

Sanierungsgebiet „Friesenheim“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich
Baukoordination und
Stadterneuerung

FORTSCHREIBUNG SANIERUNGSKONZEPT



APRIL 2009

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

Inhalt

1	Einleitung	8
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	9
1.2	Bisheriges Verfahren für das Sanierungsgebiet Friesenheim.....	10
1.3	Vorgehensweise/Methodik	12
1.4	Gender Mainstream.....	13
2	Räumliche Einbindung und Entwicklung	14
2.1	Lage	14
2.2	Flächennutzungsplan 1999	16
2.3	Historische Entwicklung von Friesenheim	17
3	Zielaussagen des Rahmenplans von 1997	20
4	Bestandsaufnahme und Analyse.....	22
4.1	Statistische Einheiten	22
4.2	Nutzungsstruktur	23
4.3	Baustruktur, Stadtgestalt	25
4.3.1	Städtebauliche Struktur und Stadtbild.....	25
4.3.2	Grundstücksgrößen	29
4.3.3	Grundflächenzahl.....	30
4.3.4	Mängel der Bausubstanz	31
4.4	Wohnumfeld, Umweltbedingungen.....	32
4.4.1	Öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche	32
4.4.2	Private Grünflächen	32
4.4.3	Baumbestand.....	33
4.4.4	Gender Mainstream	34
4.5	Verkehr, Ruhender Verkehr.....	34
4.5.1	Straßennetz	34
4.5.2	Anbindung an den ÖPNV.....	35
4.5.3	Fußgänger/Radfahrer	36
4.5.4	Park- und Stellplatzsituation	36

4.5.5	Gender Mainstream	38
4.5.6	Barrierefreiheit	38
4.6	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	39
4.6.1	Bevölkerungsentwicklung insgesamt	39
4.6.2	Einwohnerdichte	41
4.6.3	Altersstruktur.....	43
4.6.4	Staatsangehörigkeit	47
4.6.5	Arbeitslosigkeit.....	49
4.6.6	Anteil der Hartz-IV-Empfänger	49
4.6.7	Wohnungsversorgung.....	49
4.6.8	Umzugsquote.....	53
4.6.9	Zusammenfassung der Änderungen in der Bevölkerungsstruktur .	55
4.7	Vergleich „Vorbereitende Untersuchungen“ – aktuelle Bestandsanalyse	56
4.7.1	Nutzungsstruktur.....	56
4.7.2	Baustruktur/Stadtgestalt.....	57
4.7.3	Wohnumfeld/Freiflächen	59
4.7.4	Verkehr/Ruhender Verkehr	59
5	Leitbildentwicklung und Fortentwicklung der Ziele	62
5.1	Ziele der Rahmenplanung von 1997.....	62
5.2	Bilanz der bisherigen Sanierung.....	63
5.3	Weiterentwicklung des Rahmenplans.....	65
5.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	66
5.5	Aktuelle Ziele der Sanierung	66
6.	Fortentwicklung des Rahmenplans	68
6.1	Konzept Nutzungsstruktur	68
6.1.1	Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für die Nutzungsstruktur .	69
6.1.2	Weiterentwicklung der Ziele	69
6.1.3	Nutzungskonzeption	70
6.2	Konzept Baustruktur/Stadtgestalt	74
6.2.1	Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für die Baustruktur und Stadtgestalt.....	74

6.2.2	Weiterentwicklung der Ziele	74
6.2.3	Struktur- und Gestaltungskonzeption.....	74
6.3	Konzept Wohnumfeld/Freiflächen	76
6.3.1	Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für das Wohnumfeld und die Freiflächen	77
6.3.2	Weiterentwicklung der Ziele	77
6.3.3	Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption.....	77
6.4	Konzept Verkehr, Ruhender Verkehr	79
6.4.1	Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für den fließenden und ruhenden Verkehr	79
6.4.2	Weiterentwicklung der Ziele	79
6.4.3	Verkehrskonzeption	80
6.5	Rahmenplan	82
7	Massnahmenkonzept.....	83
7.1	Maßnahmen im bebauten Bereich	83
7.2	Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen	85
7.3	Bebauungskonzepte für Teilbereiche	86
7.3.1	Bereich Bauernwiesenstraße 74-76.....	87
7.3.2	Bereich Bauernwiesenstraße 28-36.....	88
7.3.3	Bereich Brechlochstraße/Friedrich-Profit-Straße	89
7.3.4	Bereich Luitpoldstraße/Erasmus-Bake-Straße.....	90
7.3.5	Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße.....	91
7.3.6	Bereich südlich der Hagellochstraße	92
8.	Umsetzung der Maßnahmen	93
8.1	Zeitlicher und finanzieller Rahmen	93
8.2	Prioritäten	93
8.3	Kostenübersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen	95
8.3.1	Öffentliche Maßnahmen.....	95
8.3.2	Private Maßnahmen.....	96
8.4	Beachtung der sozialen Belange bei der Durchführung der Sanierung.	106
8.5	Fördermöglichkeiten und andere Finanzierungshilfen	107

9.	Empfehlungen zur Sicherung der Sanierungsziele	112
9.1	Bebauungsplan	112
	9.1.1 Regelungsinhalt	112
	9.1.2 Bisherige Anwendung des Instruments.....	113
	9.1.3 Empfehlung.....	114
9.2	Örtliche Bauvorschriften	116
	9.2.1 Regelungsinhalt	116
	9.2.2 Empfehlung.....	117
9.3	Erhaltungssatzung.....	118
	9.3.1 Regelungsinhalt	118
	9.3.2 Empfehlung.....	119
9.4	Vorkaufsrechtssatzung.....	119
10.	Literatur	121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen (1997)	11
Abbildung 2: Großräumige Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgefüge	14
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet	15
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999	17
Abbildung 5: Historische Karte von Friesenheim, Plan von 1837 (aus: Denkmaltopographie, S. 109).....	18
Abbildung 6: Bebauungsstrukturen in Friesenheim	19
Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan (Gestaltungs- und Grünordnungskonzept) (Nachtrieb&Weigel, 1997).....	20
Abbildung 8: Statistische Einheiten im Sanierungsgebiet.....	22
Abbildung 9: Stadtbildprägend, aber leer stehend und stark sanierungsbedürftig: Anwesen Luitpoldstraße 35	25
Abbildung 10: Kleinteilige Bebauung in der Bauernwiesenstraße	26
Abbildung 11: Gründerzeitliche Bebauung, hier Ecke Kreuzstraße/Luitpoldstraße.....	26
Abbildung 12: Otto-Buckel-Platz	27
Abbildung 13: Unmittelbar benachbarte unterschiedliche Bebauungsstrukturen (Luitpoldstraße)	28
Abbildung 14: Unsanierete Bebauung an der Bauernwiesenstraße	31
Abbildung 15: Saniertes Objekt Ecke Kreuzstraße / Luitpoldstraße	31
Abbildung 16: Baumbestand am Otto-Buckel-Platz.....	34
Abbildung 17: In den öffentlichen Bereich hineinragende Bäume der angrenzenden Grundstücke im Bereich der Spatenstraße	34
Abbildung 18: Kreuzstraße mit Straßenbahntrasse.....	35
Abbildung 19: Bauernwiesenstraße.....	35
Abbildung 20: Altersverteilung im Sanierungsgebiet Friesenheim 2005.....	44
Abbildung 21: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich. Stand 02/2008.....	64
Abbildung 23: Bauernwiesenstraße 74 – 76: Darstellung im Rahmenplan 1997	87
Abbildung 24: Bauernwiesenstraße 74 – 76: Aktuelle Bebauungssituation.....	87
Abbildung 25: Bauernwiesenstraße 28 – 36: Darstellung im Rahmenplan 1997	88

Abbildung 26: Bauernwiesenstraße 28 – 36: Aktuelle Bebauungssituation.....	88
Abbildung 27: Brechloch/Friedrich-Profit-Straße: Darstellung im Rahmenplan 1997	89
Abbildung 28: Brechloch/Friedrich-Profit-Straße: Aktuelle Bebauungssituation	89
Abbildung 29: Luitpoldstraße/Erasmus-Bake-Straße: Darstellung Rahmenplan 1997	90
Abbildung 30: Luitpoldstraße/Erasmus-Bake-Straße: Aktuelle Bebauungssituation.....	90
Abbildung 31: Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße, Darstellung im Rahmenplan 1997	91
Abbildung 32: Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße, Aktuelle Bebauungssituation.....	91
Abbildung 33: Bereich südlich der Hagellochstraße, Darstellung im Rahmenplan 1997	92
Abbildung 34: Bereich südlich der Hagellochstraße, Bebauungssituation vor Errichtung der Reihenhäuser an der Kreuzstraße.....	92
Abbildung 35: Rahmenplan Blockquartier Hagellochstraße/Kreuzstraße (Stadtverwaltung Ludwigshafen, 2005)	114

Planverzeichnis

4.1	Statistische Bezirke	nach Seite 22
4.2	Bestandsanalyse Nutzungsstruktur	nach Seite 24
4.3.1	Bestandsanalyse Baustruktur Stadtgestalt	nach Seite 28
4.3.2	Veränderungen der Grundstücksgrößen	nach Seite 29
4.3.3	Veränderungen der Grundflächenzahl	nach Seite 30
4.3.4	Veränderung der Mängel der Bausubstanz	nach Seite 31
4.4	Bestandsanalyse Wohnumfeld/Freiflächen	nach Seite 32
4.5	Bestandsanalyse Verkehr	nach Seite 36
4.7	Defizite und Potenziale	nach Seite 56
6.1	Nutzungskonzeption	nach Seite 73
6.2	Struktur- und Gestaltungskonzeption	nach Seite 76
6.3	Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption	nach Seite 78
6.4	Verkehrskonzeption	nach Seite 81
6.5	Rahmenplan	nach Seite 82
6.5.1	Rahmenplan, Teilplan Bauweise	nach Seite 82
6.5.2	Rahmenplan, Teilplan Geschossigkeit	nach Seite 82
7.3.1a	Bebauungskonzept Bauernwiesenstraße 74-76, Variante 1	nach Seite 87
7.3.1b	Bebauungskonzept Bauernwiesenstraße 74-76, Variante 2	nach Seite 87
7.3.2a	Bebauungskonzept Bauernwiesenstraße 28-36, Variante 1	nach Seite 88
7.3.2b	Bebauungskonzept Bauernwiesenstraße 28-36, Variante 2	nach Seite 88
7.3.3	Bebauungskonzept Brechlochstraße/Friedrich Profit-Straße	nach Seite 89
7.3.4	Bebauungskonzept Luitpoldstraße/ Erasmus-Bakke-Straße	nach Seite 90
7.3.5	Bebauungskonzept Kreuzstraße/Luitpoldstraße	nach Seite 91
7.3.6a	Bebauungskonzept Hagellochstraße/Kreuzstraße Variante 1	nach Seite 92
7.3.6b	Bebauungskonzept Hagellochstraße/Kreuzstraße Variante 2	nach Seite 92

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Sanierungsgebiet Friesenheim umfasst mit einer Flächenausdehnung von knapp 12 ha im wesentlichen den alten Ortskern von Friesenheim im Bereich der Luitpold- und Kreuzstraße. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte am 20.05.1998.

Vorrangige Zielsetzung der Sanierungsmaßnahme war die grundlegende Erneuerung des Gebiets, welches zur damaligen Zeit durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleineren Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt war.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Nachtrieb & Weigel, 1997) waren die maßgeblichen Merkmale im Untersuchungsgebiet: hohe Bebauungsdichten, ungünstige Grundstückszuschnitte, mangelhafte Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, die geringe Anzahl von Grünflächen, die Versiegelung von Hofflächen, untergenutzte/brachliegende Flächen, Baulücken und Bauschäden.

Seit Beginn der Ausweisung des Sanierungsgebiets wurden bereits einige, zum Teil umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zu nennen ist hier beispielsweise die Neubebauung an der Ostseite des Otto-Buckel-Platzes, die Neugestaltung des Spielplatzes an der Kreuzstraße sowie der Abriss von untergenutzten Nebengebäuden in Blockinnenbereichen.

Einige Ziele wurden durch die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen bis heute erfüllt. Durch Modernisierung bzw. Objektsanierung, Innenhofentkernungen und Baulückenschließungen sowie Maßnahmen zur Begrünung und Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung konnte die Wohnqualität deutlich gesteigert werden.

Im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme sollen zunächst die Bestandsaufnahme erneuert und die Bestandsanalyse fortgeschrieben werden. Aufbauend auf der aktualisierten Bestandsanalyse sowie den bisherigen Planungen und Erkenntnissen werden die Entwicklungsziele und Maßnahmen überprüft bzw. neu definiert. Die Rahmenbedingungen und Rahmenvorgaben für eine nachhaltige Sicherung der Sanierungsziele sollen hierbei festgelegt werden. Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist die Fortentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Entwicklung.

1.2 Bisheriges Verfahren für das Sanierungsgebiet Friesenheim

Der alte Ortskern von Friesenheim war vor der Ausweisung des Sanierungsgebietes von funktionalen und gestalterischen Mängeln geprägt. Es bestanden insbesondere bauliche Mängel und Ausstattungsmängel der Wohngebäude sowie Qualitätsmängel des Wohnumfelds.

Um den alten Ortskern von Friesenheim einer umfassenden und einheitlichen städtebaulichen Ordnung zuzuführen, wurde 1961 der Bebauungsplan Nr. 197 „Sanierung Friesenheim“ aufgestellt. Bis zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Planverfahren vorangebracht.

Auch das Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 383 „Kreuzstraße“ (1982), durch den die planungsrechtlichen Grundlagen für den Ausbau des Straßenbahnschiennetzes in Verlängerung der Kreuzstraße nach Norden, eine schrittweise Verbesserung der Bau- und Wohnstruktur und eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch den Ausbau verkehrsberuhigter Zonen geschaffen werden sollten, wurde nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen von städtebaulichen Untersuchungen (Strukturplanung Friesenheim durch Amt 61 und Vorprüfung durch Amt 12 von 1986) wurden unter anderem im Ortskernbereich von Friesenheim städtebauliche Mängel ermittelt. Daraufhin fasste 1987 der Stadtrat den Beschluss, eine „Vorbereitende Untersuchungen“ in den Stadtteilen Oggersheim, Friesenheim, Mundenheim und Rheingönheim durchzuführen. Aus organisatorischen und finanziellen Gründen wurde im Oktober 1987 eine Zurückstellung der Ausweisung Friesenheims als Sanierungsgebiet beschlossen, da im gesamten Stadtgebiet zu viele Sanierungsflächen gleichzeitig untersucht und bearbeitet wurden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 515 „Alte Ortsmitte Friesenheim“ (1993) war insbesondere vorsorglich Vorkaufsrechte im zukünftigen Sanierungsgebiet für die Stadt Ludwigshafen einzuräumen, um damit strukturellen, grundstücksübergreifenden Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Erst 1995 wurde dann im Stadtrat beschlossen, in Friesenheim eine Vorbereitende Untersuchung durchzuführen, die als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets dienen sollte.

Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der nachfolgend dargestellte Bereich, der im wesentlichen den alten Ortskern von Friesenheim umfasst, festgelegt.



Abbildung 1: Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen (1997)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung fand vor allem eine Überprüfung der Wohnumfeldsituation und eine Ermittlung von Störungen der städtebaulichen Funktionen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen statt. Die Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte mittels Auswertung statistischer Daten und einer grundstücksgenauen Untersuchung mittels Ortsbegehung und Gebäudeerhebung.

Auf Grundlage der ermittelten Mängel im Untersuchungsgebiet wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebiets festgelegt. Hierbei wurden einzelne Bereiche, bei denen nur punktuelle Mängel festgestellt wurden, von der Ausweisung des Sanierungsgebiets ausgeklammert.

Für die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung analysierten Mängel und Problembereiche wurden Ziele und Maßnahmen definiert, die in einem städtebaulichen Rahmenplan zusammengeführt wurden. Die Umsetzung des Rahmenplans erfolgte in den letzten Jahren schrittweise, zum Beispiel durch die Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, von Entkernungen im Blockinnenbereich, sowie durch eine Aufwertung von Wohngebäuden.

Als aktuellste Planung ist der Bebauungsplan Nr. 597 „Blockquartier Hagellochstraße/Kreuzstraße“, der 2004 begonnen wurde, anzuführen. Ziel des Bebauungsplans sollte es zum einen sein, die Blockrandbebauung entlang der Hagellochstraße und der Kreuzstraße kurz- bis mittelfristig zu schließen und neu zu ordnen. Zum anderen sollte eine maßvolle Nachverdichtung der Blockinnenbereiche zur Schaffung von neuem attraktiven Wohnraums im Rahmen einer Innenentwicklung erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren wurde allerdings bislang nicht abgeschlos-

sen und wird auch aktuell nicht betrieben.

1.3 Vorgehensweise/Methodik

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es zunächst die Rahmenbedingungen abzuprüfen, die Bestandsaufnahme zu erneuern und eine Fortschreibung der Analyse durchzuführen. Auf Grundlage der Analyse erfolgen neue Zieldefinitionen. Anschließend wird 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.

Parallel dazu erfolgt eine Ermittlung der bislang bereits erzielten Sanierungserfolge.

Zieldefinition

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 und –erfolge dargestellt.

1.4 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 öffentliche Grünflächen, auf den öffentlichen Nahverkehr, auf Versorgungsstrukturen und die Anforderungen an die objektive und subjektive Sicherheit.

Der Anspruch, der sich durch den Begriff „Gender Mainstream“ manifestiert, ist ein Anspruch, der sich grundsätzlich auf alle Teilbereiche der Planungen zur Fortschreibung des Sanierungskonzeptes bezieht und dementsprechend bereits in der Analyse der gegenwärtigen Situation findet muss. Zu den besonders maßgebenden Planungsbereichen Wohnumfeld und Verkehr ist die Situation in den jeweiligen Kapiteln 4.4.4 und 4.5.5 sowie 6.3.3 und 6.4.2 dargestellt.

2 RÄUMLICHE EINBINDUNG UND ENTWICKLUNG

2.1 Lage

Friesenheim befindet sich nordwestlich der Innenstadt von Ludwigshafen. Mit den Stadtteilen Hemshof, Ludwigshafen-Nord, -Mitte und -Süd bildet der Stadtteil Friesenheim eine siedlungsstrukturelle Einheit.

Geprägt ist der Stadtteil durch die Nachbarschaft zur BASF, die Friesenheim vom Rhein abtrennt. An den Stadtteil Friesenheim grenzen im Norden unmittelbar Freibereiche an, die mit Weihern, städtischem Freibad und Schrebergärten der Naherholung dienen. Im südlichen Stadtteil liegt der Ebertpark, der neben dem Friedhof die größte Parkanlage in Ludwigshafen darstellt.

Wichtige Verkehrsachsen in Friesenheim sind die Sternstraße und die Brunckstraße. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Sternstraße führt von der BASF im Osten nach Oggersheim bis zur Autobahn A 650. Die zwischen Friesenheim und der BASF in Nord-Süd-Richtung verlaufende Brunckstraße verbindet das Stadtgebiet mit den Stadtteilen Oppau/Edigheim.

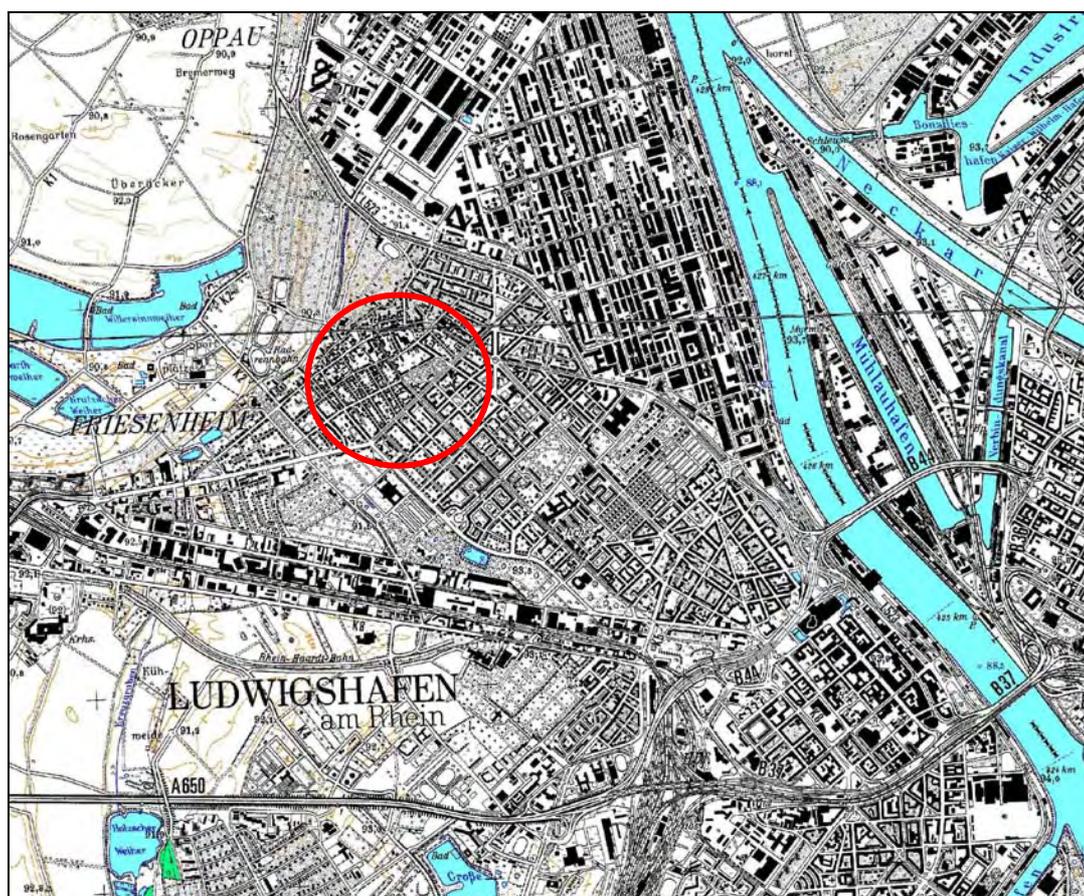


Abbildung 2: Großräumige Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Sternstraße im nördlichen Teil von Friesenheim und umfasst ungefähr die alte Ortsmitte. Es hat eine Größe von ca. 12 ha. Das Sanierungsgebiet wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

im Norden: durch die Brechlochstraße sowie die Bebauung nördlich der Bauernwiesenstraße,

im Osten: durch die Helen-Keller-Straße, die Friedrich-Profit-Straße, die Löwenstraße, sowie die Bebauung östlich der Kreuzstraße,

im Süden: durch die Carl-Clemm-Straße,

in Westen: durch die Erasmus-Bakke-Straße und die Ysenburg-Straße.



Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

2.2 Flächennutzungsplan 1999

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahre 1999 weist ein Großteil des Sanierungsgebiets als Wohnbauflächen aus. Entlang der Haupterschließungsstraßen (Luitpoldstraße und Kreuzstraße) sind gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Die Straßenbahnlinie innerhalb der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße ist ebenfalls im Flächennutzungsplan enthalten.

Der Flächennutzungsplan gibt im Erläuterungsbericht mit Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept 2010 folgende Planungsleitlinien vor, die für das Sanierungsgebiet Friesenheim von Belang sind:

„... wird angestrebt, etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbedarfs im bebauten Innenbereich zu decken. (...) Die Innenentwicklung soll z.B. 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.

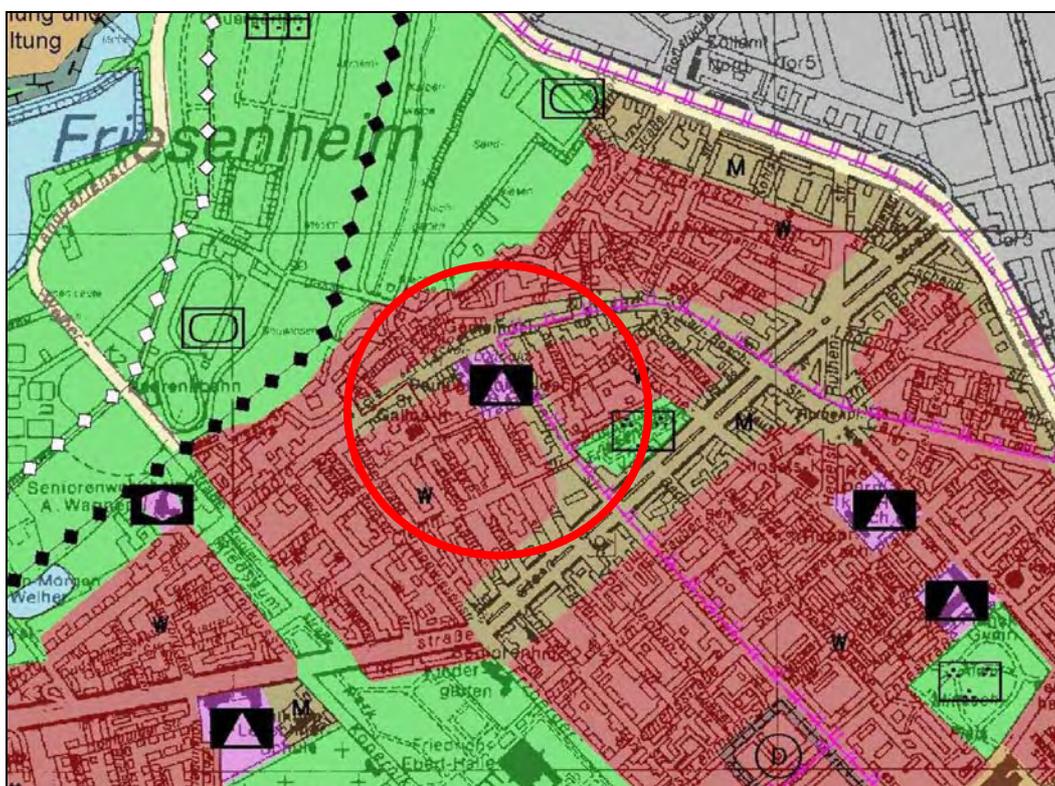


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

2.3 Historische Entwicklung von Friesenheim

Friesenheim fand seine erste Erwähnung bereits im Jahre 771. Ursprünglich lag der Ort auf einer Erhöhung in der wasserreichen Niederung des ehemaligen Altrheins. Die ersten Siedler dürften durch die Fruchtbarkeit und den Fischreichtum angezogen worden sein.

Gründungskern von Friesenheim ist der Bereich Luitpoldstraße/Im Gässchen/Bauernwiesenstraße/Friedrich-Profit-Straße. Die seit 1275 bezeugte, vermutlich bis weit davor zurückreichende Kirche zeigt die für fränkische Siedlungen in der Pfalz charakteristische Lage am Rande des Ortes. Bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts wuchs das Siedlungsgebiet innerhalb des genannten Bereichs.

Die ersten Ortspläne (1811/1837) werden durch eine Bebauung mit kleinbäuerlichen Anwesen in der Gestalt von unvollständigen, vereinzelt auch vollständigen Dreiseithöfen geprägt. Die Ausführung der Wohnhäuser in Friesenheim erfolgte vermutlich bis zum Ende des 18. Jahrhunderts in offenliegender Fachwerkbauweise. Es sind in der Regel anderthalbgeschossige, giebelständige Wohnhäuser in Zeilenbauweise. Traufständige Häuser wurden nur vereinzelt erbaut (z.B. Gasthäuser). Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts blieb die Dorfstruktur von Friesenheim rein landwirtschaftlich geprägt.

Die geographische Gegebenheiten des Ortes durch seine Lage am Rande zweier Feuchtgebiete, die sich für eine Bebauung als ungeeignet erwiesen, erlaubten eine räumliche Ausdehnung nur in Süd- und Ostrichtung.

1828 wird das Schul- und Gemeindehaus am Luitpold-Platz errichtet. 1902 wird die protestantische Paulus-Kirche am Luitpoldplatz eingeweiht.



Abbildung 5: Historische Karte von Friesenheim, Plan von 1837 (aus: Denkmaltopographie, S. 109)

Aus dem gegenüber von Mannheim gelegenen, als Rheinschanze bekannte Handels- und Hafenplatz, der zum Teil auch auf Friesenheimer Gemarkung entstand, wurde 1852 die selbständige Gemeinde Ludwigshafen gebildet. Bereits 1892 führten die Expansionsbestrebungen der aufblühenden Industriestadt, die 1890 mit ca. 29.000 Einwohnern eine beachtliche Größe erreicht hatte, zur Friesenheimer Eingemeindung.

Die rasante Entwicklung von Ludwigshafen, vor allem nach der Ansiedlung der BASF 1865 im Bereich des Hemshofs, veränderte bald auch die Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Friesenheim entwickelte sich allmählich vom Bauerndorf zum Wohnort von Arbeitern und Angestellten.

Bis 1890 war das Gelände nördlich der Carl-Clemm-Straße vorwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern für Arbeiter der nahegelegenen BASF

bebaut worden. Der Bereich innerhalb des Sanierungsgebiets wurde in dieser Zeit vollständig in die städtebauliche Entwicklung einbezogen.

Zwischen 1895-1914 entwickelte sich eine rege Bautätigkeit, welche die bebaute Fläche bis zur Sternstraße anwachsen ließ. In diesem Zeitraum hatte sich die Einwohnerzahl Friesenheims mehr als verdoppelt.

In der Nachkriegszeit nahm die rasante wirtschaftliche Entwicklung ihren Einfluss auf die Entwicklung von Friesenheim. So siedelten sich insbesondere Gastarbeiter im nördlichen Stadtbereich von Ludwigshafen an, wo günstiger Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes zur Verfügung stand.

Die Architektur dieser und späterer Phasen ist durch ihre Mehrgeschossigkeit und ihr städtisch geprägtes Erscheinungsbild in vorwiegend geschlossener Bauweise charakterisiert.



Abbildung 6: Bebauungsstrukturen in Friesenheim

3 Zielaussagen des Rahmenplans von 1997

Um im Rahmen der Bestandsanalyse die Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes darstellen zu können, werden zunächst die Zielaussagen des städtebaulichen Rahmenplans 1997, der auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung ausgearbeitet wurde, dargestellt.



Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan (Gestaltungs- und Grünordnungskonzept) (Nachttrieb&Weigel, 1997)

Folgende Zielaussagen wurden im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplans von 1997 formuliert:

Zielaussagen Bereich Nutzung:

- Erhöhung der Wohnqualität,
- Erhalt beziehungsweise die Stärkung der Nutzungsvielfalt,
- die verträgliche Nachverdichtung und Baulückenschließung im Rahmen des umgebenden Nutzungsmaßes

Zielaussagen Bereich Wohnumfeld:

- Erhöhung des Grünflächenanteils,
- Erhalt und die Aufwertung grüner Innenbereiche,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads

Zielaussagen Bereich Stadtgestalt:

- Wiederherstellung eindeutiger Raumkanten,
- Erhalt und Förderung der stadtgestalterischen Identität

Zielaussagen Bereich Verkehr:

- Aufwertung und Gestaltung der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße,
- flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen,
- Wechselseitige Verbreiterung der Kreuzstraße durch Einhalten einer neuen Bauflucht bei Neubaumaßnahmen,
- Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Attraktivierung/Verbesserung des ÖPNV und des Radverkehrs

4 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Im Rahmen der Bestandsaufnahme /-analyse findet zunächst ein Vergleich zwischen der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchung von 1997 und den aktuellen Situation statt. Hierzu wird auf die Untersuchungsansätze (d.h. die damals zusammengestellten Pläne) zurückgegriffen.

4.1 Statistische Einheiten

In der nachfolgenden Bestandsanalyse wird auf die statistischen Baublöcke Bezug genommen, die im Plan Nr. 4.1. bzw. in Abb. 8 für das Sanierungsgebiet dargestellt sind.

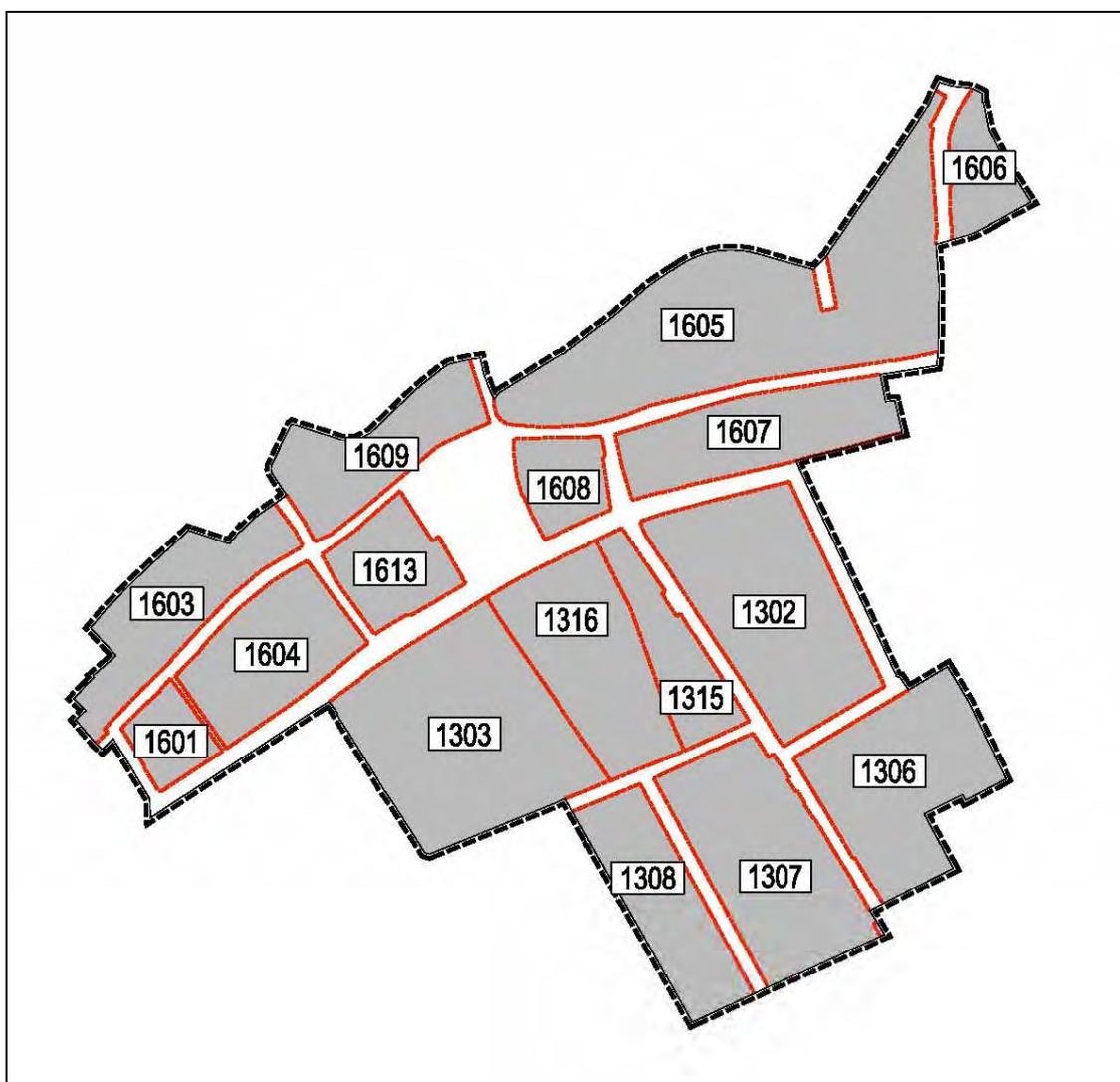
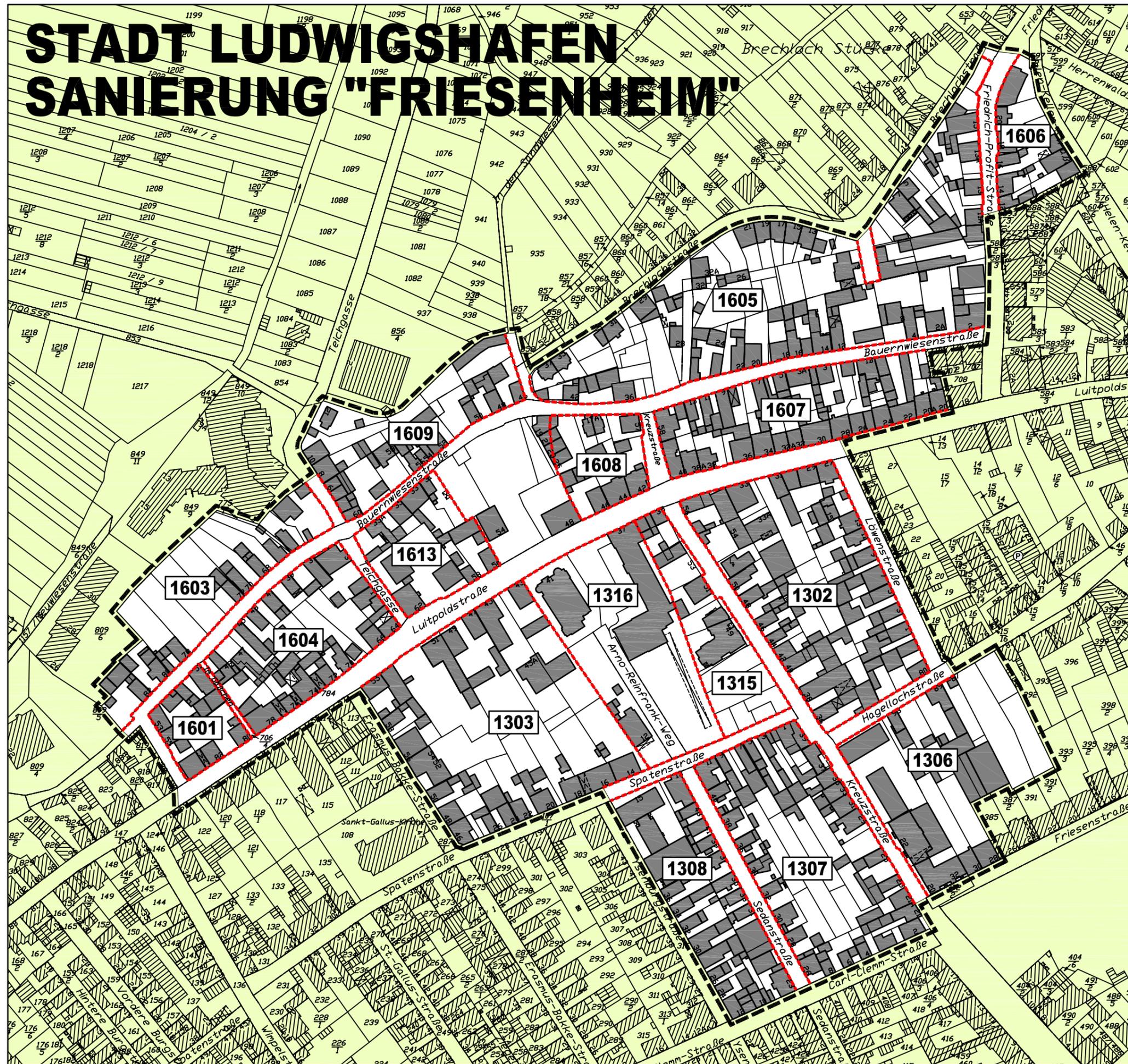


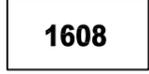
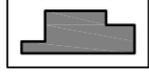
Abbildung 8: Statistische Einheiten im Sanierungsgebiet

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.1 STATISTISCHE BEZIRKE



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Grenze des statistischen Baublocks
-  Nr. des statistischen Baublocks
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 4.1
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
STATISTISCHE BEZIRKE	PLAN	GEZ. JS	MASSTB 1:2000
		BLGR. A3	DATUM APR. 09

4.2 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer überwiegenden Wohnnutzung, ergänzt durch einige Einzelhandels- bzw. Handwerksbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Daneben befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule, Verwaltung und Bibliothek sowie kirchliche und soziale Einrichtungen.

Obwohl es sich beim Untersuchungsgebiet um den alten Ortskern von Friesenheim handelt, ist die Einzelhandelsnutzung nur gering ausgeprägt. Zur Versorgung dienende Einzelhandelsnutzungen beschränken sich weitgehend auf einen Gemüse-/Obstladen sowie einen Kiosk, der Güter des täglichen Bedarfs anbietet. Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen der Gastronomie befinden sich insbesondere in der Luitpoldstraße.

Relativ bedeutungslos hinsichtlich einer Geschäftsnutzung ist trotz ihrer Funktion als Haupteinfahrungsstraße und des regen Publikumsverkehrs die Kreuzstraße. Erst in Richtung Sternstraße/Ruthenplatz befinden sich einige Läden und Dienstleistungsbetriebe.

Dienstleistungs- und Büronutzungen spielen im Untersuchungsgebiet fast keine Rolle.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung analysierte Mischnutzung ist heute kaum mehr vorzufinden. Sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch gastronomische Nutzungen wurden aufgegeben. Teilweise fand eine Nutzungsumwandlung in Wohnzwecke statt, einige Geschäfte stehen leer. Der vorhandene Drogerie-Markt in der Bauernwiesenstraße, der das einzige größere Einzelhandelsgeschäft im Sanierungsgebiet darstellte, wurde mittlerweile abgebrochen.

Die Zielsetzung der Vorbereitenden Untersuchung zur Förderung einer zweckmäßigen Funktionsmischung mit kurzen Wegen konnte bislang nicht umgesetzt werden. Die Spatenstraße, die als Ansatzpunkt für diese Funktionsmischung aufgrund des Nebeneinanders von sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen und Läden dienen sollte, konnte nicht durch weitere Einzelhandelsbetriebe aufgewertet werden.

Gegenüberstellung Vorbereitende Untersuchung - Aktuelle Bestandsaufnahme:

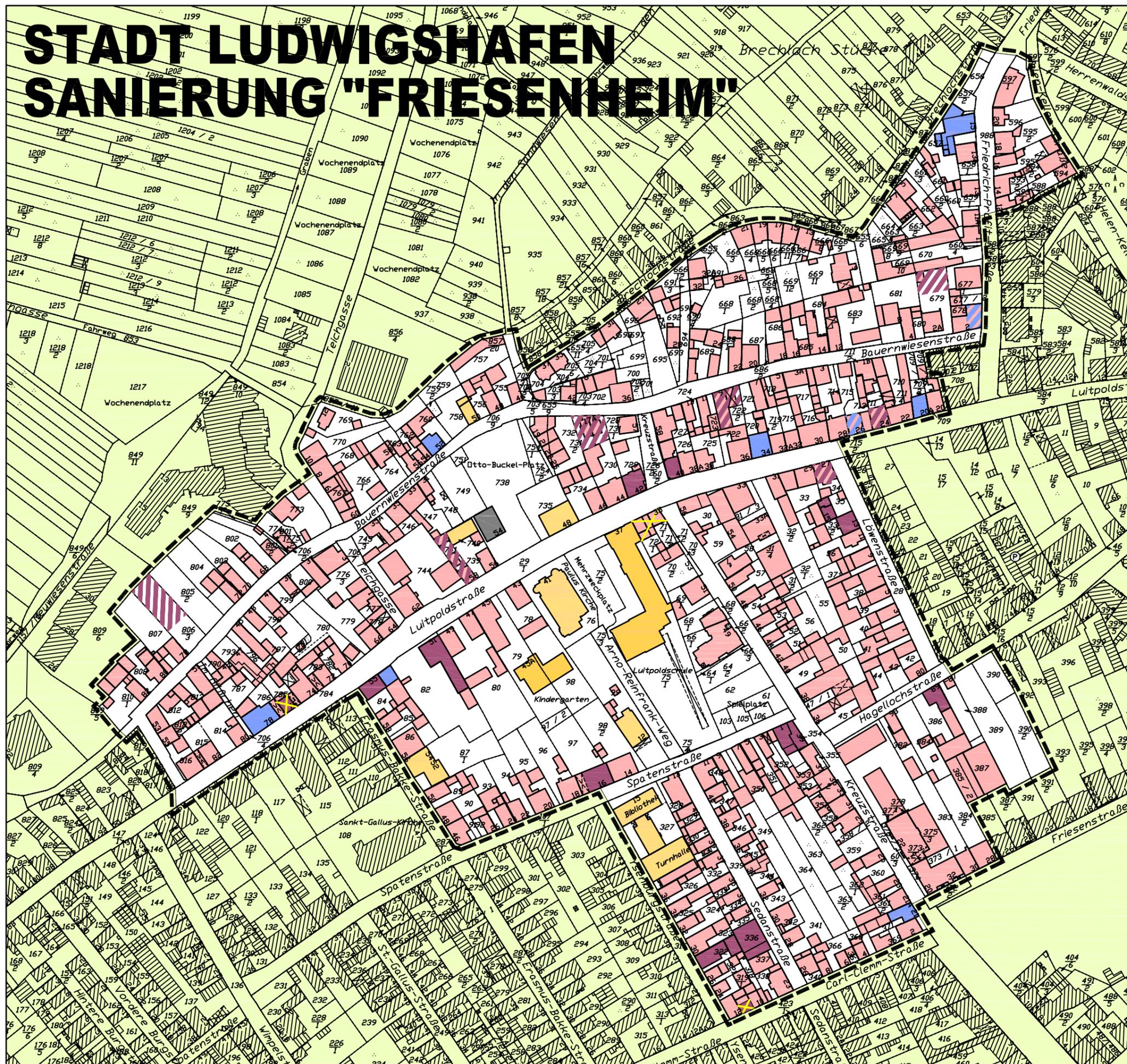
	Vorbereitende Untersuchung	Aktuelle Bestandsaufnahme
Gastronomie	9	7
Einzelhandels-/Dienstleistungsbetriebe	19	8

Ein großer Teil der Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet befindet sich im öffentlichen bzw. sozialen Bereich.

