eine geringe Einwohnerdichte kann, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht verändert hat, aber auch ein Hinweis auf eine mögliche Leerstandsproblematik von Wohnungen sein. Der gesamte Stadtteil West mit 4494 Einwohnern im Jahr 2011 und einer Fläche von 175 ha weist eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 26 Einwohnern/ha auf. Die Einwohnerdichte der Gesamtstadt Ludwigshafen beträgt zur gleichen Zeit nur 21 Einwohner/ha.

In den hier untersuchten Blöcken ist die Einwohnerdichte im Jahr 2011 vergleichsweise hoch mit durchschnittlich 207 Einwohnern pro Hektar.

Anmerkung: Der gesamte hier untersuchte südliche Teil des Sanierungsgebiets ist 15,5 ha groß. Hierbei sind die Straßenflächen enthalten. Die Summe der Flächeninhalte aller Blöcke weicht hiervon ab. Sie ist nur 12,65 ha groß (ohne Straßenflächen).

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerdichte in den einzelnen Blöcken seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen:

Tabelle 28 Entwicklung der Einwohnerdichte

Räumliche Einheit	Einwohnerdichte (E/ha) 1998	Einwohnerdichte (E/ha) Ende 2011	Entwicklung in %
Block1	153	145	-5%
Block 2	221	299	+4%
Block 3	590	477	-19%
Block 4	261	250	-4%
Block 5	374	324	-13%
Block 6	49	56	+14%
Block 7	134	186	+39%
Block 8	306	381	+25%
Block 9	113	157	+38%
Block 10	56	54	-3%
Block 12	128	87	-32%
Block 13	251	263	+5%
Untersuchungsgebiet insgesamt	188	207	+10%
Stadtteil West	27	26	-3%
Gesamtstadt Ludwigshafen	22	21	-4%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, erhöhte sich die Einwohnerdichte im Untersuchungsgebiet seit 1998 um durchschnittlich 10%.

Die **Zahl der Wohnungen** hat sich im Untersuchungsgebiet West seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um rd. 1 % verringert (s. folgende Tabelle), obwohl die Bewohnerzahl im gleichen Zeitraum um 10% zugenommen hat (vgl. Kap. 4.7.1). Einer der möglichen Gründe könnte hier die Verfolgung des Rahmenplanziels sein, bei Modernisierungen durch Wohnungszusammenlegung größere Familienwohnungen zu schaffen.

Tabelle 29 Entwicklung der Wohnungszahlen

Räumliche Einheit	Wohnungen 1998	Wohnungen 2011	Entwicklung in %
Block1	40	39	-3
Block 2	46	46	0
Block 3	76	78	+3
Block 4	46	44	-4
Block 5	267	269	+1
Block 6	11	11	0
Block 7	583	585	0
Block 8	121	119	-2
Block 9	50	48	-4
Block 10	15	16	+7
Block 12	60	46	-23
Block 13	52	52	gleich
Untersuchungsgebiet insgesamt	1367	1353	-1
Stadtteil West	2241	2271	+1
Gesamtstadt Ludwigshafen	80867	83371	+3

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

4.7.3 Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur gibt insbesondere Auskunft über die Bevölkerungszusammensetzung des Quartiers. Es ist ableitbar, ob sich eine Überalterung des Quartiers abzeichnet oder ob ein Entwicklungspotenzial durch einen großen Anteil Jugendlicher besteht. Darüber hinaus können Tendenzen wie Sesshaftigkeit, alteingesessene Strukturen, geringer Wandel in der Bevölkerungsstruktur des Quartiers erkannt werden. Für das künftige Handlungskonzept

lassen sich anhand der Alterszusammensetzung Ansätze bezüglich der Bedürfnisse im Quartier aufzeigen.

Altersaufbau

Bei der Analyse der Altersstruktur (Daten Stand 31.12.2011) fällt folgendes auf, wenn man das Untersuchungsgebiet (Blöcke 1 bis 10 und 12 und 13) sowohl mit dem gesamten Stadtteil West als auch mit der Gesamtstadt Ludwigshafen vergleicht:

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung ist im Untersuchungsgebiet (19%) in etwa gleich groß wie im Stadtteil West (20%) und in der Gesamtstadt (17%).

Der Anteil der 18- bis unter 60-jährigen beträgt im Untersuchungsgebiet 65%, im Stadtteil West 64%. In der Gesamtstadt beträgt der Anteil dieser Altersgruppe jedoch nur 58%. Dem entsprechend liegt in der Gesamtstadt der Anteil der über 59-jährigen höher, nämlich bei 25%, während er sowohl im Untersuchungsgebiet als auch im Stadtteil West bei nur 16% liegt. Die Bevölkerung des Stadtteils West ist ebenso wie die des Untersuchungsgebiets also durchschnittlich jünger ist als die der Gesamtstadt.

Tabelle 30 Altersstruktur Ende 2011

	0 bis unter 18-jährige in %	18 bis unter 60- jährige in %	60-jährige und Ältere in %
Untersuchungsgebiet	19%	65%	16%
Stadtteil West	20%	64%	16%
Gesamtstadt	17%	58%	25%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Anteile an den verschiedenen Altersgruppen von 1998 bis 2011

Tabelle 31 Entwicklung der Anteile an den verschiedenen Altersgruppen 1998 bis 2011

	0 bis unter 18-jährige in %-Punkten	18 bis unter 60- jährige in %-Punkten	60-jährige und Ältere in %-Punkten
Untersuchungsgebiet	-1	+10	-10
Stadtteil West	0	+2	-2
Gesamtstadt	-1	-2	+3

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Im Untersuchungsgebiet hat seit 1998 der Anteil der 18 bis 60-jährigen stärker zugenommen (10%-Punkte), während der Anteil der 60-jährigen und Älteren um 10%-Punkte abgenommen hat. Der Anteil an 0 bis 17-jährigen ist fast gleich geblieben. Im Gegensatz dazu haben sich die Anteile an den verschiedenen Altersgruppen im Stadtteil West und in der Gesamtstadt nur geringfügig verändert.

Differenziert nach Blöcken innerhalb des Untersuchungsgebiets:

Tabelle 32 Altersstruktur der Baublöcke 2011

	0 bis unter 18-jährige in %	18 bis unter 60-jährige in %	60-jährige und Ältere in %
Block 1	16%	57%	28%
Block 2	32%	56%	12%
Block 3	21%	71%	8%
Block 4	20%	76%	4%
Block 5	18%	65%	16%
Block 6	9%	63%	28%
Block 7	18%	64%	17%
Block 8	12%	77%	10%
Block 9	20%	65%	15%
Block 10	16%	58%	26%
Block 12	16%	61%	23%
Block 13	23%	62%	16%
Untersuchungs-Gebiet insgesamt	19%	65%	16%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Folgende Blöcke weisen im Vergleich zur Gesamtstadt einen **höheren Anteil an älteren Altersgruppen** auf. Hier liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter dem Stadtdurchschnitt von 17%:

Dies sind Block 1 (16%), Block 6 (9%), Block 8 (12 %), Block 10 (16%), Block 12 (16%). Entsprechend liegt in den meisten dieser Blöcke der Anteil der über 59-jährigen über Stadtdurchschnitt von 25%: Block 1 (28%), Block 6 (28%); Block 10 (26%). Man kann also sagen dass die Blöcke 1, 6 und 10 diejenigen Blöcke sind mit dem geringsten Anteil an Kindern und Jugendlichen und dem höchsten Anteil an über 59-jährigen.

Folgende Blöcke weisen im Vergleich zur Gesamtstadt einen **höheren Anteil an jüngeren Altersgruppen** auf. Hier liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen über dem Stadtdurchschnitt von 17%: Block 2 (32%), Block 3 (21%); Block 4 (20%); Block 5 (18%); Block 7 (18); Block 9 (20%); Block 13 (23%). Entsprechend liegt in den meisten dieser Blöcke der Anteil der über 59-jährigen unter dem Stadtdurchschnitt von 25%:

Dies sind Block 2 (12%), Block 3 (8%), Block 4 (4%), Block 5 (16%), Block 7 (17%), Block 8 (10%); Block 9 (15%), Block 13 (16%). Man kann also sagen, dass die Blöcke 2, 3, 4, 5, 7, 9 und 13 diejenigen Blöcke sind mit dem höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen und dem geringsten Anteil an über 59-jährigen.

Veränderungen des Seniorenanteils

In den hier untersuchten Blöcken insgesamt hat sich der Anteil der Senioren (60 Jahre und

älter) seit den Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 bis Ende 2011 um 10%-Punkte verringert. In der Gesamtstadt hingegen nahm der Anteil der Senioren seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 3%-Punkte (auf absolut 25%) zu. Betrachtet man das Untersuchungsgebiet differenziert nach Blöcken, so ist in folgenden Blöcken eine **Zunahme des Seniorenanteils** zu verzeichnen: Block 1, Block 3, Block 5, Block 6, Block 12. Dennoch liegt auch hier der Seniorenanteil nur im Falle der Blöcke 1, 6 und 10 leicht über dem Stadtdurchschnitt (25%).

Tabelle 33 Veränderung des Seniorenanteils in den Baublöcken 1998 bis 2011

Räumliche Einheit	Anteil der über 59-jährigen 1998/1999 in %	Anteil der über 59-jährigen 2011 in %	Entwicklung in Prozentpunkten
Block 1	8%	28%	+20
Block 2	17%	12%	-5
Block 3	3%	8%	+4
Block 4	21%	4%	-16
Block 5	15%	16%	+1
Block 6	7%	28%	+21
Block 7	49%	17%	-31
Block 8	10%	10%	0
Block 9	20%	15%	-4
Block 10	38%	26%	-12
Block 12	21%	23%	+2
Block 13	25%	16%	-9
Untersuchungsgebiet insgesamt	25%	16%	-10
Gesamter Stadtteil West	19%	16%	-2
Gesamtstadt	22%	25%	+3

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Eine mögliche Ursache für altersstrukturelle Veränderung können Neubau oder Modernisierung von Wohnungen sein. Wie in Kapitel 4.6.2. dargestellt wurde, sind in den verschiedenen Bereichen zwar einige Projekte realisiert worden. Dies hat sich aber nicht signifikant auf die Altersstruktur ausgewirkt. Dass der Seniorenanteil vor Sanierung gering war und auch heute noch trotz zahlreicher Modernisierungen nur in drei Blöcken geringfügig über dem Stadtdurchschnitt liegt, könnte eventuell damit zusammenhängen, dass Wohnungen nicht barrierefrei erschlossen sind oder dass von Senioren das Wohnumfeld nicht als attraktiv genug empfunden wird.

4.7.4 Staatsangehörigkeit

Die Bevölkerungszusammensetzung innerhalb des Untersuchungsgebiets kann neben der Analyse der Altersstruktur anhand der Staatsangehörigkeit beurteilt werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nur die Einwohner, die eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, betrachtet. Einwohner mit doppelter Staatsbürgerschaft oder Deutsche mit Migrationshintergrund wurden nicht berücksichtigt. Um mögliche Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung analysieren zu können, werden im Rahmen der aktuellen Analyse ebenfalls nur die Bewohner mit einer fremden Staatsbürgerschaft berücksichtigt.

Tabelle 34 Entwicklung des Ausländeranteils 1998 bis 2011

Räumliche Einheit	Ausländeranteil 1998/1999 in %	Ausländeranteil 2011 in %	Entwicklung des Ausländeranteils in Prozentpunkten
Untersuchungsgebiet West	26% (absolut 613)	29% (absolut 768)	+3
Gesamter Stadtteil West	24% (absolut 1094)	28% (absolut 1273)	+4
Gesamtstadt	20% (absolut 33386)	21% (absolut 33432)	+1

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Wie die Tabelle zeigt, hat seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet West um 3%-Punkte zugenommen. Somit liegt das Untersuchungsgebiet bezüglich des Ausländerzuwachses über der Gesamtstadt (+1%-Punkt) aber noch unter dem gesamten Stadtteil West (+4%-Punkte). Differenziert nach Blöcken des Untersuchungsgebiets ist festzustellen, dass in den meisten Blöcken der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zugenommen hat. Ausnahme bilden die drei Blöcke Nr. 1, 3 und 7 mit gesunkenem Ausländeranteil.

Betrachtet man den Ausländeranteil (von 28%) im gesamten Stadtteil West Ende 2011 hinsichtlich der Altersstruktur, so ist folgendes festzustellen: Die höchsten Ausländeranteile finden sich in den Altersgruppen der 18-34-jährigen (35%) und der Altersgruppe der 35-60-jährigen (32%). Der Anteil der Ausländer in der Altersgruppe der Senioren liegt mit 20% unter dem Stadtteil-durchschnitt (28%), der Anteil der Altersgruppe der Kinder von 0 bis unter 6 Jahren stellt mit 10% die am geringsten vertretene Gruppe dar.

Anmerkung: Die altersstrukturelle Betrachtung der Ausländer muss vor dem Hintergrund erfolgen, dass sich seit 2000 das Staatsangehörigkeitsgesetz geändert hat. In Deutschland geborene Kinder ausländischer Eltern haben automatisch die Deutsche und die Staatsangehörigkeit der Eltern. Nach Erreichen der Volljährigkeit müssen sich die Jugendlichen erklären, welche Staatsangehörigkeit sie behalten möchten.

4.7.5 Arbeitslosigkeit

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 wurde der Anteil der Arbeitslosen im Untersuchungsgebiet nicht erfasst. Von daher ist diesbezüglich eine Entwicklung nicht darstellbar. Hinzu kommt, dass ein unmittelbarer Vergleich der Arbeitslosenzahlen zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 nicht möglich ist, da sich die Bezugsgrundlagen wegen gesetzlicher Vorgaben (2005 Einführung von Hartz IV) geändert haben.

Betrachtet wird die Arbeitslosenquote (der prozentuale Anteil der Arbeitslosen im Vergleich zu den Erwerbspersonen).

Hinweis: Bei kleinräumigen Auswertungen werden die Erwerbspersonen wie folgt berechnet: Erwerbspersonen sind die Summe aus Erwerbstätigen und Arbeitslosen vermindert um die Selbständigen, Beamten, mithelfenden Familienangehörigen und geringfügig Beschäftigten. Die berechnete Arbeitslosenquote fällt daher in der Regel um rund 2 bis 3 Prozentpunkte höher aus als üblich.

Die Arbeitslosenquote sah Ende 2011 folgendermaßen aus:

Tabelle 35 Vergleich der Arbeitslosenquote insgesamt mit der Arbeitslosenquote der Ausländer 2011

Räumliche Einheit	Arbeitslosenquote insgesamt	Arbeitslosenquote Ausländer
Untersuchungsgebiet West	25%	21%
Stadtteil West	26%	23%
Gesamtstadt Ludwigshafen	12%	18%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

Die Arbeitslosenquote liegt sowohl im Untersuchungsgebiet West (25%) als auch im gesamten Stadtteil West (26%) weit über derjenigen der Gesamtstadt Ludwigshafen (12%). Man kann also feststellen, dass es sich sowohl beim Stadtteil West als auch beim Untersuchungsgebiet um Bereiche mit überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit der Bevölkerung handelt.

Betrachtet man nur die Gruppe der Ausländer, so fällt auf, dass deren Arbeitslosenquote sowohl im Untersuchungsgebiet West (21%) als auch im Stadtteil West (23%) unter der Arbeitslosenquote der Erwerbspersonen des jeweiligen Gebiets insgesamt liegt. Umgekehrt sieht es in der Gesamtstadt Ludwigshafen aus, wo die Arbeitslosenquote insgesamt nur 12% beträgt, die der Gruppe der Ausländer hingegen 18%.

Betrachtet man **das Alter der Arbeitslosen**, fällt folgendes auf:

Tabelle 36 Arbeitslosenquote nach Alter 2011

Räumliche Einheit	Arbeitslosenquote der unter 25-jährigen	Arbeitslosenquote der 25- bis 65-jährigen
Untersuchungsgebiet West	16%	26%
Stadtteil West	14%	28%
Gesamtstadt Ludwigshafen	9%	12%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg

Sowohl im Untersuchungsgebiet West als auch im Stadtteil West liegen sowohl die Arbeitslosenquote der Jugendlichen (unter 25 Jahre) als auch die Arbeitslosenquote der 25- bis 65-Jährigen über der jeweiligen Quote der Gesamtstadt. Hierbei fällt auf, dass im Stadtteil West, im Untersuchungsgebiet aber auch in der Gesamtstadt die Quote der Jugendarbeitslosigkeit geringer ausfällt als die Arbeitslosenquote der Gruppe der 25- bis 65 jährigen. Dies ist dadurch erklärbar, dass Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs in der Regel berufsschulpflichtig sind und folglich nicht als arbeitslos gelten. Auch Jugendliche und junge Erwachsene, die keinen Ausbildungsplatz gefunden haben und deshalb eine berufsvorbereitende Maßnahme besuchen, zählen nicht als arbeitslos.

4.7.6 Wohnungsversorgung (Ausstattung, Größe, Status)

Die Verbesserung der Wohnsituation drückt sich durch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus und macht sich in der Veränderung der Wohnungsausstattung bemerkbar. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen in den Kapiteln 4.7.2 (Leerstände) und 4.3.3 (Mängel der Bausubstanz).

Dennoch muss bezüglich eines guten Modernisierungszustands eines Gebäudes die Aussagekraft der im Folgenden betrachteten Kriterien der Wohnungsausstattung und auch der Wohnungsgröße relativiert werden: Denn durch die Untersuchung der Ausstattung mit Bad und Zentralheizung und der Wohnungsgröße kann zwar erfasst werden, ob Wohnungen dem Mindeststandard des Sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Nicht erfasst wird hierdurch jedoch, ob ein Gebäude auch der aktuellen Energieeinsparverordnung entspricht. Ebenfalls nicht erfasst wird durch die Zimmerzahl die Flächengröße der Wohnungen. In den 50er Jahren waren 3-Zimmer-Wohnungen von einer Gesamtfläche von 50 m² durchaus üblich. Ein solcher Zuschnitt entspricht jedoch nicht dem heute üblichen Standard.

Unter Vorbehalt sind daher auch die Aussagen bezüglich der unterschiedlichen Blöcke (vgl. Kap. 4.7.8) zu betrachten. So kann es durchaus sein, dass ein Block mit 90% unmodernisierten und kleinen Wohnungen dennoch gut erscheint, weil alle Wohnungen aus den 50er Jahren über Bad und Zentralheizung verfügen und somit dem Mindeststandard des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Dennoch entsprechen diese Gebäude ohne Dämmung von Dach, Fassaden und Kellerdecken voraussichtlich nicht den gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Dies kann zur Folge haben, dass aufgrund steigender Energiepreise die Nebenkosten in absehbarer Zeit überproportional ansteigen werden.

Betrachtet werden im Folgenden die Entwicklung der Wohnungsausstattung, der Wohnungsgrößen und der Status der Wohnungen (Mietwohnungen oder vom Eigentümer bewohnte Wohnungen).

Die folgenden Tabellen zeigen den Vergleich der Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen zwischen Untersuchungsgebiet, Stadtteil West und Gesamtstadt Ludwigshafen. Die Ausstattung der Wohnungen hat sich seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt verändert:

Tabelle 37 Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen 1998 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt

Räumliche Einheit	1998 mit Bad und ZH	1998 ohne ZH	1998 ohne Bad
Untersuchungsgebiet West	65%	30%	5%
Stadtteil West	63%	30%	7%
Gesamtstadt Ludwigshafen	75%	22%	3%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Tabelle 38 Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen 2011 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt

Räumliche Einheit	2011 mit Bad und ZH	2011 ohne ZH	2011 ohne Bad
Untersuchungsgebiet West	80%	17%	3%
Stadtteil West	75%	19%	6%
Gesamtstadt Ludwigshafen	83%	15%	2%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Noch deutlicher wird die Veränderung von 1998 bis 2011, wenn man nur die Differenz der Prozentanteile betrachtet.

Tabelle 39 Entwicklung der Anteile unterschiedlich ausgestatteter Wohnungen von 1998 bis 2011

Räumliche Einheit	Entwicklung Anteile Wohnungen mit Bad und ZH in Prozentpunkten	Entwicklung Anteile Wohnungen ohne ZH in Prozentpunkten	Entwicklung Anteile ohne Bad in Prozentpunkten
Untersuchungsgebiet West	+15	-13	-2
Stadtteil West	+12	-11	-1
Gesamtstadt Ludwigshafen	+8	-7	-1

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen (mit Bad und Zentralheizung) ist seit 1998 bis Ende 2011 im Untersuchungsgebiet West von 65% auf 80% - somit um 15%-Punkte gestiegen. Diesbezüglich schneidet das Untersuchungsgebiet besser ab als der Stadtteil West, wo der Anteil der gut ausgestatteten Wohnungen (mit Bad und Zentralheizung) von 63% auf 75% - also um 12%-Punkte angestiegen ist. In der Gesamtstadt ist der Anteil gut ausgestatteter Wohnungen absolut am größten: Er ist von 75% auf 83% angestiegen (also um 8%-Punkte).

Betrachtet man nur das Untersuchungsgebiet West, so ist festzustellen, dass seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen der Anteil der Wohnungen ohne Zentralheizung von 30% auf 17% gesunken ist. Der Anteil der Wohnungen ohne Bad ist von 5% auf 3% gesunken. Dennoch stellen diese 3% immer noch einen gravierenden Missstand dar, der im Rahmen der Sanierungsziele zu beseitigen ist. Denn Wohnungen ohne Bad entsprechen nicht dem Standard des sozialen Wohnungsbaus.

Die **Wohnungsgrößen** haben sich seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt verändert: Die folgenden Tabellen zeigen den Vergleich der Anteile unterschiedlich großer Wohnungen zwischen Untersuchungsgebiet, Stadtteil West und Gesamtstadt Ludwigshafen.

Tabelle 40 Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen 1998 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt

Räumliche Einheit	1998 1 bis 2 Zimmer	1998 3 bis 4 Zimmer	1998 5 Zimmer und größer
Untersuchungs- gebiet West	52%	35%	13%
Stadtteil West	49%	33%	18%
Gesamtstadt Ludwigshafen	38%	34%	28%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Tabelle 41 Anteile unterschiedlicher Wohnungsgrößen 2011 im Untersuchungsgebiet, im Stadtteil West und in der Gesamtstadt

Räumliche Einheit	2011 1 bis 2 Zimmer	2011 3 bis 4 Zimmer	2011 5 Zimmer und größer
Untersuchungs- gebiet West	49%	47%	4%
Stadtteil West	46%	49%	5%
Gesamtstadt Ludwigshafen	37%	51%	12%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Noch deutlicher wird die Veränderung von 1998 bis 2011, wenn man nur die Differenz der Prozentanteile betrachtet.

Tabelle 42 Entwicklung der Anteile unterschiedlich großer Wohnungen von 1998 bis 2011

Räumliche Einheit	Entwicklung Anteile 1 bis 2 Zimmer- Woh- nungen in Prozent- punkten	Entwicklung Anteile 3 bis 4 Zimmer- Woh- nungen in Prozent- punkten	Entwicklung Anteile 5 Zimmer und mehr in Prozentpunkten
Untersuchungsgebiet West	-3	+12	-9
Stadtteil West	-3	+16	-13
Gesamtstadt Ludwigsha- fen	-1	+17	-16

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Es fällt auf, dass in allen drei räumlichen Einheiten (Untersuchungsgebiet, Stadtteil West, Gesamtstadt) seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen der Anteil der 1-2-Zimmer-Wohnungen unwesentlich abgenommen hat. Dafür ist der Anteil der 3-bis 4-Zimmer-Wohnungen in allen drei räumlichen Einheiten stark angestiegen, während der Anteil der Großwohnungen (5 Zimmer und mehr) abgenommen hat.

Der Anteil der 1- bis 2 Zimmer-Wohnungen ist seit 1998 bis Ende 2011 im Untersuchungsgebiet West von 52% auf 49% - somit um 3%-Punkte gesunken. Diesbezüglich schneidet das Untersuchungsgebiet ähnlich ab wie der Stadtteil West, wo der Anteil der 1 - 2 Zimmer-Wohnungen von 49% auf 46% gesunken ist. In der Gesamtstadt ist der Anteil der 1-2-Zimmer-Wohnungen geringer: Er ist von 38% auf 37% gesunken.

1998 waren die Anteile der 3- bis 4- Zimmer-Wohnungen im Untersuchungsgebiet West (35%) fast ebenso groß wie im Stadtteil West (33%) und der Gesamtstadt (34%). Im Jahr 2011 lagen die Anteile der 3-4-Zimmer-Wohnungen in allen drei räumlichen Einheiten höher, nämlich im Untersuchungsgebiet bei 47%, im Stadtteil West bei 49% und in der Gesamtstadt bei 51%.

Stark abgenommen hat hingegen in alle drei räumlichen Einheiten seit 1998 der Anteil der Wohnungen mit 5 Zimmern und mehr. Möglicherweise ist aufgrund des Sanierungsziels der „Schaffung von mehr Groß-Wohnungen“ die Abnahme der Großwohnungen im Untersuchungsgebiet mit 9 % geringer ausgefallen als im gesamten Stadtteil West (dort Abnahme des Anteils an Großwohnungen um 13%) und der Gesamtstadt (dort Abnahme des Anteils an Großwohnungen um 16%). Dennoch muss das Ziel der Schaffung großer Wohnungen im Sanierungsgebiet erhalten bleiben. Denn der Anteil an Großwohnungen liegt im Untersuchungsgebiet nur bei 4% also weit unter dem Stadtdurchschnitt von 12%.

Betrachtet man nur das Untersuchungsgebiet West, so ist festzustellen, dass dort seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen der Anteil der 3-4-Zimmer-Wohnungen am stärksten (um 12%) gestiegen ist. Er liegt 2011 bei 47%.

Blöcke mit **überdurchschnittlich hohem Anteil an 3-4-Zimmer-Wohnungen** sind im Jahr 2011: Block 2 (74%), Block 7 (66%) und Block 13 (58%).

Die **höchsten Anteile an Großwohnungen (5 Zimmer und mehr)** weisen im Jahr 2011 Block 1 (38%), Block 6 (63%) und Block 13 (13%) auf. Block 6 ist jedoch wegen seiner geringen Grundgesamtheit (nur 11 Wohnungen) nicht repräsentativ. Diese Blöcke wiesen bereits 1998 die größten Anteile an Großwohnungen auf: Damals lagen die Anteile jedoch noch etwas über den Werten von 2011.

Besonders **hohe Anteile an 1-2-Zimmer-Wohnungen** weisen im Jahr 2011 im Untersuchungsgebiet folgende Blöcke auf: Block 3 (72%), Block 4 (73%), Block 5 (65%), Block 8 (74%) und Block 12 (96%).

Vom Eigentümer bewohnte Wohnung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 wurde nicht erfasst, wie hoch der Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an der gesamten Wohnungszahl ist.

Für Ende 2011 kann folgendes festgestellt werden:

Von den 1353 Wohnungen im Untersuchungsgebiet werden 139 vom Eigentümer bewohnt (entspricht 10%). Im Vergleich zur Gesamtstadt, wo der Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen bei 28% liegt, ist dieser Anteil viel zu niedrig und ist möglicherweise ein Hinweis auf unzureichende Stabilität der Bewohnerstruktur im Untersuchungsbereich. Auch im gesamten Stadtteil West ist dieser Anteil mit 13% zu niedrig. Die Eigentumsquote müsste erhöht werden, da damit ein Rückgang der Fluktuation verbunden ist. Die Eigentumsquote ist vor allem von der vorherrschenden Baustruktur abhängig. Denn eine **hohe Eigentumsquote** weisen vor allem folgende Blöcke des Untersuchungsgebiets auf: Block 1 (74%), Block 2 (35%); Block 6 (82%), wobei die Grundgesamtheit allerdings nur aus 11 Wohnungen besteht), Block 10 (31 %). Bei den Blöcken 1 und 2 handelt es sich größtenteils um Einfamilienreihenhäuser, was die hohe Eigentumsquote erklärt. Umgekehrt ist festzustellen, dass Blöcke mit überwiegend Geschosswohnungsbauten eine **geringe Eigentumsquote** aufweisen: Dies sind Block 3 (3%), Block 7 Valentin-Bauer-Siedlung (0,3%), Block 8 (6%), Block 9 (8%), Block 12 (0%).

4.7.7 Umzugsquote

Wie sich die Zu- und Wegzüge seit Beginn der Sanierung verändert haben, lässt sich nicht feststellen, da dieser Aspekt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht mit untersucht wurde.

Für die Jahre 2010/2011 sind folgende Wanderungsbewegungen festzustellen:

Tabelle 43 Wanderungsbewegungen 2010/2011

Räumliche Einheit	Auszüge 2010/2011 in %	Einzüge 2010/2011 in %
Untersuchungsgebiet	33%	33%
Stadtteil West	35%	36%
Gesamtstadt	22%	24%

Quelle: Stadtentwicklung Ludwigshafen, Abteilung Statistik

Die Auszugsquote gibt keinen Hinweis darauf, ob die Auszüge zu einem Verlassen des Quartiers oder nur zu einer Verlagerung innerhalb des Quartiers geführt haben. Deshalb wurde ein Vergleich der „Gewinne“ bzw. „Verluste“ zwischen den untersuchten Blöcken, dem Stadtteil und der Gesamtstadt für die Jahre 2010 bis 2011 gegenüber gestellt. Hierbei wurde deutlich, dass insgesamt sowohl absolut als auch prozentual mehr Personen zugezogen als weggezogen sind. Dies bezieht sich nicht nur auf die untersuchten Blöcke, sondern auch auf den ganzen Stadtteil West und die Gesamtstadt. Teilweise lassen sich diese Zahlen durch Neubautätigkeiten oder Modernisierungen erklären. Dennoch kann die erhöhte Einzugsquote aber auch ein Hinweis darauf sein, dass Zuzüge aufgrund schlechterer Bedingungen in anderen Quartieren erfolgten. Um die Zuzugsquote künftig weiter zu erhöhen, muss es Ziel sein, zeitgemäßen Wohnraum kombiniert mit einem günstigen Wohnumfeld zu schaffen.

4.7.8 Zusammenfassung der Änderungen in der Bevölkerungsstruktur und der Anzahl, Größe und Qualität der Wohnungen (allgemeine Entwicklungen und blockweise Betrachtung der Analyseergebnisse)

Im Vergleich zu den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (1998/1999) erhobenen Daten ergaben sich Ende 2011 innerhalb des Untersuchungsgebiets folgende grundlegenden Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie bezüglich der Wohnungszahl und Qualität.

Vgl. hierzu auch Tabelle: „Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten 2011“ im Anhang 2 (Abbildung 30).

4.7.8.1 Allgemeine Entwicklungen

Tabelle 44 Allgemeine Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Anzahl, Größe und Qualität der Wohnungen

<p>Positive Veränderungen im Untersuchungsgebiet:</p> <p>Der Anteil an gut ausgestatteten Wohnungen (mit Bad und Zentralheizung) hat um 15%-Punkte auf 80% zugenommen. Der Stadtdurchschnitt von 83% ist aber noch nicht erreicht.</p>
<p>Die Wohnungs-Leerstandsquote wurde zwar im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht erfasst. Im Jahr 2011 lag die Quote mit 8% unter dem Stadtdurchschnitt von 12%. Dennoch können sowohl Wohnungsleerstände als auch Leerstände gewerblicher Räume per se nicht positiv gewertet werden. Denn sie können Indikatoren für verbesserungsbedürftigen Ausstattungsstandard oder ein nicht ausreichend attraktives Wohnumfeld sein.</p>
<p>Zunahme von Einwohnerzahl um 10%-Punkte (Stadtdurchschnitt Abnahme um 4%-Punkte).</p>
<p>Themenbereiche ohne deutliche Veränderungen, was entweder auf eine Stabilisierung des Untersuchungsgebiets oder auf noch zu lösende Probleme schließen lässt:</p>
<p>Altersstruktur: Die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter (18-60Jährige) liegt mit 66% über dem Stadtdurchschnitt (58%). Der Seniorenanteil liegt mit 16% unter dem Stadtdurchschnitt von 25%. Es besteht also einerseits nicht die Tendenz zur Überalterung. Andererseits kann dies ein Hinweis darauf sein, dass Wohnkomfort und Wohnumfeld noch nicht den Anforderungen der Senioren entsprechen.</p>
<p>Der Ausländeranteil ist um 3%-Punkte angestiegen auf 29% und somit nach wie vor höher als in der Gesamtstadt (20%).</p>
<p>Die Anzahl der Wohnungen ist im Untersuchungsgebiet um 1%-Punkt gesunken, während die Wohnungszahl in der Gesamtstadt um 3%-Punkte zugenommen hat. Dies kann auf die Modernisierung zahlreicher Anwesen zurückzuführen sein, die zum Ziel hatte, mehr größere Wohnungen zu schaffen (Wohnungszusammenlegungen). Dennoch besteht der Bedarf nach Familienwohnungen (5 und mehr Zimmer) nach wie vor. Zwar hat sich der Anteil der 1-2 Zimmer-Wohnungen (49%; hier Abnahme um 3%-Punkte) zugunsten von 3-4-Zimmer-Wohnungen (48% hier Zunahme um 12%-Punkte) verschoben. Der Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist jedoch um 9%-Punkte gesunken statt gestiegen und ist mit 4% im Untersuchungsgebiet immer noch viel zu gering (Stadtdurchschnitt 12 %).</p>
<p>Kein Vorher-Nachher-Vergleich möglich, da entsprechende Zahlen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 1998/1999 nicht erfasst wurden</p>
<p>Die Arbeitslosenquote liegt im Jahr 2011 mit 25% weit über dem Stadtdurchschnitt (12%).</p>
<p>Die Eigentümerquote ist im Jahr 2011 mit 10% sehr gering. Im Stadtdurchschnitt liegt diese bei 28%.</p>
<p>Im Jahr 2011 war die Wanderungsbilanz im Untersuchungsgebiet ausgeglichen. Einzugs- und Auszugsquote hielten sich mit 33% die Waage.</p>

4.7.8.2 Blockweise Betrachtung der Analyseergebnisse

Betrachtet man die Entwicklung des Untersuchungsgebiets seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen blockweise hinsichtlich der Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur und bezüglich der Wohnungszahl und Qualität, so fällt folgendes auf:

(vgl. hierzu auch Abbildung 30: Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten im Anhang 2)

In **Block 1** ist die Wohnungsleerstandsquote mit 18% relativ hoch, obwohl die Zahl der Wohnungen sich leicht (um 3%-Punkte) verringert hat. Dies kann ein Hinweis sein auf teilweise unterlassende Modernisierungstätigkeit oder auf einen Generationenwechsel (erwachsene Kinder ziehen aus, deren Wohnung im Haus der Eltern steht zeitweise leer). Damit einher geht die Tatsache, dass auch die Einwohnerzahl etwas (5%) gesunken ist. Eine leichte Überalterung zeichnet sich bei Betrachtung der Altersstruktur ab, wo der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 16% etwas unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (18%) liegt. Der Anteil der Senioren liegt mit 28% weit über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets von 16%. Obwohl einige Gebäude in diesem Block in den letzten Jahren nach neuestem energetischem Standard modernisiert wurden und dadurch der Anteil an gut ausgestatteten Wohnungen um 17%-Punkte gestiegen ist, liegt der durchschnittliche Ausstattungsstandard des Blocks insgesamt immer noch unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets: Nur 74% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung (Untersuchungsgebiet 80%), bei 5% der Wohnungen fehlt ein Bad, was einen gravierenden Missstand darstellt (Durchschnitt des Untersuchungsgebiets 3%). Positiv schneidet der Block bezüglich der Wohnungsgrößen ab. Denn bedingt durch die Reihenhausbebauung liegt in Block 1 der Anteil an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mit 38% über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes (4%). Ebenfalls positiv ist der mit 74% sehr hohe Anteil von im Objekt wohnenden Eigentümern (Durchschnittliche Eigentümerquote im Untersuchungsgebiet nur 10%).

Block 2 hat als einziger Block keine Wohnungsleerstände. Die Einwohnerdichte ist mit 299 Einwohnern pro Hektar relativ hoch (Durchschnitt des Untersuchungsgebiets 207 Einwohner pro Hektar) und ist seit Beginn der Sanierung bei gleich gebliebener Wohnungszahl leicht (4%-Punkte) gestiegen. Das Alter der Bewohner liegt unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes: So beträgt der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 bis unter 18 Jahre) 32% (Untersuchungsgebiet 18%). Der Anteil der Senioren liegt mit 12% unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (16%). Der Block hat sich seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen sozusagen „verjüngt“, da der Anteil an Kindern um 10%-Punkte gestiegen ist, während die Anteile der anderen Altersgruppen um jeweils 5%-Punkte gesunken sind. Bezüglich der Wohnungsausstattung liegt der Block über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes: Der Anteil an Wohnungen mit Bad und Zentralheizung beträgt 93% (Untersuchungsgebiet 80%) und es gibt keine Wohnungen ohne Bad. Baustrukturell liegt der Grund dafür vermutlich in den GAG-Gebäuden Deutsche Straße 13a bis d aus den 70er Jahren, in denen sich rund drei Viertel aller Wohnungen des Blocks befinden. Dennoch entsprechen diese bislang nicht modernisierten Wohnungen, wie in Kapitel 4.7.6 dargestellt, nicht dem aktuellen Stand der Energieeinsparverordnung. Betrachtet man die Wohnungsgrößen, so liegt der Schwerpunkt von Block 2 mit 74% bei den 3-bis 4-Zimmer-Wohnungen (Durchschnitt des Untersuchungsgebietes 48%). Die Eigentümerquote beträgt aufgrund der ebenfalls vorhandenen Reihenhäuser 35% und liegt somit über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (10%).

In **Block 3** ist die Wohnungsleerstandsquote mit 6% relativ gering (Durchschnitt Untersuchungsgebiet 8%). Die Einwohnerdichte von 477 Einwohnern pro Hektar stellt den absoluten Spitzenwert des Untersuchungsgebiets dar (Durchschnittswert Untersuchungsgebiet 207 Einwohner pro Hektar). Dies, obwohl die Einwohnerzahl seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen bereits um 19% abgenommen hat. Die Wohnungszahl ist seither nur leicht gestiegen (+3%). In Kenntnis des teilweise sehr schlechten baulichen Zustands und auch der hohen baulichen Dichte des Blocks ist es möglich, dass vielfach unterlassene Instandsetzung bis zur Unbewohnbarkeit der Grund für die Bewohnerabnahme sein kann. Die dennoch vorhandene hohe Bewohnerdichte könnte mit einer Überbelegung der vorhandenen Wohnungen zusammenhängen. Betrachtet man die Altersstruktur des Blocks, so ist festzustellen, dass die Bewohner des Blocks durchschnittlich jünger sind als im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Wohnungsausstattung von Block 3 ist etwas schlechter als der Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. In Block 3 verfügen 72% der Wohnungen über Bad und Zentralheizung (Durchschnitt des Untersuchungsgebiets 80%). Dennoch ist der Anteil an gut ausgestatteten Wohnungen seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 9% angestiegen. Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen ist mit 72% überdurchschnittlich hoch, während der Anteil an den für die Stabilität des Blocks erforderlichen Großwohnungen (5 und mehr Zimmer) nur 1 % beträgt.

In **Block 4** ist seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen die Wohnungszahl leicht (um 4 %) gesunken. Denn es wurden vier Einfamilienhäuser im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen abgebrochen. Im noch vorhandenen Gebäudebestand stehen 36% aller Wohnungen leer, was in Kenntnis des schlechten baulichen Zustands vieler Gebäude ein Hinweis auf unterlassene Instandsetzung ist. Dennoch liegt der Block bezüglich der Ausstattung der Wohnungen (89% mit Bad und Zentralheizung) sogar über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen ist mit 73% überdurchschnittlich hoch, während der Anteil an den für die Stabilität des Blocks erforderlichen Großwohnungen (5 und mehr Zimmer) nur 5 % beträgt. Betrachtet man die Altersstruktur, so ist festzustellen, dass die Bewohner des Blocks durchschnittlich jünger als im gesamten Untersuchungsgebiet sind. Es fällt auf, dass die Arbeitslosenquote der Bewohner mit 43% überdurchschnittlich hoch ist (Untersuchungsgebiet 25%). Die Bewohnerdichte ist mit 250 Einwohnern pro Hektar nur leicht höher als der Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Die Eigentümerquote liegt mit 27% über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (10%) und entspricht fast dem Stadtdurchschnitt von 28%. Für Block 4 wurde ein Gestaltungskonzept entwickelt (vgl. Abb. 23), denn die Bebauung des Blocks weist folgende städtebaulichen Missstände auf: Einerseits ist eine große bauliche Enge vorhanden. Viele Mehrfamilienhäuser der Margarethenstraße haben keine oder nur sehr kleine Freiflächen. Andererseits muss überlegt werden, ob und wie die durch Ordnungsmaßnahmen freigelegten städtischen Grundstücke neu genutzt werden können.

In **Block 5** ist die Wohnungsleerstandsquote mit 14% relativ hoch. Die Wohnungszahl ist seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gleich geblieben. Die Einwohnerdichte ist mit 374 Einwohnern pro Hektar höher als der Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (207 Einwohner pro Hektar), obwohl sie seither um 13% abgenommen hat. Die Altersstruktur der Bewohner entspricht fast genau dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Die Ausstattung der Wohnungen (nur 72 % der Wohnungen mit Bad und Zentralheizung und 4 % der Wohnungen ohne Bad) ist immer noch schlechter als der Durchschnitt des Untersuchungsgebiets, obwohl der Anteil gut ausgestatteter Wohnungen seither um 18% zugenommen hat. Die Wohnungsgrößen sind durchschnittlich zu klein: Der Anteil der 1-bis 2-Zimmer-Wohnungen liegt mit 65% über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (49%). Baustrukturell ist Block 5 sehr heterogen.

Denn er gehört zum Teil zum Reihenhausbereich, teilweise aber auch zum Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße mit seinen fünfgeschossigen gründerzeitlichen Gebäuden und zum Mehrfamilienhausgebiet mit vielen Gebäuden aus den 60er Jahren. Aufgrund dieser Heterogenität sind alle Probleme und auch Potentiale des Untersuchungsgebiets in diesem Block vorhanden. Die Bau- substanz ist teilweise in schlechten Zustand. Vor allem im nördlichen Bereich von Block 5 (bei Margarethenstraße) und im südlichen Bereich (bei Ecke Walkürenstraße) ist die bauliche Enge zu groß und gleichzeitig ein Hinweis auf beengte Wohnverhältnisse. Die Eigentümerquote des Blocks ist mit 15% gering, aber noch über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (10%).

In **Block 6** ist ebenso wie in Block 10 die Einwohnerzahl (Grundgesamtheit) sehr gering, so dass statistische Aussagen unter diesem Aspekt gesehen werden müssen. Grund dafür ist, dass bei beiden Blöcken ein vollständige Blockrandbebauung fehlt. Folglich ist die Einwohnerdichte in Block 6 mit 56 Einwohnern pro Hektar gering, hat aber bei gleich gebliebener Wohnungszahl seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 14% zugenommen. Bezüglich der Altersstruktur der Bewohner ist festzustellen, dass der Anteil älterer Bewohnergruppen über dem des Untersuchungsgebiets liegt und der Anteil der älteren Altersgruppen seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um jeweils 20% zugenommen hat, während der Kinderanteil geringfügig gesunken ist. Die Wohnungsausstattung ist seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen unverändert: 82% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung (Untersuchungsgebiet 80%). Bezüglich der Wohnungsgrößen weist der Block einen überdurchschnittlich hohen Anteil von 36% an 3-4-Zimmer-Wohnungen auf, 64% der Wohnungen haben fünf oder mehr Zimmer, was der Sanierungszielsetzung „Schaffung von Familienwohnungen“ entspricht.

Block 7 (Valentin-Bauer-Siedlung) ist der Block mit den meisten (1041) Einwohnern, wobei die Einwohnerzahl seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 39% zugenommen hat. Dennoch stellt die Einwohnerdichte mit 186 Einwohnern pro Hektar keinen überdurchschnittlich hohen Wert dar. Von den 585 Wohnungen insgesamt wurden seit Beginn der Sanierung 56 modernisiert (10%). Alle Gebäude der Siedlung sind Mehrfamilienhäuser und stammen fast alle (mit Ausnahme der aus den 90er Jahren stammenden Bruno-Körner-Straße 2/Burgundenstraße 33a) aus den 50er Jahren. 90% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung. Was die Wohnungsgrößen anbelangt, so darf die Beurteilung der Größe nicht alleine an der Zimmerzahl festgemacht, sondern es muss auch die Wohnfläche beachtet werden. Wie in Kapitel 4.7.6 dargelegt wurde, waren damals Dreizimmer-Wohnungen, die kleiner als 50m² sind, durchaus üblich. So weist die Valentin-Bauer-Siedlung zwar zu 66% 3-4-Zimmer-Wohnungen auf (Stadtteildurchschnitt 48%). Beachtet man jedoch, dass 90% (nämlich die nicht modernisierten) dieser 3-4-Zimmer-Wohnungen nur 45 m² groß sind, so kann man diese gemäß heutigen Standard nicht mehr als Familienwohnungen bezeichnen. Die Wohnungsleerstandsquote ist mit 2% sehr gering und liegt unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (8%). Die Altersstruktur der Blockbewohner entspricht dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets, die Bewohner sind im Schnitt jünger als die der Gesamtstadt Ludwigshafen. Die Arbeitslosenquote beträgt 33% und liegt somit über der Quote des Untersuchungsgebiets (25%) und wesentlich über der Quote der Gesamtstadt (12%). Mit Ausnahme des Objekts Brunhildenstraße 10 handelt es sich ausschließlich um Mietwohnungen, weshalb die Eigentümerquote hier lediglich 1% beträgt.

In **Block 8** beträgt die Wohnungsleerstandsquote 11%. Sie liegt somit etwas über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (8%). Die Einwohnerdichte ist überdurchschnittlich hoch (381 Einwohner pro Hektar) und ist seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen noch um 25% gestiegen. Es kann in diesem dicht bebauten Block ein Hinweis auf teilweise beengte Wohn-

verhältnisse und unterlassene Modernisierungstätigkeit in vielen Gebäuden sein. Dies wird bestätigt, wenn man die Ausstattung der Wohnungen betrachtet: Lediglich 63% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung (Durchschnitt des Untersuchungsgebiets 80%). Seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Zahl gut ausgestatteter Wohnungen auch lediglich um 5% zugenommen. Negativ zu werten ist die Tatsache, dass 16% aller Wohnungen nicht über ein Bad verfügen, so dass Block 8 bezüglich der Wohnungen der am schlechtesten ausgestattete Block des Untersuchungsgebiets ist. Betrachtet man die Wohnungsgrößen, so liegt der Anteil der Kleinwohnungen (1-2-Zimmer) mit 69% über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (49%), während die Anteile der eigentlich gemäß Sanierungszielsetzung wünschenswerten mittleren und großen Wohnungen unterdurchschnittlich vertreten sind. Bezüglich der Altersstruktur des Blocks fällt auf, dass der Gruppe der 18-60-jährigen mit 77% über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (66%) liegt, während die jüngeren und älteren Altersgruppen unterrepräsentiert sind. Die Eigentümerquote in diesem Block beträgt lediglich 6% und liegt somit unter der des Untersuchungsgebiets (10%).

In **Block 9** beträgt die Wohnungsleerstandsquote 8% und entspricht somit dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Die Einwohnerdichte liegt mit 157 Einwohnern pro Hektar unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets, obwohl sie seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 38% zugenommen hat. Die Anzahl der Wohnungen hat sich hingegen um 4% reduziert. Aufgrund der hohen Modernisierungstätigkeit in diesem Block könnte man zunächst vermuten, dass das Sanierungsziel „Schaffung größerer Familienwohnungen im Rahmen der Modernisierung“ durch Zusammenlegung teilweise erreicht wurde. Dies ist aber nicht der Fall. Denn betrachtet man die Wohnungsgrößen, so liegt der Anteil der Kleinwohnungen mit 69% noch weit über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (49%). Die Entwicklung seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist sogar dahingehend verlaufen, dass der Anteil an Großwohnungen um 3% abgenommen hat. Bezüglich der Ausstattung der Wohnungen fällt auf, dass zwar der Anteil der Wohnungen mit Bad und Zentralheizung mit 83% überdurchschnittlich hoch ist, dass aber auch der Anteil der Wohnungen ohne Bad 12% weit über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets von (4%) liegt. Die Altersstruktur des Blocks entspricht dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets, ist also relativ jung. Die Eigentümerquote ist mit nur 8% unterdurchschnittlich.

In **Block 10** ist ebenso wie in Block 6 die Einwohnerzahl (Grundgesamtheit) sehr gering, so dass statistische Aussagen unter diesem Aspekt gesehen werden müssen. Grund dafür ist, dass bei beiden Blöcken eine vollständige Blockrandbebauung fehlt. Folglich ist die Einwohnerdichte in Block 10 mit 54 Einwohnern pro Hektar gering, obwohl die Wohnungszahl seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen um 7% zugenommen hat. Bezüglich der Altersstruktur der Bewohner ist festzustellen, dass der Anteil älterer Bewohner über dem des Untersuchungsgebiets liegt. Die Wohnungsausstattung ist seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen fast unverändert: 81% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung (Untersuchungsgebiet 80%). Bezüglich der Wohnungsgrößen weist der Block mit 75% einen überdurchschnittlich hohen Anteil an 3-4-Zimmer-Wohnungen auf. Die mit 19% überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote könnte ein Hinweis darauf sein, dass dennoch ein Modernisierungsrückstand besteht. Mit 31% ist die Eigentümerquote dieses Blocks überdurchschnittlich hoch.

In **Block 12** fällt auf, dass die Einwohnerzahl und somit die Bewohnerdichte seit Beginn der Sanierung um 32% gesunken sind. Die Anzahl der Wohnungen hat sich im gleichen Zeitraum um 23% reduziert. Diese seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gesunkenen Zahlen

hängen damit zusammen, dass damals die Blockgrenzen von Block 12 anders gewählt waren. So gehören heute Teile des damaligen Blocks 12, wie beispielsweise der Regiebetrieb Volkerstraße 5 oder das Kirchengrundstück Waltraudenstraße 34 nicht zum Sanierungsgebiet West. Ein Vorher-Nachher-Vergleich für diesen Block ist daher schwierig. Im Jahr 2011 wies Block 12 folgende Besonderheiten auf: Die Wohnungsleerstandsquote liegt mit 4% unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (8%). Die Bewohner sind durchschnittlich etwas älter als die des Untersuchungsgebiets. Die Wohnungsausstattung ist schlechter als die des Untersuchungsgebiets, denn 96% der Wohnungen haben keine Zentralheizung. Der Anteil an 1-2-Zimmer-Wohnungen beträgt 96%, während nur 4% der Wohnungen 3-4-Zimmer Wohnungen sind. Die gemäß Sanierungszielsetzung gewünschten Großwohnungen (5 Zimmer und mehr) fehlen vollständig.

In **Block 13** liegt die Wohnungsleerstandsquote mit 4% unter dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets (8%), wobei die Wohnungszahl seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gleich geblieben ist. Die Bewohnerdichte liegt mit 263 Einwohnern pro Hektar leicht über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Die Altersstruktur des Blocks entspricht dem Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Der Block liegt zur Hälfte im Reihenhausbau und zur Hälfte im Mehrfamilienhausbau. Die Ausstattung der Wohnungen ist sogar besser als der Durchschnitt der Gesamtstadt: Denn 88% der Wohnungen verfügen über Bad und Zentralheizung (Gesamtstadt 83%). Bezüglich der Wohnungsgrößen entspricht Block 13 eher dem Sanierungsziel „Schaffung von Großwohnungen“ als der Durchschnitt des Untersuchungsgebietes. Denn immerhin 58% der Wohnungen sind 3-4-Zimmer-Wohnungen und 13% der Wohnungen verfügen über fünf und mehr Zimmer. Dadurch, dass Block 13 teilweise aus Reihenhäusern besteht, ergibt sich insgesamt eine Eigentumsquote von 25%.

5 Fortentwicklung der Ziele der Rahmenplanung 2000

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans 2000 sind zahlreiche konkrete Entwicklungsziele und entsprechende Maßnahmenvorschläge erarbeitet worden.

Die Bestandsaufnahme 2011 hat verdeutlicht, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht. Bestimmte Entwicklungsziele müssen weiter verfolgt, andere angepasst oder neu formuliert werden, um den veränderten gesellschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Vorstellungen gerecht zu werden.

Die ursprünglich formulierten Zielvorstellungen des Rahmenplans lassen sich wie folgt den drei Gebietsteilen (Abbildung 6) und innerhalb derer den einzelnen Planungsebenen zuordnen (vgl. auch Kapitel 3).

5.1 Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

5.1.1 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße (vgl. Kapitel 1.2.1.1)

5.1.2 Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Es sind zahlreiche positive Veränderungen durch die Sanierungstätigkeit im Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße erkennbar. So sind dort unter anderem viele Gebäude entweder bereits saniert worden oder aber stehen kurz vor Modernisierungsbeginn. Die Modernisierung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und auch die Grundstücksneuordnung sind wichtige Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion eines Gebietes. Die Bereitstellung von der Wohnfunktion dienenden Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt diese.

Es ist mit allen betroffenen **Hauseigentümern** bzw. deren Hausverwaltungen seitens der Stadterneuerung seit Sanierungsbeginn Kontakt aufgenommen und über Möglichkeiten sowohl der direkten Förderung als auch der besonderen steuerlichen Abschreibung informiert worden.

Seit Beginn der Sanierung sind im Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße folgende Maßnahmen umgesetzt worden:

Vier **Modernisierungsverträge** für Mehrfamilienwohnhäuser wurden **mit Gewährung von Fördermitteln** abgeschlossen.

Es handelt sich um die Objekte:

Valentin-Bauer-Straße 11

Valentin-Bauer-Straße 16

Valentin-Bauer-Straße 32

Valentin-Bauer-Straße 37

Vier **Modernisierungsverträge** für Mehrfamilienwohnhäuser wurden **ohne Gewährung von Fördermitteln** (aber mit der Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung nach den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) abgeschlossen.

Es handelt sich um die Objekte:

Valentin-Bauer-Straße 5

Valentin-Bauer-Straße 24

Valentin-Bauer-Straße 15 (Einzelne Wohnungen)

Valentin-Bauer-Straße 35

Fazit: Im allgemeinen Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße sind somit insgesamt über 50 Wohnungen im Rahmen von Modernisierungsverträgen saniert worden.

Folgende fünf **Ordnungsmaßnahmen** sind durchgeführt worden, und mit einem **Neubau** wurde begonnen:

Mehrere Rückgebäude des Anwesens Valentin-Bauer-Straße 18 sind abgebrochen worden. Die Nutzung des Blockinnenbereichs für Stellplätze ist auf ein Minimum begrenzt worden. Diese Stellplätze befinden sich am Rand des Blockinnenbereichs, so dass der Hof möglichst nicht befahren werden muss.