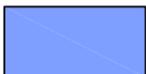
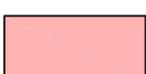
Die zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung vorhandenen gewerblichen Betrieben wurden bereits aufgegeben oder ausgelagert, wie z.B. ein Malerbetrieb in der Bauernwiesenstraße. Sie befanden sich auf kleinen Grundstücken, überwiegend in alter Bausubstanz und waren aufgrund angrenzender Wohnbebauung in ihrer Entwicklungsfähigkeit bereits eingeschränkt. Eine zeitgemäße Weiterführung der Betriebe wäre auf den gegebenen Grundstücken nicht möglich gewesen. Innerhalb des Sanierungsgebiets sind somit aktuell keine Gewerbebetriebe mehr vorzufinden.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.2 BESTANDSANALYSE NUTZUNGSSTRUKTUR



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Einzelhandel/Dienstleistungen/Handwerk
-  Gastronomie
-  Kulturelle/religiöse/öffentliche Einrichtungen
-  Schulen/Kindertagesstätten
-  überwiegend Wohnen (einschließlich Nebengebäude und Garagen)
-  Gebäudeleerstand
-  im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung noch vorhandene Betriebe
-  im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung noch vorhandene Gaststätten



PISKE	BAUH.	STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.	0662
	PROJEKT	SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.	ST
	PLAN	BESTANDSANALYSE NUTZUNGSSTRUKTUR	GEZ.	JS
			BLGR.	A3
			DATUM	APR. 09
			PLAN NR.	4.2
			MASSTB	1:2000

4.3 Baustruktur, Stadtgestalt

4.3.1 Städtebauliche Struktur und Stadtbild

Der Ortskern von Friesenheim ist geprägt von dichter, kleinteiliger Bebauung.

Siedlungsbildprägend für das Stadtbild sind unter anderem die Paulus-Kirche, die Luitpoldschule, das alte Pfarrhaus an der Luitpoldstraße, die Eckgebäude an der Kreuzung Luitpoldstraße/Kreuzstraße sowie der Hochbunker am Otto-Buckel-Platz. Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet einige stadtgestalterisch wirksame Gebäude, wie zum Beispiel die Stadthäuser aus der Gründerzeit mit z.T. aufwändiger Fassadengestaltung, die insbesondere in der Kreuz- und Luitpoldstraße zu finden sind. Daneben sind noch einige Gebäudeensembles mit eher dörflichem Charakter in typischer Haus-Hof-Bauweise vorhanden.



Abbildung 9: Stadtbildprägend, aber leer stehend und stark sanierungsbedürftig: Anwesen Luitpoldstraße 35

Weite Verbreitung hat der Typ des gabelständigen Ein- und Zweifamilienhauses mit einseitiger Grenzbebauung und einem seitlichen Hof, zum Teil auch in Verbindung mit einem rückwärtig quergestellten Nebengebäude oder Wohnungsanbau. Probleme treten dort auf, wo auf sehr kleinen Parzellen rückwärtige Anbauten erfolgten, sodass der Versiegelungsgrad und die Bebauungsdichte sehr hoch sind.



Abbildung 10: Kleinteilige Bebauung in der Bauernwiesenstraße

Die städtische Blockrandbebauung im Plangebiet wirkt sich durch Bildung einer geschlossenen Raumkante stadtgestalterisch meist vorteilhaft aus. Besonders positiv sind hierbei die Gebäude der Gründerzeit zu bewerten, meist in Klinkerbauweise mit historisierenden Gestaltelelementen gehalten. Dieser Gebäudetyp prägt vor allem weite Teile der Luitpoldstraße und die Kreuzstraße im südlichen Abschnitt. Die Gebäude sind maximal dreigeschossig, weisen aufgrund ihrer Geschosshöhen allerdings große Gebäudehöhen auf.



Abbildung 11: Gründerzeitliche Bebauung, hier Ecke Kreuzstraße/Luitpoldstraße

Historisch bedingt sind somit im Plangebiet zwei völlig unterschiedliche Strukturen in unmittelbarer Nachbarschaft vorzufinden: zum einen die typische Haus-Hof-

Bauweise mit eineinhalbgeschossigen überwiegend giebelständigen Hauptgebäuden und zum anderen die gründerzeitliche bis zu dreigeschossige Blockrandbebauung. In den letzten Jahrzehnten wurden diese Strukturen durch Neubaumaßnahmen sowie Um- und Erweiterungsbauten zum Teil aufgelöst.

Die Platzfolge Schulhof, Kirchplatz und Otto-Buckel-Platz stellt einen wichtigen öffentlichen Bezugs- und Treffpunkt im Ortskern von Friesenheim dar. Durch die Neubebauung am östlichen Platzrand des Otto-Buckel-Platzes erhielt der Platz eine klare Raumkante. Allerdings reicht die Bebauung am nördlichen Platzraum zur Fassung des relativ großen Platzes nicht aus. Die in der Vorbereitenden Untersuchung als „monotone, versiegelte Fläche zur Unterbringung von Stellplätzen“ beschriebene Fläche weist neben ihrer Bedeutung als Stadtraum auch eine soziale Funktion als Kerweplatz auf. Die Neugestaltungsmöglichkeiten sind durch die daraus bedingten Anforderungen eingeschränkt. So ist insbesondere eine Gestaltung und Gliederung zum Beispiel durch Baumpflanzungen nicht möglich.



Abbildung 12: Otto-Buckel-Platz

Die durchgeführten Neubautätigkeiten fügen sich zum großen Teil durch ihre Gestalt und Dimensionierung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Trotzdem weist das Sanierungsgebiet weiterhin einige gestalterische Mängel auf. Ortsbildbeeinträchtigend wirken sich vor allem die Baulückengrundstücke und die Schuppen und Nebengebäude insbesondere entlang der Bauernwiesenstraße aus. Daraus resultiert eine als lückenhaft und zusammenhanglos empfundene Bebauung, die den Straßenraum nur ungenügend räumlich umschließt.

Durch das unmittelbare Nebeneinander von gründerzeitlicher Blockrandbebauung und eineinhalbgeschossigen Gebäuden, wie zum Beispiel in der Spatenstraße, mit ihren unterschiedlichen Dimensionierungen entsteht der Eindruck eines uneinheit-

lichen Stadtbildes.

Abbildung 13: Unmittelbar benachbarte unterschiedliche Bauungsstrukturen (Luitpoldstraße)



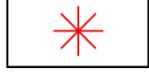
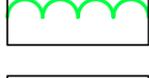
Neben gestalterischen Mängeln an einigen Gebäuden insbesondere durch eine unsachgemäße Modernisierung mit zum Beispiel unmaßstäblichen Fensterformaten, die die ursprüngliche Fassadengliederung sprengen sowie Veränderungen der vorhandenen Dachneigungen, sind einige undimensionierte Gebäude, wie zum Beispiel die Turnhalle, der Bunker, aber auch Wohngebäude vorhanden.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.3.1 BESTANDSANALYSE BAUSTRUKTUR, STADTGESTALT



LEGENDE

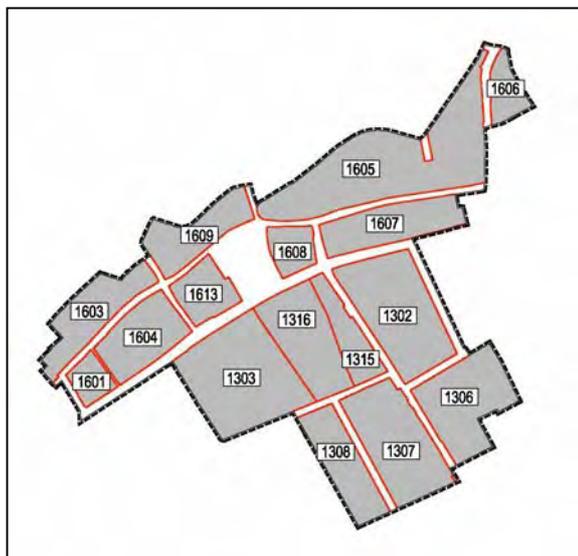
-  Plangebiet
- Baustruktur**
-  Bereiche mit hoher baulicher Dichte/
von Verkehrsanlagen bzw. Nebenanlagen
dominierte Blockinnenbereiche
- Stadtgestalt**
-  Einzeldenkmal gem. DSchPflg
-  Merkzeichen, Stadtgestalterisch wirksame
Gebäude
-  Störung des Ortsbilds durch mangelnde
Maßstäblichkeit
-  fehlende/uneinheitliche Raumkante
-  "Grüne" Raumkante
-  Gestalterische Beeinträchtigung für
das Wohnumfeld



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 4.3.1
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
PLAN BESTANDSANALYSE BAUSTRUKTUR, STADTGESTALT	BAUSTR. A3	GEZ. JS	MASSTB 1:2000
		BAUH. APR. 09	DATUM

4.3.2 Grundstücksgrößen

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung 1997 ermittelte große Bandbreite von Grundstücksgrößen besteht weiterhin. So sind Grundstücke von ca. 100 m² bis 1.500 m² vorzufinden. Der überwiegende Teil aller Grundstücke fällt in die Kategorien 150 – 300 m² und 300 – 600 m².



Die kleinsten Grundstücke sind im Bereich der Sedanstraße (Blöcke 1307 und 1308) vorzufinden. Aufgrund der geringen Grundstücks-tiefe sind oftmals solche Grundstücke an drei Seiten von der Nachbar-bebauung umgeben. Besonders ungünstig ist hierbei ein fehlender direkter Anschluss zu Grün- oder Freiflächen und der hohe Überbauungsgrad. Die größte Anzahl kleiner Grundstücke befindet sich zwischen Bauernwiesenstraße und Luitpoldstraße (Block 1607) und zwischen der Ysenburg- und Sedanstraße (Block 1308).

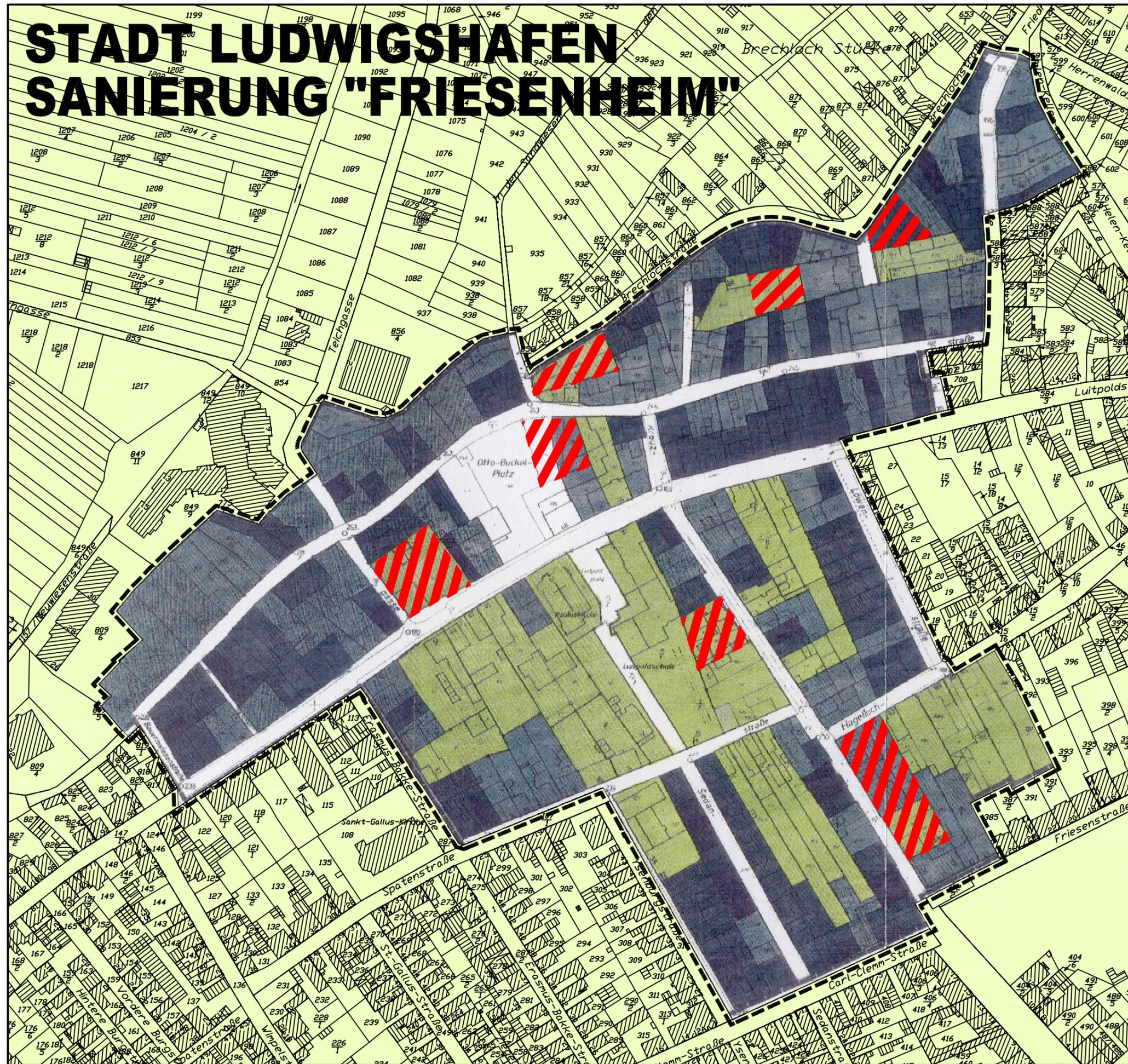
Einige private Grundstücke erstrecken sich tief in die Blockinnenbereiche hinein (Block 1303, 1307), die Grundstücke sind dabei überwiegend sehr schmal, sodass eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke nur eingeschränkt möglich ist. Für eine mögliche Nachverdichtung müsste eine Grundstücksneuordnung erfolgen.

Eine Veränderung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte ergab sich überwiegend nur in den Bereichen, die neu bebaut bzw. umstrukturiert wurden, wie z.B. am Otto-Buckel-Platz (Bruchwiesenstraße 19-25).

Anhand der Grundstücksgrößen-Vergleichs lässt sich ablesen, dass in Friesenheim kaum größere Umstrukturierungsprozesse stattgefunden haben, sondern bislang überwiegend objektbezogene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.3.2 BESTANDSANALYSE VERÄNDERUNGEN DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN



LEGENDE

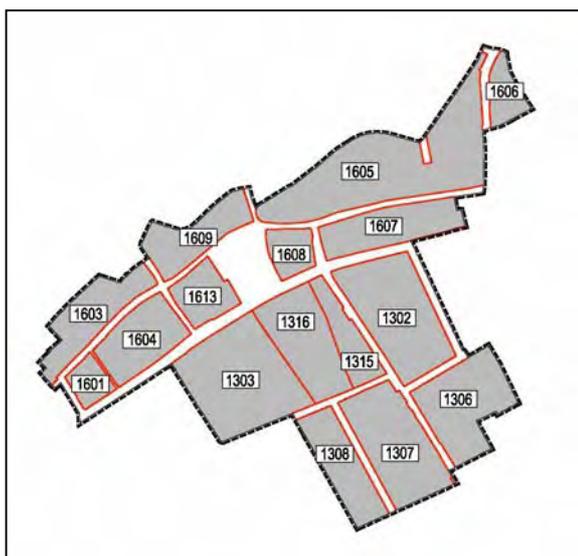
-  Plangebiet
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
- Grundfläche entsprechend Vorbereitender Untersuchung (1997):
 -  < 150 qm
 -  150 – 300 qm
 -  300 – 600 qm
 -  ≥ 600 qm
- Entwicklung der Grundstücksgrößen:
 -  Bereiche mit erfolgten Grundstücksneuordnungen



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 4.3.2
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSTB 1:2000
	PLAN VERÄNDERUNGEN DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN	GEZ. JS	DATUM APR. 09
	BLGR. A3	BAUH.	

4.3.3 Grundflächenzahl

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden vor allem in den Blöcken 1308, 1601, 1607 hohe Bebauungsdichten vorgefunden. Es gab Bereiche mit weit über 50-prozentiger Überbauung, wobei auf einzelnen Grundstücken mehr als 80 % erreicht werden.



Hier wurde zum Teil versucht den Überbauungsgrad durch den Abriss von Nebengebäuden zu reduzieren. Allerdings sind die hohe Bebauungsdichten häufig auf kleinen Grundstücken zu finden, bei denen der hohe Überbauungsgrad allein durch die Grundfläche des Wohngebäudes entsteht. Übliche Lösungen wie der Abriss von ungenutzten Nebengebäuden können hier nicht angewandt werden.

Darüber hinaus weisen Bereiche, die eine relativ große Anzahl an Wohnungen beinhalten, aufgrund des

erforderlichen Flächenbedarfs für Stellplätze, einen hohen Versiegelungsgrad auf, wie z.B. Block 1607. Auch in diesen Bereichen ist eine Reduzierung der Versiegelung nur im begrenzten Maße möglich.

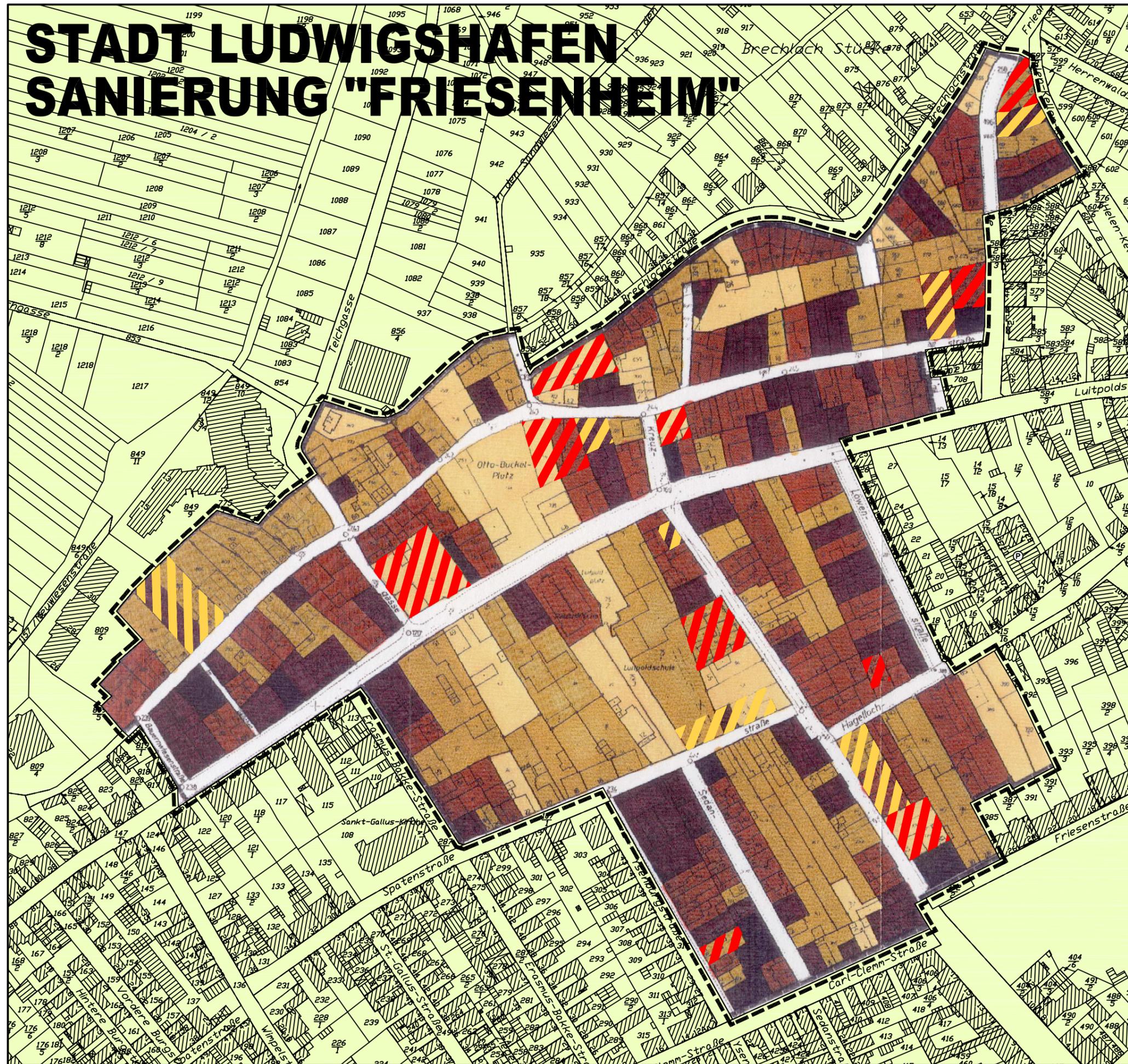
Dies wird anhand des Vergleichs zu der heutigen Situation deutlich: in den bereits dicht bebauten Bereichen ergab sich kaum eine Verkleinerung der Grundflächenzahl.

Der Grad der Überbauung war und ist im Untersuchungsgebiet allerdings sehr unterschiedlich verteilt. Im Gegensatz zu den dicht bebauten Bereichen gab es Bereiche mit durchschnittlich nur 30prozentiger Überbauung. In diesen Bereichen, zum Beispiel Ecke Luitpoldstraße/Teichgasse, fand bereits eine verträgliche Nachverdichtung statt.