Außerdem sind die Gebäude des stark lärmemittierenden Getränkehandels Sieglindenstraße 28 abgebrochen worden. Die entstehende Freifläche ist verkauft worden und kommt nun den Bewohnern des angrenzenden Wohnhauses Valentin-Bauer-Straße 32 als Erholungsfläche zugute. Hiermit wurde dem Ziel der Hofentsiegelung zur Schaffung und Begrünung von Freiflächen Rechnung getragen. Mögliche Stellplätze für die Hausbewohner werden in begrenzter Anzahl am Rand der Hoffläche untergebracht. Im Hof selbst darf nicht geparkt werden.

Des Weiteren konnte ein großer stadtgestalterischer Missstand beseitigt werden, indem ein Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer der Valentin-Bauer-Straße 19 abgeschlossen wurde. Inzwischen ist das heruntergekommene, nur zweistöckige Gebäude abgebrochen worden. In dem geplanten Neubau in Höhe der angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung werden fünf Familienwohnungen entstehen.

Das Rückgebäude Valentin-Bauer-Straße 35 ist abgebrochen worden. Der entsiegelte Hof steht jetzt den Bewohnern des modernisierten Wohngebäudes als Gartenfläche zur Verfügung.

Neben den Anwesen Amalienstraße 3 und 5 konnte auch Amalienstraße 11 erworben und abgebrochen werden. Geplant ist eine Neugestaltung des Blockes (vgl. hierzu Abb. 23).

Hinsichtlich der **Nutzung** der Ladenflächen in den Erdgeschosszonen der Valentin-Bauer-Straße wurde mit den Eigentümern gesprochen und darum gebeten, nicht an gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb zu vermieten, damit sich die in Kap.1.2.2.1 dargestellte Situation in der Valentin-Bauer-Straße nicht weiter verschlechtert.

Nach Aufgabe des Lidl-Markts in der Valentin-Bauer-Straße 22 ist mit dem neuen Eigentümer des Ladens im Erdgeschoss vereinbart worden, dass an einen Bekleidungsdiscounter vermietet wird. So ist verhindert worden, dass weitere gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb sich dort ansiedeln.

5.1.3 Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Im Folgenden werden alle noch nicht oder nicht vollständig erreichten Ziele des Rahmenplans 2000 für den Bereich Valentin-Bauer-Straße dahingehend überprüft, ob sie

- konkretisiert,
- unverändert weiter bestehen bleiben oder
- aufgegeben werden sollen.

Zu konkretisierende Ziele des Rahmenplans 2000 für den Bereich Valentin-Bauer-Straße

Unter anderem angesichts der in Kapitel 1.2.2.1 dargestellten neueren Entwicklungen seit 2000 im Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße müssen einige Ziele konkretisiert werden:

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße ist weiterhin Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung und soll es auch bleiben. Aufgrund der dargelegten Problematik der zwischenzeitlich gehäuften Ansiedlung gastro-

nomischer Einrichtungen mit Spielbetrieb bzw. auch der Aufstellung von Spielautomaten in bereits vorher existierenden gastronomischen Einrichtungen gilt es, den Gebietscharakter der Valentin-Bauer-Straße zu schützen. Dies ist ein Grund, hier durch einen Stopp der Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen mit Spielbetrieb gegenzusteuern. Auch die Teilung vorhandener gastronomischer Einrichtungen muss verhindert werden, da ansonsten der Betreiber das Recht hat, weitere drei Geldspielautomaten aufzustellen. Auch würden dadurch Kleinst-Gaststätten entstehen, die teilweise nur noch aus einer Theke bestehen.

Das Ziel der „Verbesserung der Versorgung und Sicherung vorhandener Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf“ wurde folgendermaßen konkretisiert: Erlaubt sind alle mit der Wohnnutzung vereinbaren Nutzungen gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von weiteren Schank- und Speisewirtschaften. Grund dafür ist die bereits vorhandene Häufung derartiger Einrichtungen in Kombination mit dem legalen Aufstellen von drei Spielautomaten pro gastronomischer Einrichtung, woraus sich die beschriebenen damit verbundenen Probleme ergeben.

Das Ziel einer „Neuordnung der Randbebauung Valentin-Bauer-Straße 10 und Burgundenstraße 2 unter Beibehaltung der kirchlichen Kindergartennutzung und der Einbeziehung des Kiosks“ wird konkretisiert. Das Kindergartengebäude Burgundenstraße wird abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt. Bezüglich des Kioskgebäudes Valentin-Bauer-Straße 10 ist seitens der Stadterneuerung seit Beginn der Sanierung mehrfach angeregt worden, den Kiosk zu ersetzen durch ein neues Gebäude, das an das vorhandene Gebäude Alberichstraße 3 angebaut ist. Planung und Gebäudenutzung hätte mit der Stadterneuerung abgestimmt werden müssen. Hierfür konnte der frühere Eigentümer nicht gewonnen werden. In der Rahmenplanfortschreibung ist der Ersatz des Gebäudes durch ein stadtgestalterisch attraktiveres Gebäude mit der Intention einer besseren Grundstücksausnutzung vorgesehen.

Das Ziel „Betriebsverlagerung der Tankstelle und Ergänzung der Bebauung/Blockrandschließung; Definition eines neuen Stadtteilzugangs von Süden her“ muss modifiziert werden: Da eine Betriebsverlagerung der Tankstelle von einem geänderten Verkehrskonzept abhängt, werden für die angestrebte geschlossene Blockrandbebauung im Block 6 Alternativen in Betracht gezogen. Eventuell möglich wäre die Errichtung einzelner Gebäude neben den Gebäuden Freiastraße 25, Freiastraße 35 und Walkürenstraße 7, sowie Baumpflanzungen als Raumkantenersatz auf der Seite der Valentin-Bauer-Straße.

Das Ziel „Fassadenbegrünung des Bunkers Valentin-Bauer-Straße 2 (Denkmalschutz)“ wird dahingehend variiert, dass keine Begrünung sondern eine fachgerechte Reinigung des Bunkers erfolgt. Priorität vor der äußeren Gestaltung des Bunkers hat jedoch die künftige Nutzung als Bunkermuseum. Ziel ist es daher, den Bunker für die Museumsnutzung und Archivierung zunächst einmal vorzubereiten. Themen der Ausstellung könnten beispielsweise „Bunker“ oder „Krieg“ sein.

Weiterhin gelten folgende Ziele des Rahmenplans 2000 für den Bereich Valentin-Bauer-Straße:

Ziel: Es ist zu verhindern, dass Blockinnenbereiche mit großen Parkplätzen zugebaut werden

Ziel: Die Wohnnutzung ist aufwerten und zu stärken. Dies bedeutet Modernisierungs- und Neu-

bautätigkeit und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abbruch von Rückgebäuden). Die Grundstücksneuordnung dient der Stärkung der Wohnfunktion, da durch sie eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erreicht wird

Ziel: Auslagerung störender Nutzungen: Rotlichtbetriebe, gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb

Ziel: Sicherung der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten

Ziel: Der Bürgertreff in der Valentin-Bauer-Straße ist als Anlaufstelle für die weitere soziale Arbeit im Quartier zu erhalten

Ziel: Stärkung und Stabilisierung der vorhandenen Bau- und Wohnungsstruktur

Ziel: Modernisierung der Gebäudesubstanz, die vor 1914 errichtet wurde

Ziel: Erhaltung und Aufwertung von Einzelgebäuden und Ensembles mit hohem Stadtbild- und Orientierungswert

Ziel: Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzter Hinterhofbebauung zugunsten von Freiflächen

Ziel: Reduzierung des Anteils an Kleinwohnungen und Schaffung von Großwohnungen

Ziel: Reinigen der Straßenfassaden Valentin-Bauer-Straße

Ziel: Sanierung und Modernisierung der Gebäude mit veraltetem Ausstattungsstandard, ungünstigen Wohnungszuschnitten und mangelhafter Bausubstanz

Ziel: Baulückenschließung unter Angleichung der Gebäudehöhe an die 4- bis 5-geschossigen Gebäude, so dass der Straßenraum von homogenen geschlossenen Raumkanten gebildet wird.

Ziel: Stärkung der Freifächensituation in den Blockinnenbereichen: maximale Begrünung, minimale Versiegelung

Ziel: Begrünung vorhandener Garagenanlagen

Ziel: Versagung weiterer Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen als Schutz der Grünflächen im Blockinnern

Ziel: Fassadenbegrünung der Gebäuderückseiten Valentin-Bauer-Straße, die von der Burgundenstraße aus sichtbar sind

Ziel: Baumreihen als raumstrukturierende Begrünung im Süden der Valentin-Bauer-Straße als Raumkante auf Seite der Valentin-Bauer-Siedlung

Ziel: Sicherung der Freiflächen im Blockinnenbereich

Nicht mehr weiter verfolgt werden folgende Zielsetzungen für den Bereich Valentin-Bauer-Straße:

Das Ziel „Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen im Bereich Rudolf-Hoffmann-Platz schaffen; gewerbliche Flächen in Neubauten Rudolf-Hoffmann-Platz unterbringen“ wird nicht mehr weiter verfolgt. Die städtebauliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes soll vorerst nicht mit einer Bebauung, sondern durch Baumpflanzungen realisiert werden. Für Einzelhandel etc. sind Leerstände zu aktivieren.

In Zusammenhang damit steht auch das Ziel „Stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes zur Verbesserung der Stadtteiladresse und Gestaltung eines repräsentativen Stadteingangs im Norden“. Denn um einen repräsentativen Stadteingang im Norden (gemeint Ecke Frankenthaler Straße/ Valentin-Bauer-Straße) schaffen zu können, müsste neben der angesprochenen Neubebauung auch der gesamte Kreuzungsbereich neu geordnet werden, was unter derzeitigen Bedingungen ohne alternatives Verkehrskonzept nicht möglich ist.

Folgende Ziele hängen zusammen und werden nicht weiter verfolgt:

Ziel „Zusammenlegung der Blöcke 3 und 4 zur Verbesserung der Belichtungs- und Freiflächen-situation der Wohnungen in den beiden engen Blöcken“

Ziel: „Schaffung einer Bebauung mit Tordurchfahrt über die Amalienstraße“

Ziel: „Neudefinition der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg im Zusammenhang mit eventueller Zusammenlegung der beiden Blöcke 3 und 4 (Fuß- und Radweg, Zufahrt TG, Parkplätze)“

Begründung:

Vorgesehen war die Überbauung der Amalienstraße am Einmündungsbereich Valentin-Bauer-Straße (Tordurchfahrt wie bei Sieglindenstraße). Hierzu hätte nach dem inzwischen erfolgten Erwerb und Abbruch der Amalienstraße 11 auch das Anwesen Valentin-Bauer-Straße 13 erworben und abgebrochen werden müssen, was aber aus finanziellen Gründen nicht möglich ist. Man hätte dann über alle drei Grundstücke hinweg einen kompletten Neubau errichten können. Alternativ dazu wäre auch ein Anbau an die Valentin-Bauer-Straße 13 wegen der Wohnungszuschnitte (Fenster auf Anbauseite, Belichtungsprobleme) nicht möglich gewesen. Außerdem ist das Anwesen Amalienstraße 6 inzwischen modernisiert und der Hof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme entsiegelt worden. Um das im Rahmenplan 2000 vorgeschlagene Konzept realisieren zu können, hätte die Amalienstraße 6 abgebrochen werden müssen. Da man aus den vorliegenden Gründen von der Blockzusammenlegung Abstand genommen hat, entfällt auch das Ziel des Rahmenplans 2000, einen Neubau südlich an die Deutsche Straße 19 anzubauen, um die Straße einzuengen.

Ziel: „Kreuzungsbereich am Rudolf-Hoffmann-Platz verkehrlich neu ordnen durch Errichtung Linksabbiegespur Richtung Norden“ Dieses Ziel ist unter gegebenen Bedingungen nicht durchführbar. Es könnte jedoch im Rahmen eines veränderten Verkehrskonzepts und einer Platzgestaltung zukünftig berücksichtigt werden.

Das Ziel „Aufhebung der Einbahnstraßenregelung in Amalienstraße, Margarethenstraße und Walkürenstraße“ wird aufgegeben, weil ansonsten der Straßenquerschnitt für Zweirichtungsverkehr nicht mehr ausreichen würde.

Das Ziel „Durchgangsverkehr aus Wohngebiet entfernen, Verkehrsbelastung verringern“ kann ebenfalls nur im Zusammenhang mit einem veränderten übergeordneten Verkehrskonzept erreicht werden und ist daher von einem solchen abhängig.

5.2 Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Reihenhausgebiet

5.2.1 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Reihenhausgebiet (vgl. Kapitel 1.2.1.2)

5.2.2 Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Reihenhausgebiet

Es sind zahlreiche positive Veränderungen durch die Sanierungstätigkeit im Reihenhausgebiet erkennbar. So sind dort viele Gebäude entweder bereits saniert worden oder aber stehen kurz vor Modernisierungsbeginn. Die Modernisierung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und auch die Grundstücksneuordnung sind wichtige Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion des Gebiets.

Seit Beginn der Sanierung sind hierfür im Reihenhausgebiet folgende Maßnahmen umgesetzt worden:

Abschluss von 11 Modernisierungsverträgen mit Gewährung von Fördermitteln.

Es handelt sich um folgende Objekte:

Freiastraße 25
Freiastraße 27
Freiastraße 5
Gudrunstraße 17
Gudrunstraße 23
Gudrunstraße 31
Gudrunstraße 37
Sieglingenstraße 16b
Deutsche Straße 13
Sieglingenstraße 25
Burgundenstraße 24

Abschluss von 12 Modernisierungsverträgen ohne direkte Förderung, aber mit der Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung:

Es handelt sich um die Objekte:

Freiastraße 31
Freiastraße 33
Walkürenstraße 3
Walkürenstraße 7
Sieglingenstraße 15

Gudrunstraße 17
Sieg Lindenstraße 24
Sieg Lindenstraße 8
Sieg Lindenstraße 2
Burgundenstraße 30
Burgundenstraße 32
Burgundenstraße 27

Im Reihenhausbereich sind somit insgesamt 26 Wohnungen im Rahmen von Modernisierungsverträgen saniert.

Das frühere im rückwärtigen Grundstücksbereich stehende Gebäude Freiastraße 3 wurde im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags abgebrochen und die Hoffläche entsiegelt. Entsprechend der Rahmenplanziele ist ein mit der Bebauung der Umgebung abgestimmter und den Blockrand schließender Neubau an der Freiastraße errichtet worden.

Die an das Reihenhausbereich angrenzende Trafostation Gudrunstraße 13 wurde vom Eigentümer, den TWL, saniert und im Rahmen eines LOS-Projektes nach einem Vorschlag der Fachschule für Gestaltung farblich gestaltet. Intention des LOS-Projektes ist neben der Beschäftigung jugendlicher Arbeitsloser auch die Beteiligung der Bürger bei der Auswahl der farblichen Gestaltung gewesen. Die Vorfläche der Trafostation und der angrenzende Wirtschaftsweg sind seitens der Stadterneuerung umgestaltet worden.

5.2.3 Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Reihenhausbereich

Im Folgenden werden alle noch nicht oder nicht vollständig erreichten Ziele des Rahmenplans 2000 dahingehend überprüft, ob sie

- konkretisiert werden müssen oder
- unverändert weiter bestehen bleiben sollen oder
- aufgegeben werden müssen

Zu konkretisierende Ziele des Rahmenplans 2000

Das Ziel: „Gestaltungsfibel für Reihenhausbereich erstellen, um Entwicklungsspielräume für Um- und Ausbauten festzulegen und zum Schutz vor Verdichtung und Versiegelung“ wird geändert. Um die individuelle Kreativität der Eigentümer im Reihenhausbereich nicht zu sehr einzuschränken, wird auf die Erstellung einer Gestaltungsfibel für das Reihenhausbereich verzichtet. Um dennoch eine gewisse Einheitlichkeit zu wahren und die Eigentümer entsprechend beraten zu können, sind gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 alle wertsteigernden Maßnahmen, auch die farbliche Gestaltung, mit der Stadterneuerung abzustimmen.

Das Ziel „Bebauung der Baulücken Burgundenstraße 11/13 und 19/21“ wird geändert. Für die Neubauten wäre die Neuordnung des gesamten Blocks 8 Voraussetzung. Bereits möglich ist die Bebauung des Freigrundstücks Burgundenstraße 11, welches aufgrund der Ordnungsmaßnahme Valentin-Bauer-Straße 18 dort im rückwärtigen Bereich entstanden ist.

Das Ziel: „Ergänzende Reihenhausbauung nicht ausgenutzter Grundstücke mit zwei bis drei Einheiten (Bsp. Freistraße 3, 21, 23, 37)“ muss angepasst werden. Das Grundstück Freiastraße 3 wurde inzwischen bebaut. Eine Bebauung des Grundstücks Freiastraße 37 wird wegen der Tankstellenausfahrt in absehbarer Zeit nicht möglich sein. Die Bebauung der Grundstücke Frei-

astrafße 21 und 23 (derzeit gehören diese Flächen zu Grundstück Walkürenstraße 1) ebenso wie Walkürenstraße 9 und 11 und des südlichen Tankstellengeländes wäre hingegen stadtegestalterisch sinnvoll.

Die Ziele „Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung“ und „Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern“ werden angepasst. Eine Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist nur durch ein erweitertes gesamtstädtisches Verkehrskonzept zu erreichen. Von Anwohnern angeregt ist eine Umgestaltung der Gudenstraße und des südlich der Valentin-Bauer-Straße gelegenen Teils der Sieglindenstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen. Dieser Vorschlag ist zu prüfen.

Weiterhin gelten folgende Ziele des Rahmenplans 2000:

Ziel: Wohnnutzung aufwerten und stärken

Ziel: Modernisierung der Reihenhausbäude aus den 30er Jahren und somit Angleichung des Unterhaltungszustands und Ausstattungsstandards

Ziel: Modernisierung des Wohnungsbestands (Bäder, Heizung)

Ziel: Restriktive Festschreibung der vorhandenen Garagen- und Stellplätze zum Schutz der Grünflächen im Blockinnenbereich

Ziel: Verringerung des Anteils an versiegelten Flächen im Blockinnenbereich

Ziel: Verbesserung des Spielplatzes Walkürenstraße, derzeit auf Restfläche mit starker Verkehrsemission angelegt, deswegen nur vereinzelt genutzt; evtl. Alternativstandort suchen.

Ziel: Abbruch störender/unnötiger Hinterhofbebauung

Ziel: Begrünung vorhandener Garagenanlagen

Ziel: raumbildendes Grün anpflanzen parallel zur Volkerstraße (bei Wirtschaftsweg gegenüber Pfarrhaus)

Nicht mehr weiter verfolgt werden folgende Zielsetzungen:

Das Ziel „Neubebauung Ecke Burgundenstraße/Sieglindenstraße als Ersatz für den zurückgesetzten Flachbau des Kinderhorts Sieglindenstraße 32“ wird nicht aktiv weiter verfolgt, da seitens des Kindergartens keine Neuplanung vorgesehen ist, bleibt aber als städtebauliche Option erhalten.

Das Ziel „Schaffung bzw. Vervollständigung blockinterner Wegebeziehungen in verschiedenen Blöcken; Auflösung von Parallelerschließungen und Verbindung von nebeneinanderliegenden und durch Zaun getrennten Wegen“ wird nicht mehr weiterverfolgt. Denn wie in Kapitel 1.2.2.2 dieser Untersuchung erläutert ist, möchte die Stadt diese nicht öffentlich gewidmeten Wege in Blockinnenbereichen nicht länger in ihrem Besitz behalten. Die Privatisierung und Umgestaltung der Wege scheiterte bislang stets daran, dass einzelne Anlieger sich nicht beteiligen wollten.

Das Ziel „Umgestaltung Baulücke Sieglindenstraße 28 (Erscheinungsbild und Lärmentwicklung des Getränkemarktes sind störend)“ ist erreicht, da der Getränkemarkt verlagert und die Ge-

bäude im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme inzwischen abgebrochen wurden. Die Fläche wird künftig als Freifläche für die Valentin-Bauer-Straße 32 genutzt.

5.3 Fortentwicklung der Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet

5.3.1 Zielaussagen Rahmenplan 2000 für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet (vgl. Kapitel 1.2.1.3)

5.3.2 Bilanz der bisherigen Sanierung aufgrund bisheriger Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Es sind zahlreiche positive Veränderungen durch die Sanierungstätigkeit im Bereich Mehrfamilienhausgebiet erkennbar. So wurden dort unter anderem viele Gebäude entweder bereits saniert oder aber stehen kurz vor Modernisierungsbeginn. Die Modernisierung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, der Grunderwerb und auch die Grundstücksneuordnung sind wichtige Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion des Gebiets.

Seit Beginn der Sanierung wurden hierfür im Mehrfamilienhausgebiet folgende Maßnahmen umgesetzt

Es wurden **11 Modernisierungsverträge mit Förderung** abgeschlossen.

Es handelt sich um die Objekte:

Walkürenstraße 10
Walkürenstraße 4
Gudrunstraße 8
Margarethenstraße 8
Amalienstraße 6
Alberichstraße 14
Alberichstraße 16
Alberichstraße 15
Alberichstraße 11
Alberichstraße 3
Volkerstraße 3

Außerdem wurden drei **Modernisierungsverträge ohne direkte Förderung** aber mit der Möglichkeit der besonderen steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet abgeschlossen.

Es handelt sich um folgende Objekte:

Alberichstraße 17
Alberichstraße 15
Deutsche Straße 27 (einzelne Wohnungen)

Im Rahmen von Modernisierungsverträgen wurden im Mehrfamilienhausgebiet insgesamt 65 Wohnungen modernisiert.

Außerdem wurden folgende **sieben Ordnungsmaßnahmen** durchgeführt:

Alberichstraße 14 (Abbruch rückwärtiger Garagen und Hofentsiegelung)

Alberichstraße 3 (Rückgebäudeabbruch und Hofentsiegelung)

Alberichstraße 11 (Hofentsiegelung)

Amalienstraße 3 (Grunderwerb, Gebäudeabbruch)

Amalienstraße 5 (Grunderwerb, Gebäudeabbruch).

Amalienstraße 6 (Entfernung veralteter Tiefgaragenabfahrt, Hofentsiegelung)

Deutsche Straße 17 (Grunderwerb, Gebäudeabbruch)

Die vier genannten seitens der Stadterneuerung erworbenen Grundstücke sind Voraussetzung für die künftige Neugestaltung des Blocks 4, die teilweise Neubau und teilweise Freiflächen vorsieht (Abbildung 23).

5.3.3 Weiterentwicklung des Rahmenplans/Aktuelle Ziele für den Bereich Mehrfamilienhausgebiet

Im Folgenden werden alle noch nicht oder nicht vollständig erreichten Ziele des Rahmenplans 2000 dahingehend überprüft, ob sie

- konkretisiert,
- unverändert weiter bestehen bleiben
- oder aufgegeben werden sollen.

Zu konkretisierende Ziele des Rahmenplans 2000

Wie in Kapitel 5.1.3 dargelegt ist, wird das Ziel „Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4“ nicht mehr weiter verfolgt. Dennoch wird überlegt, wie man die Amalienstraße und die angrenzenden Grundstücke auf der südlichen Seite (Block 4) neu nutzen kann (Abbildung 23). Hierbei wird es zwar nicht zur „Neugestaltung eines durchgrünter Innenhofs (Block 3 und 4)“ kommen wie es der Rahmenplan 2000 vorsah. Erreichbar ist aber dennoch im Rahmen des neuen gestalterischen Konzepts, dass ein größerer Bereich begrünt und unversiegelt bleibt, um die frühere bauliche Enge nicht wieder entstehen zu lassen. Des Weiteren sah der Rahmenplan 2000 vor: „Im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnung ist auch das Parken in der Amalienstraße neu zu ordnen“. Dies ist beim Gestaltkonzept berücksichtigt, welches auch Parkstände und Baumpflanzungen vorsieht.

Da der Bereich zwischen Burgundenstraße 9 und 23 nur lückenhaft bebaut ist, sah der Rahmenplan 2000 vor zu prüfen, ob hier stellenweise eine Baulückenschließung möglich ist. Ergebnis der Prüfung ist, dass die Bebauung des Grundstücks Burgundenstraße 11 (gehört zu Valentin-Bauer-Straße 18) möglich wäre ohne Neuordnungen auf angrenzenden Grundstücken. Die nötigen Voraussetzungen sind inzwischen geschaffen. Eine Neubebauung über der Tiefgaragenausfahrt des Grundstücks Valentin-Bauer-Straße 22 erscheint nicht sinnvoll. Das rückwärtige Grundstück Valentin-Bauer-Straße 26 – Burgundenstraße 21 – ist mit drei Garagen bebaut. Bei einer Neubebauung muss neben dem neu entstehenden Stellplatzbedarf auch Ersatz für diese drei Garagen hergestellt werden.

Die Ziele „Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung“ und „Durchgangsverkehr minimieren und Verkehrsbelastung verringern“ werden angepasst. Eine Umleitung des gesamten Durchgangsverkehrs ist nur durch ein erweitertes gesamtstädtisches Verkehrskonzept zu erreichen. Von Anwohnern angeregt ist eine Umgestaltung der Gudrunstraße und des südlich der Valentin-Bauer-Straße gelegenen Teils der Sieglindenstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen. Dieser Vorschlag ist zu prüfen.

Weiterhin gelten folgende Ziele des Rahmenplans 2000:

Ziel: Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten sichern

Ziel: Die Wohnnutzung störende Betriebe („Rotlicht“) auslagern

Ziel: „Stärkung der Wohnnutzung durch Verbesserung von Wohnumfeld- und Freifächensituation (Block 3 und 4)“ Dies wird durch das neue Konzept konkretisiert

Ziel: Wohnungsmodernisierung (Ausstattungsstandard, Wohnungszuschnitte, Gebäudezustand)

Ziel: Entkernung durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzter Hinterhofbebauung zugunsten von Freiflächen

Ziel: Reduzierung des Anteils an Kleinwohnungen und Schaffung von Großwohnungen

Das Ziel „Beseitigung des Missstands der Tagelöhnerhäuschen Amalienstraße 3 bis 11 (Platzverschwendung, schlechte Nutzbarkeit, stadtgestalterischer Missstand)“ ist insoweit erreicht, dass nur noch die Gebäude Amalienstraße 7 und 9 abgebrochen werden sollen, da die anderen Gebäude bereits erworben und abgebrochen worden sind

Das Ziel „Begrünung der Rückwände der Heilig-Kreuz-Kirche“ sollte nicht aufgegeben werden. Allerdings wurde das Pfarrhaus Volkerstraße 2 samt Kirchengebäude zwischenzeitlich an einen Privatinvestor verkauft, dessen konkretes Konzept zur Nutzung des Kirchengebäudes noch nicht vorliegt. Ebenso werden folgende Ziele beibehalten: „Erhalt des Kirchturms als blickwirksames Identifikationsmoment in der Kurve der Burgundenstraße“ und „Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Kirchenvorplatzes, der nach Veranstaltungen zum Treffen und Warten genutzt wird“

Ziel: Modernisierung der Wohnungen in der Alberichstraße und Waltraudenstraße besonders unter dem Aspekt der Verringerung des Anteils kleiner Wohnungen

Ziel: Festschreibung der vorhandenen Garagen und Stellplätze in Blockinnenbereichen als Schutz der Grünflächen im Blockinnern

Ziel: Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenbereich zugunsten von Gartenanlagen

Ziel: Abbruch nicht mehr genutzter Rückgebäude

Ziel: Grundstücksneuordnung in Blockinnenbereichen

Ziel: Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Platzbereiches Gudrun-/Ecke Margarethenstraße

Ziel: Raumbildendes Grün anpflanzen parallel zur Volkerstraße bei Block 13

Das Ziel der Garagenbegrünung der Mehrfamilienhäuser Waltraudenstraße 19-31 besteht weiterhin. Zwischenzeitlich wurde die Begrünung dem neuen Eigentümer zur Auflage gemacht. Die Umsetzung wird demnächst erfolgen.

Nicht mehr weiter verfolgt werden folgende Zielsetzungen:

Das Ziel aus dem Rahmenplan 2000: „Raumkantendefinition des Biergartens in der Margarethenstraße 2“ entfällt, da das neue Gestaltungskonzept einen Neubau auf dem Grundstück Margarethenstraße 2 vorsieht. Hintergrund ist auch, dass durch einen Biergarten wieder eine neue gastronomische Nutzung geschaffen würde, die aufgrund der besonderen Situation in der Valentin-Bauer-Straße (vgl. hierzu Kap 1.2.2.1 und 4.6.1) nicht erwünscht ist.

Wie bereits in Kapitel 5.1.3 dargelegt wurde, soll das Ziel aus dem Rahmenplan 2000 „Stadträumliche Fassung des Bereichs Rudolf-Hoffmann-Platz (Block 10), wodurch gleichzeitig ein Lärmschutz für die Gartenzone Alberichstraße erreicht werden könnte und ein repräsentativer Stadtteileingang gestaltet werden könnte“, vorerst nicht durch eine Bebauung erreicht werden.

Die Ziele „Fassung des Blockrands nördliche Gudrunstraße (auf Seite des Parkdecks) durch raumbildende Straßenbegrünung (Straßenbäume“ und „Begrünung des Parkdecks und Fassadenbegrünung Wohnungsbauten (GAG Deutsche Straße)“ entfallen. Denn die Straßenbegrünung Gudrunstraße ist bereits erfolgt. Die Ziele „Parkdeckbegrünung“ und „Begrünung der GAG-Fassaden“ werden auf Wunsch der Eigentümerin GAG, welche in nächster Zeit dort keine Investitionen vorsieht, gestrichen.

Das Ziel „Vermeidung der Blockumfahrung Amalienstraße“ aufgrund des Linksabbiegeverbots Frankenthaler Straße Richtung Norden ist nicht umsetzbar in absehbarer Zeit. Die Lage der Straßenbahntrasse in der Frankenthaler Straße verhindert die Einrichtung einer Linkabbiegespur in der Frankenthaler Straße für Verkehr aus Richtung Oggersheim.

5.4 Bilanz der bisherigen Sanierung in allen drei Bereichen

Wie in den Kapiteln 5.1 bis 5.3 dargestellt wurde, sind bereits zahlreiche positive Veränderungen durch die Sanierungstätigkeit im Untersuchungsgebiet erkennbar. Die Gesamtbilanz sieht daher folgendermaßen aus:

Im gesamten hier untersuchten **südlichen Teil** des Sanierungsgebiets wurden bisher folgende Projekte realisiert:

Modernisierung:

-26 Modernisierungsverträge mit öffentlicher Förderung wurden abgeschlossen.

-19 Modernisierungsverträge ohne öffentliche Förderung aber mit Gewährung des Steuervorteils im Sanierungsgebiet wurden abgeschlossen.

Insgesamt wurden im südlichen Teil des Sanierungsgebiets somit 141 Wohnungen modernisiert.

- Die Trafostation in der Gudrunstraße wurde umgestaltet.

Ordnungsmaßnahmenverträge/Neubau/Grunderwerb:

-13 Ordnungsmaßnahmenverträge wurden abgeschlossen.

-2 Neubauten wurden errichtet.

- 5 Grundstücke wurden durch die Stadterneuerung erworben (eines davon wurde wieder privatisiert)

Stellt man öffentliche Investitionen im südlichen Teil des Sanierungsgebiets den dadurch ausgelösten Privatinvestitionen gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

Durch die bereits umgesetzten und die derzeit laufenden Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden/werden auf den privaten Grundstücken Investitionen in Höhe von insgesamt 7,8 Mio. EUR (nur im hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets) getätigt. Rechnet man die Privatinvestitionen des bereits untersuchten nördlichen Teils des Sanierungsgebiets (4,7 Mio.) hinzu, so ergibt sich ein privates Investitionsvolumen von 12,5 Mio. EUR, das durch die Sanierung ausgelöst wurde. Dem gegenüber stehen öffentliche Investitionen im gesamten Sanierungsgebiet von bisher insgesamt 1,3 Mio. EUR. Dies entspricht einem **Faktor 1:10**. Hier nicht mit eingerechnet sind die Kosten der Bahn für die Lärmschutzwand in Höhe von 1,8 Mio. EUR. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist eines der Sanierungsziele für den nördlichen Teil des Sanierungsgebiets gewesen.

Bisher lag der Schwerpunkt der Maßnahmen mit Ordnungsmaßnahmen und der Modernisierung von Wohnraum auf privaten Grundstücken. Die Gestaltung öffentlicher Bereiche zur Verbesserung des Wohnumfeldes rückt jetzt weiter in den Vordergrund. Geplant ist in den nächsten Jahren die Umgestaltung des Bereiches Ecke Margarethenstraße/Gudrunstraße (Abbildung 26). Der benachbarte Bereich Amalienstraße soll neu gestaltet werden (Abbildung 23) und die Anregung, Gudrun- und Sieglindenstraße umzugestalten, wird geprüft.

Die bereits erfolgten bzw. in Durchführung befindlichen Fördermaßnahmen im Sanierungsgebiet sind in folgenden Plan Nr. 10 dokumentiert.

Plan 10 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich



Trotz der beschriebenen bisherigen Sanierungserfolge sind einige Ziele und Maßnahmen noch nicht abgeschlossen und müssen weitergeführt werden. Nach wie vor weist das Sanierungsgebiet Schwächen in städtebaulicher Hinsicht wie schlechte Bausubstanz, Baulücken und nicht modernisierte Gebäude auf. Die funktionalen Schwächen und Defizite in der Wohnumfeldqualität sind trotz erzielter Fortschritte noch nicht behoben. Neu entstandene Probleme bezüglich der Nutzungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße, nämlich die Vielzahl der gastronomischen Einrichtungen mit Geldspielautomaten (vgl. hierzu Kapitel 1.2.2.1 und 4.6.1) müssen angegangen werden. Durch den Sanierungsprozess der letzten 11 Jahre wurde deutlich, welche Ziele, die zu Beginn der Sanierung formuliert wurden, realisierbar und welche Ziele aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht kurzfristig umsetzbar sind. Bei der Weiterentwicklung des Rahmenplans fließt die Erkenntnis über die Erreichbarkeit der ursprünglichen Ziele mit ein.

Aber nicht nur die Weiterentwicklung der bisher geltenden Ziele und Maßnahmen, sondern auch die Einbindung veränderter Rahmenbedingungen in das bestehende Ziel- und Maßnahmenkonzept ist notwendig. Die veränderten Rahmenbedingungen drücken sich vor allem aus durch:

- veränderte Lebensstile und Wohnpräferenzen (zum Beispiel Zunahme der Wohnfläche, Zunahme von Single-Haushalten)
- den demographischen Wandel (Alterung der Bevölkerung)
- den wirtschaftlichen Strukturwandel (Ansprüche der Einzelhandelsunternehmen).

Seit Erstellung des Rahmenplans haben sich einige Faktoren mit Einfluss auf das Sanierungsziel verändert. Unter diesen Voraussetzungen ist eine grundlegende Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet West notwendig, um die aktuellen Vorgaben und Konkretisierungen in eine einheitliche Planung zusammenfließen zu lassen.

5.5 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungskonzepts gilt es, aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen im Sanierungsgebiet und der städtebaulichen Situation in den unmittelbar angrenzenden Bereichen, die Abgrenzung des Sanierungsgebiets kritisch zu hinterfragen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen waren weitere Baublöcke untersucht worden. Es handelt sich bezüglich des hier näher untersuchten südlichen Teils des Sanierungsgebiets um das Gelände des Güterbahnhofs, den gesamten Block Nr. 12: mit dem Regiebetrieb der GAG (Volkerstraße 5) und der Matthäuskirche (Waltraudenstraße 34) und den östlich daran angrenzenden Block 11 (Frankenthalerstraße/Volkerstraße). Außerdem wurde noch die Siedlung in der Bayreuther Straße mit untersucht.

Für diese Flächen haben sich die Rahmenbedingungen, die damals nicht zu einer Aufnahme ins Sanierungsgebiet geführt haben, nicht geändert. Die notwendige zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfordert eine Beschränkung der Sanierung auf das notwendigste Maß. Eine Erweiterung der Sanierungsgebiete West und Valentin-Bauer-Siedlung kommt deshalb nicht in Betracht. Auch wenn bereits an vielen Grundstücken die Sanierungsziele erreicht sind, ist die Aufhebung der Satzung für ein zusammenhängendes Teilgebiet nicht möglich, da die entlassbaren oder bereits aus der Sanierung entlassenen Grundstücke nicht in einem räumlichen Zusammenhang liegen. Es wird deshalb weiterhin mit Einzelentlassungen gearbeitet.

5.6 Leitziel der Sanierung für alle drei Bereiche

Wesentliches Leitziel der Fortschreibung des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet West ist:

- Überwindung der substanziellen und funktionalen Schwächen des Sanierungsgebiets und
- die Entwicklung zu einem qualitätsvollen innerstädtischen Wohnort (einschließlich verträglicher Nutzungsmischung)

Die wichtigsten zukünftigen Aufgaben hierbei sind:

- die Verbesserung der Wohnqualität und auch des Stadtbildes durch Modernisierung
- Auslagerung die Wohnnutzung störender Betriebe (Gaststätten besonderer Betriebsart) und Verhinderung weiterer gastronomischer Betriebe mit Geldspielautomaten
- Entsiegelung von Blockinnenbereichen und Garagendachbegrünung
- Abbruch maroder Bausubstanz
- die Schließung bestehender Baulücken

Aus dem genannten Leitziel werden folgende Leitlinien für die langfristige Entwicklung des hier untersuchten Teils des Sanierungsgebiets West abgeleitet:

1. West wird als attraktiver Stadtteil mit zeitgemäßen Wohnbedingungen gesichert und gestärkt.

Der Bereich des Sanierungsgebietes ist heute in erster Linie Wohnstandort und wird als solcher bewahrt und gefördert.

Für alle Wohnungen soll eine Ausstattung gewährleistet werden, die zumindest den Mindeststandards im sozialen Wohnungsbau entspricht.

2. Förderung der Ansiedlung Dienstleistung und Handel

Es gilt, den Wohnstandort in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen zu stärken. Ein lebendiges Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Geschäften, Dienstleistungsangeboten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen soll einen möglichst hohen Grad an Urbanität und Lebensqualität schaffen. Eine Ansiedlung weiterer gastronomischer Betriebe darf nicht erfolgen, wegen der in Kapitel 1.2.2.1 und Kap. 4.6 dargelegten Problematik der Häufung von gastronomischen Einrichtungen mit Geldspielautomaten im Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße. Ein wesentliches Ziel ist die Auslagerung des die Wohnfunktion störenden Gewerbes. Eine Neuansiedlung störenden Gewerbes ist zu vermeiden.

3. Verbesserung der Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Quartier – Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Eine attraktive Umfeldgestaltung und ein ausreichendes und ausgewogenes Angebot an wohnungsnaher Versorgung können dazu beitragen, die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem eigenen Quartier zu stärken.

Durch Aufwertung der Straßenräume können Räume zur Kommunikation und zum Verweilen geschaffen werden.

4. Die historisch gewachsene Stadtgestalt und Baustruktur wird in ihrer Charakteristik bewahrt und weiterentwickelt.

Das bedeutet, dass sämtliche Neubauten von Haupt- und Nebengebäuden sich gemäß § 34 Baugesetzbuch einfügen müssen. Stadtgestalterisch wertvolle Ensembles und auch unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind vorrangig zu unterhalten und zu modernisieren.

Aus diesen Leitlinien sowie den vorhandenen Gegebenheiten und Potenzialen werden im folgenden Kapitel differenzierte Sanierungsziele und -konzeptionen entwickelt, anhand derer einzelne, spezifische Maßnahmen abgeleitet werden.

6 Fortentwicklung des Rahmenplans 2000

Die Rahmenplanung legt die Grundzüge der Sanierungsziele fest. Die hohe Anzahl durchgeführter Veränderungen und Baumaßnahmen sowie abgestimmter Planungen erfordern 13 Jahre nach der Erstellung der Rahmenplanung eine Aktualisierung.

Der städtebauliche Rahmenplan ist aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Analyse, den übergeordneten Leitzielen unter Berücksichtigung des ursprünglichen Konzeptes der Rahmenplanung und des integrierten Handlungskonzepts Soziale Stadt entwickelt.

In der Rahmenplanung werden die Ziele und Zwecke der Sanierung, also die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebiets West konkretisiert. Sie gliedert sich inhaltlich in 4 Planungsebenen:

- Konzept Nutzungsstruktur
- Konzept Baustruktur/Stadtgestalt
- Konzept Wohnumfeld/Freiflächen
- Konzept Verkehr

Im Nutzungskonzept wird die Verteilung der unterschiedlichen Flächennutzungen dargestellt.

Das Gestaltungskonzept zeigt in der Zusammenschau die geplante zukünftige städtebauliche Struktur des Gebiets.

Im Freiflächenkonzept kommt als wichtiger Schwerpunkt die nachhaltige ökologische Stadtentwicklung zum Ausdruck. Wichtiger Punkt ist die im Rahmen der Leitlinien erwähnte „Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnumgebung“.

Das Verkehrskonzept zeigt die erforderliche Infrastruktur für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und die Funktionen der Straßen auf.

Das abschließende Maßnahmenkonzept ist als Umsetzungsinstrument für die in den vorangegangenen Plänen dargestellten Zielaussagen zu verstehen. Hier werden sektorübergreifend die wichtigsten Maßnahmen dargestellt, die zur Verwirklichung der Ziele erforderlich sind.

In den Kapiteln 5.1 bis 5.3.3 wurden für die drei Teilbereiche des hier untersuchten südlichen Teils des Sanierungsgebiets die bisherigen Sanierungsziele analysiert und weiterentwickelt. Aus den Ergebnissen wurden die in den folgenden Kapiteln (6.1 bis 6.4) dargestellten Konzepte entwickelt.

6.1 Konzept Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept stellt die angestrebte Flächennutzung des Sanierungsgebiets dar. Hierbei spielt der Charakter eines Gebietes eine Rolle. Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Vorteilhaft sind dessen innenstadtnahe Lage und die erschwinglichen Mieten. Als Multiplikator wirkten sich seit Sanierungsbeginn auch die bisherigen Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen aus. Dies ist daran erkennbar, dass in den zurückliegenden Jahren der Schwerpunkt der Sanierung auf privaten Maßnahmen gelegen hat, wodurch das Verhältnis öffentlicher Investitionen zu dadurch ausgelösten Privatinvestitionen bei 1:10 liegt. Die Beliebtheit des Stadtteils zeigt sich auch an der Anziehungskraft als Wohnstandort auf Bewohner benachbarter Stadtteile. Verbesserungsbedürftig sind allerdings teilweise das Wohnumfeld und auch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die Analyse und Weiterentwicklung der Nutzungsziele aus dem Rahmenplan 2000 in Kapitel 5 ergeben folgende aktuellen Ziele:

Nutzungskonzeption Ziel 1: Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung

Die Wohnnutzung und der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs sind vorrangig zu stärken vor allen anderen Nutzungszielen. Die Neuansiedlung gastronomischer Einrichtungen und die Teilung vorhandener gastronomischer Einrichtungen sind zu verhindern.

Durch zahlreiche Wohnungsmodernisierungen hat sich die Situation verbessert. Weiterhin sollen Wohnungsangebote geschaffen werden in einer breiten Formenvielfalt vor allem für junge Familien, um somit die angestrebte Stabilität in der Bewohnerstruktur zu erreichen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Nutzungsstruktur gewerblicher Flächen sollen den Standort als Wohngebiet stärken.

Durch die Anwendung altbaugerechter und kostengünstiger Standards bei der Instandsetzung und Modernisierung sowie das Erreichen geringerer Betriebskosten soll ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen geschaffen werden, welches der Mehrzahl der Bewohner ein Verbleiben im Gebiet ermöglicht. Für alle Wohnungen soll eine Ausstattung gewährleistet werden, die den Standards im sozialen Wohnungsbau entspricht.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf Innenentwicklung großen Wert gelegt. Im Wohnungsbau in Bestandgebieten ist insbesondere auf die städtebauliche Qualität und ein geeignetes Wohnumfeld zu achten. Die Mindeststandards im sozialen Wohnungsbau sind einzuhalten.

Zielsetzung ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und nachhaltig zu sichern: Wohngebäude, die den heutigen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus oder der Energieeinsparverordnung noch nicht gerecht werden, sind zu modernisieren. Außerdem werden in dieser Untersuchung konkrete Vorschläge dazu gemacht, wie durch Grundstücksneuordnungen Grün- und Freiflächenanteile zugeordnet werden können. Auch durch Abbruchmaßnahmen kann eine Verbesserung der Wohnqualität durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen erfolgen (vgl. hierzu auch „Plan Nr. 11 „Baustruktur und Stadtgestaltungskonzept“ und Plan Nr. 12 „Wohnumfeld und Freiflächenkonzeption“).

Nutzungskonzeption Ziel 2: Stärkung Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Der Stadtteil West hat aufgrund seiner geringen Größe ungünstige Voraussetzungen für den Ausbau des Waren- und Dienstleistungsangebots. Folglich bestehen im Untersuchungsgebiet sowohl qualitative als auch quantitative Mängel bezüglich der Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Daher muss die Ansiedlung von für das Quartier impulsgebenden Nutzungen unterstützt werden. Insbesondere Dienstleistungseinrichtungen können zu einer Stärkung des Quartiers beitragen. Mit der Ansiedlung von Einrichtungen wie beispielsweise Reinigung, Friseur, Arztpraxis, Poststelle, Drogeriemarkt ist sowohl den Bewohnern im Quartier als auch im Quartier arbeitenden Menschen gedient. An Nutzungen erlaubt sind alle, die mit der Wohnnutzung gemäß §4 der Baunutzungsverordnung vereinbar sind, mit Ausnahme von weiteren Schank- und Speisewirtschaften. Verbessert werden müssen auch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und der Sortimentsmix. Im Rahmen einer Befragung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 gaben knapp 84% der Bürger von West an, innerhalb des Stadtteils einzukaufen. Dies ist ein Hinweis auf die hohe Stadtteilbindung der Bürger. Deshalb muss versucht werden, den Einzelhandelsstandort zu sichern (aktuelles Problem: Der Penny-Markt in der Frankenthaler-Straße trägt sich mit Verlagerungsabsichten) und neue Flächen im Quartierszentrum oder in direkt angrenzender Nähe zu finden.

Besonders kritisch wird aus vorgenannten Gründen die Neuansiedlung (auch Teilung) gastronomischer Einrichtungen gesehen, so dass diese verhindert werden müssen. Störendes Gewerbe, welches im Bereich Valentin-Bauer-Straße noch vorhanden ist, soll verlagert werden. Eine Neuansiedlung (Bordelle, Wettbüros, gastronomische Einrichtungen mit Geldspielautomaten) ist zu vermeiden.

Somit sollte sich die Versorgung des Gebiets auf die Ansiedlung von kleinflächigen, der lokalen Versorgung dienenden Läden wie Gemüse/Obst-Laden, Bäckerei oder Metzgerei konzentrieren. Die Nutzungsmischung muss durch Planung, Bodenordnung, Miet- und Pachtverträge konsequent gefördert werden.

Nutzungskonzeption Ziel 3: Erhalt und Verbesserung des kulturellen und gesellschaftlichen Angebots:

Das kulturelle und gesellschaftliche Angebot soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Zielgruppen, auf die sich das Angebot ausrichten sollte, sind insbesondere Kinder, Jugendliche und ältere Menschen. Das Engagement der Bürger im Bürgertreff West ist derzeit überdurchschnittlich hoch. So bietet beispielsweise die „Interessengemeinschaft West“ Nachbarschaftshilfe, Hausaufgabenhilfe, Vorträge, Fortbildungsveranstaltungen oder einfach geselliges Beisammensein an. Damit freiwillige Aktivitäten auch nach Auslaufen des Programms Soziale Stadt fortgesetzt werden können, wäre der Erhalt des „Bürgertreffs West“ in der Valentin-Bauer-Straße erforderlich oder entsprechende andere Räumlichkeiten müssten gefunden werden. Neben der Bildung sollte auch dem Thema Kultur in West besondere Beachtung geschenkt werden. „Kultur als Motor der Stadtteilentwicklung“ bringt nämlich nicht nur Bildung sondern auch eine Imageverbesserung für den Stadtteil mit sich. Ob das im ehemaligen Kirchengebäude Heilig-Kreuz von einem Privatinvestor angedachte Veranstaltungszentrum umgesetzt wird, ist derzeit noch nicht erkennbar.

Bezüglich des Luftschutzbunkers Valentin-Bauer-Straße 2 hat eine künftige Nutzung als Bunker- und Luftschutzmuseum Vorrang vor einer äußeren Gestaltung des Gebäudes. Der Bunker muss für die künftige Museumsnutzung und Archivierung zunächst einmal vorbereitet werden.

6.2 Konzept Baustruktur/Stadtgestalt

Das Gestaltungskonzept stellt die zukünftige städtebauliche und siedlungsräumliche Struktur des hier untersuchten Teilbereichs von West dar. Wesentliche Elemente sind die Dimensionen der Gebäude und deren Anordnung auf den Grundstücken. Hierzu zählt die Schaffung neuer Raumkanten durch Neubau/Baulückenschließung ebenso wie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Die Bedeutung und der Charakter der Räume werden im Gestaltungskonzept deutlich. Des Weiteren geht es darum, die Identität, den Wiedererkennungswert eines Stadtteils dadurch zu stärken, dass sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung von Gebäuden die Historie und der Denkmalschutz berücksichtigt werden. Bei der Modernisierung hat seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Stadtteil West die energetische Sanierung an Bedeutung gewonnen. Folglich sind Gebäude, bei denen in den Jahren 1998/1999 noch kein Modernisierungsbedarf gesehen wurde, inzwischen technisch veraltet und folglich modernisierungsbedürftig, da sie nicht der aktuellen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Baustruktur- und Gestaltungskonzeption Ziel 1: Verbesserung der Stadtgestalt

Die historische Bausubstanz sollte weitestgehend erhalten werden. Sie bildet die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung eines harmonischen Stadtgefüges. Die Ergänzung baulicher Strukturen erfolgt im Kontext der spezifischen Merkmale der Teilbereiche des untersuchten Gebiets. Maßstäblichkeit und Anordnung der Baukörper ist durch die bestehende Bausubstanz vorgegeben. Größere Neubauvorhaben werden der umgebenden Struktur angepasst (vgl. § 34 BauGB und vgl. Plan Nr. 15 Höhenentwicklung der Trauflinien).

Bereiche des untersuchten Gebiets mit geringer baulicher Dichte werden durch Neubaumaßnahmen nachverdichtet. Dabei ist darauf zu achten, dass der bauliche Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt wird. Bereiche mit hoher baulicher Dichte werden durch Abbrüche von Rückgebäuden, Gebäudeteilen oder ganzer Gebäude entkernt.

Durch eine Entkernung von Grundstücken und somit die Schaffung von Freiflächen und Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung wird die gestalterische Qualität erhöht.

Die Straßenräume werden entsprechend ihrer Bedeutung für das öffentliche Leben und für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet.

In diesem Zusammenhang ist die **Umgestaltung des Baublocks zwischen Amalienstraße und Margarethenstraße** (Abbildung 23) vorgesehen. Für eine Blockrandschließung ist die bauliche Enge zu groß. Daher ist im Rahmen der Grundstücksneuordnung vorgesehen, einen Teil der inzwischen freigelegten Grundstücke als Freifläche zu belassen. Teilweise werden aber auch Neubauten errichtet. Zudem ist vorgesehen, den angrenzenden **Straßenraum Ecke Gurdun-Margarethenstraße** (Abbildung 26) umzugestalten .

Im Zusammenhang mit dem Erhalt historischer Bausubstanz sind prinzipiell alle im Gestaltungskonzept (vgl. Plan Nr. 11) entsprechend gekennzeichneten Gebäude zu erhalten. Speziell in der nördlichen **Valentin-Bauer-Straße ist das gründerzeitliche Ensemble** zwischen Burgundenstraße und Sieglindenstraße dringend sanierungsbedürftig: Graue Fassaden, beschädigte Oberflächen, verwahrloste Erdgeschosszonen, marode Klingelschilder und nicht zum Gebäude passende Eingangstore tragen nicht zu einem attraktiven Stadtbild bei. Die zahlreichen erwähnten gastronomischen Nutzungen mit Geldspielautomaten vervollständigen diesen Ein-

druck. Obwohl drei der Gebäude dieses Straßenabschnitts bereits modernisiert wurden, treten diese Verbesserungen fast in den Hintergrund. Wichtiges Sanierungsziel ist es daher, dieses schützenswerte Ensemble zu erhalten, indem weitere Gebäudesanierungen mit entsprechender Fassadengestaltung durchgeführt werden.

Wie in Kapitel 5.1.3 bereits ausgeführt wurde, soll das Ziel „Stadträumliche Fassung des **Rudolf-Hoffmann-Platzes** zur Verbesserung der Stadtteiladresse und Gestaltung eines repräsentativen Stadtteileingangs im Norden“ bis auf weiteres nicht mehr mit einer Bebauung erreicht werden. Dies hängt nicht nur damit zusammen, dass eine Realisierung unter derzeitigen Bedingungen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht möglich ist (Der gesamte Kreuzungsbereich müsste im Zusammenhang mit einer Neubebauung neu geordnet werden) oder noch keine Alternative für die dort stattfindenden Aktionen des Stadtteils aufgezeigt worden ist, sondern auch mit der eingetretenen Entwicklung im Einzelhandel. Vor der Bereitstellung neuer Verkaufsflächen sollen Leerstände aktiviert werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht gilt weiterhin folgendes: Die Strukturelemente des Stadtbilds sind die Innen- und Außenraum bildenden Blockränder und ihre Zwischenräume: Straßen und Plätze. Ein Platz ist also dadurch charakterisiert, dass er einen Platzrandabschluss hat. Der Rudolf-Hoffmann-Platz wird nicht als Platz erfahren, sondern er ist vorrangig Straßenkreuzung mit Grünfläche. Zum spontanen Verweilen lädt „der Platz“, oder besser gesagt, die Grünfläche, nicht ein, wenn man von dem Kleinkinderspielplatz absieht. Er ist normalerweise unbevölkert, was nicht zuletzt mit den fehlenden Sitzbänken zusammenhängt, aber auch auf den hohen Lärmpegel von Kreuzung, Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle zurückzuführen ist, der ungehindert auf die Fläche einwirkt. Im Struktur- und Gestaltungskonzept (vgl. Plan Nr. 11) ist daher weiterhin eine Signatur für eine Blockrandschließung des Rudolf-Hoffmann-Platzes vorgesehen, die sowohl eine grüne Raumkante durch weitere Baumpflanzungen wie auch eine Bebauung zulässt.