Zusammenfassend ist darzustellen, dass einige Bereiche, die früher eine hohe Versiegelung aufgewiesen haben, durch den Abriss von untergenutzten Nebengebäuden eine Reduzierung des Überbauungsgrads erfuhren. In Blöcken, die kleinteilige Strukturen und kleine Grundstücke aufweisen, wie entlang der Sedanstraße, konnte nur in geringfügigem Maße entsiegelt bzw. entkernt werden. Neben der Reduzierung des Überbauungsgrades fand auf der anderen Seite im Sanierungsgebiet eine Nachverdichtung statt. Dies betrifft vor allem Bereiche, die bislang untergenutzt waren, wie z.B. Kreuzstraße 22.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.3.3 VERÄNDERUNGEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL



LEGENDE



Plangebiet



Bestehende Flurstücksgrenzen

Grundflächenzahl entsprechend Vorbereitender Untersuchung (1997):



< 0,2



0,2 - 0,4



0,4 - 0,6



0,6 - 0,8



≥ 0,8

Entwicklung der Grundflächenzahl:



Erhöhung der Grundflächenzahl



Verringerung Grundflächenzahl

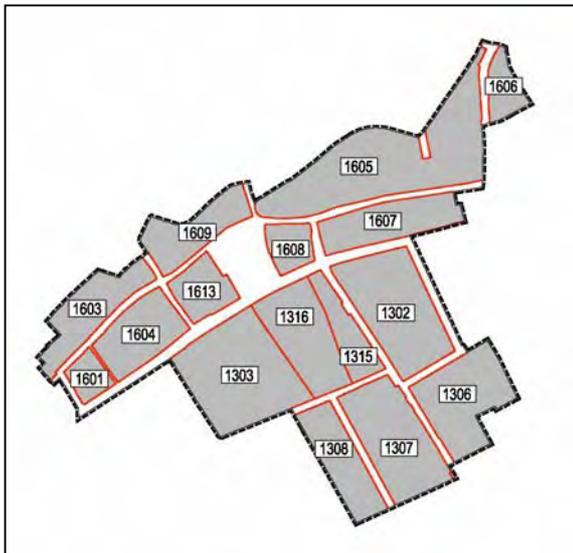


NORD

	BAUH.	STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.	0662
	PROJEKT	SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.	ST
	PLAN	VERÄNDERUNGEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL	GEZ.	JS
			BLGR.	A3
			MASSSTB	1:2000
			DATUM	APR. 09
			PLAN NR.	4.3.3

4.3.4 Mängel der Bausubstanz

Entsprechend der Vorbereitenden Untersuchung wurden die Gebäude in geringe/mittlere/schwere Mängel eingestuft. Hierbei wurden 8 % mit sehr schweren Mängeln ermittelt. Die größte Anzahl von Gebäuden mit schweren Bauschäden befand sich zwischen Bauernwiesenstraße und Luitpoldstraße (Block 1607), in der Bauernwiesenstraße (Block 1603) sowie entlang der Kreuzstraße.



Viele der Gebäude, die früher eine mangelhafte Bausubstanz aufwiesen, wurden mittlerweile saniert, z.B. im Bereich der Bauernwiesenstraße oder Ecke Kreuzstraße/Luitpoldstraße. Darüber hinaus wurden einige, zum damaligen Zeitpunkt mangelhafte Gebäude abgerissen und zum Teil durch Neubauten ersetzt, beispielsweise Ecke Bauernwiesenstraße /Friedrich-Profit-Straße.

Allerdings bestehen weiterhin einige Gebäude, die damals bereits in einem schlechten Zustand waren und die bislang nicht saniert wurden. Darüber

hinaus besteht bei einigen Gebäuden, insbesondere aus den 1950ern und 1960ern Modernisierungsbedarf, der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung nur als geringfügiger Mängel bewertet wurde.



Abbildung 14: Unsanierte Bebauung an der Bauernwiesenstraße



Abbildung 15: Saniertes Objekt Ecke Kreuzstraße / Luitpoldstraße

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.3.4 VERÄNDERUNG DER MÄNGEL DER BAUSUBSTANZ

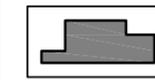


LEGENDE

Mängel der Bausubstanz entspr. Vorbereitender Untersuchung



Plangebiet

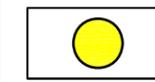


Bestehende bauliche Anlagen



Bestehende Flurstücksgrenzen

Bausubstanz entsprechend Vorbereitender Untersuchung (1997):



gut oder leichte Mängel



mittlere Mängel: umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich



schwere Mängel: punktuell Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich ggf. Abriß



Ungeordnete, geringe überbaubare Flächen: Entkernung und Neuordnung

Entwicklung der Bausubstanz:



Verbesserung der Bausubstanz/
Renovierung



Verschlechterung der Bausubstanz



Neubau von Hauptgebäuden



Abbruch von Hauptgebäuden



noch vorhandene ungeordnete Flächen



NORD

PISKE

BAUH.	STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.	0662	PLAN NR.	4.3.4
	PROJEKT	SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.		
PLAN	VERÄNDERUNGEN DER MÄNGEL DER BAUSUBSTANZ	GEZ.	JS	MASSTB	1:2000
		BLGR.	A3	DATUM	APR. 09

Daneben gibt es mehrere Grundstücke, die großteils mit minderwertigen Schuppen und Nebengebäuden bebaut sind, deren Substanz- und Nutzungswert gering ist. Dies betrifft insbesondere den Block 1607 entlang der Bauernwiesenstraße.

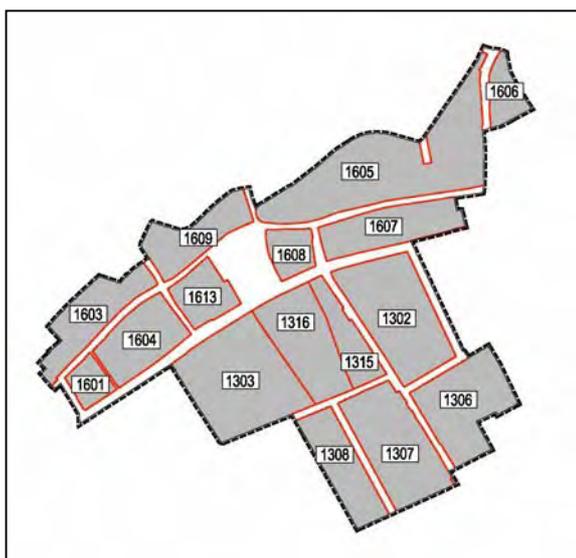
4.4 Wohnumfeld, Umweltbedingungen

4.4.1 Öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche

Öffentliche Aufenthaltsbereiche stellen nur der Platz an der Paulus Kirche, der Schulhof und der angrenzende Spielplatz dar. Da der Otto-Buckel-Platz überwiegend als Parkraum dient, kommt ihm nur eine geringe Aufenthaltsfunktion zu. Zum Aufenthalt lädt der Otto-Buckel-Platz nur im Bereich zwischen Kirche und Bunker ein. Öffentliche Grünflächen sind mit Ausnahme der Randbereiche an den Plätzen und des Spielplatzes im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings grenzen nördlich an das Plangebiet ausgedehnte Freiflächen an, die der Naherholung dienen. Der Friesenpark als weitere öffentliche Grünfläche befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets.

Gemäß Landschaftsplanung der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1998 ist die Freiflächenversorgung des gesamten Stadtteils im Vergleich zur Gesamtstadt weit überdurchschnittlich. Defizite werden jedoch in der Qualität der Grünflächen gesehen, da die Ausstattung und der Gestaltwert der kleineren Grünflächen eher als mäßig eingestuft wird. Das Fehlen nachbarschaftsbezogener Grünflächen kann durch private Grünflächen und verkehrsberuhigte Bereiche gelöst werden. Die Anbindung an übergeordnete Freiräume ist zu verbessern.

4.4.2 Private Grünflächen

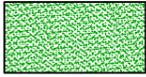
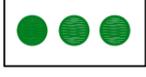


Der Grünanteil in den Innenbereichen der größeren Blöcke 1303 und 1307 ist relativ groß. Andererseits sind die Blöcke 1601, 1607, 1308 mit weniger als 5% Grünanteil besonders benachteiligt. Die Ursache für die gravierenden Unterschiede in der Ausstattung mit privaten Grünflächen ist insbesondere im historisch vorgegebenen Straßengrundriss zu sehen: Überall dort, wo Straßen in geringem Abstand parallel laufen, wie z.B. zwischen Luitpoldstraße und Bauernwiesenstraße oder zwischen Sedanstraße und Ysenburgstraße, ist bei den letztlich gleichbleibenden

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.4 BESTANDSANALYSE WOHNUMFELD, FREIFLÄCHEN

LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz
-  Baumgruppen im öffentlichen Bereich
-  zusammenhängende größere private Grünflächen
-  ungestaltete Freiflächen
-  großflächig versiegelte Freiflächen
-  Bereiche mit Grünmangel entsprechend Vorbereitender Untersuchung (1997)
-  Erhöhung Grünanteil
-  Platz mit Aufenthalts- / Gestaltsqualitäten
-  Platz mit geringen Aufenthalts- / Gestaltsqualitäten



PISKE	BAUH.	STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.	0662
	PROJEKT	SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.	ST
PISKE	PLAN	BESTANDSANALYSE WOHNUMFELD / FREIFLÄCHEN	BL.GR.	A3
			MASSSTB	1:2000
			DATUM	APR. 09
			PLAN NR.	4.4

Bebauungstiefen der Grundstücke kein Raum mehr für ergänzende Freiflächen verblieben.

Auch bei den Baublöcken mit einem rechnerisch guten privaten Grünflächenanteil kommen die Grünflächen nicht allen Baugrundstücken in gleicher Weise zu Gute. So sind zum Beispiel westlich der Kreuzstraße große Grünflächen vorhanden, die aber für die bestehenden Baugrundstücken entlang der Kreuzstraße nicht nutzbar sind.

Ansatzpunkte zur Verbesserung der Grünsituation im Gebiet sind Entkernung und Entsiegelung, wie sie bereits durchgeführt wurden. Aufgrund von kleinen Grundstücken und dem Wunsch nach privaten Stellplätzen bleibt in den meisten Fällen allerdings nur wenig Raum für eine Hofbegrünung.

In den Bereichen mit großen, zusammenhängenden Freiflächen innerhalb der Baublöcke sind im Spannungsfeld zwischen der Sicherung von Grünflächen einerseits und einer verträglichen Nachverdichtung andererseits vorsorglich Lösungen anzubieten, die einer unerwünschten baulichen Entwicklung vorbeugen.

4.4.3 Baumbestand

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet ist sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch im öffentlichen Bereich gering. Als besonders markante und ortsbildprägende Bäume sind die Kastanien im Hof der Luitpoldschule, die beiden Platanen am alten Pfarrhaus, die Baumgruppe im Bereich der Spatenstraße 12-15 sowie die Eiche an der Paulus-Kirche zu nennen. In den Randbereichen des Otto-Buckel-Platzes sowie entlang der Luitpoldstraße im Bereich der Paulus Kirche wurden einige Straßenbäume in den letzten Jahren gepflanzt. Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte sind weitere Straßenbaumpflanzungen nur sehr eingeschränkt im Untersuchungsgebiet möglich.

Weiterhin bestehen in den Blockinnenbereichen zum Teil alte Baumbestände, die grundsätzlich erhaltenswürdig sind.



Abbildung 16: Baumbestand am Otto-Buckel-Platz



Abbildung 17: In den öffentlichen Bereich hineinragende Bäume der angrenzenden Grundstücke im Bereich der Spatenstraße

4.4.4 Gender Mainstream

Die Ausstattung mit privaten und öffentlichen Grünflächen sowie privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereichen im Freien hat entscheidenden Einfluss auf die Möglichkeiten, wie die unterschiedlichen Bedürfnisse von Frauen und Männern umgesetzt werden können.

Im Sanierungsgebiet selbst wird den Anforderungen hinsichtlich differenzierter Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten durch den Otto-Buckel-Platz, durch den Platzbereich zwischen Schule und Kirche sowie durch den Spielplatz an der Spatenstraße weitgehend Rechnung getragen. Defizite bestehen insbesondere bezüglich informeller Möglichkeiten der Kommunikation, wie sie etwa in Cafés gegeben sind. Defizite bestehen weiterhin in den Möglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche, ihre Bedürfnisse – gegebenenfalls auch geschlechterdifferenziert – umsetzen zu können.

Unter Einbeziehung der an das Sanierungsgebiet angrenzenden Stadtbereiche, insbesondere des Friesenparks und der Richtung Nordwesten angrenzenden Freiflächen, stellt sich die Situation allerdings wesentlich günstiger dar.

4.5 Verkehr, Ruhender Verkehr

4.5.1 Straßennetz

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Luitpoldstraße und Kreuzstraße als Haupterschließungsstraßen. Die restlichen Straßen dienen ausschließlich als Anliegerstraßen.



Abbildung 18: Kreuzstraße mit Straßenbahntrasse-
Abbildung 19: Bauernwiesenstraße

Durch die historisch bedingte Erschließungsstruktur mit zum Teil engen Straßen gibt es innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Konflikte bzgl. der unterschiedlichen Nutzungsansprüche. In der Vergangenheit hat sich der fließende und der ruhende Individualverkehr große Bereiche des öffentlichen Raums angeeignet. Problematisch sind knapp bemessene oder gar fehlende Gehwege, die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, fehlendes Straßengrün, zugeparkte Straßen, fehlende Stellplätze und mangelnde Aufenthaltsqualität. Beispielhaft für die skizzierte Problemlage sei hier die Teichgasse zwischen Bauernwiesenstraße und Luitpoldstraße angeführt.

In einigen Straßen wurden bereits Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Gestaltungsaufwertung des Straßenraums durchgeführt. Zu nennen sind hier insbesondere die Brechlochstraße und die Luitpoldstraße zwischen Bunker und Pauluskirche.

Problematisch ist weiterhin die Situation in der Kreuzstraße aufgrund von fehlender Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie einer ungenügenden Straßenraumfassung.

4.5.2 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahntrasse, die im Bereich der Luitpoldstraße und der Kreuzstraße verläuft, ausreichend an das ÖPNV-Netz der Stadt Ludwigshafen angeschlossen. Die Haltestellen in der Kreuzstraße werden im 15-Minuten-Takt bedient.

Durch die Straßenbahntrasse ergibt sich allerdings eine Überbelastung des engen Verkehrsraums vor allem in der Kreuzstraße.

4.5.3 Fußgänger/Radfahrer

Eine wichtige fuß- und radläufige Verbindung verläuft entlang der Sedanstraße über den Luitpoldplatz, den Otto-Buckel-Platz in den Außenbereich im Norden des Untersuchungsgebiets (Schrebergärten, Sportvereine, Badeseen).

Radfahrwege sind im Plangebiet nicht separat ausgewiesen. Ursache dafür ist eine fehlende Erforderlichkeit, da alle Straßen im Sanierungsgebiet entweder als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone ausgewiesen oder gesondert in der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h bzw. 30 km/h beschränkt sind. Damit ist grundsätzlich von einem konfliktarmen Nebeneinander zwischen Radverkehr und motorisiertem Verkehr auszugehen.

Ansonsten ist die Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer durch den hohen Raumspruch des fließenden und ruhenden Verkehrs geprägt.

4.5.4 Park- und Stellplatzsituation

Öffentliche Parkplätze werden insbesondere in den Anliegerstraßen angeboten. Darüber hinaus dient der Otto-Buckel-Platz sowie der Platz zwischen Brechlochstraße und Friedrich-Profit-Straße als öffentlicher Parkraum. Aufgrund der schmalen Verkehrsräume in Verbindung mit parkenden Fahrzeugen ist in einigen Straßen für Fußgänger/Radfahrer und für den fließenden Verkehr nur ein schmaler Korridor vorhanden (z.B. Sedanstraße).

Aufgrund der Lage des Otto-Buckel-Platzes dient dieser Parkplatz überwiegend für den nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets. Geschäfte im südlichen Bereich, wie z.B. in der Kreuzstraße sowie Sedanstraße profitieren von dem Parkplatzangebot auf dem Otto-Buckel-Platz nicht.

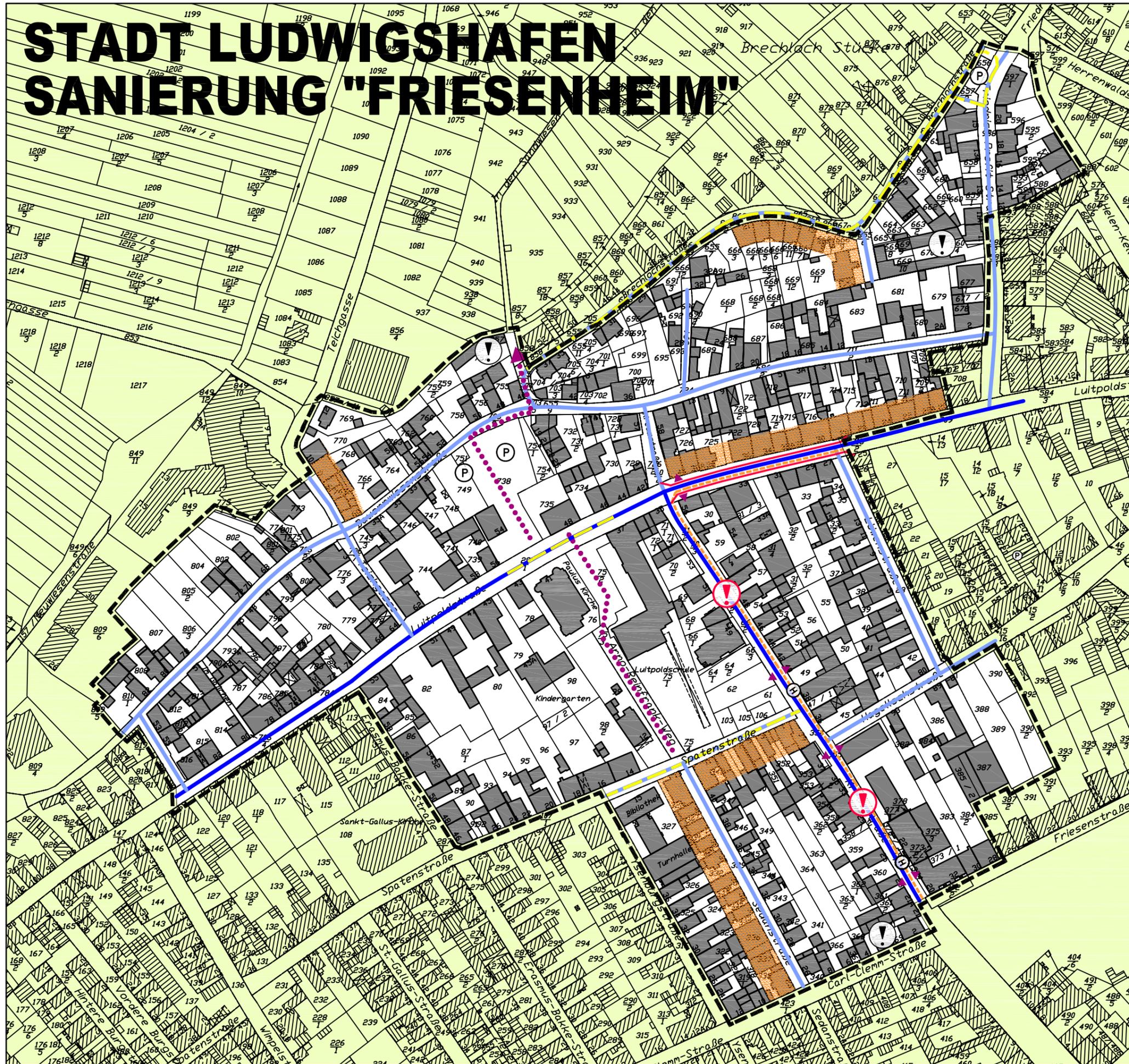
Aufgrund der dicht bebauten Strukturen besteht in Teilbereichen ein hohes Defizit an privaten Stellplätzen. Bei Neubauten wird üblicherweise ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit gefordert. Dieser Stellplatzschlüssel kann aufgrund der bestehenden Baustruktur im Sanierungsgebiet nicht angesetzt werden. Für Bereiche, in denen ein großer Anteil Älterer wohnt, ist zudem nicht davon auszugehen, dass jeder Haushalt über einen PKW verfügt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Versorgung mit privaten Stellplätzen innerhalb des Sanierungsgebiets blockweise auf. Auch unter Zugrundelegung eines niedrigen Stellplatzschlüssels ist erkennbar, dass in einigen Blöcken ein hohes Stellplatzdefizit besteht. Dies betrifft insbesondere die Blöcke 1607 und 1605.

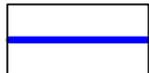
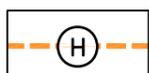
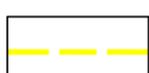
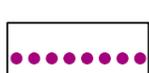
Der Ausgleich des Stellplatzdefizits ist nur unter Inanspruchnahme der vorhandenen privaten Freibereiche möglich. Um die Wohnqualität durch weitere Stellplätze auf den Privatgrundstücken nicht zu mindern, ist zu prüfen, ob Alternativflächen für private Stellplätze außerhalb der Blockinnenbereiche zur Verfügung gestellt werden können. Insbesondere Anwohnerstellplätze in den Straßenräumen wären hierbei denkbar.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.5 BESTANDSANALYSE VERKEHR

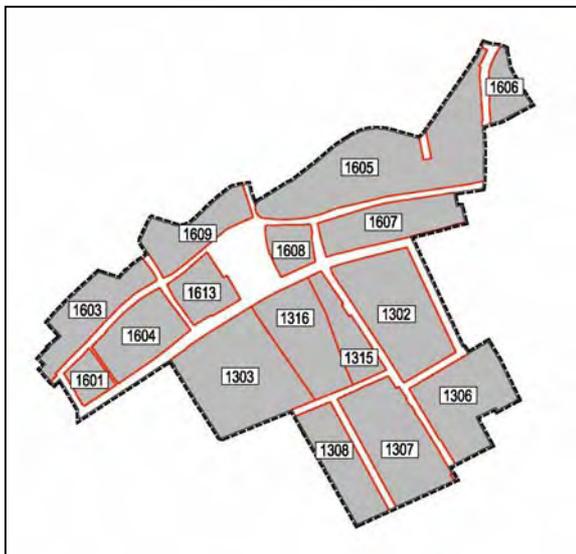


LEGENDE

-  Plangebiet
 -  Bestehende bauliche Anlagen
 -  Bestehende Flurstücksgrenzen
 -  Straße mit Durchgangsverkehr
 -  reine Anliegerstraße
 -  Straßenbahnlinie mit Haltestellen
 -  schmaler Straßenraum funktional hoch belastet
 -  bereits durchgeführte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bzw. Aufwertung des Straßenraums
 -  notwendige Verkehrsberuhigungsmaßnahme
 -  wichtige Fußwegverbindung
 -  erforderliche Maßnahmen zur Fußgängerquerung
 -  öffentliche Parkplätze
 -  Stellplatzdefizit
 -  störende Garagenanlage im Wohnumfeld
- 
NORD

PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 4.5
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
PISKE	PLAN BESTANDSANALYSE VERKEHR	GEZ. JS	MASSTAB 1:2000
		BLGR. A3	DATUM APR. 09

Versorgung mit private Stellplätzen im Sanierungsgebiet:



Block	Wohneinheiten	Stellplätze	bei 1,5 Stp. pro WE		bei 1 Stp. pro WE	
			Stellplatzbedarf	Stellplatzdefizit	Stellplatzbedarf	Stellplatzdefizit
1302	50	41	75	24	50	9
1303	54	35	81	46	54	19
1306	25	Neu errichtete TG	38	--	25	--
1307	40	26	60	34	40	14
1308	23	14	35	21	23	9
1315	22	Neu errichtete TG	33	--	22	--
1316	1	2	2	--	1	--
1601	18	11	27	16	18	7
1603	15	19	23	4	15	--
1604	32	26	48	22	32	6
1605	82	55	123	68	82	27
1607	71	24	107	83	71	47
1608	19	14	29	15	19	5
1609	20	21	30	9	20	--
1613	11	7	17	10	11	4

Das Defizit hinsichtlich der privaten Stellplätze kann in der Praxis durch die vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten im Straßenraum aufgefangen werden. In der räumlichen Verteilung der öffentlichen Parkplätze ergeben sich jedoch erhebliche

che Unterschiede, da insbesondere in den engen Straßenräumen nur wenige (legale) Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sind. Die Bewohner müssen daher zum Teil längere Wege in Kauf nehmen.

4.5.5 Gender Mainstream

In Hinblick auf den Verkehr gewinnt der Aspekt Gender Mainstream insbesondere Bedeutung bezüglich des Angebots ausreichender Mobilitätsmöglichkeiten für alle Teile der Bevölkerung und hinsichtlich der tatsächlichen Möglichkeiten der Nutzung der Verkehrsraume vor dem Hintergrund unterschiedlicher Sicherheitsbedürfnisse.

Im Sanierungsgebiet Friesenheim stehen mit dem bestehenden Straßenbahnanschluss und den günstigen Rahmenbedingungen für eine Fahrradnutzung ausreichende Mobilitätsmöglichkeiten auch für Personen zur Verfügung, die nicht über ein eigenes Kraftfahrzeug verfügen. Allerdings sind die Versorgungsmöglichkeiten so strukturiert, dass nicht nur eine Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, sondern bereits eine Versorgung mit Nahrungsmitteln die Nutzung eines Verkehrsmittels erforderlich macht. Das Ideal einer Stadt der kurzen Wege, die zumindest eine Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ohne Inanspruchnahme von Verkehrsmitteln ermöglicht, wird nicht erreicht.

Aufgrund des bestehenden Stellplatzdefizites sind die Möglichkeiten zur Anschaffung eines Zweitwagens – unabhängig von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Personen – auch durch die städtebaulichen Strukturen erschwert.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Verkehrsräume lässt vor dem Hintergrund unterschiedlicher Sicherheitsbedürfnisse innerhalb des Sanierungsgebietes keine grundlegenden Defizite erkennen. Insbesondere bestehen keine ausgeprägten „Angsträume“, wie sei etwa bei Unterführungen gegeben sein können. Die Ausleuchtung der Straßen und Wege ist zudem als ausreichend zu bezeichnen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit wird im rheinland-pfälzischem 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 Erschwernis und grundsätzlich 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 weitreichende Defizite, da wesentliche Bereiche des öffentlichen Raumes bislang nicht barrierefrei ausgestaltet sind. Punktuelle Maßnahmen wie einzelne Bordsteinabsenkungen oder Ausgestaltungen von Mischverkehrsflächen können ihre Wirkung nicht entfalten, da die Barrierefreiheit ein Anspruch an eine komplette Wegeverbindung für die Betroffenen darstellt.

Die meisten Missstände ergeben sich im derzeitigen Zustand in folgenden Bereichen:

- Fehlende Bordssteinabsenkungen bei Querungsstellen und vor wichtigen Zielen
- Fehlende Kennzeichnungen der Zugänge zu öffentlichen Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen mit Publikumsverkehr
- Niveauunterschiede zwischen Bahnsteig und Straßenbahnboden
- Fehlende Bodenmarkierungen und mangelnde systematisch durchlaufende Materialunterschiede im Gehwegbelag
- Fehlende „Gehwegnasen“ zur Verkürzung von Querungswegen
- Fehlende behindertengerechte Stellplätze

4.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die in den nachfolgenden Kapiteln zugrunde liegenden statistischen Zahlen stammen aus dem Jahre 2005.

4.6.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Der Stadtteil Friesenheim wies Ende 2005 18.454 Einwohner auf. Innerhalb des Sanierungsgebiets Friesenheim waren insgesamt 1.022 Einwohner registriert. Hiervon sind ca. 51 % Frauen und ca. 49 % Männer.

Seit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (1995) ergab sich in den einzelnen Blöcken folgende Einwohnerentwicklung:

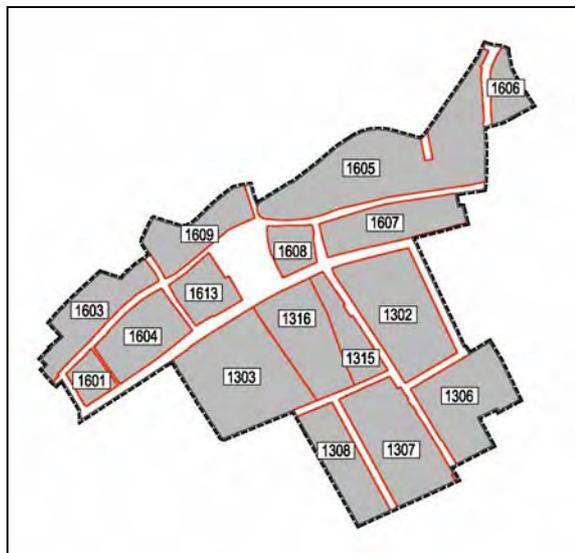
Räuml. Einheit	1995	2005	Entwicklung
1302	115	104	- 9 %
1303	147	114	- 22 %
1306 *1	13	33	+ 154 %

Räuml. Einheit	1995	2005	Entwicklung
1307	100	97	- 3 %
1308	60	58	- 4 %
1315/1316 * ³	15	33	+ 120 %
1601	39	31	-21 %
1603	33	31	- 8 %
1604	65	64	- 2 %
1605	144	159	+ 10 %
1606 * ¹	15	27	+ 80 %
1607 * ²	185	186	+ 1 %
1608	26	38	+ 46 %
1609	28	32	+ 14 %
1613	15	15	0
Insgesamt	1.000	1.022	+ 2 %

*¹ nur Bewohner des Blocks, die innerhalb des Sanierungsgebiet wohnen

*² Teilbereich des Blocks, der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



Die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet hat sich seit der Vorbereitenden Untersuchung kaum verändert. Insgesamt ist ein leichtes Plus von ca. 2 % feststellbar.

Anhand der Tabelle ist zu ersehen, dass in einigen Blöcken ein deutlicher Anstieg der Einwohner (Blöcke 1306, 1315 und 1606) seit Beginn der Sanierung stattgefunden hat. In diesen Bereichen wurden in den letzten Jahren größere Neubau-maßnahmen in Form von Mehrfamilienhäusern realisiert.

In anderen Blöcken sank hingegen die Einwohnerzahl deutlich um bis zu 22 %, wie zum Beispiel in den Blöcken 1303 und 1601.

Anhand der Betrachtung der Einwohnerzahl ohne sonstige Faktoren können noch keine Aussagen bezüglich einer Verbesserung oder Verschlechterung der Gesamtsituation der Einwohner abgeleitet werden. Grundsätzlich kann aber gesagt werden, dass kein übermäßiger Wegzug und somit Verlust der angestammten Bevölkerungsgruppen stattgefunden hat. Eine Abwanderung konnte somit verhindert werden.

Die Gesamtstadt Ludwigshafen erfuhr in den letzten Jahren (seit 2001) ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und konnte die hohen Einwohnerverluste aus den 1990ern somit zum Teil auffangen. Bezogen auf das Untersuchungsjahr 1997 verfügt die Gesamtstadt in etwa über die gleiche Einwohnerzahl wie heute. Die Entwicklung des Sanierungsgebiets weicht somit nicht von der Entwicklung der Gesamtstadt ab.

4.6.2 Einwohnerdichte

Die Größe der Einwohnerdichte gibt Auskunft, ob ein Potenzial für eine mögliche Nachverdichtung von Bereichen gegeben ist. Eine überdurchschnittlich hohe Einwohnerdichte hingegen kann in Verbindung mit anderen Merkmalen ein Faktor sein, der auf beengte und nicht mehr zeitgemäße Wohnverhältnisse hinweist.

Die Veränderungen der Einwohnerdichte in den letzten 10 Jahren seit der Vorbereitenden Untersuchung (1995) lassen bereits erfolgte Nachverdichtungen bzw. Bereiche, die entkernt wurden, erkennen.

Das gesamte Sanierungsgebiet hat eine durchschnittliche Einwohnerdichte von ca. 100 E/ha (Stand 2005). Die Einwohnerdichte ist gegenüber der Vorbereitenden Untersuchung, die 1995 bei 104 E/ha lag, gesunken.

Nach wie vor ist das Gebiet hinsichtlich der Einwohnerdichte sehr unterschiedlich strukturiert. Während zwischen der Luitpoldstraße und der Bauernwiesenstraße sehr dichte innerstädtische Strukturen vorzufinden sind, sind am nördlichen Gebietsrand sehr locker besiedelte Bereiche mit fast dörfliche Strukturen vorhanden.

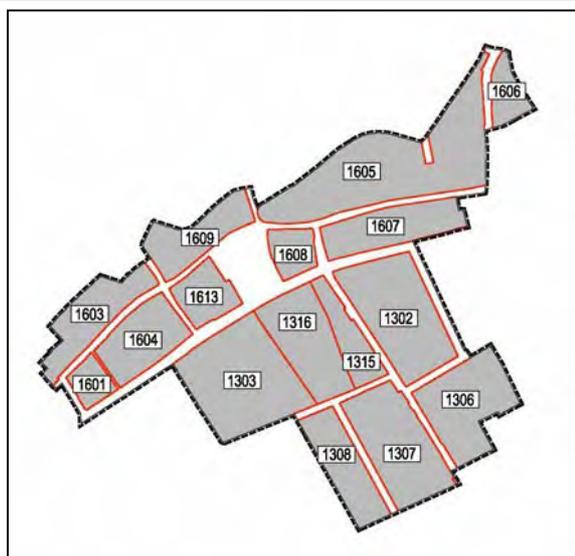
Räumliche Einheit	Einwohnerdichte (E/ha) 1995	Einwohnerdichte (E/ha) 2005	Entwicklung
1302	119	111	- 7 %
1303	128	104	- 19 %
1306 * ¹	18	46	+ 155 %
1307	118	118	0 %

Räumliche Einheit	Einwohnerdichte (E/ha) 1995	Einwohnerdichte (E/ha) 2005	Entwicklung
1308	120	121	0 %
1315/1316 * ³	16	34	+ 113 %
1601	228	189	- 7 %
1603	64	61	- 4 %
1604	127	126	0 %
1605	99	105	+ 6 %
1606 * ¹	80	143	+ 79 %
1607 * ²	304	306	+ 1 %
1608	126	178	+ 41 %
1609	68	72	+ 6 %
1613	50	49	0 %
insgesamt	104	100	- 4 %

*¹ nur Bewohner des Blocks, die innerhalb des Sanierungsgebiet wohnen

*² Teilbereich des Blocks, der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



In einigen Bereichen, die zu Beginn der Sanierung sehr hoch verdichtet waren, wie zum Beispiel die Blöcke 1601 und 1303, fand eine Reduzierung der Einwohnerdichte um 7 % bzw. 19 % statt. Anhand dieser Zahlen kann davon ausgegangen, dass in diesen Bereichen die Zahl der Wohnungen verringert wurde. Dies kann aufgrund von zurückgebauten Wohngebäude bzw. durch die Sanierung von Gebäuden, in denen Wohnungen zusammengelegt wurden, erfolgt sein. Andererseits gibt es Blöcke, die zu Beginn der Sanierung sehr dicht bewohnt waren (Block

1607 und Block 1604) und die trotz Sanierungsmaßnahmen weiterhin die gleiche Einwohnerdichte aufweisen bzw. sogar ein leichter Anstieg der Einwohnerdichte zu verzeichnen ist. In diesen Bereichen besteht weiterhin ein Handlungsbedarf zur Reduzierung der Einwohnerdichte. Maßnahmen wie Entkernung, Anpassung der Wohnungsgrundrisse an aktuelle Bedürfnisse, sind hierbei vorzusehen.

Auffällig sind insbesondere die große Erhöhung der Einwohnerdichte in den Blöcken 1306, 1315 und 1608 seit Beginn der Sanierung. In diesen Blöcken fanden Umstrukturierungen mit größeren Neubautätigkeiten statt. Durch die Neubauten wurde zeitgemäßer Wohnraum geschaffen und das vorhandene Nachverdichtungspotenzial bereits genutzt. Eine übermäßige Verdichtung ergab sich hierdurch nicht.

4.6.3 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 sind Tendenzen wie Sesshaftigkeit, alleingesessene Strukturen, geringer Wandel in der Bevölkerungsstruktur des Quartiers ableitbar.

Für das künftige Handlungskonzept lassen sich anhand der Alterszusammensetzung Ansätze bezüglich der Bedürfnisse im Quartier ableiten.

Altersaufbau

Bei der Analyse der Altersstruktur ist auffällig, dass trotz des großen Anteils der 35 – 50 jährigen, der Anteil der Kinder relativ gering ist. Da die Gruppe der 35-50-Jährigen üblicherweise die Gruppe der Familien vertritt, wäre eigentlich davon auszugehen, dass in diesen Blöcken der Anteil der Kinder höher ist. An diesen Zahlen ist die allgemeine Tendenz der Abnahme der Familiengründungen bzw. der Geburten und als Folge eine Überalterung der Bevölkerung ableitbar.

Nur 20 % der Bewohner sind unter 18 Jahren. In einigen Blöcken ist der Anteil von Jugendlichen allerdings sehr hoch, so weisen die Blöcke 1315 und 1607 einen Anteil von Kindern und Jugendlichen von 28 bzw. 27 % auf. Dem gegenüber gibt es Blöcke mit sehr wenig Jugendlichen (ca. 10 %), in denen dafür ein hoher Anteil von Senioren vorhanden ist. So weisen die Blöcke 1604 und 1609 einen Anteil von Senioren von 34 % auf. Der Block 1606 hat im Bereich des Sanierungsgebiets 39 % Senioren und nur 6 % Jugendliche und ist somit deutlich überaltert. Gründe für die unterschiedlichen Alterszusammensetzungen können die vorhandene Gebäudestrukturen und der Zuschnitt der vorhandenen Wohnungen sein. Bei den weiteren Maßnahmen sind die unterschiedlichen Bedürfnisse der Altersgruppen zu beachten.

Auffällig ist, dass insbesondere die Blöcke mit hoher Einwohnerdichte und einem hohen Ausländeranteil auch einen hohen Anteil an Kinder/Jugendlichen aufweisen. Besonders in diesen Blöcken sind Entkernungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsbestandes wichtig, um den Heranwachsenden angemessene Freiräume und Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist im Sanierungsgebiet ein höherer Anteil Kinder und Jugendlicher vorzufinden. In der Gesamtstadt betrug der Anteil der Unter-18-Jährigen im Jahre 2006 ca. 17 %, im Sanierungsgebiet hingegen 20 %. Demgegenüber ist der Anteil der Senioren um ca. 4 % in der Gesamtstadt höher als im Sanierungsgebiet (21 % im Sanierungsgebiet, 25 % in der Gesamtstadt). Der allgemeine Trend einer Überalterung der Bevölkerung ist in Friesenheim somit geringer ausgeprägt als in der Gesamtstadt.

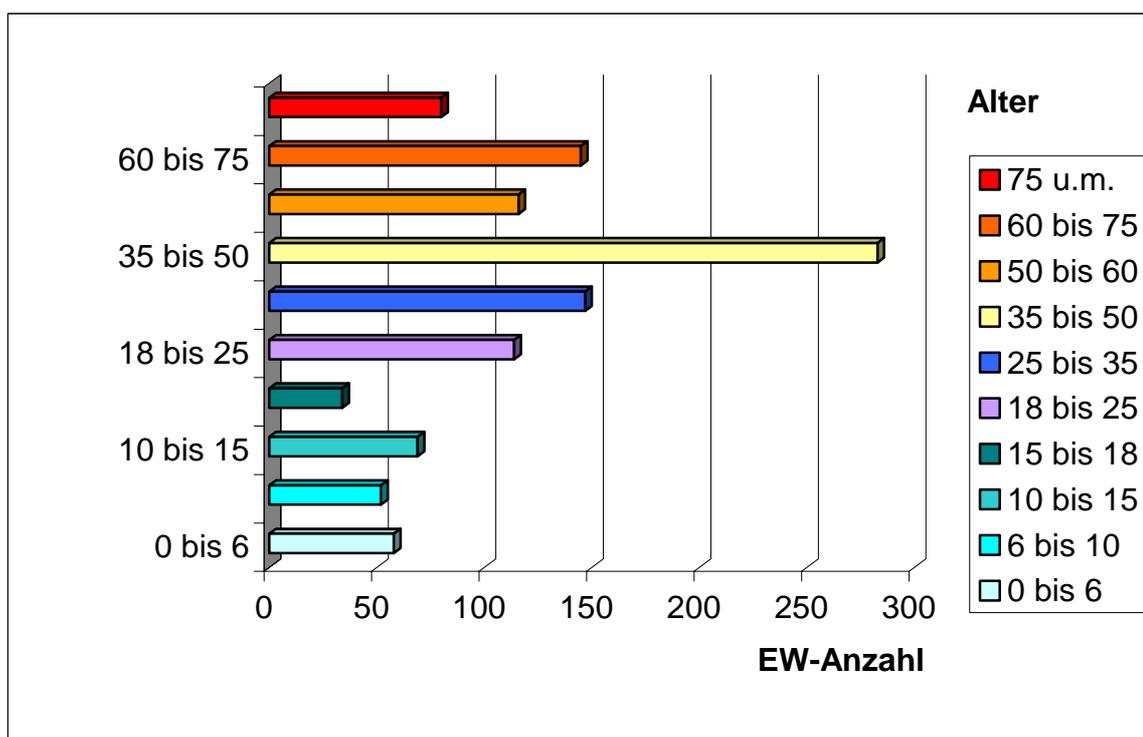


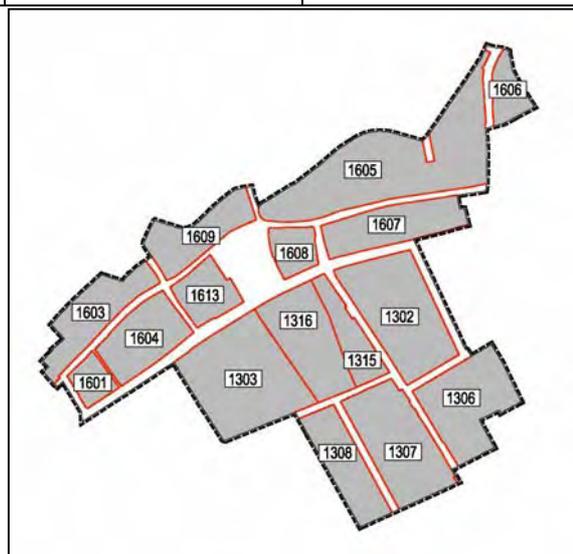
Abbildung 20: Altersverteilung im Sanierungsgebiet Friesenheim 2005

Räumliche Einheit	Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in %	Anteil der Erwachsenen (18 - 60 Jahre) in %	Anteil der Senioren (über 60 Jahre) in %
1302	20	61	19
1303	19	69	12
1306 *1	6	55	39
1307	17	56	27
1308	26	64	10
1315/1316 *3	28	65	7
1601	19	55	26
1603	26	45	29
1604	11	55	34
1605	16	58	26
1606 *1	33	56	11
1607 *2	27	62	11
1608	24	52	24
1609	10	56	34
1613	0	67	33
insgesamt	20	59	21

*1 nur Teilbereichs des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*2 Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*3 Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



Veränderungen des Seniorenanteils

Der Anteil der Über-60jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt im gesamten Sanierungsgebiet 20,5 %. Damit sank der Anteil der Senioren gegenüber 1995, der damals bei 23 % lag. Eine Überalterung des Sanierungsgebiets aufgrund eines Wegzugs der jungen Bevölkerungsschichten fand im Sanierungsgebiet somit nicht statt. Vielmehr ist eine Stabilisierung der Altersstruktur erkennbar.

In einigen Blöcken sank der Anteil der Senioren enorm, so z.B. in den Blöcken 1315 und 1613 um 20 bzw. 10 %. Im Block 1315 ist dies auf den Wohngebäude-neubau zurückzuführen, in den insbesondere jüngere Menschen einzogen. Aber auch Blöcke mit wenig Neubautätigkeiten, wie z.B. im Block 1308 sank der Anteil der Senioren. Demgegenüber gibt es aber auch Blöcke, in denen der Anteil der Über-60-Jährigen gestiegen ist, so beträgt der Anteil der Senioren im Block 1604 34 % und war damit 11 % höher als zu Beginn der Sanierung.

Der Anstieg des Seniorenanteils betrifft vor allem Blöcke, in denen wenig Neubautätigkeiten zu verzeichnen sind. Dies verhindert einen Zuzug von jüngeren Bevölkerungsteile bzw. führte zu einem Wegzug der heranwachsenden Kinder und in Folge zu einer Überalterung dieser Blöcke. Um eine ausgewogene Altersstruktur zu erhalten, müssen insbesondere in diesen überalternden Bereichen Wohnungsangebote für Jüngere und Familien in Form von Neubauten und zeitgemäßen Umbau von Altbauten geschaffen werden.