Baustruktur- und Gestaltungskonzeption Ziel 2: Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der Kriterien der aktuellen Energieeinsparverordnung und der Barrierefreiheit

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten nimmt beim Umbau von Altgebäuden die energetische Sanierung einen immer größeren Stellenwert ein. Neben der Senkung der Energiekosten, werden zudem die CO₂- Emissionen reduziert. Um den Energiebedarf zu senken, sind insbesondere eine moderne Heiztechnik und eine darauf abgestimmte Wärmedämmung nötig. Bei Sanierungsmaßnahmen ist hierbei die Energieeinsparverordnung, zu beachten.

Durch Maßnahmen wie Verwendung von Wärmeschutzglas, Dachdämmung, Dämmung der Kellerdecken und Außenwände, Aufbau von Dach-Solaranlagen und Anlagen zur Brauchwassererwärmung kann eine energieeffiziente Gebäudemodernisierung durchgeführt werden. Insbesondere die Gebäude aus den 1950 bis 1970ern sind hierbei entsprechend energieeffizient zu modernisieren. Bei älteren Gebäuden ist bei Dämmungen insbesondere darauf zu achten, dass sich das Erscheinungsbild der Fassaden nicht verschlechtert, sondern dass typische Gestaltelemente, wie zum Beispiel Brüstungen und Gesimse nicht überdeckt werden.

Bei der Sanierung und Errichtung von Wohnungen ist, soweit dies bei Bestandsgebäuden möglich ist, auf Barrierefreiheit zu achten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird in Zukunft die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen.

Daneben ist zu prüfen, inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes Angebote für betreute Senioren-Wohnformen geschaffen werden können. Die Idee, die hinter dem Konzept des Betreuten Wohnens steht, ist, dass aktive Menschen im Alter ab 60 Jahren bereits in eine altersgerechte Wohnung in ihrer gewohnten Umgebung umziehen, in der sie aufgrund eines entsprechenden Betreuungsangebotes bis ins hohe Alter bleiben können, auch wenn die Altersbeschwerden zunehmen. Durch das Betreute Wohnen wird versucht, die Vorteile des Lebens im eigenen Haushalt mit den Vorteilen eines Altenpflegeheims zu kombinieren.

Der Bereich des **Reihenhausgebiets** spielt sowohl unter stadtgestalterischen als auch unter Modernisierungsgesichtspunkten eine große Rolle. Der Bereich ist als schützenswertes Ensemble aus den 30er Jahren zu sehen. So müssen beispielsweise Anbauten und Baulückenschließungen die Maßstäblichkeit und Anordnung der vorhandenen Reihenhäuser berücksichtigen. Da der Modernisierungszustand im Innern der Gebäude jedoch sehr unterschiedlich ist, sowohl was die Haustechnik anbelangt als auch Dämmung und Wohnungszuschnitte, ist es Ziel, den Modernisierungsstand der Gebäude allmählich anzugleichen.

Das Struktur- und Gestaltungskonzept lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Überwindung der Funktions- und Substanzschwäche
- Abriss von Gebäuden mit starken Mängeln und Ersatzbau
- Schließung der Baulücken
- Angemessene Weiterentwicklung ungenutzter Flächen
- Abriss untergenutzter Nebengebäude und Begrünung/Freiflächengestaltung
- Bauliche und energetische Sanierung (vgl. Ziel 2: jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) und Barrierefreiheit)
- Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Gebäude bzw. Erdgeschosszonen
- Substanzerhalt durch Objektsanierung und energetische Sanierung. Die Bausubstanz ist in ihrer Vielfalt als Bestandteil der räumlichen, architektonischen und historischen Identität zu erhalten oder instand zu setzen.
- Neubau: Aufnahme Blockstruktur, Grundstücksgößen und -zuschnitte, Maßstäblichkeit, Straßenverlauf: Eine Neubebauung muss sich hinsichtlich Kubatur und Gestaltung angemessen in die umgebende gewachsene Baustruktur einfügen, so dass sich für die Baublöcke insgesamt ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Als Orientierung für Neubauten können die vormaligen Gebäude der Grundstücke und ihre Kubaturen gelten. Zusätzlich müssen die bestehenden Bebauungstypen im Umfeld, die traditionellen Parzellenstrukturen und die Baufluchten beachtet werden.

Plandarstellung:

Entsprechend dem Grundlagencharakter der Rahmenplanung werden die neu geplanten Gebäude zur Schließung von Lücken und zur Arrondierung von Blöcken nur schematisch wiedergegeben.

Einige bislang ungeordnete Bereiche sind neu zu ordnen und in eine nachhaltigere Nutzungsform umzugestalten. Neben Bereichen, die aufgrund einer hohen baulichen Dichte entkernt werden sollen, sind Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial (für Neubau Hauptgebäude oder Neubau Nebengebäude) dargestellt. Diese Bereiche können unter Beachtung der Nachbarbebauung zu einer nachhaltigen Innenentwicklung beitragen, ohne die angrenzende Bebauung zu beeinträchtigen. Rückgebäude, die aus funktionellen oder planungsrechtlichen Gründen nicht

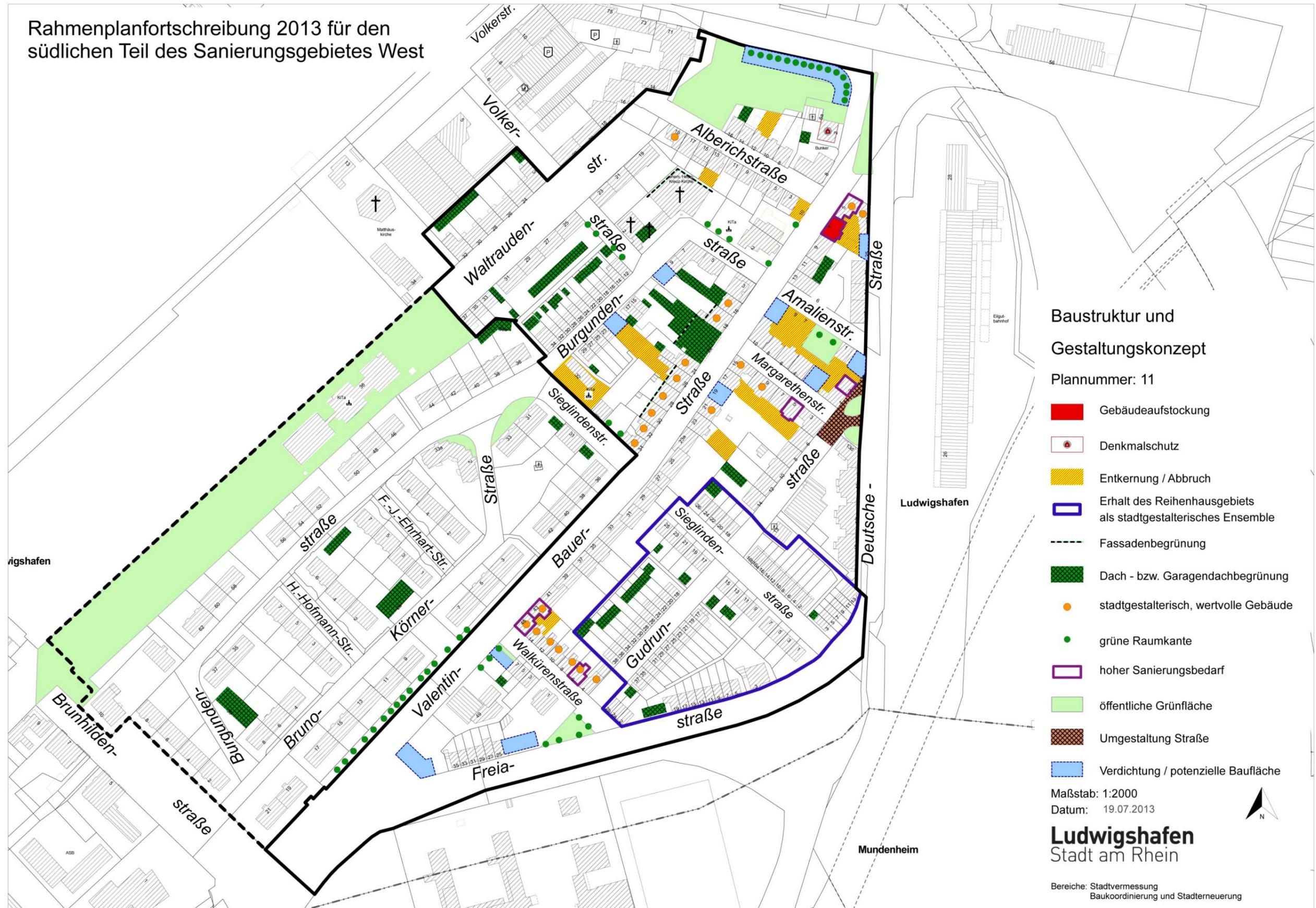
abgebrochen werden können (zum Beispiel Garagen), sind zu begrünen. Die entsprechende Signatur wurde aus dem Plan Nr. 12 Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption ins Gestaltungskonzept übernommen.

Daneben sind im Gestaltplan stadtgestalterisch wertvolle Gebäude ausgewiesen, bei denen umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind die Raumkanten zu ergänzen. Im Plan sind deshalb erforderliche Raumkanten, die durch Neubaumaßnahmen herzustellen sind, dargestellt. Aufgenommen wurden außerdem aus dem Plan Nr. 12 Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption mögliche grüne Raumkanten, die in Form von Baumpflanzungen herzustellen sind.

Plan 11 Baustruktur- und Stadtgestaltungskonzept

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Baustruktur und
Gestaltungskonzept
Plannummer: 11

- Gebäudeaufstockung
- + Denkmalschutz
- Entkernung / Abbruch
- Erhalt des Reihenhauses als stadtgesterisches Ensemble
- - - Fassadenbegrünung
- Dach- bzw. Garagendachbegrünung
- stadtgesterisch, wertvolle Gebäude
- grüne Raumkante
- hoher Sanierungsbedarf
- öffentliche Grünfläche
- Umgestaltung Straße
- Verdichtung / potenzielle Baufläche

Maßstab: 1:2000
Datum: 19.07.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordination und Stadterneuerung

6.3 Konzept Wohnumfeld/Freiflächen

Im Wohnumfeld- und Freiflächenkonzept sind die zukünftige Gestaltung und die Funktion der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet dargestellt. Zusätzlich werden Aussagen zu einer Begrünung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie zur Aufwertung versiegelter Hofflächen getroffen. Da private Blockinnenbereiche vielfältigen Nutzeransprüchen und Eigentümerinteressen unterliegen, lässt sich im Stadium der Rahmenplanung eine klare Funktionszuweisung noch nicht treffen. Zur Weiterentwicklung des Wohnumfeldes und der Freiflächen gilt es, städtebauliche Strukturen, Einrichtungen und Räume zu schaffen, die den unterschiedlichen spezifischen Bedürfnissen aller Bewohner des Sanierungsgebietes gleichermaßen gerecht werden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bestand an öffentlichen und privaten wohnungsnahen Grünflächen schon relativ hoch ist, in qualitativer Hinsicht sind diese Grünbereiche jedoch teilweise verbesserungsbedürftig.

Seit Sanierungsbeginn konnten zahlreiche Verbesserungen erreicht werden: Durch die 13 Ordnungsmaßnahmen (vgl. hierzu Kap. 5.4 und Plan Nr. 10 „Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich“), die immer auch mit einer Entsiegelung und Begrünung verbunden waren, konnten viele grüne Erholungsbereiche geschaffen werden.

Wie aus der Analyse hervorgeht, sind die im Quartier vorhandenen **öffentlichen Plätze** gestalterisch und von der Nutzungsmöglichkeit her verbesserungsbedürftig. Sie entsprechen den ihnen zukommenden Kommunikations- und Aufenthaltsfunktionen noch nicht in ausreichendem Maße. Wie in Kapitel 6.2 beim Ziel 1 „Verbesserung der Baustruktur und Stadtgestalt“ erläutert wurde, entspricht der Rudolf-Hoffmann-Platz weder von seiner Gestaltung noch von seiner Nutzung her einem Bereich, welcher der Erholung der Bewohner dient. Sondern er hat eher den Charakter einer Restfläche neben einer vielbefahrenen Straße. Eine erfahrbare Raumkante fehlt. Auch die beiden Spielplätze Walkürenstraße (Kleinkinderspielplatz) und der Spielplatz am Ende der Waltraudenstraße (Jugendspielplatz) könnten attraktiver gestaltet werden. Zum Spielplatz Walkürenstraße ist zudem anzumerken, dass er auf einer Restfläche mit starker Verkehrsemission angelegt wurde. Da noch mehr Bedarf an Kleinkinderspielfläche besteht, sollte überlegt werden, ob dieser Spielplatz nicht besser verlagert und vergrößert werden sollte. Anmerkung: Die Überprüfung des Bestands und Bedarfs an Kinderspielplatzfläche im Untersuchungsgebiet im Jahr 2012 hatte zum Ergebnis, dass der Bedarf an Spielplatzfläche für Kinder und Jugendliche (6 Jahre bis unter 18 Jahre) gedeckt ist. An Kleinkinderspielplatzfläche für Kinder bis unter 6 Jahre besteht allerdings ein Defizit von rund 1.000 m².

Außerdem sind weitere **Baumpflanzungen** vorgesehen. Diese haben neben der ökologischen auch eine stadtgestalterische Funktion. Beispielsweise können so fehlende Blockränder ergänzt und erfahrbar gemacht werden. So könnte in der südlichen Valentin-Bauer-Straße beim Tankstellengrundstück und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der fehlende Blockrand durch eine Baumreihe ersetzt werden. Auch der Rudolf-Hoffmann-Platz und der Kleinkinderspielplatz Walkürenstraße könnten ebenso wie die Volkerstraße beim Wirtschaftsweg gegenüber vom ehemaligen Pfarrhaus mit einer grünen Raumkante versehen werden. Auf dem Rudolf-Hoffmann-Platz befindet sich bereits älterer Baumbestand, der am Platzrand Richtung Frankenthaler Straße ergänzt werden kann.

Quartiersbezogene **Wohnstraßen** sind als unmittelbarer Lebens-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum der Bewohner aufzuwerten. Maßnahmen dazu sind Begrünung von Straßenräumen sowie das Anlegen von Mischverkehrsflächen (vgl. hierzu Plan Nr. 13 „Verkehrskonzeption“ in Kap. 6.4). Besondere Bedeutung für die Wahrnehmung, Nutzung und Wirksamkeit der Grün- und Freiflächen hat die Schaffung von vernetzten Strukturen. Die Vernetzung kann sich quartiersbezogen, durch Verzahnung von Grünflächen und Plätzen sowie punktuell, durch Schaffung von „grünen Inseln“ in Kreuzungsbereichen oder Einbeziehung privater Höfe, darstellen.

Im Sanierungsgebiet gibt es nur wenige Bereiche, die für eine weitere öffentliche Grüngestaltung herangezogen werden könnten:

Nach wie vor von großer Bedeutung für die Sanierung West ist die Umgestaltung des **Einmündungsbereiches Gudrun-/Margarethenstraße in die Deutsche Straße**. Wie in den Kapiteln 4.4, 4.5 und 7.3.2 dargestellt, gibt es hierfür bereits eine Umgestaltungsplanung (Abbildung 26). In direkter Nachbarschaft dazu ist vorgesehen, den Block 4 zwischen **Amalien- und -Margarethenstraße** umzugestalten. Teile davon sollen nicht wieder bebaut, sondern bewusst als Grünfläche belassen werden (Abbildung 23).

Für die wohnungsnaher Erholung sind auch **private Grünbereiche** wichtig. Die eng begrenzten und oftmals versiegelten Höfe in einigen Blöcken sind hierbei die einzige Möglichkeit zur Unterbringung von wohnungsnahen Grün- und Aufenthaltsflächen sowie Spielräumen für Kinder. Aus diesem Grund sollen Mängel wie Versiegelungen, fehlendes Grün, Überbauungen mit untergenutzten Nebengebäuden und die überproportionale Nutzung als Kfz-Stellflächen reduziert werden. Wo notwendige Garagen in Blockinnenbereichen vorhanden sind, sind die **Garagendächer extensiv zu begrünen**. Dies gilt sowohl für vorhandene größere Garagenanlagen als auch für Einzel- und Doppelgaragen. Es dürfen **keine weiteren Stellplätze in den Blockinnenbereichen** geschaffen werden. Auch Flachdächer von Rückgebäuden in Blockinnenbereichen sind – sofern ein Abbruch nicht infrage kommt – zu begrünen. Durch die Maßnahmen der Entsiegelung und Garagendachbegrünung kann in privaten Blockinnenbereichen das Mikroklima verbessert werden.

Auch Potenziale zur **Begrünung von Fassaden** sind zu nutzen. Sinnvoll ist dies bei den Rückfassaden der Valentin-Bauer-Straße, die von der Burgundenstraße aus einsehbar sind, denn an der Burgundenstraße fehlt ein durchgehender Blockrand. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Baustruktur kann der Blockrand auch in näherer Zukunft nur teilweise ergänzt werden. Dieses optische Defizit kann durch Begrünung der rückwärtigen Fassaden gemildert werden. Gleiches gilt für die Rückfassade des ehemaligen Kirchengebäudes. Da dessen Erhalt vom neuen Eigentümer vorgesehen ist, ist es sinnvoll, die Rückwände Richtung Alberich- und Waltraudenstraße zu begrünen.

Generell gilt im ganzen Sanierungsgebiet weiterhin, dass Freiflächen in Blockinnenbereichen nicht bebaut oder versiegelt werden dürfen, weder durch Stellplätze noch durch Gebäude, Nebengebäude oder Anbauten. Sowohl für private als auch für öffentliche Freiflächen gilt das Ziel einer maximalen Begrünung und einer minimalen Versiegelung. Vorhandene Freiflächen sind unbedingt zu sichern und eine weitere Entsiegelung anzustreben.

Eine Sonderstellung in den ansonsten meist privaten Blockinnenbereichen nehmen die in ver-

schiedenen Blöcken vorhandenen städtischen aber nicht öffentlich gewidmeten **Wirtschaftswege** ein. Wie in den Kapiteln 5.2.3 und auch 1.2.2.2 erläutert, wird das frühere Sanierungsziel einer Privatisierung und Umgestaltung der Wege nicht mehr weiter verfolgt. Die damaligen Vorschläge waren zwar sinnvoll, aber in der Praxis nicht umsetzbar, da das erforderliche Einverständnis aller Anlieger nicht erreicht werden konnte.

Plandarstellung

Die Schaffung und der Erhalt zusammenhängender größerer **privater Grünflächen** insbesondere in den Blockinnenbereichen ist als Zielvorstellung im Plan dargestellt. Hierzu sind die Bereiche mit erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen (Herausnahme von Bodenversiegelung aber auch Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen) ausgewiesen. Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung erforderliche **Dach-, Garagendach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen** sind aufgezeigt.

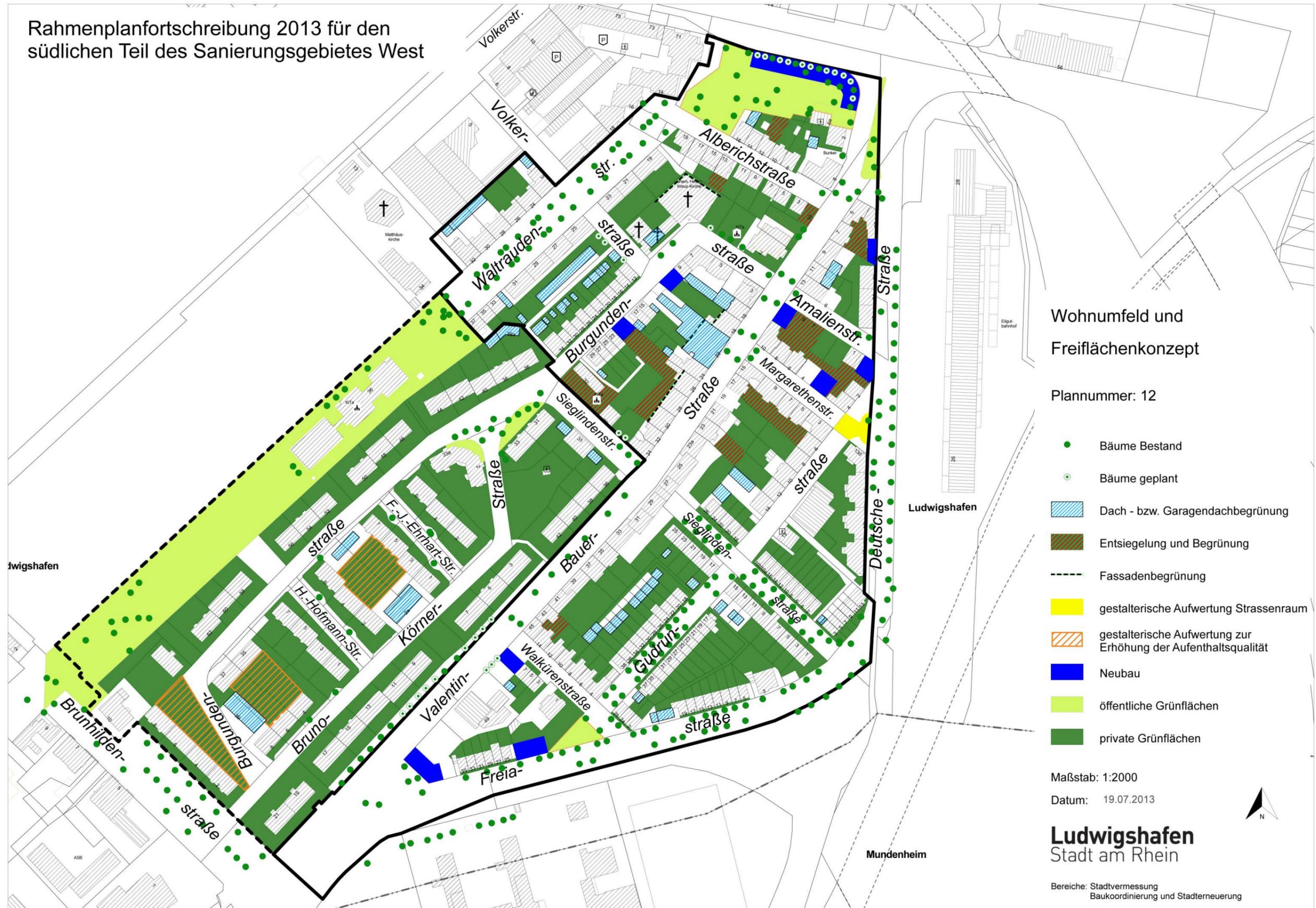
Im **öffentlichen** Bereich sind folgende Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen (als Raumkantenersatz oder als Gestaltungselemente für Straßen und Plätze
- Aufwertung vorhandener Plätze und Spielplätze beispielsweise durch Entsiegelung, Pflanzung, teilweise neue Spielgeräte, Schaffung grüner Raumkanten
- Eine aus stadtgestalterischen Gründen erforderliche **Umgestaltungsmaßnahme im Straßenraum** ist dargestellt.

Das Thema „**Barrierefreie Freiraumgestaltung**“ wird in einem separaten Plan Nr. 9 „Defizite bezüglich der barrierefreien Freiraumgestaltung“ behandelt. Hier besteht im Sanierungsgebiet West noch erheblicher Handlungsbedarf. Die Defizite reichen von „fehlenden akustisch wahrnehmbaren Straßenverkehrssignalanlagen“ bis zu „für Behinderte nicht nutzbaren Freianlagen“. Im Plan „Wohnumfeld- und Freiflächenkonzept“ werden die Defizite hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung daher nicht nochmals extra als Maßnahmen dargestellt, sondern es gilt prinzipiell: **Alle Defizite der barrierefreien Freiraumgestaltung (vgl. Plan Nr. 9) sind im Rahmen des Wohnumfeld- und Freiflächenkonzepts zu beseitigen.**

Plan 12 Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



6.4 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept hat das Ziel, die Mobilität aller Verkehrsteilnehmer sicherzustellen. Das bedeutet: Für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Autofahrer (Motorisierter Individualverkehr MIV), Fußgänger und Radfahrer muss das Quartier erreichbar sein. Auch ein adäquates Stellplatzangebot muss geschaffen werden. Zudem ist es Aufgabe eines Verkehrskonzepts, den Schutz des Wohnens vor den negativen Begleiterscheinungen des Verkehrs (Lärm, Abgase) sicherzustellen. Der **Lärm** von der Hochstraße wird speziell von den Bewohnern des Reihenhauses ebenso störend empfunden wie die Belastungen durch die trotz Geschwindigkeitsbeschränkung in der Deutschen Straße und Freiastraße – nach Auffassung der Anwohner – immer noch zu schnell fahrenden Pkw. Für LKW ist (mit Ausnahme der zur Spedition auf dem Güterbahnhofsgelände fahrenden LKW) die Durchfahrt durch die Deutsche Straße und Freiastraße verboten. Verbessert hat sich hingegen der Lärmschutz für die Bewohner in der Frankenthaler Straße und von Block 10 am Rudolf-Hoffman-Platz seit im Jahr 2011 die Lärmschutzwand der Bahn errichtet wurde.

Weiteres wesentliches Ziel eines Verkehrskonzeptes ist es auch, eine hohe Aufenthaltsqualität für Menschen auf Straßen und Plätzen zu schaffen, was teilweise Straßenumbaumaßnahmen erfordert.

Straßennetz:

Wie in der Verkehrsanalyse (vgl. Kap. 4.5) dargestellt ist, besteht das wesentliche Problem in dem nach wie vor existierenden **Durchgangsverkehr** in den stadtteilerschließenden Straßen. Auch das bereits erwähnte Problem der zusätzlichen Belastung der Amalienstraße aufgrund der Blockumfahrung durch den Verkehr, der in der Frankenthaler Straße aus Richtung Westen kommend nach Norden abbiegen möchte, lässt sich derzeit nicht lösen, da die Auslastung des Knotens Frankenthaler Straße/Valentin-Bauer-Straße/Rohrlachstraße eine separate Grün-Phase für die Linksabbieger nicht zulässt. (Problem vgl. Kap. 4.5.1).

Bereits vor Sanierungsbeginn wurden wesentliche **Verkehrsberuhigungsmaßnahmen** in den stadtteilerschließenden Straßen Valentin-Bauer-, Deutsche und Freiastraße durchgeführt. Durch Einengung der Fahrbahnbreite auf eine Spur und durch Schaffung von Radverkehrsanlagen wurde wesentlich zur Verkehrssicherheit beigetragen. Wie aus der Analyse des ruhenden Verkehrs in Kapitel 4.5 hervorgeht, werden die Parkstände im öffentlichen Straßenraum (auch in den kleineren Quartiersstraßen) nach wie vor benötigt. Aufgrund der dann noch verbleibenden Straßenbreite ist es nicht möglich, die dortigen **Einbahnstraßenregelungen** (Walkürenstraße, Amalienstraße, Sieglindenstraße) aufzuheben, was ursprünglich als Sanierungsziel vorgesehen war.