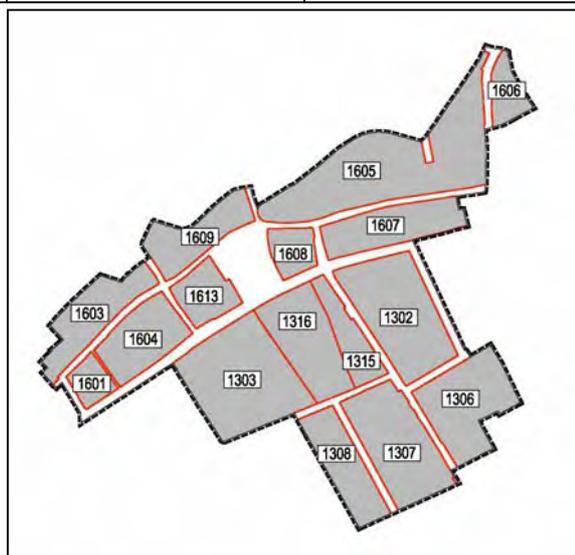
Räumliche Einheit	Anteil der über 60jährigen 1995 in %	Anteil der über 60jährigen 2005 in %	Entwicklung
1302	18	19	+ 1
1303	16	12	- 4
1306 *1	35	39	+ 4
1307	20	27	+ 7
1308	18	10	- 8
1315/1316 *3	27	7	- 20
1601	23	26	+ 3
1603	24	29	+ 5
1604	23	34	+ 11
1605	21,5	26	+ 4,5
1606 *1	15	11	- 4
1607 *2	7	11	+ 4
1608	27	24	- 3

Räumliche Einheit	Anteil der über 60jährigen 1995 in %	Anteil der über 60jährigen 2005 in %	Entwicklung
1609	36	34	- 2
1613	53	33	- 10
insgesamt	23	21	+ 1

*1 nur Teilbereichs des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*2 Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*3 Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



4.6.4 Staatsangehörigkeit

Die Bevölkerungszusammensetzung innerhalb des Sanierungsgebiets kann neben der Analyse der Altersstruktur anhand der Staatsangehörigkeit beurteilt werden. Eine Erhöhung des Ausländeranteil zeigt Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur eines Gebietes auf.

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

Der durchschnittliche Ausländeranteil ist seit der Vorbereitenden Untersuchung 1995 von 28 % leicht auf 26,7 % gesunken. Ein Großteil der Ausländer ist hierbei der Altersgruppe der 35 – 50 Jährigen zuzuordnen (25 %).

Klare Veränderungen sind anhand der Zahlen nicht ableitbar, da es einerseits Blöcke gibt, in denen der Ausländeranteil um bis zu 46 % (Block 1606) gestiegen und andererseits in einigen Blöcken, der Ausländeranteil um bis zu 20 % (Block 1608) gesunken ist. Da der erhöhte Ausländeranteil räumlich verteilt ist, kann nicht generell gesagt werden, dass eine Konzentration von Ausländern in bestimmten

Bereichen stattfindet. Insgesamt kann anhand der Entwicklung des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung eine Stabilisierung innerhalb des Sanierungsgebiets festgestellt werden.

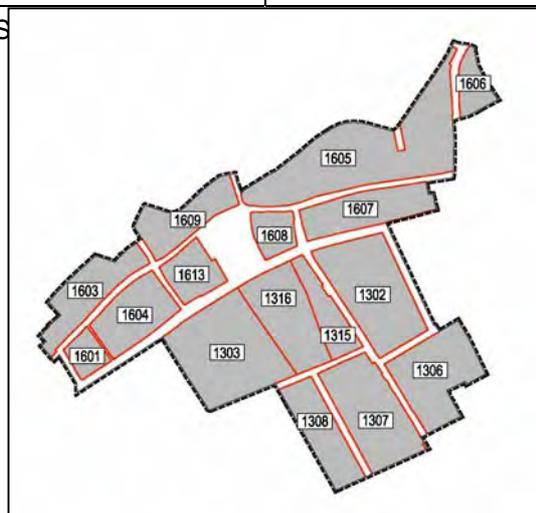
Gegenüber der Gesamtstadt ist der Ausländeranteil im Sanierungsgebiet deutlich höher. In der Gesamtstadt beträgt der Ausländeranteil 19,7 %, im Sanierungsgebiet 27 %.

Räumliche Einheit	Ausländeranteil 1995 in %	Ausländeranteil 2005 in %	Entwicklung
1302	19	25	+ 6
1303	31	15	- 16
1306 *1	15	30	+ 15
1307	35	26	- 9
1308	19	29	+ 10
1315/1316 *3	0	24	+ 24
1601	10	10	+ - 0
1603	6	23	+ 17
1604	6	27	+ 21
1605	23	18	- 5
1606 *1	13	59	+ 46
1607 *2	57	47	- 10
1608	41	21	- 20
1609	26	25	- 1
1613	0	0	0
insgesamt	28	27	- 1

*1 nur Teilbereichs des Blocks, der innerhalb des S

*2 Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*3 Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



4.6.5 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote im Sanierungsgebiet betrug 16,9 % im Jahre 2005. Sie ist mit der gesamtstädtischen Arbeitslosenquote, die bei 17,1 % lag, vergleichbar.

Die Blöcke mit der höchsten Arbeitslosigkeit sind der Block 1601 mit 33,3 % und der Block 1607 mit 26,4%. Gegenüber stehen Blöcke mit sehr geringer Arbeitslosigkeit, wie z.B. Block 1307 mit 9,1 % oder Block 1604 mit 9,5 %.

In den Blöcken 1302 und 1607 ist die relativ hohe Jugendarbeitslosigkeit mit 33,3 % (der unter 25 Jährigen) auffällig. Insgesamt beträgt die Jugendarbeitslosigkeit im Sanierungsgebiet 18,8 % und liegt somit über der Quote des Gesamtstadtgebiets mit 17,2 %.

Die Arbeitslosenquote der ausländischen Bevölkerungsschichten differenziert innerhalb des Sanierungsgebiets enorm. Insgesamt beträgt die Arbeitslosenquote bei Ausländern 21 % im Untersuchungsgebiet, in der Gesamtstadt ist sie mit 27,3 % deutlich höher.

Im Vergleich zur Gesamtstadt handelt es sich somit beim Sanierungsgebiet Friesenheim um kein Gebiet mit einer überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit.

Ein unmittelbarer Vergleich zu den Arbeitslosenzahlen zum Beginn der Sanierung 1995 ist nicht möglich, da sich die Bezugsgrundlagen aufgrund gesetzlicher Vorgaben geändert haben.

4.6.6 Anteil der Hartz-IV-Empfänger

Insgesamt 104 Bewohner des Sanierungsgebiets bezogen Ende 2005 Grundsicherungsleistungen für Arbeitssuchende (Hartz-IV-Empfänger). Dies entspricht 10,8 % der Einwohner des Sanierungsgebiets. In der Gesamtstadt sind 10,6 % der Einwohner Bezieher von Grundsicherungsleistungen. Der Anteil der Ausländer, die Grundsicherungsleistungen empfangen, liegt bei 17,5 % der ausländischen Bewohner des Sanierungsgebiets und damit unter dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (18,5 %).

Ein unmittelbarer Vergleich zum Beginn der Sanierung 1995 ist nicht möglich, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Grundsicherungsleistungen, sondern Sozialhilfe gezahlt wurde. Die Bezugsgrundlagen dieser Leistungen differieren, sodass kein Vergleich möglich ist.

4.6.7 Wohnungsversorgung

Die Verbesserung der Wohnsituation drückt sich durch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aus. Am deutlichsten macht sich die Verbesserung jedoch in der Veränderung der Wohnungsausstattung bemerkbar.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde nur bei 56 % der Woh-

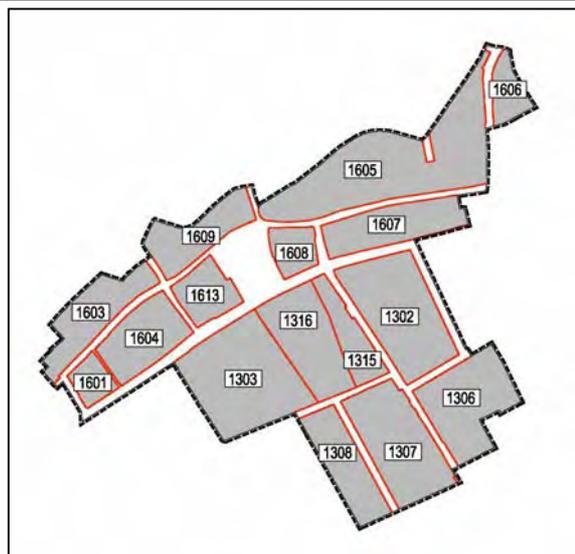
nungen eine Ausstattung mit Bad und Zentralheizung festgestellt.

Räumliche Einheit	Anteil der WE mit Bad/ZH 1995 in %	Anteil der WE mit Bad/ZH 2005 in %	Veränderung
1302	81	82	+ 1
1303	66	81	+ 15
1306 * ¹	20	96	+ 76
1307	73	78	+ 5
1308	68	74	+ 6
1315/1316 * ³	25	82	+ 57
1601	52	67	+ 15
1603	53	67	+ 14
1604	81	81	+ - 0
1605	75	80	+ 5
1606 * ¹	86	70	- 16
1607 * ²	32	73	+ 41
1608	69	95	+ 26
1609	55	55	+ - 0
1613	40	45	+ 45
Insgesamt	56	78	+ 22

*¹ nur Teilbereich des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*² Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



Heute gibt es im Sanierungsgebiet 548 Wohnungen. Mittlerweile sind 78,8 % mit Bad und Zentralheizung ausgestattet, 17,2 % mit Bad, aber ohne Zentralheizung. Es besitzen aber immerhin noch 4 % der Wohnungen kein Bad und bei 1,6 % der Wohnungen befindet sich das WC außerhalb der Wohnung.

Heute umfasst der größte Anteil an Wohnungen 3-4-Zimmer-Wohnungen mit 51,6 %. Die Anzahl der kleineren Wohnungen (1-2-Zimmer) beträgt 35,4 %. Nur 13 % der Wohnungen haben 5 und mehr Zimmer.

Altbausanierungen fanden in Friesenheim überwiegend objektbezogen statt. Durch die Schaffung von großzügigen Grundrissen wurde das Angebot an hochwertigen Wohnungen ausgebaut.

Vom Eigentümer bewohnte Wohnung

Die Anzahl der von Eigentümern bewohnten Wohnungen stieg leicht bzw. blieb in einigen Blöcken unverändert. Ein Absenken der selbst bewohnten Eigentumswohnungen erfolgte nicht, sodass von stabilen Verhältnissen innerhalb des Sanierungsgebiets auszugehen ist.

Die Eigentumsquote ist im Großteil des Sanierungsgebiets hoch, in einigen Teilbereichen allerdings mit 12 –14 % sehr niedrig. Die Eigentumsquote ist vor allem von der vorherrschenden Baustruktur abhängig. Die Blöcke, die von einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung dominiert sind, besitzen eine geringere Eigentumsquote als Bereiche, in denen zweigeschossige Haus-Hof-Gebäude die überwiegende Bebauung darstellen.

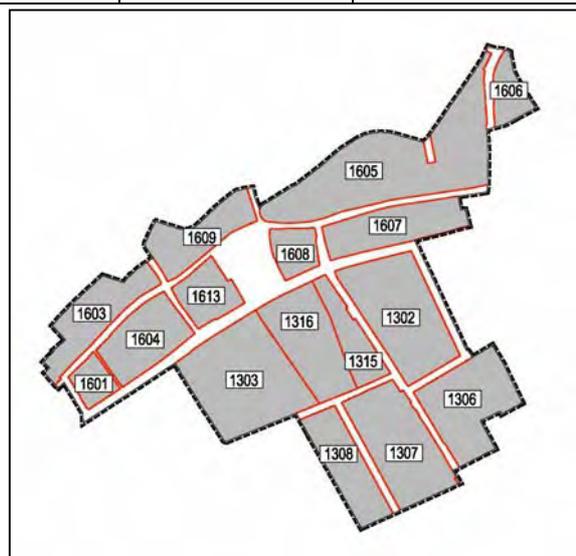
Räumliche Einheit	Anzahl d. v. Eigentümer bew. Whg. 1995	Anzahl d. v. Eigentümer bew. Whg. 2005	Veränderung der Anzahl der vom Eigentümer bew. Whg.	Anteil d. v. Eigentümer bew. Whg. 2005
1302	28	29	+ 1	58 %
1303	12	14	+ 2	26 %
1306 * ¹	3	3	--	12 %
1307	23	23	--	58 %
1308	2	2	--	70 %
1315/1316 * ³	3	3	--	14 %
1601	4	4	--	22 %
1603	9	8	- 1	53 %

Räumliche Einheit	Anzahl d. v. Eigentümer bew. Whg. 1995	Anzahl d. v. Eigentümer bew. Whg. 2005	Veränderung der Anzahl der vom Eigentümer bew. Whg.	Anteil d. v. Eigentümer bew. Whg. 2005
1604	11	11	--	34 %
1605	30	34	+ 4	41 %
1606 * ¹	4	5	+ 1	50 %
1607 * ²	13	13	--	18 %
1608	5	11	+ 6	58 %
1609	11	11	--	55 %
1613	5	5	--	45 %
Insgesamt	163	176	+ 13	37 %

*¹ nur Teilbereichs des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*² Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



Anteil von Sozialwohnungen

Innerhalb des Sanierungsgebiets sind 20 Sozialwohnungen vorhanden. Das entspricht 4 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet (Stand 2005).

Hiervon sind 13 im Block 1306 (Bereich Kreuzstraße/Hagellochstraße) vorzufinden. 7 Sozialwohnungen befinden sich in Block 1607 (zwischen Luitpoldstraße/Bauernwiesenstraße).

1995 waren im Untersuchungsgebiet nur 7 Sozialwohnungen vorhanden.

Der Anteil an Sozialwohnungen im Sanierungsgebiet ist insgesamt sehr gering.

4.6.8 Umzugsquote

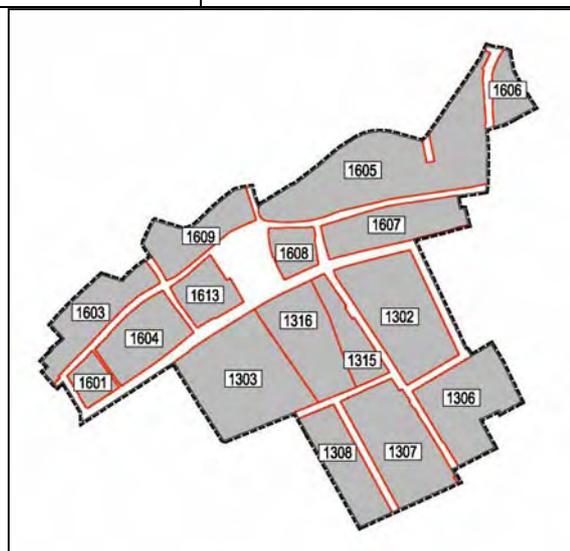
Die Auszugsquote gibt Aufschluss über den „Wegzug“ aus dem Quartiersblock. Insgesamt ist die Auszugsrate seit Beginn der Sanierung leicht gesunken, in einigen Quartieren (Block 1601 und 1604) ist die Auszugsquote sogar deutlich gesunken.

Räumliche Einheit	Auszugsquote 1993-1994 in %	Auszugsquote 2004 - 2005 in %
1302	38	23
1303	28	32
1306 * ¹	16	15
1307	22	17
1308	30	38
1315/1316 * ³	--	34
1601	32	11
1603	2	--
1604	24	10
1605	27	20
1606 * ¹	35	
1607 * ²	57	34
1608	8	27
1609	35	17
1613	6	13
Insgesamt	28	23

*¹ nur Teilbereich des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*² Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst



Die Auszugsquote gibt allerdings 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“ innerhalb der einzelnen Blöcke für die Jahre 2004 bis 2005 gegenüber gestellt. Hierbei wurde deutlich, dass insgesamt mehr Personen zugezogen sind als weggezogen. Die Blöcke 1603 und 1605 haben jeweils zusätzlich 15 Bewohner gewonnen. Diese Zahlen lassen auf Neubautätigkeiten bzw. Modernisierung untergenutzter Gebäude/Nachverdichtungen schließen. Hingegen erfuhren die Blöcke 1302 und 1315 einen Verlust an Bewohnern von 15 bzw. 10 Bewohnern. Hierbei stellt sich die Frage, ob der Wegzug aufgrund besserer Bedingungen in anderen Quartieren erfolgte. Um die Auszugsquote zu minimieren, ist zeitgemäßer Wohnraum kombiniert mit einem günstigen Wohnumfeld zu schaffen.

Umzugsquote

Räumliche Einheit	Einzugsquote 2004 - 2005 in %	Auszugsquote 2004 - 2005 in %	Gewinne/ Verluste an Einwohnern in absoluten Zahlen
1302	10	23	- 15
1303	31	32	- 2
1306 * ¹	27	15	+ 16
1307	18	17	+ 1
1308	33	38	- 3
1315/1316 * ³	8	34	- 10
1601	--	11	- 4
1603	88	--	+ 15
1604	12	10	+ 1
1605	30	20	+ 15
1606 * ¹	35		
1607 * ²	52	34	+ 28
1608	14	27	- 6
1609	9	17	- 3
1613	7	13	-1
Insgesamt	26	23	+ 32

*¹ nur Teilbereichs des Blocks, der innerhalb des Sanierungsgebiets liegt

*² Teilbereich des Blocks der nicht innerhalb Sanierungsgebiet liegt, ist mit einbezogen

*³ Da im Block 1316 nur eine WE vorzufinden ist, wurden die Blöcke 1315 und 1316 aus Datenschutzgründen zusammengefasst

4.6.9 Zusammenfassung der Änderungen in der Bevölkerungsstruktur

Im Vergleich zur vorbereitenden Untersuchung ergaben sich innerhalb des Sanierungsgebiets folgende grundlegende Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur:

Bereiche mit positiven Veränderungen:
<ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der Einwohnerdichte- Verbesserung der Wohnungsstandards (Erhöhung des Anteils der Wohnungen mit Bad/WC)
Keine deutlichen Veränderungen, woraus sich eine Stabilisierung des Gebiets schließen lässt:
<ul style="list-style-type: none">- Ausländeranteil- Altersaufbau- Wegzugquote
Als negative Entwicklung hervorzuheben:
<ul style="list-style-type: none">- keine Verbesserung in bestimmten Bereichen, die sehr hohe Einwohnerdichte aufweisen, kombiniert mit einem hohen Anteil an Jugendlichen und Kindern

4.7 Vergleich „Vorbereitende Untersuchungen“ – aktuelle Bestandsanalyse

4.7.1 Nutzungsstruktur

Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für den Bereich Nutzung:

- Erhöhung der Wohnqualität,
- Erhalt beziehungsweise die Stärkung der Nutzungsvielfalt,
- die verträgliche Nachverdichtung und Baulückenschließung im Rahmen des umgebenden Nutzungsmaßes

Sanierungserfolge im Bereich Nutzungsstruktur

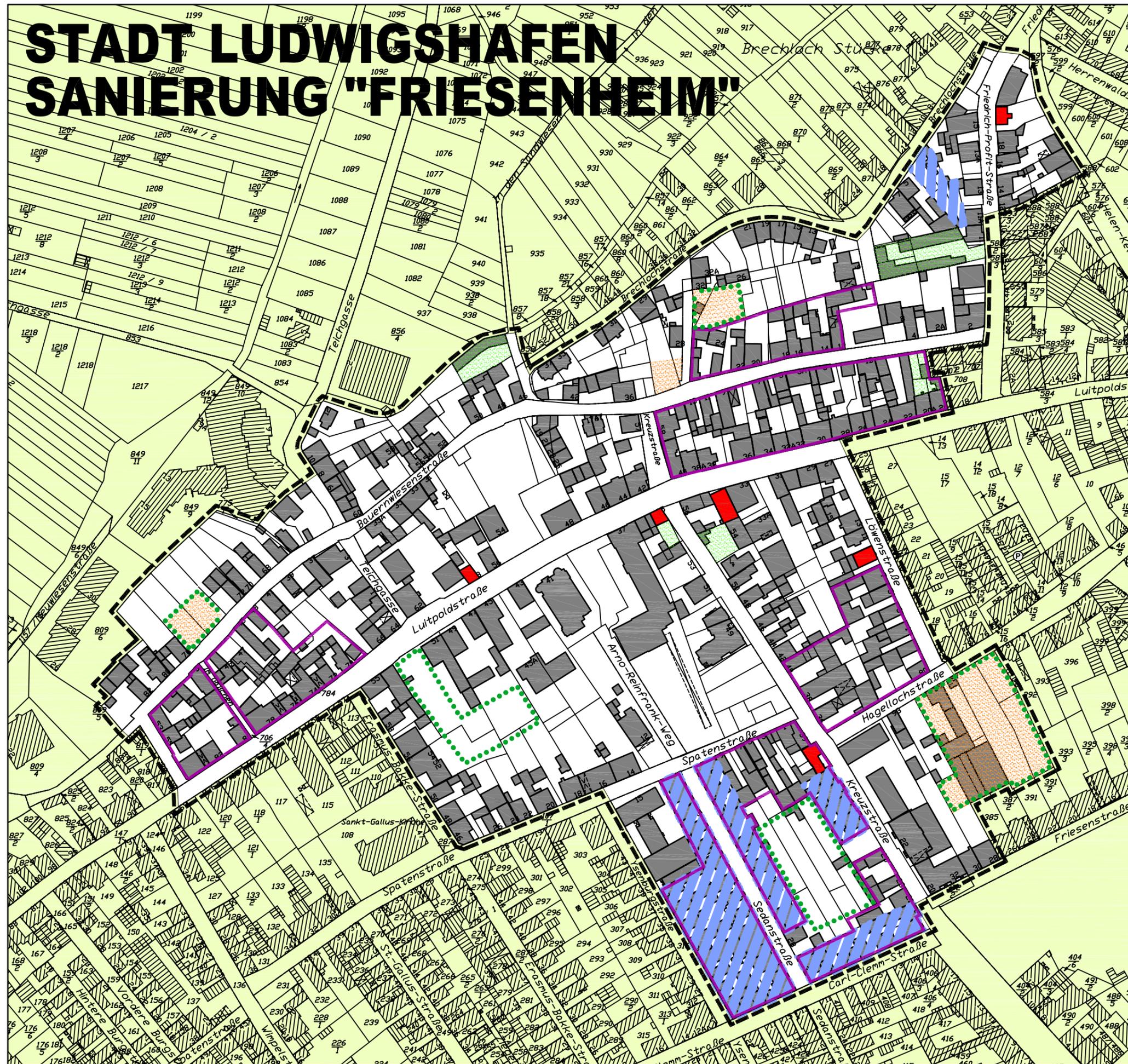
Durchgeführte Maßnahme	Aufwertung für Nutzungsstruktur
Neubaumaßnahmen, wie z.B. : <ul style="list-style-type: none"> • Bauernwiesenstraße 19-25 • Teichgasse/Luitpoldstraße 60/60a/62 • Kreuzstraße 22 • Brechlochstraße 7, 35-37 • Friedrich-Profit-Straße 22 und 9 • Hagellochstraße 82 • Neubebauung Ecke Hagellochstraße/ Kreuzstraße 	Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum
Nutzungsaufgabe Malerbetrieb in der Bauernwiesenstraße	Lösung einer Gemengelage

Ungelöste Bereiche, noch anstehende Aufgaben

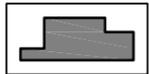
Defizit aus Sicht der Nutzungsstruktur	Erforderliche Maßnahmen
Nicht genutzte Einzelhandelsbetriebe: <ul style="list-style-type: none"> • Luitpoldstraße 76 • Carl-Clemm-Straße 12 	Wiederaufnahme der Einzelhandelsnutzung
Fehlende Nutzungsvielfalt	Konzept zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 4.7 DEFIZITE UND POTENZIALE



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  Bereiche mit sehr hoher baulicher Dichte
-  Neuordnungsmöglichkeiten durch sehr kleine Grundstücke eingeschränkt
-  Mängel im Wohnungsumfeld durch ungeordnete bzw. untergenutzte Flächen
-  große Freiflächen für eventuelle Nachverdichtung
-  potenzielle Bauflächen
-  Gebäude mit sehr schlechter Bausubstanz



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 4.7
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	GEZ. JS
	PLAN DEFIZITE UND POTENZIALE	BL.GR. A3	MASSTB 1:2000

4.7.2 Baustruktur/Stadtgestalt

Zielaussagen des Rahmenplans (1997) im Bereich Baustruktur/Stadtgestalt:

- Wiederherstellung eindeutiger Raumkanten,
- Erhalt und Förderung der stadtgestalterischen Identität

Sanierungserfolge im Bereich Baustruktur/Stadtgestalt

Durchgeführte Maßnahme	Aufwertung aus stadtgestalterischer Sicht
Neubaumaßnahme Bauernwiesenstraße 19-25	Entwicklung Raumkante Otto-Buckelplatz
Neubaumaßnahme Teichgasse / Luitpoldstraße Modernisierung Pfarrhaus	Schließung Raumkante entlang Luitpoldstraße Gestaltung einer bislang ungeordneten Freifläche
Neubaumaßnahme Kreuzstraße 22 und 49 Neubebauung Ecke Hagellochstraße/ Kreuzstraße	Schließung Raumkante entlang Kreuzstraße Gestaltung einer bislang ungeordneten Freifläche
Abbruch und Neubau Friedrich-Profit-Straße 22 und 9	Schließung Raumkante Gestalterische Aufwertung (da ursprünglich mangelhafte Bausubstanz)
Abbruch und Neubau Brechlochstraße 7	Gestalterische Aufwertung (da ursprünglich mangelhafte Bausubstanz)
Abbruch Drogeriemarkt in der Bauernwiesenstraße	Entfernung unmaßstäbliches, stadtgestalterisch störendes Gebäude
Modernisierung Haus-Hof-Bebauung (z.B. Bauernwiesenstraße 68-72) Modernisierung Eckgebäude Luitpoldstraße/Kreuzstraße (Kreuzstraße 56)	Erhalt des ursprünglichen Siedlungsbilds und stadtgestalterische Aufwertung
Modernisierung gründerzeitlicher Bebauung (z.B. Luitpoldstraße 40)	Erhalt des ursprünglichen Siedlungsbilds und stadtgestalterische Aufwertung

Ungelöste Bereiche, noch anstehende Aufgaben

Defizit aus stadtgestalterischer Sicht	Erforderliche Maßnahmen
Fehlende Raumkanten im Bereich: <ul style="list-style-type: none"> • Hagellochstraße östlich Nr. 87 • Bauernwiesenstraße 8-12, 28-36, 50-52, 58-60, 72-78 • Brechlochstraße 7-13 	Schaffung von Raumkanten durch Neubaumaßnahmen oder „grünen“ Raumkanten
Bereits im Rahmen der Vorb. Untersuchung vorhandene ungeordnete Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> • Garagenhöfe Fiedrich-Profit-Straße, In den Sandwiesen • Block 1607 entlang der Bauernwiesenstraße • Nebengebäude entlang Helen-Keller-Straße • Kreuzstraße 54 einschl. angrenzende Halle 	Umgestaltung dieser Bereich durch Umnutzung in eine nachhaltigere Nutzungsform
Gestalterische Beeinträchtigung des Wohnumfeldes im Bereich: <ul style="list-style-type: none"> • Garagenhöfe (z. B. Friedrich-Profit-Straße) • Südliche Straßenfassung Bauernwiesenstraße im Block 1607 • Städtische Hoffläche Kreuzstraße 54 	Neugestaltung dieser Bereiche
Mängel in der Bausubstanz insbesondere folgender Wohngebäude: <ul style="list-style-type: none"> • Friedrich-Profit-Straße 20 • Löwenstraße 9, 11 • Luitpoldstraße 35, 58 • Sedanstraße 32 • Nebengebäude Kreuzstraße 56 	Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, v.a. in Bereichen mit stadtgestalterisch wirksamen Gebäuden, wie z.B. Luitpoldstraße 35, Nebengebäude Kreuzstraße 56, Sedanstraße 32, Löwenstraße 9, 11. Ansonsten sollte ein Abriss und eine Neubebauung dieser Bereiche erfolgen

4.7.3 Wohnumfeld/Freiflächen

Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für den Bereich Wohnumfeld/Freiflächen:

- Erhöhung des Grünflächenanteils,
- Erhalt und die Aufwertung grüner Innenbereiche,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads

Sanierungserfolge im Bereich Wohnumfeld/Freiflächen

Durchgeführte Maßnahme	Aufwertung für Wohnumfeld/Freiflächen
Aufwertung Spielplatz	Schaffung von Aufenthaltsbereichen
Entsiegelung von Blockinnenbereichen	Erhöhung des privaten Grünflächenanteils

Ungelöste Bereiche, noch anstehende Aufgaben

Defizit aus Sicht des Wohnumfeldes/Freiflächen	Erforderliche Maßnahmen
Großflächige Versiegelungen in Privatgrundstücken	Weiterer Abriss von untergenutzten Nebengebäuden, Entsiegelung von Hofflächen
Geringe Aufenthaltsqualität im Schulhof der Luitpoldschule	Umgestaltung des Schulhofes, Erhöhung des Grünanteils
Ungestaltete Freiflächen: <ul style="list-style-type: none"> • Ehemaliger Drogeriemarkt-Standort • Hagellochstraße 89 	Bereiche einer neuen Nutzung zuführen unter Berücksichtigung eines ausreichenden qualitätsvollen Freiflächenanteils

4.7.4 Verkehr/Ruhender Verkehr

Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für den Bereich Verkehr:

- Aufwertung und Gestaltung der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße,
- flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen,
- Wechselseitige Verbreiterung der Kreuzstraße durch Einhalten einer neuen Bauflucht bei Neubaumaßnahmen,

- Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Attraktivierung/Verbesserung des ÖPNV und des Radverkehrs

Sanierungserfolge im Bereich Verkehr

Durchgeführte Maßnahme	Aufwertung für Bereich Verkehr
Verkehrsberuhigungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Luitpoldstraße • Spatenstraße • Brechlochstraße 	Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit, dadurch Verbesserung der Verkehrssicherheit Gestalterische Aufwertung

Ungelöste Bereiche, noch anstehende Aufgaben

Defizit aus Sicht des Verkehrs	Erforderliche Maßnahmen
Straßenquerschnitt der Kreuzstraße	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit • Einrichtung von Querungshilfen für Fußgänger • Gestalterische Aufwertung des Straßenraums
Mängel in den Anliegerstraßen	Verkehrsberuhigungsmaßnahmen insbesondere in der Bauernwiesenstraße, der Teichgasse zwischen Luitpoldstraße und Bauernwiesenstraße und der Sedanstraße
Ungenügende Erschließungssituation	Stichweg im Bereich Bauernwiesenstraße 26 - 30

Stellplatzdefizit	Nur im Rahmen von Neubaumaßnahmen kann auf eine ausreichende Stellplatzversorgung im privaten Grundstücksbereich gesorgt werden.
Attraktivierung des ÖPNV	Im Rahmen der Planungen zur Veränderung der Straßenbahntrasse sind Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung zu beachten.
Gender Mainstream	Verbesserung der Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
Barrierefreiheit	Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit bei allen Planungen im öffentlichen Raum

5 LEITBILDENTWICKLUNG UND FORTENTWICKLUNG DER ZIELE

5.1 Ziele der Rahmenplanung von 1997

Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden zahlreiche konkrete Entwicklungsziele und entsprechende Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

Die aktuelle Bestandsaufnahme machte deutlich, dass weiterhin Handlungsbedarf besteht. Bestimmte Entwicklungsziele müssen weiter verfolgt, andere angepasst oder neu formuliert werden, um den veränderten gesellschaftliche und städtebaulichen Rahmenbedingungen und Vorstellungen gerecht zu werden.

Die ursprünglich formulierten Zielvorstellungen des Rahmenplans lassen sich wie folgt den einzelnen Planungsebenen zuordnen:

Zielaussagen Bereich Nutzung:

- Erhöhung der Wohnqualität,
- Erhalt beziehungsweise Stärkung der Nutzungsvielfalt,
- verträgliche Nachverdichtung und Baulückenschließung im Rahmen des umgebenden Nutzungsmaßes

Zielaussagen Bereich Wohnumfeld:

- Erhöhung des Grünflächenanteils,
- Erhalt und die Aufwertung grüner Innenbereiche,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads

Zielaussagen Bereich Stadtgestalt:

- Wiederherstellung eindeutiger Raumkanten,
- Erhalt und Förderung der stadtgestalterischen Identität

Zielaussagen Bereich Verkehr:

- Aufwertung und Gestaltung der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße,
- flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen,
- Wechselseitige Verbreiterung der Kreuzstraße durch Einhalten einer neuen Bauflucht bei Neubaumaßnahmen,
- Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Attraktivierung/Verbesserung des ÖPNV und des Radverkehrs

5.2 Bilanz der bisherigen Sanierung

Es sind bereits viele positive Veränderungen durch die Sanierungstätigkeit innerhalb des historischen Ortskern von Friesenheim erkennbar. So wurden unter anderem ehemals marode Gebäude saniert oder der Grünflächenanteil einzelner Grundstücke durch Abbruchmaßnahmen bereits erhöht.

Seit Beginn der Sanierung wurden hierfür

- 10 Modernisierungsverträge mit Gewährung von Sanierungsfördermitteln
- 34 Modernisierungsverträge ohne Gewährung von Fördermitteln
- 37 Ordnungsmaßnahmenverträge

abgeschlossen. Die überwiegende Anzahl der Maßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet.

Der Aufwand für alle Maßnahmen, welche die Stadt Ludwigshafen zusammen mit Bund und Land bezahlt hat, beläuft sich auf insgesamt 3,24 Mio. EUR. Darin enthalten ist der Zuschussbetrag von 286.000,00 EUR für Modernisierungsmaßnahmen. Dies entspricht 20% der gesamten umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Friesenheim, 80% (1,43 Mio. EUR) wurden von den privaten Eigentümern investiert.

Die Ordnungsmaßnahmen haben Kosten von bislang ca. €2,3 Mio. beansprucht. Zu einen handelt es sich bei den Ordnungsmaßnahmen um Abbruchmaßnahmen rückwärtiger Nebengebäude und nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz entlang der Straßenkanten. Mit dem Abbruch der Nebengebäude konnte der Überbauungsgrad gemindert und grüne Innenbereiche und Gärten geschaffen werden, wodurch sich das Wohnumfeld in erheblichem Maße verbesserte.

Zum anderen wurde auch in die Gestaltung öffentlicher Bereiche investiert. Der Spielplatz Ecke Spaten-/Kreuzstraße und der Otto-Buckel-Platz konnten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln neu gestaltet und somit funktional wie auch optisch aufgewertet werden. Einige Straßen, wie die Spaten- und die Brechlochstraße wurden neu gestaltet und gegliedert, wodurch die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht wurde.

Die durch die Fördermittel bewirkte Gesamtinvestition beläuft sich nach Berechnungen der Stadt Ludwigshafen seit Beginn der Sanierung auf 20,7 Mio. EUR.

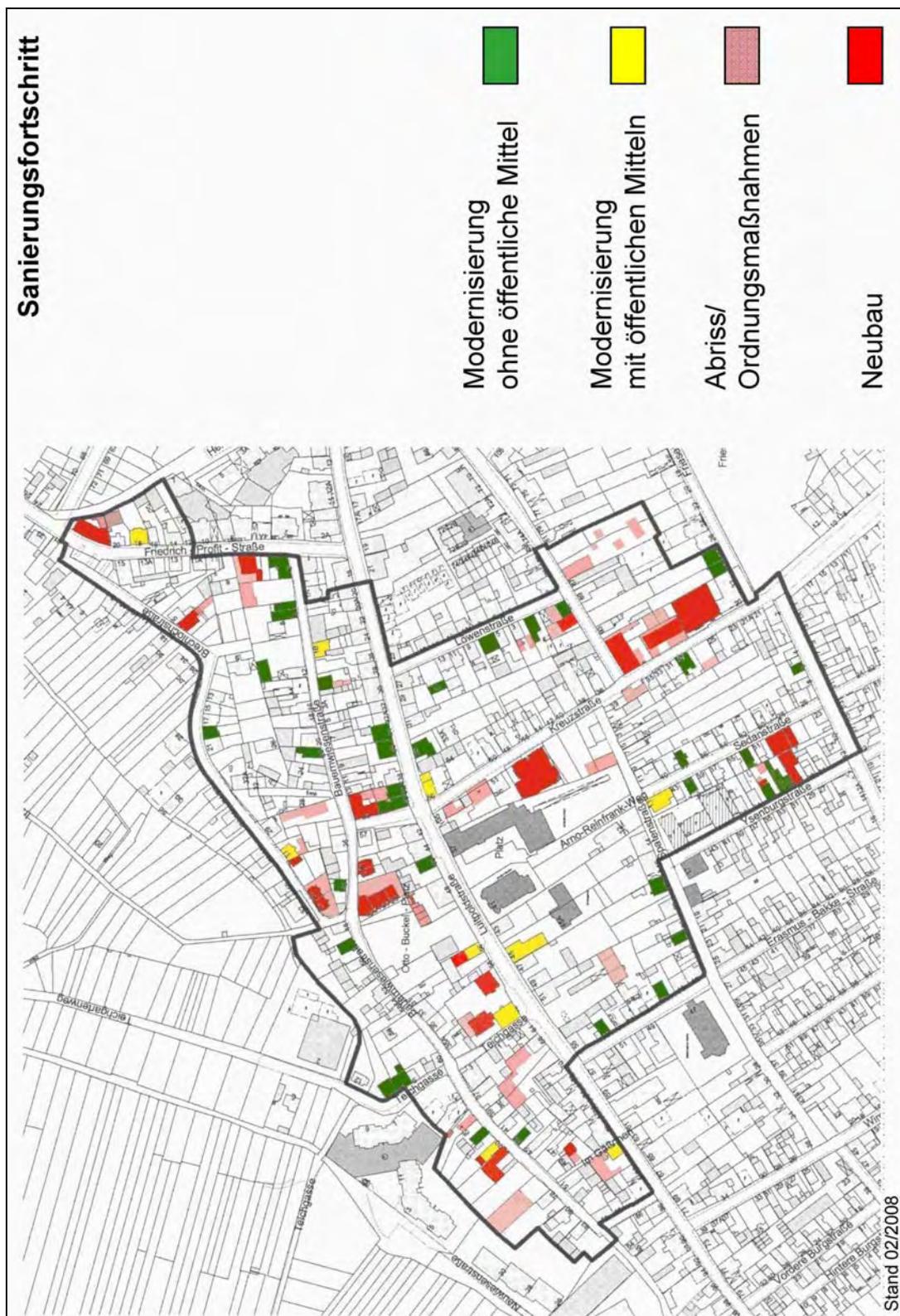


Abbildung 21: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich. Stand 02/2008

Die bereits erfolgten bzw. in Durchführung befindlichen Fördermaßnahmen im Sanierungsgebiet sind in Abbildung 21 dokumentiert. Der Bilanzplan ergänzt sich mit dem „Rahmenplan“, in dem die noch ausstehenden, prioritär zu realisierenden Fördermaßnahmen dargestellt sind, zu einer Gesamtübersicht der Förderkulisse im Sanierungsgebiet.

5.3 Weiterentwicklung des Rahmenplans

Trotz der beschriebenen Sanierungserfolge sind einige Ziele und Maßnahmen noch nicht abgeschlossen und müssen weitergeführt werden. Nach wie vor weist das Sanierungsgebiet Schwächen in städtebaulicher Hinsicht, wie z.B. Baulücken und in der Substanz (noch nicht modernisierte Gebäude) auf. Die funktionalen Schwächen und Defizite in der Wohnumfeldqualität sind trotz erzielter Fortschritte noch nicht ganz behoben.

Durch den Sanierungsprozess der letzten 10 Jahre wurde deutlich, welche vorgenommenen 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 fließen die Erkenntnisse über die grundsätzliche Erreichbarkeit der ursprünglich gesetzten 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 (Zunahme der Wohnfläche, Zunahme von Single-Haushalten...)
- den demographischen Wandel (Alterung der Bevölkerung)
- den wirtschaftlichen Strukturwandel (Ansprüche der Einzelhandelsunternehmen).

In Anbetracht der Entwicklung im Sanierungsgebiet und der veränderten Rahmenbedingungen in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht wird eine Fortschreibung bzw. Anpassung des Ziel- und Maßnahmenkonzepts notwendig.

Seit der 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 Friesenheim notwendig, um die aktuellen Vorgaben und Konkretisierungen in ein einheitliches Planwerk zusammenfließen zu lassen.

5.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

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

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen waren weitere Baublöcke mit untersucht worden. Es handelt sich hierbei um die Baublöcke westlich der Erasmus-Bakke-Straße bzw. westlich der Ysenburgstraße sowie um die Flächen zwischen Hagellochstraße und Luitpoldstraße östlich der Löwenstraße. Für diese Flächen haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die damals zu einer Nicht-Aufnahme in das Sanierungsgebiet geführt haben, nicht grundlegend geändert. Im Vergleich mit den Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes zeigt sich keine besondere städtebauliche Problemsituation, die aus heutiger Sicht eine Einbeziehung in das Sanierungsgebiet rechtfertigen würde.

Etwas differenzierter ist die Situation im Bereich der Bauernwiesenstraße und der Friedrich-Profit-Straße zu betrachten. Im Bereich der Brechlochstraße befindet sich insbesondere im Bereich der Hausnummern 8 bis 26 ein Gebäudebestand in ortstypischer Ausprägung, aber zum Teil modernisierungswürdigem Erhaltungszustand. Aufgrund der Ausstrahlung dieser Bebauung auf die am südlichen Straßenrand gelegene Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes ist eine Modernisierung des dortigen Gebäudebestandes geboten. Es wurde daher geprüft, ob es sinnvoll und erforderlich ist, diesen Teilbereich mit in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Ergebnis der Prüfung ist jedoch, dass auch ohne Aufnahme in das förmliche Sanierungsgebiet mittelfristig mit einer ausreichend nachhaltigen Verbesserung der Situation zu rechnen ist.

5.5 Aktuelle Ziele der Sanierung

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

- Überwindung der substanziellen und funktionalen Schwächen des Sanierungsgebiets und
- Die Entwicklung zu einem qualitätsvollen innerstädtischen Wohnort (einschl. Nutzungsmischung)

Die wichtigsten zukünftigen Aufgaben hierbei sind die Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie die Schließung bestehender Baulücken.

Aus dem genannten Leitziel werden folgende Leitlinien für die langfristige Entwick-

lung des Sanierungsgebiets Friesenheim abgeleitet:

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

Der Bereich des Sanierungsgebietes ist heute in erster Linie Wohnraum für die Bewohner 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 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 und Gastronomie soll einen hohen Grad an Urbanität und Lebensqualität schaffen. Störendes Gewerbe soll, soweit noch vorhanden, verlagert werden; eine Neuansiedlung ist zu vermeiden.

Weiterhin bestehen bereits soziale und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen. Diese Nutzungen ergänzend, werden Funktionen aus den Bereichen Freizeit, Gastronomie und Kultur noch stärker in die Stadtstruktur eingebunden. Sie dienen als Impulsgeber und tragen zur Belebung des Quartiers bei.

3. *Verbesserung Identifikation Bewohnerschaft mit dem Quartier – Verbesserung 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.*

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

Die Rahmenplanung legt die Grundzüge der Sanierungsziele fest. Die hohe Anzahl durchgeführter Veränderungen und Baumaßnahmen sowie abgestimmten Planungen erfordern 10 Jahre nach der Erstellung der Rahmenplanung eine Aktualisierung der Rahmenplanung.

Der städtebauliche Rahmenplan ist aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und –analyse, den übergeordneten Leitzielen unter Berücksichtigung des ursprünglichen Konzeptes der Rahmenplanung, entwickelt.

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

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

Im Nutzungskonzept wird die Verteilung der unterschiedlichen Flächennutzungen dargestellt. Das Gestaltungskonzept zeigt in der Zusammenschau die geplante zukünftige städtebauliche und landschaftsräumliche Struktur des Gebiets. Im Freiflächenkonzept kommt als wichtiger Schwerpunkt die nachhaltige ökologische Stadtentwicklung zum Ausdruck. Das Verkehrskonzept zeigt die erforderliche Infrastruktur für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und die Funktionen der Straßen.

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.

6.1 Konzept Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept stellt die angestrebte Flächennutzung des Sanierungsgebiets dar.

6.1.1 Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für die Nutzungsstruktur

Folgende Zielaussagen bezüglich der Nutzungsstruktur des Sanierungsgebiets trifft der Rahmenplan von 1997:

- Erhöhung der Wohnqualität,
- Erhalt beziehungsweise die Stärkung der Nutzungsvielfalt,
- die verträgliche Nachverdichtung und Baulückenschließung im Rahmen des umgebenden Nutzungsmaßes

6.1.2 Weiterentwicklung der Ziele

Eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeitsstätten und Geschäften ist innerhalb des Sanierungsgebiets kaum ausgeprägt. Vielmehr ist der Besatz an Geschäften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben seit Beginn der Sanierung rückläufig. Es sind Maßnahmen zu treffen, die eine Erhöhung der wohnungsnahen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befördert.

Die Wohnqualität innerhalb des Sanierungsgebiets wurde durch Modernisierungs- und Entkernungsmaßnahmen bereits deutlich verbessert. In Teilbereichen sind allerdings weitere Verbesserungen erforderlich, um die Wohnqualität an zeitgemäße Standards anzupassen.

In Teilbereichen ist eine Nachverdichtung bereits erfolgt, sodass nur noch eine geringe Anzahl von größeren Baulücken und Nachverdichtungsbereichen vorhanden ist.