Straßenumgestaltungsmaßnahmen:

Von Anwohnern ist gewünscht, die Gudrunstraße und den südlich der Valentin-Bauer-Straße liegenden Teil der Sieglindenstraße aufgrund der in Kap. 4.5.1 dargelegten Problematik als **verkehrsberuhigte Bereiche** umzugestalten. Zum einen wohnen inzwischen zahlreiche Kinder in den Straßen. Zum anderen könnte dadurch das Problem der unterschiedlichen Parkmöglichkeiten auf den Straßen (entweder auf der Straße oder zwischen Pflanzbeeten auf dem Gehweg), das immer wieder zu Diskussionen zwischen den Bewohnern führt, geregelt werden. Dieser Vorschlag muss geprüft werden.

Ursprünglich war im Rahmenplan 2000 auch die Umgestaltung der großen Straßenkreuzung Frankenthaler-/Valentin-Bauer-Straße vorgesehen. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen ist ein Umbau der Kreuzung nicht sinnvoll. Es wäre zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, den aus der Rohrlachstraße kommenden Verkehr, der Richtung Hauptbahnhof an dieser Kreuzung links abbiegt, durch eine geänderte Schaltung der Lichtsignalanlage so zu regeln, dass abbiegende Fahrzeuge nicht die Fußgänger an dieser Lichtsignalanlage gefährden. Auch die von Norden (Rohrlachstraße) geradeaus in die Valentin-Bauer-Straße verlaufende Fahrradspur könnte besser markiert und kenntlich gemacht werden. Derzeit ist die Spur nicht durchgängig erkennbar. Wie in der Verkehrsanalyse (Kap. 4.5) angesprochen, sollte überprüft werden, ob die Markierung der Fußgänger- und Radwegeverbindung optimiert werden kann.

Der Vorschlag im Rahmenplan 2000 zur Umgestaltung der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg wird nicht realisiert werden, da zum einen eine Blockzusammenlegung der Blöcke 3 und 4 – wie damals vorgeschlagen – nicht möglich ist. Zwischenzeitlich wurde daher ein neues Gestaltungskonzept zur Umgestaltung des Blocks 3 und 4 erarbeitet (Abbildung 23). Nicht zuletzt wird die Blockumfahrung durch die Amalienstraße - wie dargelegt - vorerst weiterhin benötigt.

Nach wie vor möglich und auch hinsichtlich der Wohnumfeldgestaltung sinnvoll ist die **Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Gudrun- und Margarethenstraße in die Deutsche Straße** (Begründung vgl. Kapitel 4.5.1; Gestaltung vgl. Abbildung 26).

Fußgänger/Radfahrer:

Bis auf eine mögliche Verbesserung der Markierung bei der Kreuzung Rohrlachstraße/Frankenthaler Straße, den erwähnten Straßenumgestaltungsmaßnahmen und einzelnen Maßnahmen der barrierefreien Freiraumgestaltung ist die Situation für Fußgänger und Radfahrer in diesem südlich der Frankenthaler Straße gelegenen Teil des Sanierungsgebiets zufriedenstellend.

Park- und Stellplatzsituation:

Wie in der Analyse des ruhenden Verkehrs (Kap. 4.5.4) dargestellt ist, sind zurzeit ebenso wie zu Beginn der Sanierung noch ausreichend Stellplätze im Untersuchungsgebiet vorhanden. Sowohl die stadtteilverbindenden Straßen als auch die Quartiersstraßen nehmen große Teile des ruhenden Verkehrs auf, denn das Stellplatzangebot auf privatem Grund reicht nicht aus. Gründe dafür sind die teilweise hohe Bebauungsdichte und die Eigentumsverhältnisse (hoher Anteil an Geschosswohnungsbauten mit Mietwohnungen). Langfristig müssen jedoch neue Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Noch näher zu untersuchen wäre es, ob sich die Grünflächen beiderseits des Ziegeleiwegs oder Teile des Güterbahnhofsgeländes dafür eignen würden.

Wichtig ist, dass das im Sanierungsgebiet West teilweise schon erreichte Ziel der „grünen Blockinnenbereiche“, nicht durch Schaffung weiterer Stellplätze dort infrage gestellt werden darf. Im Bestand müssen (beispielsweise im Rahmen von Ausbaumaßnahmen erforderliche) zusätzliche Stellplätze daher abgelöst oder an anderer Stelle nachgewiesen werden. Bei Neubaulmaßnahmen müssen Stellplätze entweder in Tiefgaragen oder am Rande des Baublocks geschaffen werden. Wie in Kapitel 6.3 ausgeführt ist, sollen alle vorhandenen Garagen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Falls - wie vorgeschlagen - eine Umgestaltung der Gudrunstraße und eines Teils der Sieglindenstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen möglich ist, würde die dortige Parkplatzsituation

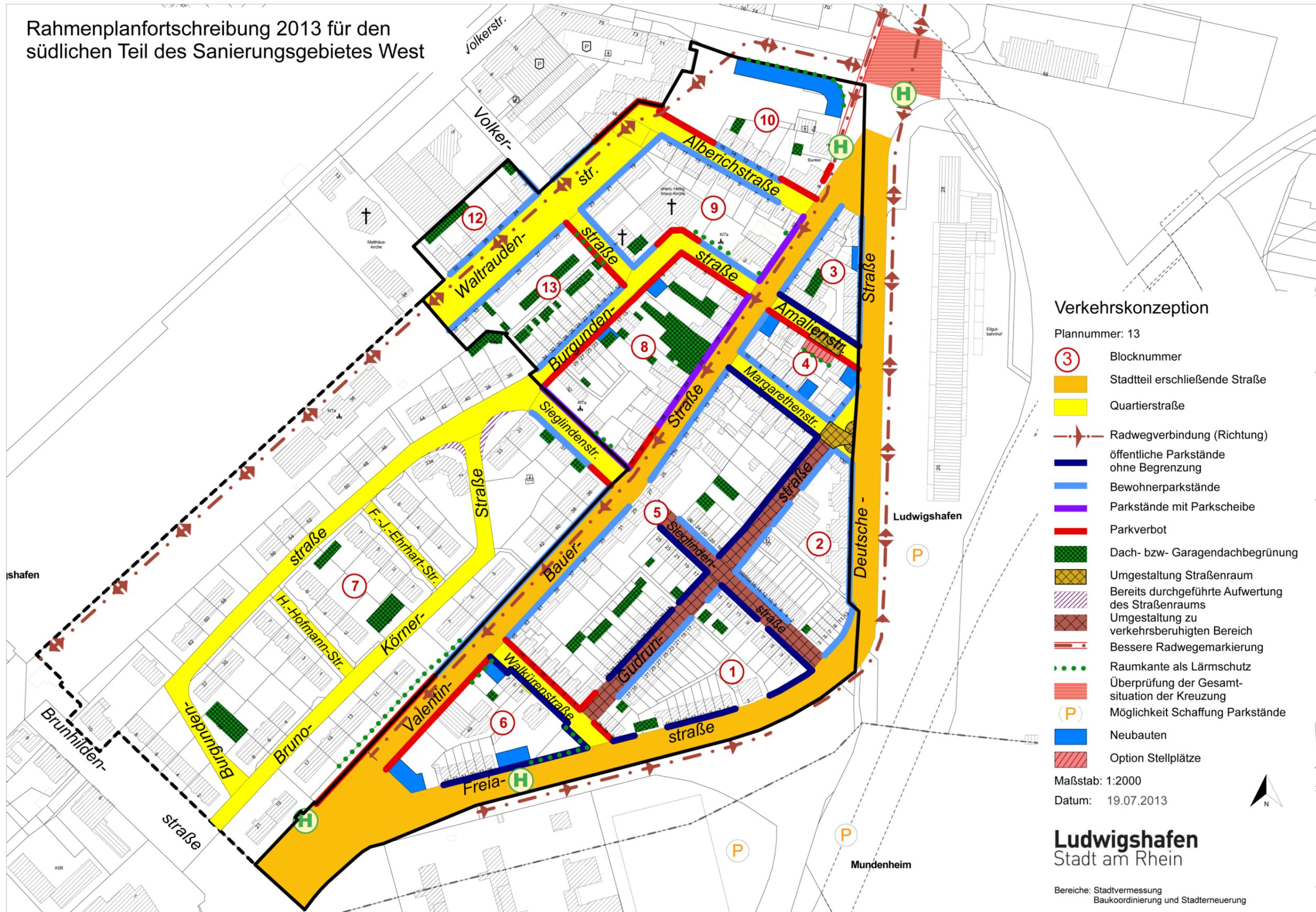
neu geordnet werden. Auch in der Amalienstraße könnte - sofern der Umgestaltungsvorschlag realisiert wird, das Parken neu geordnet werden.

Barrierefreiheit:

Das Thema „**Barrierefreie Freiraumgestaltung**“ (vgl. hierzu Kap. 4.5.6 dieser Untersuchung) wird in einem separaten Plan Nr. 9 „Defizite bezüglich der barrierefreien Freiraumgestaltung“ behandelt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind teilweise auch für die Verkehrsplanung von Belang. Hier besteht im Sanierungsgebiet West noch erheblicher Handlungsbedarf. Die Defizite reichen von „fehlenden akustisch wahrnehmbaren Straßenverkehrssignalanlagen“ bis zu „fehlende behindertengerechte Stellplätze“ (beispielsweise bei den Stellplätzen in der Waltraudenstraße oder in beim Mehrfamilienhaus Burgundenstraße 33a) oder „fehlende Beschilderung der Stellplätze“. Seit Beginn der Sanierung wurden einige Erfolge erzielt: So wurde beispielsweise die Straßenbahnhaltestelle Rohrlachstraße in der Frankenthaler Straße zwischenzeitlich barrierefrei umgestaltet. Die Bushaltestelle Rohrlachstraße in der nördlichen Valentin-Bauer-Straße wurde umgestaltet und mit einem Leitstreifen für Sehbehinderte ausgestattet. Im Plan Nr. 13 „Verkehrskonzeption“ werden die Defizite hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung daher nicht nochmals extra als Maßnahmen dargestellt, sondern es gilt prinzipiell: **Alle Defizite der barrierefreien Freiraumgestaltung sind im Rahmen des Verkehrskonzepts zu beseitigen.**

Plan 13 Verkehrskonzeption

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Verkehrskonzeption

Plannummer: 13

- 3 Blocknummer
- Stadtteil erschließende Straße
- Quartierstraße
- Radwegverbindung (Richtung)
- öffentliche Parkstände ohne Begrenzung
- Bewohnerparkstände
- Parkstände mit Parkscheibe
- Parkverbot
- Dach- bzw. Garagendachbegrünung
- Umgestaltung Straßenraum
- Bereits durchgeführte Aufwertung des Straßenraums
- Umgestaltung zu verkehrsberuhigten Bereich
- Bessere Radwegemarkierung
- Raumkante als Lärmschutz
- Überprüfung der Gesamtsituation der Kreuzung
- P Möglichkeit Schaffung Parkstände
- Neubauten
- Option Stellplätze

Maßstab: 1:2000

Datum: 19.07.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

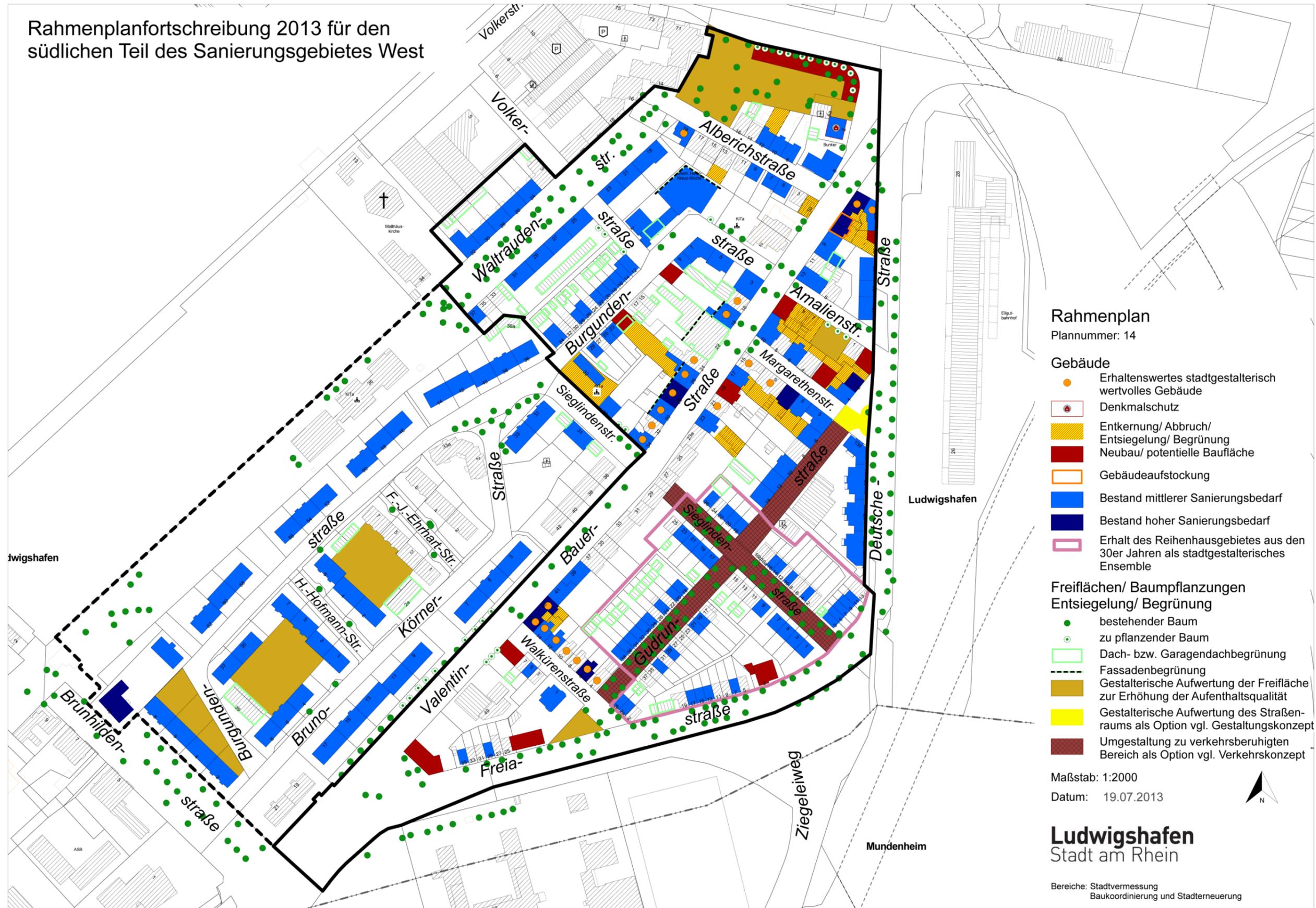
Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordinierung und Stadterneuerung

6.5 Rahmenplan

Im nachfolgenden Rahmenplan sind die Konzeptpläne der aufgeführten vier Planungsebenen (Kap. 6.1 bis 6.4) zusammengefasst. In dieser Planung sind neben den empfohlenen Baumaßnahmen, Maßnahmen im Bereich der Straßenumgestaltung, der Freiflächengestaltung sowie Aussagen zur Stadtstruktur enthalten. Der Rahmenplan wird ergänzt durch den Teilplan „Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Trauflinien als Höchstgrenze“.

Plan 14 Rahmenplan

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Rahmenplan

Plannummer: 14

Gebäude

- Erhaltenswertes stadtgestalterisch wertvolles Gebäude
- Denkmalschutz
- Entkernung/ Abbruch/ Entsiegelung/ Begrünung
- Neubau/ potentielle Baufläche
- Gebäudeaufstockung
- Bestand mittlerer Sanierungsbedarf
- Bestand hoher Sanierungsbedarf
- Erhalt des Reihenhausesgebietes aus den 30er Jahren als stadtgestalterisches Ensemble

Freiflächen/ Baumpflanzungen

- Entsiegelung/ Begrünung
- bestehender Baum
- zu pflanzender Baum
- Dach- bzw. Garagendachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Gestalterische Aufwertung der Freifläche zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung des Straßenraums als Option vgl. Gestaltungskonzept
- Umgestaltung zu verkehrsberuhigten Bereich als Option vgl. Verkehrskonzept

Maßstab: 1:2000

Datum: 19.07.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordination und Stadterneuerung

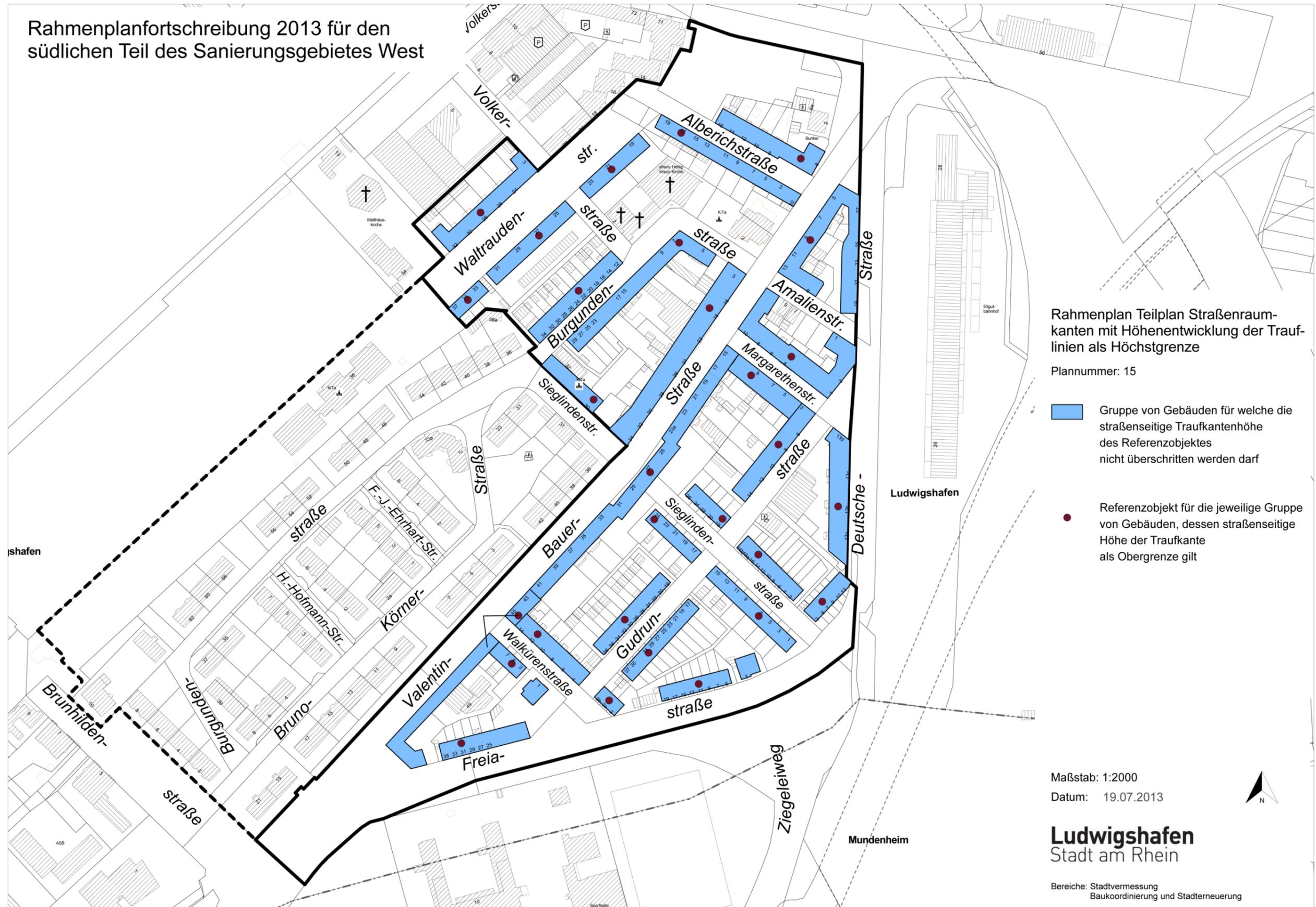
6.5.1 Rahmenplan Teilplan "Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Trauflinien als Höchstgrenze"

Für den nördlichen Teil des Sanierungsgebiets West (Mischgebiet und Gewerbegebiet) war es sinnvoll, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) pro Grundstück oder für Gruppen gleichartiger Grundstücke festzulegen. Für den hier untersuchten südlichen Teil des Sanierungsgebiets ist es hingegen aufgrund der städtebaulichen Situation besser, die maximale Höhe der zur Straße gerichteten Traufkante vorzugeben. Denn das unterschiedliche Baualter (gründerzeitliche Gebäude wechseln sich ab mit Bauten der 60er Jahre und mit Neubauten) bringt es mit sich, dass beispielsweise Altbauten mit vier Geschossen die gleiche straßenseitige Traufhöhe haben können wie Neubauten mit fünf Geschossen. Eine Aussage über die maximale GFZ ist daher nicht sinnvoll. Stattdessen ist anhand jeweils eines Referenzobjektes die maximale Traufhöhe für Gruppen von Gebäuden vorgegeben (vgl. Plan 15).

Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel Grundfläche pro Grundstücksfläche überbaut werden darf. Als überbaute Fläche zählen neben den Gebäuden selbst auch Garagen und ihre Zufahrten, alle Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die GRZ macht Aussagen zur städtebaulichen Dichte. Wie im Analyseplan Nr. 3 „Bestandsanalyse städtebauliche Struktur und Stadtgestalt“ erkennbar ist, variiert die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet relativ stark: Teile des Gebiets weisen eine mittlere Bebauungsdichte (GRZ zwischen 0,2 und bis unter 0,6) auf. Dies sind beispielsweise die Blöcke 1, 2, 7, 12, 9 und Teile von Block 5. Eine hohe Bebauungsdichte (GRZ 0,6 und größer) weisen Teile der die Blöcke 3, 4, 5, 8, 9 und 13 auf. Eine niedrige Bebauungsdichte (GRZ unter 0,2) prägt erwartungsgemäß die Blöcke 6 und 10 (fehlende Blockränder/Raumkanten). Insgesamt stehen also einigen wenigen locker bebauten Flächen viele kleinräumige enge und dicht bebaute Situationen gegenüber, die in Folge die Wohnfunktion des Allgemeinen Wohngebietes vielfältig behindern. Hohe Dichtewerte von Einzelgrundstücken ergeben sich allerdings nicht nur aus den Höhen (Geschosszahlen) der Gebäude, sondern vielfach auch aus einer bis zu vollflächigen Überbauung der Grundstücke bzw. Übernutzung von Innen- und Hinterhöfen mit baulichen Anlagen. Dank zahlreicher bereits durchgeführter Entkernungen (Ordnungsmaßnahmen) hat sich die Situation seit Beginn der Sanierung bereits deutlich verbessert. Dennoch bleiben einige noch zu entkernende und zu entsiegelnde Bereiche, bei denen eine Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beseitigen ist.

Plan 15 Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Traufkanten als Höchstgrenze

Rahmenplanfortschreibung 2013 für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes West



Rahmenplan Teilplan Straßenraumkanten mit Höhenentwicklung der Traufkanten als Höchstgrenze

Plannummer: 15

- Gruppe von Gebäuden für welche die straßenseitige Traufkantenhöhe des Referenzobjektes nicht überschritten werden darf
- Referenzobjekt für die jeweilige Gruppe von Gebäuden, dessen straßenseitige Höhe der Traufkante als Obergrenze gilt

Maßstab: 1:2000
Datum: 19.07.2013



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereiche: Stadtvermessung
Baukoordinierung und Stadterneuerung

6.6 Bereichskonzepte: Abgrenzung und Charakteristik der drei Bereiche

Die Bereichskonzepte für die drei hier untersuchten Bereiche (Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße, Reihenhausbereich und Mehrfamilienhausbereich vgl. Abb. 6) werden im Folgenden erläutert.

In den Bereichskonzepten wird der räumliche Bezug zu den Sanierungszielen des städtebaulichen Rahmenplans (Stadtgestalt, Nutzung, Wohnumfeld, Verkehr) hergestellt, so dass für einzelne Grundstücke und öffentliche Flächen konkrete Sanierungsziele formuliert werden können.

Für die meisten Grundstücke bestehen aufgrund der Rahmenbedingungen klare Vorstellungen zur Umsetzung der Sanierungsziele. Bei einigen Grundstücken sind jedoch auch alternative Umsetzungen der Sanierungsziele denkbar. Somit werden in den Bereichskonzepten die Potenziale für die Sanierungsmaßnahmen dargestellt. Gleichzeitig werden für Baumaßnahmen zu beachtende Gestaltungs- und Bebauungsregeln aufgestellt, so dass ein einheitliches Stadtbild bewahrt oder wiederhergestellt wird.

Für alle drei Bereiche gelten folgende Ziele:

Entsiegeln der Höfe und Abbrüche von Rückgebäuden

Es sollen möglichst große Flächen der Parzellen entsiegelt werden, wozu eventuell auch Rückgebäude abgebrochen werden. Das heißt, asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen sind zu beseitigen und mit Pflanzflächen, wasserdurchlässiger Befestigung oder Rasengittersteinen zu belegen. Die Art der Bodenbefestigung ist mit der Stadterneuerung abzustimmen. Bereiche mit zu hoher baulicher Dichte werden durch Abbrüche von Rückgebäuden, Gebäudeteilen oder ganzer Gebäude entkernt.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Allerdings dürfen diese nur am Rand des Grundstücks oder in Tiefgaragen errichtet werden. Die Blockinnenbereiche sind zu entsiegeln und zu begrünen und dürfen nicht beparkt werden. Das im Sanierungsgebiet West teilweise schon erreichte Ziel der begrüneten Blockinnenbereiche darf nicht durch Schaffung weiterer Stellplätze dort infrage gestellt werden. Dort wo bereits Garagen in Blockinnenbereichen vorhanden sind, sollen die **Garagendächer extensiv begrünt werden**.

Freiflächen in Blockinnenbereichen sind zu sichern.

Stärkung der Wohnnutzung durch Modernisierung und Neubau

Die Wohnfunktion wird gestärkt durch Modernisierung und Neubau. Im gesamten Sanierungsgebiet sind zahlreiche Modernisierungsprojekte und einige Neubauprojekte geplant.

Auch die Grundstücksneuordnung und die Durchführung von **Ordnungsmaßnahmen** dienen der Stärkung der Wohnfunktion. Im Rahmen von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass der Anteil von Kleinwohnungen reduziert wird und Großwohnungen geschaffen werden. Durch die Ansiedlung von Familien wird die Stabilität der Bewohnerstruktur gestärkt und die Fluktuation verringert.

Bei der Modernisierung hat seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen die energetische Sanierung an Bedeutung gewonnen. Gebäude, bei denen 1998/1999 noch kein Modernisierungsbedarf gesehen wurde, entsprechen oft nicht der aktuellen Energieeinsparverordnung.

Bei der Sanierung und Errichtung von Wohnungen ist, soweit dies bei Bestandsgebäuden möglich ist, auf Barrierefreiheit zu achten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird in Zukunft die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen steigen.

Sicherung des Einzelhandelsstandorts im Sanierungsgebiet West

Wie in der Nutzungskonzeption in Kap. 6.1 dargelegt, gaben im Rahmen einer Befragung 84% der Bürger von West an, innerhalb des Stadtteils einzukaufen. Deshalb muss versucht werden, den Einzelhandelsstandort West zu sichern und neue Flächen (auch eventuell als Ersatz für den Penny-Markt, der sich mit Verlagerungsabsichten trägt) zu finden.

Barrierefreie Wohnumfeldgestaltung

Das Thema „Barrierefreie Freiraumgestaltung“ (vgl. hierzu Kap. 4.5.6) wird in einem separaten Plan Nr. 9 „Defizite der barrierefreien Freiraumgestaltung“ behandelt. Sowohl Grünplanung als auch Verkehrsplanung sind davon betroffen. Die Defizite der barrierefreien Freiraumgestaltung sind im Rahmen der Sanierung zu beseitigen.

6.6.1 Bereichskonzept für das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße

Der Bereich Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße soll primär in seiner Wohnfunktion gestärkt werden. Zudem soll aber auch die Versorgung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf verbessert werden. Hierbei sind die mit der Wohnnutzung vereinbaren Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung § 4 erlaubt. Davon ausgenommen ist ausdrücklich die Neuansiedlung weiterer Schank- und Speisewirtschaften. Grund dafür ist die bereits vorhandene Häufung derartiger Einrichtungen in Kombination mit dem legalen Aufstellen von drei Spielautomaten pro gastronomischer Einrichtung, woraus sich die in Kapitel 5.1.3 beschriebenen Probleme ergeben. Nicht erlaubt ist auch die Teilung vorhandener gastronomischer Einrichtungen, da damit die Möglichkeit geschaffen wird, weitere drei Spielautomaten aufzustellen. Denn bereits jetzt befinden sich in einem nur 200 m langen Straßenabschnitt der Valentin-Bauer-Straße 11 gastronomische Einrichtungen, so dass dort bereits jetzt 33 Geldspielautomaten zulässig sind. Diese Häufung steht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets entgegen. Trading Down Effekte haben eingesetzt.

Nutzungsziele:

Erlaubte Neunutzungen in der Valentin-Bauer-Straße

Sanierungsziel in diesem Bereich ist es daher, das Wohngebiet Valentin-Bauer-Straße von diesen Missständen zu befreien, indem in der Ladenzone im Erdgeschoss der Gebäude nur noch Nutzungen neu angesiedelt werden dürfen, die nach § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig sind, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften. Zulässig bleiben damit zum Beispiel Läden zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, sonstige Gesundheitsberufe, Dienstleistungseinrichtungen, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Apotheken, Bäckereien, Metzgereien etc. Auf diese Weise soll der Wohnstandort in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen gestärkt werden. Durch ein lebendiges Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Geschäften, Dienstleistungseinrichtungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen soll ein hoher Grad an Lebensqualität geschaffen werden.

Verbot der Neuansiedlung und nach Möglichkeit auszulagernde Nutzungen:

Sanierungsziel ist die Auslagerung und das Verbot der Neuansiedlung störender Nutzungen wie Rotlichtbetriebe und gastronomische Einrichtungen mit Spielbetrieb.

Nutzung als Bunkermuseum

Das Ziel „Fassadenbegrünung des Bunkers Valentin-Bauer-Straße 2 (Denkmalschutz)“ wird dahingehend modifiziert, dass keine Begrünung, sondern eine fachgerechte Reinigung des Bunkers erfolgt. Priorität vor der äußeren Gestaltung des Bunkers hat die künftige Nutzung als Bunkermuseum. Ziel ist es daher, den Bunker für die Museumsnutzung und Archivierung vorzubereiten.

Erhalt des Bürgertreffs Valentin-Bauer-Straße

Der Bürgertreff Valentin-Bauer-Straße ist als Anlaufstelle für die weitere soziale Arbeit im Quartier zu erhalten, denn freiwillige Aktivitäten der Bürger sollten auch nach Auslaufen des Programms Soziale Stadt fortgesetzt werden können.

Bauliche und stadtgestalterische Ziele

Neuordnung der Randbebauung Burgundenstraße 2 und Valentin-Bauer-Straße 10. Der Kindergarten Burgundenstraße 2 wird abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt. Das Gebäude Valentin Bauer-Straße 10 sollte abgebrochen und durch einen Neubau (angebaut an das vorhandene Gebäude Alberichstraße 3) ersetzt werden.

Das Ziel der Definition eines neuen Stadtteilzugangs von Süden einhergehend mit einer Betriebsverlagerung der Tankstelle in Verbindung mit einer Blockrandschließung bei Block 6 ist zurückgestellt. Deshalb sollte ein Raumkantenersatz durch Baumpflanzungen an den Stellen des Blocks 6, wo es aufgrund der Tankstellenzu- und -abfahrt möglich ist und auf der gegenüberliegenden Seite der Valentin-Bauer-Straße erfolgen.

Die durch den Abbruch der Amalienstraße 11 entstandene Baulücke ist im Rahmen einer Umgestaltung des Blocks 4 neu zu bebauen (Abbildung 23).

Die Baulücke an der Valentin-Bauer-Straße 19 ist durch einen an die Höhe der Nachbargebäude angepassten Neubau zu ersetzen.

Das Gebäude Valentin-Bauer-Straße 7 ist zu modernisieren und angepasst an die Höhe der Nachbargebäude (vgl. hierzu Plan Nr. 15) aufzustocken. Das Rückgebäude ist abzubrechen.

Modernisierung der Gebäudesubstanz, die vor 1914 errichtet wurde

Da sich die stadtgestalterisch wertvollsten Gebäude des Sanierungsgebiets zum Großteil in der Valentin-Bauer-Straße befinden, wird deren Modernisierung und Erhalt eine besonders hohe Bedeutung zugemessen. Graue Fassaden, beschädigte Oberflächen, verwahrloste Erdgeschosszonen, marode Klingelschilder und nicht zum Gebäude passende Eingangstore tragen nicht zu einem attraktiven Stadtbild bei. Die zahlreichen gastronomischen Nutzungen mit Geldspielautomaten vervollständigen diesen Eindruck. Obwohl drei der Gebäude dieses Straßenabschnitts bereits modernisiert wurden, treten diese Verbesserungen fast in den Hintergrund. Wichtiges Sanierungsziel ist es daher, dieses schützenswerte Ensemble zu erhalten, indem weitere Gebäudesanierungen mit entsprechender Fassadengestaltung durchgeführt werden.

Fassadenbegrünung:

Die Gebäuderückseiten der Valentin-Bauer-Straße, die von der Burgundenstraße aus einsehbar sind (Grund: nicht durchgängig geschlossener Blockrand), sollten begrünt werden.

6.6.2 Bereichskonzept für das Reihenhausesgebiet

Erhalt und Modernisierung

Auch im Bereich Reihenhausesgebiet spielt die Stärkung der Wohnnutzung eine wesentliche Rolle. Sanierungsziel für den Bereich des Reihenhausesgebiets aus den 30er Jahren ist die **Angleichung des Modernisierungszustands**. Die Gebäude ähneln sich zwar äußerlich. Bei genauerer Betrachtung sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden bezüglich des Modernisierungs- und Ausstattungsstandards (beispielsweise Bäder, Heizung, Wohnungszuschnitte, Dämmung) jedoch gravierend. Die Gebäudemodernisierung muss daher unter Berücksichtigung der Kriterien der aktuellen Energieeinsparverordnung und der Barrierefreiheit erfolgen.

Das Reihenhausesgebiet in der Gudrun- und Sieglindenstraße soll zudem als **stadtgestalterisches Ensemble** erhalten bleiben. Ziel ist, dass der Gebäudebestand geschützt wird. Alle wertsteigernden Maßnahmen, Umbauten, Anbauten, Neubauten sind ebenso wie Modernisierungen bis zur farblichen Gestaltung der Fassaden sind mit der Stadterneuerung abzustimmen. Dies gilt auch für die Reihenhäuser, die außerhalb dieses Ensembles liegen: Reihenhäuser in der südlichen Freiastraße oder beiderseits der Burgundenstraße. Da die Stellplätze der Reihenhausesbewohner sich zumeist in Garagen in den Blockinnenbereichen befinden, kann hier das Ziel der begrüneten Blockinnenbereiche nur erreicht werden, wenn die Eigentümer im Zuge der Sanierung ihre Garagendächer extensiv begrünen. Dies hat neben der Verbesserung des Kleinklimas auch den Vorteil einer verbesserten Aussicht (Blick ins Grüne).

Neubau

Auf dem Grundstück Burgundenstraße 11 kann ein Neubau errichtet werden. (Wohnraumschaffung, Blockrandschließung).

Auch auf dem Grundstück Burgundenstraße 21 könnte ein Neubau errichtet werden.

Die Bebauung der Grundstücke Freiastraße 21 und 23 (derzeit gehören diese Flächen zum Grundstück Walkürenstraße 1) ist stadtgestalterisch sinnvoll. Auch die Grundstücke Walkürenstraße 9-11 und die südliche Grenze des Blocks 6 könnten bebaut werden

Verkehrsplanung/Straßenumgestaltung:

Erwünscht seitens der Anwohner sowohl unter dem Aspekt der Geschwindigkeitsreduzierung als auch im Sinne der Freiraumgestaltung ist die Umgestaltung der Gudrunstraße und des südlich der Valentin-Bauer-Straße gelegenen Teils der Sieglindenstraße zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Dadurch würde die Wohnnutzung gestärkt und der Durchgangsverkehr in diesem kinderreichen Teil des Sanierungsgebiets minimiert werden. Der Vorschlag ist zu prüfen.

Freiraumgestaltung

Der Spielplatz Walkürenstraße ist derzeit auf einer Restfläche mit starker Verkehrsemission angelegt und zudem auch nicht besonders originell ausgestattet. Dies hat zur Folge, dass er nur vereinzelt genutzt wird. Da noch mehr Bedarf nach Kleinkinder-Spielplatzfläche besteht, sollte überlegt werden, ob dieser Spielplatz nicht besser verlagert oder vergrößert werden sollte.

6.6.3 Bereichskonzept für das Mehrfamilienhausgebiet

Modernisierung der Mehrfamilienwohnhäuser

Ebenso wie in den beiden anderen Bereichen spielt auch im Mehrfamilienhausgebiet die Gebäudemodernisierung eine große Rolle. Besondere Bedeutung kommt der Modernisierung der stadtgestalterisch wertvollen Gebäude in der Walkürenstraße zu. Ein Teil der Gebäude wurde bereits modernisiert.

Stadtgestalterische Ziele

Wichtiges stadtgestalterisches Ziel im Mehrfamilienhausgebiet ist die **Umgestaltung des Blocks Nr. 4** zwischen Amalien- und Margarethenstraße. Wie bereits in Kap. 5.1.3 begründet, wird das ursprüngliche Ziel der Zusammenlegung von Block 3 und 4 nicht weiter verfolgt. Statt dessen ist vorgesehen, einen Teil der Grundstücke zu bebauen, die noch vorhandenen Tagelöhnerhäuschen Amalienstraße 7 und 9 abzubauen, einen Teil der bereits erworbenen Grundstücke aber auch zu begrünen und unversiegelt zu lassen, um die frühere bauliche Enge nicht wieder herzustellen (Abbildung 23).

Vorgeschlagen wird auch eine stadträumliche Fassung des Rudolf-Hoffmann-Platzes, um dem Platz einen Blockrand zu geben (vgl. Kapitel 6.2).

Entkernungen durch Abbruch von Nebengebäuden und nicht mehr genutzten Hinterhofgebäuden sind an vielen Stellen des Mehrfamilienhausgebiets erforderlich.

Ehemaliges Kirchgrundstück Volkerstraße 2

Das Ziel „Begrünung der Rückwände der Heilig-Kreuz-Kirche“ besteht weiterhin. Allerdings wurde das Pfarrhaus Volkerstraße 2 samt Kirchengebäude zwischenzeitlich an einen Privatinvestor verkauft, dessen konkretes Konzept zur Nutzung des Kirchengebäudes noch nicht vorliegt. Ebenso werden folgende Ziele beibehalten: „Erhalt des Kirchturms als blickwirksames Identifikationsmoment in der Kurve der Burgundenstraße“ und „Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Kirchenvorplatzes“, der nach Veranstaltungen zum Treffen und Warten genutzt wird.

Verkehrsplanung

Umgestaltung des Straßenraums und Schaffung eines Platzbereiches Gudrunstraße/Ecke Margarethenstraße (Abbildung 27).

7 Maßnahmenkonzept

Im Maßnahmenkonzept werden die wichtigsten Maßnahmen sektorübergreifend dargestellt. Die Maßnahmen sind als Handlungsanweisungen und Umsetzungshilfen zu verstehen. Die sektorübergreifende Darstellung dient der Verdeutlichung räumlicher und funktionaler Zusammenhänge und Überschneidungen der Maßnahmen.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung eines städtebaulich charakteristischen und eigenständig definierten Quartiers erfordert die Bündelung und Koordinierung einer Vielzahl von einzelnen Maßnahmen. Dies sind unter anderem die Entwicklung von Blockkonzepten, die Erstellung von Bauleitplänen, dialogorientierte Planungsverfahren (Öffentlichkeitsbeteiligung), Abstimmungen zwischen Grundstücksinteressenten sowie Bodenerwerb und -neuordnung. Hierauf wird in Kapitel 8 detailliert eingegangen.

7.1 Maßnahmen im bebauten Bereich

Bei einigen Gebäuden besteht die Gefahr, dass stadtgestalterisch wertvolle und identitätsfördernde Gebäude durch gravierende Substanzmängel, andauernden Leerstand einzelner Wohnungen und Verfall unwiederbringlich zerstört werden. Die Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Bausubstanz ist eine der vordringlichsten Aufgaben im Rahmen der Sanierung. Besondere Bedeutung kommt neben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und den erhaltenswerten stadtgestalterisch wertvollen Gebäuden aus der Gründerzeit auch dem Erhalt des Reihenhauses aus den 30er Jahren als Ensemble zu.

Der Gebäudebestand des Sanierungsgebiets wird sukzessive instandgesetzt bzw. modernisiert. Neben der Sanierung im Bestand ist die Bebauung auf bislang brachliegenden oder untergenutzten Flächen und in Baulücken die wichtige Aufgabe im Rahmen der Stadterneuerung. Die Neubaumaßnahmen sollen den fehlenden Block- bzw. Straßenrandabschluss ausbilden.

Abrissmaßnahmen sind vor allem im Zusammenhang mit Entkernungen in Blockinnenbereichen sowie zur Neuordnung gestalterisch und nutzungsstrukturell problematischer Bereiche durchzuführen. Durch Abrisse werden günstige Voraussetzungen für die Durchführung von Hofumgestaltungen geschaffen.

Im Sanierungsgebiet stehen insbesondere folgende Maßnahmen im bebauten Bereich an:

7.1.1 Gebäude in sehr schlechtem Zustand (hoher Modernisierungsbedarf) sind zu modernisieren:

Exemplarisch sind hier folgende Gebäude zu nennen: (vgl. hierzu Rahmenplan Nr. 14)

- Valentin-Bauer-Straße 5, 7 (hier auch Aufstockung entsprechend Plan Nr. 15), 28, 43 und 45
- Walkürenstraße 6
- Margarethenstraße 7
- Gudrunstraße 2
- Brunhildenstraße 10 (Vordergebäude)

7.1.2 Schließung von Baulücken und Vervollständigung der Blockstrukturen

Exemplarisch sind hier folgende Gebäude/Grundstücke zu nennen:

- Amalienstraße 11
- Anbau an Amalienstraße 1 (ehemaliges Grundstück Deutsche Straße 17)
- Margarethenstraße 2
- Valentin-Bauer-Straße 19 (konkret geplant)
- Burgundenstraße 11
- Burgundenstraße 21
- Freiastraße 19, 21, 23 (Grundstücke derzeit noch nicht verfügbar)
- Bauzeile an der südlichen Grenze des Blocks 6
- Freiastraße 3 (Neubau fertiggestellt)
- Deutsche Straße 25 (Neubau angepasst an die Höhe der Nachbargebäude erst nach Abbruch des bestehenden Gebäudes möglich)
- Walkürenstraße 9 und 11
- Errichtung einer Bauzeile als Blockbegrenzung am Rudolf-Hoffmann-Platz (alternativ Pflanzung einer Baumreihe)

7.1.3 Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustands, welcher Standards hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie energetische Erfordernisse erfüllt (mittlerer Modernisierungsbedarf)

Exemplarisch sind hier folgende Gebäude zu nennen:

- Alberichstraße 5, 7, 8, 9, 10, 12, 19
- Waltraudenstraße 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 24, 26, 28, 30, 32
- Volkerstraße 2
- Burgundenstraße 3, 5, 7, 9; 23, 25, 29; 12, 14, 16, 18, 20, 22; 26, 28, 34
- Sieglindenstraße 1, 5, 7, 9; 17, 19, 21, 23; 3, 10, 14, 16; 18, 20, 22, 26, 30, 32
- Gudrunstraße 4, 6, 10, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 38
- Walkürenstraße 1, 2a, 2b, 5, 12, 14
- Freiastraße 7, 13, 15, 17, 29, 35
- Deutsche Straße 3, 5, 7, 9, 11, 13 a bis 13 d; 19, 21, 23, 27
- Valentin-Bauer-Straße 2, 8, 9, 11, 13, 17, 18, 23, 26, 30, 34, 39, 41
- Margarethenstraße 3, 5, 6, 10
- Sämtliche Gebäude der Valentin-Bauer-Siedlung mit Ausnahme der bereits modernisierten Gebäude in der Franz-Josef-Erhardt-Straße, des Neubaus Ecke Burgundenstraße 33a/Bruno-Körner-Straße 2 und der Gebäude Valentin-Bauer-Straße 36, 38, 40, und 42.

7.1.4 Sanierung, Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Häuser bzw. Erdgeschosszonen

Exemplarisch sind hier folgende Gebäude zu nennen (infrage kommende Nutzungen s. Kap. 6.6.1)

- Valentin-Bauer-Straße 2, 16, 18

- Sieglindenstraße 31 (rechte Hausseite)
- Volkerstraße 2
- Gudrunstraße 4

7.1.5 Nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Gebäude oder Gebäude, die trotz Nutzung einen städtebaulichen Missstand darstellen und/oder die zur übermäßigen Bebauung der Blockinnenbereiche beitragen, sind zu entfernen und durch Maßnahmen der Grünplanung zu ersetzen.

Exemplarisch sind hier folgende Gebäude zu nennen:

- Rückgebäude Valentin-Bauer-Straße 7
- Valentin-Bauer-Straße 10 (Kiosk und Imbiss: Ersatz durch Neubau zur besseren Ausnutzung des Grundstücks)
- Valentin-Bauer-Straße 23 (Rückgebäude)
- Deutsche Straße 25 (Ersatz Neubau angepasst an die Höhe der Nachbargebäude)
- Amalienstraße 5 und 7

7.2 Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen haben einen hohen Stellenwert. Die Herstellung von Grünverbindungen ist sowohl in ökologischer als auch in funktionaler Hinsicht von besonderer Bedeutung. Die Erhöhung des Grünanteils soll angestrebt werden. Neben dem gestalterischen Aspekt zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch das Grün kann durch Anlegen von Pflanzbeeten in Verbindung mit Baumpflanzungen auch die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht werden. Auch können fehlende Raumkanten (Block 6 und Block 10) durch Baumreihen oder Hecken geschlossen werden. Bei diesen Maßnahmen im öffentlichen, sowie privaten Bereich müssen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 die mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stellen von einer für Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Fläche anleiterbar sein. Die Fläche muss ein Aufstellen der Fahrzeuge in einem Abstand von mindestens 3 m und höchstens 9 m ermöglichen. Mit Entkernung (Abbruch von Nebengebäuden und Schuppen und Entsiegelung) wird der wichtigste Schritt zu einer Umgestaltung der privaten Freiflächen vollzogen. In engen Blockinnenbereichen sind Maßnahmen zur punktuellen Begrünung bzw. Aufwertung vorgesehen.

7.2.1 Gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes

Exemplarisch sind hier zu nennen:

Baumpflanzungen als Raumkantenersatz:

- in der südlichen Valentin-Bauer-Straße auf der Straßenseite der Tankstelle (soweit mit der Tankstellenzu- und -abfahrt vereinbar) und Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bei der Valentin-Bauer-Siedlung.

- zur optischen und akustischen Abschirmung vom Verkehr der Freiastraße für den Kleinkinderspielplatz Walkürenstraße.

- für die Grundstücke Amalienstraße 3, 5, 7 und 9
- als Begrenzung für den Rudolf-Hoffmann-Platz, solange eine Bebauung zur Fassung des Blocks nicht möglich ist
- in der Volkerstraße zwischen den Gebäuden Waltraudenstraße 25 und Burgundenstraße 12
- auf Grundstück Burgundenstraße 2 zwischen Kindergarten und ehemaligem Kirchengebäude
- am Rand des Grundstücks Sieglindenstraße 28 (Abgrenzung private Freifläche vom Gehweg)

Gestalterische Aufwertung von Freiflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Rudolf-Hoffmann-Platz
- Spielplatz Walkürenstraße
- Freiflächen in der Valentin-Bauer-Siedlung
- Geplante Freifläche im Rahmen der Umgestaltung von Block 4

7.2.2 Entsiegelungen und Begrünungen von Privatgrundstücken (rückwärtige Höfe)

Exemplarisch sind hier folgende Grundstücke zu nennen:

- Valentin-Bauer-Straße 5 und 7 und Deutsche Straße 25 und 27
- Alle rückwärtigen versiegelten Grundstücksbereiche des Blocks 4 (Margarethen- und Amalienstraße)
- Alle rückwärtigen versiegelten Grundstücksbereiche des nördlichen Blocks 5 (südliche Seite der Margarethenstraße)
- Valentin-Bauer-Straße 23
- Hofbereich bei Valentin-Bauer-Straße 43, 45 und Walkürenstraße 14
- Hofbereiche Alberichstraße 12 und 13
- versiegelter Blockinnenbereich bei Valentin-Bauer-Straße 26
- versiegelte Vorfläche des Kindergartens Sieglindenstraße 32

7.2.3 Garagendach- und Fassadenbegrünungen

Hierbei sollten auch Brandwände begrünt werden, falls eine Bebauung an die Brandwand nicht absehbar ist.

Exemplarisch sind hier folgende Potentiale zu nennen:

- Rückfassade Richtung Alberich- und Waltraudenstraße des ehemaligen Kirchengebäudes der Heilig-Kreuz-Kirche
- Rückfassaden der Gebäude Valentin-Bauer-Straße 18, 22, 26, 28, 30
- Alle Garagendächer im Block 13
- Garagendächer Burgundenstraße 5 bis 9
- Rückgebäude Valentin-Bauer-Straße 22 (es handelt sich um das Dach des Ladens im EG)
- Dreifachgarage bei Burgundenstraße 23, solange keine Bebauung geplant ist

- Alle Gargendächer im Block 5 und Block 1
- Dächer der Garagenanlagen der Valentin-Bauer-Siedlung (Block 7)

7.2.4 Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzdefizits:

Der ruhende Verkehr ist bei Neubaumaßnahmen in Tiefgaragen oder integriert in Gebäude unterzubringen. Sinnvoll ist es auch, auf den Nachweis von Stellplätzen ganz zu verzichten und stattdessen die Stellplätze abzulösen, sofern der vorhandene Parkdruck dies zulässt. Keinesfalls dürfen neu zu schaffende Stellplätze in den rückwärtigen Blockinnenbereichen untergebracht werden. Es ist zu prüfen, ob und wo weitere öffentliche Parkstände angelegt werden können.

Exemplarisch sind hier folgende potenziell zu bebauende Grundstücke zu nennen:

- Amalienstraße 11, Deutsche Straße 17 und Margarethenstraße 2: Für diese drei Grundstücke des Blocks 4 könnten Stellplätze am Rand der nicht zu bebauenden Grundstücke Amalienstraße 3 und 5 vorgesehen werden.
- Valentin-Bauer-Straße 19 (Stellplätze werden abgelöst)
- Burgundenstraße 11
- Freiastraße 19-23
- Freiastraße 3 (der fast fertiggestellte Neubau sieht Stellplätze am Blockrand neben dem Gebäude vor).

7.2.5 Umgestaltung Geh- und Radwege für mehr Sicherheit

Die Markierung von Radweg und Gehweg auf der westlichen Seite des Kreuzungsbereichs Frankenthaler-/Valentin-Bauer-Straße ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu verbessern.

7.2.6 Barrierefreie Wohnumfeldgestaltung

Im Zuge der barrierefreien Wohnumfeldgestaltung sollen die Defizite (vgl. Plan Nr. 9 „Defizite der barrierefreien Freiraumgestaltung“) sukzessive beseitigt werden.

7.2.7 Umgestaltung des Straßenraums

Umgestaltung des Bereiches Ecke Gudrunstraße/Margarethenstraße/Deutsche Straße (Abbildung 26).

Prüfung der Umgestaltung der Gudrunstraße und des südlich der Valentin-Bauer-Straße gelegenen Teils der Sieglindenstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen

7.3 Bebauungskonzepte für Teilbereiche

Für zwei Teilbereiche, die bislang noch nicht neu geordnet sind, wurden konkrete Bebauungs- bzw. Umgestaltungskonzepte erstellt. Diese Konzepte aktualisieren bzw. konkretisieren den bisherigen Rahmenplan. Hintergrund für die Weiterentwicklung dieser Teilbereiche sind zum Teil neue Entwicklungen in der Umgebung dieser Bereiche und auch die Grundstücksverfügbarkeit, so dass neue Rahmenbedingungen entstanden sind.

7.3.1 Bebauungskonzept für Block 4



Abbildung 21: "Umgestaltung Block 3 und 4", Darstellung im Rahmenplan 2000



Abbildung 22: Block 4: aktuelle Bebauungssituation

Für den Block 4 (zwischen Amalienstraße und Margarethenstraße) wurde ein Bebauungskonzept erstellt. Dieses aktualisiert und konkretisiert den bisherigen Rahmenplan. Vom ursprünglichen Konzept des Rahmenplans 2000 zur Zusammenlegung der Blöcke 3 und 4 (Definition der Amalienstraße als blockinterner Erschließungsweg) muss aus folgenden Gründen Abstand genommen werden: Vorgesehen war die Überbauung der Amalienstraße am Einmündungsbereich Valentin-Bauer-Straße (Tordurchfahrt wie bei Sieglindenstraße). Hierzu hätte nach dem inzwischen erfolgten Erwerb und Abbruch der Amalienstraße 11 auch das Anwesen Valentin-Bauer-Straße 13 erworben und abgebrochen werden müssen, was aus finanziellen Gründen nicht möglich ist. Alternativ dazu wäre auch ein Anbau an die Valentin-Bauer-Straße 13 wegen der Wohnungszuschnitte (Fenster auf Anbauseite, Belichtungsprobleme) nicht möglich gewesen. Danach hätte man über alle drei Grundstücke hinweg einen kompletten Neubau errichten können. Außerdem wurde das Anwesen Amalienstraße 6 inzwischen modernisiert und der Hof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme entsiegelt. Um das im Rahmenplan 2000 vorgeschlagene Konzept realisieren zu können, hätte die Amalienstraße 6 abgebrochen werden müssen. Da man aus den genannten Gründen von der Blockzusammenlegung Abstand genommen hat, entfällt auch das Ziel aus dem Rahmenplan 2000, einen Neubau südlich an die Deutsche Straße 19 anzubauen, um die Straße einzuengen.

Neuer Bebauungsvorschlag:

Beim folgenden Bebauungsvorschlag muss sich die Bauhöhe für alle Neubauten an den Vorgaben von Plan Nr. 15 orientieren. Auf dem Grundstück Amalienstraße 11 wird ein Neubau an die Brandwand Margarethenstraße 10 angebaut. Auf dem Grundstück Deutsche Straße 17 wird ein Anbau an Amalienstraße 1 errichtet. Die derzeitigen Gebäude Amalienstraße 7 und 9 werden abgebrochen. Die Grundstücke werden nicht wieder bebaut. Die Grundstücke Amalienstraße 3 und 5 werden ebenfalls nicht bebaut. Es besteht die Möglichkeit, im vorderen Bereich an der Straße Stellplätze mit Bäumen zu errichten. Der hintere Bereich könnte den Anwesen Margarethenstraße als Gartenfläche zugeordnet werden. Das Grundstück Margarethenstraße 2 wird bebaut: Anbau an Brandwand Margarethenstraße 4.



Abbildung 23: Gestaltungsbeispiel Block 4 mit Umgestaltung Straßenbereich Ecke Gudrun-/Margarethenstraße

7.3.2 Umgestaltungskonzept für den Straßenbereich Ecke Margarethen-/Gudrunstraße

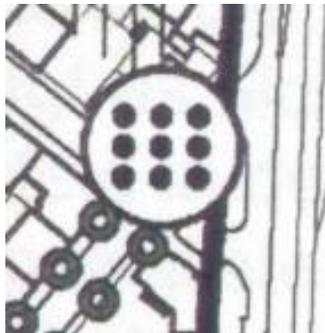


Abbildung 24: Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; Darstellung im Rahmenplan 2000



Abbildung 25: Straßenbereich Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; aktuelle Situation

Bereits der Rahmenplan 2000 sah vor, dass der Platzbereich Ecke Margarethen-/Gudrunstraße (das so genannte „Geländedreieck“) umgestaltet werden soll. Die derzeitige kleine Rasenfläche

ist von drei Straßen umgeben. Die versiegelte Fläche ist groß, und der Platz hat keine Aufenthaltsqualität. Zudem stellt die Ausfahrt auf die Deutsche Straße eine Verkehrsgefährdung dar, weil die von Süden ankommenden Fahrzeuge schlecht zu sehen sind.

Umgestaltungsplanung

Das Geländedreieck wird, ebenso wie die bereits durchgeführte Straßeneinengung Burgundenstraße, zu einer Neuordnung der Verkehrssituation und gleichzeitig zu einer erheblichen optischen Aufwertung dieses Bereiches führen.



Abbildung 26: Umgestaltung des Bereiches Ecke Margarethen-/Gudrunstraße; Quelle Stadtplanung

Die Planung liegt in zwei Varianten vor:

Variante 1 Die Abgrenzung des Platzes ist mittels einer Pergola und einer Teilhecke vorgesehen.



Abbildung 27: Umgestaltungsvariante 1 mit Pergola; Quelle Stadtplanung

Variante 2: Hier erfolgt die Abgrenzung ohne Pergola, nur mit Heckengrün.



Abbildung 28: Umgestaltungsvariante 2 ohne Pergola; Quelle Stadtplanung

8 Umsetzung der Maßnahmen

8.1 Zeitlicher und finanzieller Rahmen

Für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet West ist insgesamt ein Zeitraum von etwa 15 Jahren vorgesehen. Seit Erlass der Sanierungssatzung am 06.04.2001 ist bereits ein Zeitraum von etwa zwölf Jahren vergangen. Innerhalb der nächsten etwa vier Jahre sind die verbleibenden Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vorzubereiten und umzusetzen. Weiterhin sind die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der Sanierungsziele (vgl. Kapitel 9) vorzubereiten und soweit voranzutreiben, dass diese spätestens mit Abschluss der Sanierung greifen können.

Die Umsetzung der noch durchzuführenden Maßnahmen ist abhängig von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Der Finanzierungsrahmen für die öffentlichen Maßnahmen, die Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen und die Ordnungsmaßnahmen ergibt sich wie folgt: Betrachtet wird im Folgenden das gesamte Sanierungsgebiet West (ohne die Valentin-Bauer-Siedlung) aber mit dem nördlichen Teil des Sanierungsgebietes für den die Rahmenplanfortschreibung bereits im Jahr 2010 erfolgt ist. In der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi) 2001 (Satzungsbeschluss) war bis 2016 ein Mittelbedarf von rd. 5,9 Mio. EUR vorgesehen. Dieser muss reduziert werden um die insgesamt zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und die Einnahmen aus dem Verkauf von Grundvermögen in Höhe von zusammen etwa 1,3 Mio. EUR. Zieht man die zu erwartenden Einnahmen vom Mittelbedarf insgesamt ab, so betrug der Bedarf an Fördermitteln zu Beginn der Sanierung rund 4,6 Mio. EUR. Weiterhin reduziert sich der um die Einnahmen insgesamt korrigierte Mittelbedarf von 2001 um alle bisher durchgeführten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen und sonstigen Sanierungsprojekte. Dies sind rund 1,3 Mio. EUR (Stand Januar 2013). Fazit: Der verbleibende Bedarf für das gesamte Sanierungsgebiet West bis zum geplanten Abschluss der Sanierung 2016 beläuft sich auf 3,3 Mio. EUR. Gemäß Maßnahmen- Kosten und Finanzierungsübersicht und Rahmenplanzielen sollten diese Mittel folgendermaßen verteilt werden:

Tabelle 45 : Verteilung der künftig benötigten Finanzierungsmittel auf Projektkategorien

Maßnahmen	Kosten/EUR
Öffentliche Maßnahmen wie: Umgestaltungen im Straßenraum und von öffentlichen Grünflächen; Baumpflanzungen, Umgestaltung Geh- und Radwege; Grunderwerb; Abbruchmaßnahmen auf städtischen Grundstücken	650.000
Private Ordnungsmaßnahmen	500.000
Modernisierung von privaten Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf	435.000
Modernisierung von privaten Gebäuden mit mittlerem Modernisierungsbedarf	1.719.000

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Diese seitens der Sanierung West bis zum Ende des Jahres 2016 noch vorgesehenen Maßnahmen erfordern wie dargestellt einen Finanzbedarf von rund 3,3 Mio. EUR.

8.2 Kostenübersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen für das gesamte Sanierungsgebiet (inklusive dem 2010 untersuchten nördlichen Teil)

Bei der im Folgenden dargestellten Kostenübersicht werden auch die Maßnahmen des bereits 2010 untersuchten nördlichen Teils des Sanierungsgebiets („Frankenthaler Straße“ und „Gewerbe- und Mischgebiet Lagerplatzweg“ einbezogen, sofern sie zwischenzeitlich nicht bereits umgesetzt wurden. Im jeweiligen Kapitel 7 (der Rahmenplanfortschreibungen für nördlichen und südlichen Teil) sind in Konkretisierung der Sanierungsziele die städtebaulich erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele dargestellt. Diese Maßnahmen werden mit Kosten hinterlegt. Grundlage der Kostenangaben sind dabei folgende Richtwerte.

Tabelle 46 Richtwerte für Kostenangaben

Maßnahme	Kosten
Umbau Straßenraum	150,- EUR/m ²
Baumpflanzungen Straßenraum	1.000,- EUR/Baum incl. Straßenaufbruch
Neubau	2000,- EUR/m ² Nutzfläche (private Kosten)
Umfassende Modernisierung	Ca. 25.000 EUR bis 50.000 EUR Förderanteil pro Objekt
Mittlere Modernisierung	Ca. 10.000 EUR bis 25.000 EUR Förderanteil pro Objekt

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

8.2.1 Öffentliche Maßnahmen

Tabelle 47 Beispiele für geplante öffentliche Maßnahmen mit Kosten

Maßnahme (beispielhaft)	Nutzen für Sanierungsziel	Zu erwartende Kosten (EUR)
Baumpflanzungen	Ca. 50 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum: dadurch stadtgestalterische Verbesserung (Raumkantener-satz) und kleinklimatische Ver-besserung	50.000
Umgestaltung Geh- und Rad-wegstraße Rohrlachstraße und Frankenthaler Straße	Mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer	80.000
Umgestaltung Straßenbereich Ecke Margarethen-/Gudrun-Deutsche Straße	Stadtgestalterische Verbesse-rung	160.000
Amalienstraße 7	Grunderwerb und Abbruch zur Realisierung des Gestaltungs-konzepts Amalienstraße	120.000
Amalienstraße 9	Grunderwerb und Abbruch zur Realisierung des Gestaltungs-konzepts Amalienstraße	120.000
Rudolf-Hoffmann-Platz	Gestalterische Aufwertung Grünfläche	30.000
Spielplatz Walkürenstraße	Gestalterische Aufwertung Grünfläche	20.000
Neugestaltung Freigrundstücke Amalienstraße 3, 5 (ggf. 7 und 9)	Gestalterische Aufwertung Grünfläche	15.000
Valentin-Bauer-Straße 2	Einrichtung Bunkermuseum und Außenarbeiten	55.000
Prognostizierte Gesamtkos-ten		650.000

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

8.2.2 Private Maßnahmen

Tabelle 48 Beispiele für geplante Ordnungsmaßnahmen mit Kosten

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Kostenprognose (EUR)
Frankenthaler Straße 70	Abbruch (Voraussetzung für Neubebauung Eckbereich angepasst an bestehende Bebauung)	40.000
Frankenthaler Straße 82	Abbruch Rückgebäude (kein Wohnen im rückwärtigen Bereich)	25.000
Frankenthaler Straße 86	Abbruch restliches Rückgebäude; Hofentsiegelung; keine Rotlichtnutzung	45.000
Frankenthaler Straße 110	Abbruch Vordergebäude als Voraussetzung für Neubau	20.000
Valentin-Bauer-Straße 7	Abbruch Rückgebäude (kein Wohnen im rückwärtigen Bereich)	40.000
Valentin-Bauer-Straße 10	Abbruch Gebäude, da stadtgestalterischer Missstand	25.000
Valentin-Bauer-Straße 23	Abbruch Rückgebäude; Ermöglichung Blockentkernung und Begrünung Blockinnenbereich	80.000
Valentin-Bauer-Straße 5 und 7	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	20.000
Deutsche Straße 25 und 27	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	20.000
Deutsche Straße 25	Abbruch bestehendes Gebäude und Ersatz durch Neubau zur Verbesserung der Stadtgestalt	50.000
Rückwärtige versiegelte Grundstücksbereiche des Blocks 4 (Amalien- und Margarethenstraße)	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	40.000

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Kostenprognose (EUR)
Rückwärtige versiegelte Grundstücksbereiche des nördlichen Blocks 5 (hinter Margarethenstraße)	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	40.000
Hofbereich bei Valentin-Bauer-Straße 43/45 und Walkürenstraße 14	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	30.000
Blockinnenbereich Valentin-Bauer-Straße 26	Hofentsiegelung und Begrünung zur Verringerung zu hoher baulicher Dichte	15.000
Freifläche Kindergarten Sieglindenstraße 32	Entsiegelung und Begrünung Vorfläche	10.000
Prognostizierte Gesamtkosten		500.000

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Bei den im Folgenden aufgeführten geplanten Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem und hohem Modernisierungsbedarf) wurden die Maßnahmen nicht einzeln mit Kosten hinterlegt, da noch nicht absehbar ist, welche Maßnahmen umsetzbar sein werden.

Vorgesehen ist für alle Gebäude mit **hohem Modernisierungsbedarf** insgesamt ein Fördervolumen von 435.000 EUR. Die Förderhöhe pro Objekt liegt bei 20% der anerkannten Gesamtkosten und kann absolut zwischen 25.000 EUR und 50.000 EUR liegen.

Vorgesehen ist für alle Gebäude mit **mittlerem Modernisierungsbedarf** insgesamt ein Fördervolumen von 1,7 Mio. EUR. Die Förderhöhe pro Objekt liegt bei 20% der anerkannten Gesamtkosten und kann absolut zwischen 10.000 EUR und 25.000 EUR liegen.

Erfahrungsgemäß werden nicht alle hier aufgelisteten Modernisierungsvorhaben seitens der Eigentümer realisiert, denn deren Eigenanteil an der Modernisierungsfinanzierung liegt immerhin bei 80% der Kosten. Daher ist damit zu rechnen, dass der prognostizierte Mittelbedarf geringer sein wird.

Tabelle 49 Beispiele für geplante private Modernisierungsmaßnahmen mit hohem Modernisierungsbedarf

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Frankenthaler Straße 74	Denkmalschutz, auch Rückgebäude
Frankenthaler Straße 78	Denkmalschutz
Frankenthaler Straße 82	stadtgestalterisch wertvoll
Frankenthaler Straße 84	stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 5	stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 7	Aufstockung, Anpassung an Höhe der Nachbargebäude
Valentin-Bauer-Straße 28	stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 43	stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 45	stadtgestalterisch wertvoll
Margarethenstraße 7	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 2	Verbesserung der Wohnverhältnisse

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 50 Beispiele für geplante private Modernisierungsmaßnahmen mit mittlerem Modernisierungsbedarf

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Frankenthaler Straße 92	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 94	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 112	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 114	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 118	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 120	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 122	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Frankenthaler Straße 124	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Bgm.-Grünzweig-Straße 63	Denkmalschutz
Bgm.-Grünzweig-Straße 65	Denkmalschutz
Bgm.-Grünzweig-Straße 77	Verbesserung der Wohnverhältnisse

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Bgm.-Grünzweig-Straße 79	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Bgm.-Grünzweig-Straße 81	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 5	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 7	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 8	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 9	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 10	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 12	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Alberichstraße 19	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Waltraudenstraße 24	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Waltraudenstraße 26	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Waltraudenstraße 28	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Waltraudenstraße 30	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Waltraudenstraße 32	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 23	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 25	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 29	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 12	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 14	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 16	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 18	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 20	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 22	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 26	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 28	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Burgundenstraße 34	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 1	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 5	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 7	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 9	Verbesserung der Wohnverhältnisse

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Sieglindenstraße 19	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 21	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 23	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 3	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 10	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 14	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 16	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 17	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 18	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 20	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 22	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 26	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 30	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Sieglindenstraße 32	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 4	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 6	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 10	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 12	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 14	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 18	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 19	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 20	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 21	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 24	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 28	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 29	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 30	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 32	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 33	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 34	Verbesserung der Wohnverhältnisse

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Gudrunstraße 36	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Gudrunstraße 38	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Walkürenstraße 1	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Walkürenstraße 2b	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Walkürenstraße 5	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Walkürenstraße 12	Stadtgestalterisch wertvoll
Walkürenstraße 14	Stadtgestalterisch wertvoll
Freiastraße 7	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Freiastraße 13	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Freiastraße 15	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Freiastraße 17	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Freiastraße 29	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Freiastraße 35	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 3	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 5	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 7	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 9	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 13 a-d	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 19	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 21	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 23	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Deutsche Straße 27	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 8	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 9	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 11	Verbesserung der Wohnverhältnisse; alle vier Bauabschnitte
Valentin-Bauer-Straße 13	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 17	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 18	Stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 23	Verbesserung der Wohnverhältnisse

Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf; beispielhaft)	Nutzen hinsichtlich Umsetzung der Sanierungsziele
Valentin-Bauer-Straße 26	Stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 30	Stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 34	Stadtgestalterisch wertvoll
Valentin-Bauer-Straße 39	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Valentin-Bauer-Straße 41	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Margarethenstraße 3	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Margarethenstraße 5	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Margarethenstraße 6	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Margarethenstraße 10	Verbesserung der Wohnverhältnisse
Volkerstraße 2	Ehemaliges Pfarrhaus; Modernisierung und Nutzung als Wohngebäude
Volkerstraße 2	Ehemaliges Kirchengebäude; Umbau und Nutzung als kulturelle und soziale Einrichtung

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Tabelle 51 Beispiele für mögliche private Neubaumaßnahmen mit Kosten

Neubaumaßnahmen (beispielhaft)	Nutzen für Sanierungsziel	Kostenprognose
Bgm.-Grünzweig-Straße 71-73	Stadtgestalt; Blockrandschließung	1.200.000
Rohrlachstraße 96-100	Stadtgestalt; Blockrandschließung	1.500.000
Frankenthaler Straße 70 und 72	Stadtgestalt; Blockrandschließung	4.000.000
Frankenthaler Straße 88/90	Stadtgestalt; Blockrandschließung	1.000.000
Lagerplatzweg 4	Stadtgestalt; Blockrandschließung	400.000
Amalienstraße 11	Stadtgestalt; Blockrandschließung	550.000
Anbau an Amalienstraße 1 (ehemaliges Grundstück Deutsche Straße 17)	Stadtgestalt; Blockrandschließung	400.000

Neubaumaßnahmen (beispielhaft)	Nutzen für Sanierungsziel	Kostenprognose
Margarethenstraße 2	Stadtgestalt; Blockrandschließung	600.000
Valentin-Bauer-Straße 19	Stadtgestalt; Blockrandschließung	800.000
Burgundenstraße 11	Stadtgestalt; Blockrandschließung	450.000
Burgundenstraße 21	Stadtgestalt; Blockrandschließung	250000
Walkürenstraße 9 und 11	Stadtgestalt; Blockrandschließung	500000
Freiastraße 19,21,23	Stadtgestalt; Blockrandschließung	750.000
Bauzeile südliche Blockgrenze Block 6	Stadtgestalt; Blockrandschließung	750000
Freiastraße 3 (Neubau fast fertig gestellt)	Stadtgestalt; Blockrandschließung	415.000
Deutsche Straße 25	Stadtgestalt; Blockrandschließung	700.000
Valentin-Bauer-Straße 10	Nach Abbruch Kiosk; Neubau angebaut an Alberichstraße 3	400.000

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

8.3 Beachtung der sozialen Belange bei der Durchführung der Sanierung

Bei der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen Beachtung zu schenken. Insbesondere gilt es, mögliche negative Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände vor allem durch Mietmehrbelastungen oder durch den Zwang zu einem Wegzug aus dem Gebiet zu beurteilen. Soweit negative Auswirkungen im sozialen Bereich zu erwarten sind, wird gemäß § 180 BauGB ein Sozialplan erforderlich.

Die Sanierungsmaßnahme in West sieht keine großflächigen Abbruchmaßnahmen vor. Vielmehr ist es Zielsetzung, den vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten und an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Abbruchmaßnahmen an Wohngebäuden sind nur selten vorgesehen, und zwar dann, wenn sie aufgrund ihres Zustandes keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleisten und zugleich nicht sanierungswürdig sind.

Durch Neubebauungen wird in ausreichendem Maße Ersatzwohnraum geschaffen.

Die Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand können in der Regel je nach Umfang der erforderlichen Maßnahmen zum Teil nur nach Freiräumung von Wohnungen oder ganzen Gebäuden durchgeführt werden. Dies gilt insbesondere für manche Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Ein Umzug der Bewohner kann hier im Einzelfall erforderlich werden. In Härtefällen werden sanierungsbetroffene Mieter beim Umzug unterstützt.

8.4 Fördermöglichkeiten und andere Finanzierungshilfen

Sanierungsmittel (Im Sanierungsgebiet West das Programm Soziale Stadt) stehen nur in begrenztem Umfang und nur in einem eng begrenzten Rahmen zur Verfügung. Zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung des Gesamtgebietes ist daher parallel zur Nutzung der Sanierungsmittel der Einsatz sonstiger Fördermittel angebracht.

Für die Modernisierung des Gebäudebestandes stehen dabei verschiedene Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

Diese wurden bereits in der Rahmenplanfortschreibung für den nördlichen Teil des Sanierungsgebietes vom Juli 2010 in Kapitel 8.3 ausführlich beschrieben. Diese finden Sie im Internet in der Datei: „Rahmenplan 2010“; Link: <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west/>.

Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau:

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet für Vorhaben im öffentlichen und privaten Raum unter bestimmten Umständen zinsgünstige Kredite an.

Die aktuellen Programme finden Sie im Internet unter www.kfw.de
Mail: info@kfw.de; Telefon 069/7431

Modernisierung Wohneigentum/Mietwohnungen

Das Land Rheinland-Pfalz bietet über die Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz ein Förderprogramm für die Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum und von Mietwohnungen. Die Förderung erfolgt durch Investitionszuschüsse oder durch ein vom Land zinsverbilligtes Hausbankendarlehen.

Adressen:

Bei Finanzierungsfragen:

LTH Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz

Ressort der LRP Landesbank Rheinland-Pfalz-

Löwenhofstraße

55116 Mainz

Telefon:06131/1301

Bei Fragen grundsätzlicher Art:
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Str. 5
55116 Mainz
Telefon: 06131/164268
www.fm.rlp.de

Soziale Wohnraumförderung (Mietwohnungsprogramm)

Das Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz stellt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zinsgünstige Darlehen für den Bau von Mietwohnungen zur Verfügung. Das Neubauvorhaben muss vor Baubeginn bei der für den Bauort zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung angemeldet werden. Das Ministerium für Finanzen entscheidet dann gemeinsam mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, ob das Vorhaben im Mietwohnungsprogramm gefördert werden kann

Steuerliche Vergünstigungen nach Einkommenssteuergesetz

Neben unmittelbaren Zuschüssen und Zinsverbilligungen ergibt sich eine weitere Förderung durch steuerliche Vergünstigungen nach dem Einkommenssteuergesetz. So können die **Kosten von vertraglich mit der Stadt vereinbarten** Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet nach § 7h/10f Einkommenssteuergesetz (EStG) erhöht abgeschrieben werden

9 Empfehlungen zur Sicherung der Sanierungsziele

Das Sanierungsrecht bietet ein umfassendes Instrumentarium zur Umsetzung der Sanierungsziele. Mit Abschluss der Sanierung geht jedoch die Möglichkeit der Nutzung dieser spezifischen sanierungsrechtlichen Instrumente verloren. Parallel zur städtebaulichen Sanierung selbst gilt es daher, Strategien zu entwickeln, wie die Sanierungsziele über den förmlichen Abschluss der Sanierung hinaus dauerhaft gesichert werden können. Hierfür stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung: Bebauungspläne, Örtliche Bauvorschriften, Erhaltungssatzung und Vorkaufsrechtssatzung.

Diese Instrumente wurden bereits in der Rahmenplanfortschreibung für den nördlichen Teil des Sanierungsgebiets vom Juli 2010 in Kapitel 9 ausführlich beschrieben. Diese finden Sie im Internet in der Datei: „Rahmenplan 2010“; Link: <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/planen-bauen-wohnen/sanierungsgebiete/west/>.

10 Literatur

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt“ Ludwigshafen-West, 2007

Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland Pfalz, Band 08: Stadt Ludwigshafen am Rhein, Düsseldorf, 1980

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Sanierung West, Vorbereitende Untersuchungen von 1998/1999 zum Rahmenplan 2000

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Flächennutzungsplan, März 1999

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Gesamtverkehrsplan 2020, Verkehrsentwicklung 2020, Oktober 2005

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Fortschreibung Sanierungskonzept West (nördlicher Teil); Juli 2010

Stadt Ludwigshafen am Rhein; Möglichkeiten zur städtebaulichen Innenentwicklung in Ludwigshafen-West, Juli 1994

Anhang:1 Tabelle zu Kap. 4.5.4

Gesamtbilanz Ruhender Verkehr (Stand Juli 2012)

Gesamtbilanz ruhender Verkehr									
Block/Straße	Wohnungszahl	Bedarf für Gewerbe	Öffentliche Parkstände					Überschuss/Defizit 2012	Überschuss/Defizit bei VU
			Private Stellplätze	unbeschränkte mit zeitlicher Beschränkung	Bewohnerparken	Bedarf Wohnen und Gewerbe	Bestand private und öffentliche Parkstände		
Block 1									
Gudrunstraße				11					
Freiastraße						14			
Sieglindenstraße						11			
Walkürenstraße									
SUMMEN	42	0	21	11		25	42	57	15
Block 2									
Gudrunstraße				11					
Sieglindenstraße				7					
Deutsche Straße				18					
Margarethenstraße				2					
SUMMEN	49	0	37	38		0	49	75	26
Block 3									
Amalienstraße						6			
Valentin-Bauer-Straße				9					
Deutsche Straße				9					
SUMMEN	82	3	12	18		6	85	36	-49
Block 4 und Geländedreieck									
Geländedreieck 12-5				7					
Margarethenstraße				8					
Valentin-Bauer-Straße				3					
Gudrunstraße				3					
SUMMEN	45	4	8	21		0	49	29	-20
Block 5									
Valentin-Bauer-Straße				26					
Walkürenstraße									
Gudrunstraße						24			
Sieglindenstraße (gerade)				3					
Sieglindenstraße (ungerade)						6			
Margarethenstraße						10			
SUMMEN	266	12	60	29		40	278	129	-149
Block 6									
Walkürenstraße						11			
Valentin-Bauer-Straße									
Freiastraße						12			
SUMMEN	11	0	15			0	23	11	38
								27	14

Gesamtbilanz ruhender Verkehr		Öffentliche Parkstände								
Block/Straße	Wohnungszahl	Bedarf für Gewerbe	Private Stellplätze	unbeschränkte mit zeitlicher Beschränkung	Bewohnerparken	Bedarf Wohnen und Gewerbe	Bestand private und öffentliche Parkstände	Überschuss/Defizit 2012	Überschuss/Defizit bei VU	
Block 7										
SUMMEN	565	0	81	257		338	338	0	0	
Block 8										
Valentin-Bauer-Straße				10						
Sieglindenstraße				6						
Burgundenstraße										
SUMMEN	108	29	70	0	16	0	137	86	-51	
Block 9										
Valentin-Bauer-Straße				7						
Burgundenstraße				12						
Volkerstraße				9						
Alberichstraße				11						
Waltraudenstraße				10						
SUMMEN	60	5	8	42	7	0	65	57	-8	
Block 10										
Valentin-Bauer-Straße				2						
Alberichstraße				9	2					
SUMMEN	16	5	12	9	4	0	21	25	4	
Block12_13										
Burgundenstraße				13						
Volkerstraße				3						
Waltraudenstraße				46						
SUMMEN	108	3	47	62		0	111	109	-2	
Bilanz gesamter Untersuchungsbereich								-207	-245	

Quelle: Stadterneuerung Ludwigshafen 2012

Abbildung 29: Gesamtbilanz Ruhender Verkehr Juli 2012 (vgl. Kap. 4.5.4)

Anhang 2: Tabelle zu Kapitel 4.7.8 Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten 2011

Tabelle :Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten 2011

Block Nr.	Bewohner		Wohnungen									
	Anzahl absolut	davon 0-17 Jahre absolut	davon 17-59 Jahre absolut	davon 60 Jahre und älter absolut	davon Arbeitslose absolut	davon Ausländer absolut	Anzahl absolut	davon 1-2 Zimmer Wohnungen absolut	davon 3-4 Zimmer und mehr absolut	davon ohne Bad absolut	davon ohne Zentralheizung absolut	
Statistischer Bezirk	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
1 1413-05	87	14	16	24	28	6	8	13	15	38	8	21
2 1413-04	133	43	32	16	12	15	34	7	5	11	0	3
3 1413-01	143	30	21	11	8	23	68	56	1	1	0	22
4 1413-02	70	14	20	3	4	43	40	32	2	5	1	4
5 1413-06	495	90	18	79	16	24	174	176	13	5	12	62
6 1413-07	32	3	9	9	28	0	3	0	7	64	0	2
7 8/09	1041	195	19	182	17	145	186	197	1	0	0	57
8 1412-03	309	40	13	30	10	9	121	88	1	1	19	25
9 1412-01	105	21	20	16	15	4	36	33	4	8	6	13
10 1412-10	31	5	16	8	26	1	9	3	19	6	1	2
12 1416-06	62	10	16	14	23	1	9	44	0	0	0	44
13 1412-02	113	25	22	18	16	8	20	15	7	13	1	5
Untersuchungsgebiet	2621	490	19	410	16	254	768	664	49	4	42	236
Gesamter Stadtteil West	4494	888	20	735	16	437	1273	1048	46	5	140	425
Gesamtstadt	163990	27845	17	41052	25	7506	33432	30679	37	12	1901	12160

Abbildung 30: Zusammenfassung der wesentlichen Blockdaten