An die aktuellen Bedingungen angepasste Zielsetzung:

- Aufbau einer verträglichen Nutzungsmischung zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung und Stärkung des Stadtteilzentrums,
- Erhöhung der Wohnqualität in bislang nicht aufgewerteten Teilbereichen und Erhalt der Bereiche mit verbesserter Wohnqualität durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen
- Gewährleistung einer Ausstattung für alle Wohnungen, die zumindest den Mindeststandards im sozialen Wohnungsbau entspricht.
- Baulückenschließung im Rahmen des umgebenden Nutzungsmaßes
- Verlagerung des noch vorhandenen störenden Gewerbes, Vermeidung einer Neuansiedlung.

6.1.3 Nutzungskonzeption

Ziel 1:

Hinsichtlich der Versorgungsfunktion bestehen sowohl qualitative als auch quantitative Mängel an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Die Ansiedlung zentrumsrelevanter, für das Quartier impulsgebende Nutzungen ist, soweit dies nicht zu einer Schwächung des bestehenden neuzeitlichen Stadtteilzentrums im Bereich Stern-/Carl-Bosch-/Kreuz-/Hohenzollernstraße führt - zu unterstützen. Insbesondere Dienstleistungseinrichtungen können zu einer Stärkung des ursprünglichen Stadtteilzentrums beitragen. Durch die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen wie Reinigungen, Friseuren, Arztpraxen, Apotheken entsteht neuer Publikumsverkehr, der für zusätzliche Kunden bei den bestehenden Läden führen kann. Das Konzept der „Kurzen-Wege“ kann innerhalb des zentralen Bereichs des ursprünglichen Stadtteilzentrums umgesetzt werden.

Insbesondere im Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße wird eine große Nutzungsvielfalt mit einem starken Wohnanteil und vielfältigen stadtteilzentrentypischen Einrichtungen verfolgt. Die künftige Nutzungszuweisung knüpft in diesem Bereich an die historische Funktion als Stadtteilzentrum an. Bestandteile hierbei sind neben den vorhandenen Geschäften, die Kirche, das Ortsvorsteher-Büro mit den umgebenden Platzflächen als Nutzungsbereiche. Die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen vor allem in den Bereichen Einzelhandel Nahversorgung, Dienstleistung und Gastronomie, mit dem Ziel einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt besitzen einen hohen Stellenwert. Bei der Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen sind die Schutzbedürfnisse von angrenzenden Wohngebäuden zu beachten, so ist insbesondere eine Außenbewirtschaftung nur kleinteilig vorzusehen und die Lärmauswirkungen in den Abend- und Nachtstunden zu minimieren.

Durch die Neuansiedlung und Stärkung von bestehenden Geschäften und Dienstleistungsunternehmen ergeben sich als weiterer positiver Effekt Arbeitsplätze innerhalb des Quartiers.

Störendes Gewerbe soll, soweit noch vorhanden, verlagert werden; eine Neuansiedlung ist zu vermeiden. Dies gilt auch in Hinblick auf Einzelhandel mit gebrauchten Kfz.

Wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Standorts für einen der örtlichen Nahversorgung dienenden Einzelhandel ist eine Rückgewinnung des Verkehrsraums für Passanten durch gestaltende Maßnahmen im Straßenraum, wie Überquerungshilfen und Verlangsamung des Verkehr. Diese Punkte sollten bei den Planungen zur Straßenbahntrasse berücksichtigt werden.

Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze sollen sich entlang der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße verstärkt ansiedeln bzw. erhalten werden. Hier besteht die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und den Gemeinbedarfseinrichtungen. Bei Neubebauung sind insbesondere in Erdgeschosszonen Möglichkeiten zur

Schaffung eines attraktiven Angebots gegeben. Bei Bestandsbauten sollten die leerstehenden oder untergenutzten Erdgeschosszonen reaktiviert werden. Die Stärkung des Bestandes kann z.B. durch Ausweisung von Kundenparkplätzen im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Die Ergänzung mit zeitgemäßen, großflächigen Lebensmittelangeboten ist nur schwer mit der gegebenen Baustruktur vereinbar. Somit sollte sich die Versorgung des Gebiets auf die Ansiedlung von kleinflächigen Läden, wie „Tante-Emma-Laden“, Gemüse/Obst-Laden, Bäckerei oder Metzgerei konzentrieren. Die Nutzungsmischung soll durch Planung, Bodenpolitik, Miet- und Pachtverträge konsequent gefördert werden.

Neben der Versorgung ist auch der Erhalt und Verbesserung des kulturellen und gesellschaftlichen Angebots zu berücksichtigen. Das Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist bereits ausreichend. Die Zielgruppen, auf die sich das Angebot ausrichten sollte, sind besonders Kinder, Jugendliche und ältere Menschen. Nach Möglichkeit sind hierzu die örtlichen Vereine und Kirchengemeinden mit einzubeziehen.

Die Wohnnutzung ist zu erhalten und in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen zu stärken und weiter zu entwickeln. Wohnungsangebote sollen in einer breiten Formenvielfalt den jetzigen Bewohnern, aber auch künftigen, vor allem jungen Familien mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen bereit gestellt werden, um so die angestrebte Mischung in der Sozialstruktur zu erreichen. 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 zumindest den Mindeststandards im sozialen Wohnungsbau entspricht.

Ziel 2.

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

Zielsetzung ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und nachhaltig zu sichern. Neben der Modernisierung von Wohngebäuden sowie Ersatz bzw. Erweiterung zu kleiner und heutigen Anforderungen nicht gerecht werdender Gebäude, ist zu prüfen, ob durch Grundstücksneuordnungen Grün- und Freiflächenanteile zugeordnet werden können oder durch Entkernungsmaßnahmen von Blockinnenbereichen eine Verbesserung der Wohnqualität durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen erfolgen kann.

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten nimmt beim Umbau von Altgebäuden eine 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 sowie eine ausreichende Wärmedämmung nötig, wobei Heiztechnik und Wärmedämmung eingehend aufeinander abzustimmen sind. Bei Sanierungsmaßnahmen ist hierbei die Energieeinsparverordnung, die unter anderem Vorgaben zu Dämmwerten enthält, 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 die Fassade in ihrem Erscheinungsbild nicht zerstört und typische Gestaltelemente, wie zum Beispiel Brüstungen und Gesimse nicht überdeckt werden. Statt einer Außendämmung kann hierbei zur Bewahrung des Erscheinungsbildes eine Innendämmung vorgenommen werden.

Die zu der eigentlichen Wohngebäudesanierung und –neubau ergänzenden Maßnahmen betreffen vor allem die Blöcke, die sich durch eine hohe bauliche Dichte auszeichnen besteht bzw. bei denen die Grundstückszuschnitte einerseits zu sehr dicht bebauten Bereichen, andererseits zu untergenutzten großen Freiflächen innerhalb eines Blockes führt (z.B. Block zwischen Kreuzstraße/Sedanstraße).

Bei der Sanierung und Errichtung von Wohnungen ist, soweit dies bei Bestandsgebäuden möglich ist, auf eine 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 Sanierungsgebietes Angebote für betreute Senioren-Wohnformen geschaffen werden können. Die Idee, die hinter dem Konzept des „Betreuten Wohnen“ steht ist, dass aktive Menschen im Alter ab 60 Jahren bereits in eine altengerechte 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.

Seniorenwohnungen sind normale Wohnungen, bei denen jedoch besonders die altersgerechte Bauweise beachtet wird. In der Regel sind die Räume, Eingänge, und, sofern vorhanden, Tiefgaragen rollstuhlgerecht angelegt. Es werden bestimmte Dienstleistungen als „Grundservice“ angeboten, z.B. Hausnotrufsystem, Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen. Darüber hinaus gehende Zusatzleistungen, wie hauswirtschaftliche und beratende Unterstützung, Pflegehilfe oder auch Veranstaltungsangebote können variieren. Neben Dienstleistungsangeboten für die Bewohner befinden sich in den Wohnanlagen oft weitere öffentlich zugäng-

liche Nutzungen, wie Altenbegegnungsstätten, Sozialstationen, sowie Cafes, Läden oder Praxen.

Aufgrund des weitgefassten Begriffs sind praktische Beispiele für betreutes Wohnen in sehr unterschiedlichen Konzepten und Größenordnungen vorhanden. Die meisten Häuser verfügen über mindestens 30 Wohneinheiten mit 1 bis 3 Zimmer-Wohnungen und einer Grundstücksgröße ab 1.500 m².

Insbesondere entlang der Hagellochstraße ist aufgrund der Größe der Baulücke eine Wohnanlage mit Betreuungsangebot denkbar.

Ziel 3.

Durch die Wiederbebauung ehemaliger Gewerbegrundstücke oder die Umnutzung von Garagenhöfen bestehen Möglichkeiten für eine Bebauung ohne zusätzlichen Grundstücksflächenverbrauch. Solche Nachverdichtungsgebiete bestehen insbesondere in der Bauernwiesenstraße (ehemaliger Schlecker), zwischen Brechloch- und Friedrich-Profit-Straße und an der Hagellochstraße. Entlang der Kreuzstraße ist aktuell eine Bebauung in der Umsetzung, die eine der wenigen größeren Baulücken schließen wird.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe. Hierbei bieten insbesondere die Blöcke zwischen Luitpoldstraße und Spatenstraße sowie zwischen Kreuzstraße und Sedanstraße aufgrund ihrer großen Innenbereiche Potenziale der Nachverdichtung. In Teilbereichen z.B. entlang der Sedanstraße, ist erst durch Grundstücksneuordnung eine sinnvolle Nutzung und zeitgemäße Wohnqualität möglich.

Plandarstellung:

- **Schwerpunktbereiche für Wohnnutzung**

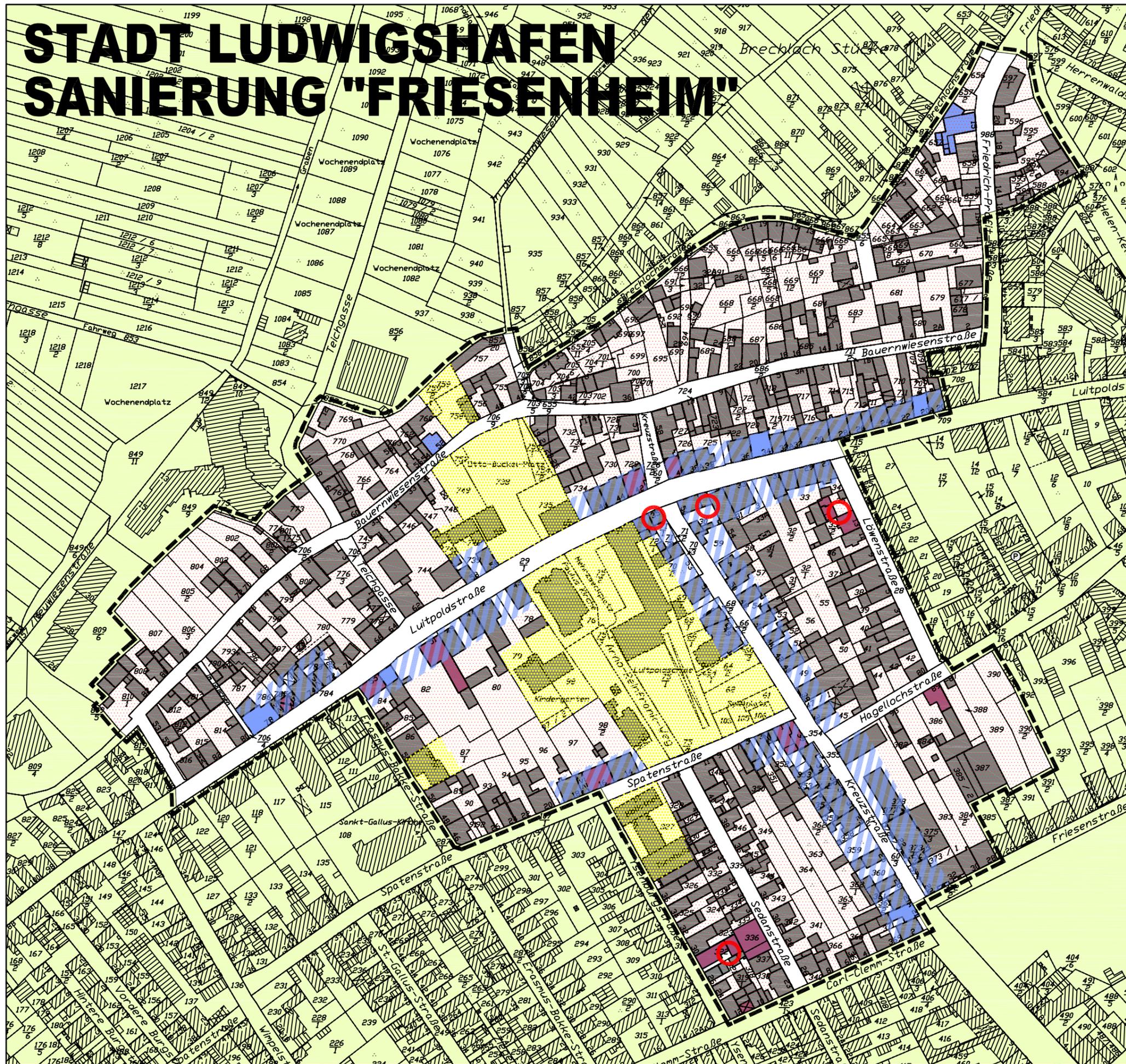
Großflächig sind Bereiche vorhanden, die aufgrund ihrer Lage (Ungestörtheit), ihrer Erschließungssituation und aufgrund der kleinteiligen Gebäudestrukturen überwiegend für eine Wohnnutzung geeignet sind: Diese Bereiche sind als Schwerpunktbereiche für eine Wohnnutzung dargestellt.

- **Schwerpunktbereiche für Mischnutzung**

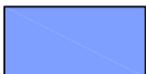
In einigen Bereichen bestehen Potenziale zur Verwirklichung einer Verflechtung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit Wohnnutzungen. Die Potenziale sind insbesondere aufgrund der umgebenden Nutzungen und der hierdurch zu erwartenden Synergieeffekte sowie der günstigen Erreichbarkeit, insbesondere für fußläufige Kunden gegeben. In folgenden Bereichen wird eine Stärkung von Dienstleistung, Einzelhandel für die örtliche Nahversorgung und Gastronomie angestrebt: Kreuzstraße, Teilbereiche der Luitpoldstraße und der

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.1 NUTZUNGSKONZEPTION



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Einzelhandel/Dienstleistungen/Handwerk
-  Gastronomie
-  Gemeinbedarfsnutzungen
-  vorrangig Wohnen
-  Schwerpunktbereiche Entwicklung Einzelhandel/Nahversorgung/Gastronomie/Dienstleistung
-  Unterstützung/Förderung der Mischnutzung



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.1
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
	PLAN NUTZUNGSKONZEPTION	GEZ. JS	MASSTB 1:2000
		BLGR. A3	DATUM APR. 09

Spatenstraße.

Darüber hinaus sind die Gebiete mit öffentlichen, sozialen und kirchlichen Nutzungen dargestellt, die den zentralen Bereich des Stadtteilzentrums bilden.

6.2 Konzept Baustruktur/Stadtgestalt

Das Gestaltungskonzept stellt die zukünftige städtebauliche und siedlungsräumliche Struktur von Friesenheim dar. Wesentliche Elemente sind die Dimensionen der Gebäude sowie die öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Freiflächen mit ihrer Gliederung durch Bäume, Wege und Plätze. Die Bedeutung und der Charakter der Räume werden im Gestaltungskonzept deutlich.

6.2.1 Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für die Baustruktur und Stadtgestalt

Bezüglich der Baustruktur und Stadtgestalt werden im Rahmenplan von 1997 folgende Zielaussagen getroffen:

- Wiederherstellung eindeutiger Raumkanten,
- Erhalt und Förderung der stadtgestalterischen Identität

6.2.2 Weiterentwicklung der Ziele

Durch die Schließung von Baulücken wurden bereits maßstabsgerechte Raumkanten geschaffen, die sich in das bestehende Stadtbild einfügen. Bei einigen Bereichen fehlen weiterhin die Raumkanten bzw. sind nicht deutlich genug ausgeprägt.

Die erfolgten Neubaumaßnahmen berücksichtigen die umgebenden Stadtgestalt, sodass hierdurch die stadtgestalterische Identität gefördert wurde.

An die aktuellen Bedingungen angepasste Zielsetzung:

- Hauptziel ist die historisch gewachsene Stadtgestalt und Baustruktur in ihrer Charakteristik zu bewahren und weiter zu entwickeln.

6.2.3 Struktur- und Gestaltungskonzeption

Die historische Bausubstanz wird in überwiegendem Umfang erhalten und bildet die Grundlage für eine kontinuierliche Weiterentwicklung eines harmonischen Stadtgefüges. Die Ergänzung baulicher Strukturen erfolgt im Kontext der spezifischen Merkmale der Teilbereiche des Quartiers. Maßstäblichkeit und Anordnung der Baukörper ist durch die bestehende Bausubstanz vorgegeben.

Die kleinteilige Bebauung und Parzellierung z.B. in der Sedanstraße und in der Löwenstraße wird bewahrt, Lücken in den charakteristischen Blockrandbebauung

(insbesondere Kreuzstraße und Luitpoldstraße) werden geschlossen, größere Neubauvorhaben der umgebenden Struktur angepasst. Bereiche des Quartiers mit geringer baulicher Dichte werden durch Neubaumaßnahmen nachverdichtet. Dabei ist darauf zu achten, dass der bauliche Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigt wird. Durch eine Entkernung der Höfe und Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung entsteht ein gestalterisch hochwertiger Bereich.

Die vorhandenen Plätze einschließlich Schulhof erfahren eine Verbesserung der räumlichen Fassung und Vernetzung, die die Attraktivierung der einzelnen Räume in der Gesamtheit verbessern.

Die Kreuzstraße und Luitpoldstraße dienen aufgrund ihrer räumlichen Lage, der vorhandenen Geschäfte und Gaststätten sowie der Erschließung durch die Straßenbahn als funktionales Rückgrat des Quartiers.

Die Straßenräume werden entsprechend ihrer Bedeutung für das öffentliche Leben und für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild neu gestaltet und in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet. Insbesondere in der Luitpoldstraße sind die gestalterischen Anforderungen aufgrund der historischen Gebäudestruktur hoch. Einschränkungen in den Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch durch die zum Teil geringen Baufluchtabstände

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 Gebäude im Blockinnenbereich und Begrünung/Freiflächengestaltung,
 - Bauliche und energetische Sanierung, Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Gebäude bzw. Erdgeschosszonen,
- Substanzerhalt
 - Objektsanierung

Die historische Bausubstanz ist in ihrer Vielfalt als Bestandteil der räumlichen, architektonischen und historischen Identität zu erhalten, unter Wahrung der Typik instand zu halten bzw. zu setzen, aber auch energetisch entsprechend den aktuellen Anforderungen zu sanieren.
- Neubau
 - Aufnahme Blockstruktur, Grundstücksgrößen und –zuschnitte, Maßstäblichkeit, Straßennetz

Eine Neubebauung muss sich hinsichtlich Kubatur und Gestaltung angemessen in die umgebende gewachsene Baustruktur einfügen, sodass sich für die Baublöcke insgesamt ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Als Orientierung für Neubauten gelten die vormaligen Gebäude der Grundstücke und ihre Kubaturen, die bestehenden Bebauungstypen im Umfeld, die traditionellen Parzellenstrukturen und die Baufluchten.

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 zuordnen und in eine nachhaltigere Nutzungsform umzugestalten. Neben Bereichen, die aufgrund einer hohen baulichen Dichte entkernt werden sollen, sind Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial dargestellt. Diese Bereiche können unter Beachtung der Nachbarbebauung zu einer nachhaltigen Innenentwicklung beitragen, ohne die angrenzende Bebauung zu beeinträchtigen.

Daneben sind im Gestaltplan Gebäude, bei denen umfassende Modernisierungsmaßnahmen, vor allem in Bereichen mit stadtgestalterisch wirksamen Gebäuden, wie z.B. Luitpoldstraße 35, Nebengebäude Kreuzstraße 56, Sedanstraße 32, Löwenstraße 7 bis 11, erforderlich sind, ausgewiesen.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind die Raumkanten zu ergänzen. Im Plan sind deshalb erforderliche Raumkanten, die durch Neubaumaßnahmen oder durch „grüne“ Raumkanten in Form von Baumpflanzungen herzustellen sind, dargestellt.

In zwei Teilplänen zum Rahmenplan sind zudem die bei Neubaumaßnahmen oder grundlegenden Umbaumaßnahmen (Aufstockungen) zu beachtenden Geschossigkeiten sowie die anzustrebenden Gebäudeformen bzw. Bauweisen festgelegt.

6.3 Konzept Wohnumfeld/Freiflächen

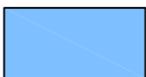
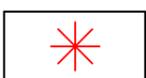
Im Grün- und Freiflächenkonzept ist die zukünftige Gestaltung und die Funktion der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet dargestellt. Zusätzlich werden Aussagen zu einer Begrünung und Gestaltung von Straßen – und Platzräumen sowie zur Aufwertung versiegelter Hofflächen getroffen.

Da private Blockinnenbereiche vielfältigen Nutzeransprüchen und Eigentumsinteressen unterliegen, lässt sich im Stadium der Rahmenplanung eine klare Funktionszuweisung noch nicht treffen.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.2 STRUKTUR- UND GESTALTUNGS- KONZEPTION

LEGENDE

-  Plangebiet
-  Entkernungsbereich
-  Verdichtungspotenzial
-  Einzeldenkmal gem. DSchPflG
-  Merkzeichen, Stadtgestalterisch wirksames Gebäude
-  Aufwertung Fassade aufgrund stadtbildrelevanter Lage
-  umfassender Sanierungsbedarf bzw. Abriss mit Neubebauung
-  "Grüne" Raumkante
-  Schaffung von Raumkanten durch bauliche Maßnahmen
-  Schaffung von Raumkanten durch gestalterische Maßnahmen (Baumpflanzungen, Begrünung)
-  Neuordnung von ungeordneten Flächen



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.2
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	GEZ. JS
	PLAN STRUKTUR- UND GESTALTUNGSKONZEPTION	BL.GR. A3	MASSTB 1:2000 DATUM APR. 09

6.3.1 Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für das Wohnumfeld und die Freiflächen

- Erhöhung des Grünflächenanteils,
- Erhalt und die Aufwertung grüner Innenbereiche,
- Reduzierung des Versiegelungsgrads

6.3.2 Weiterentwicklung der Ziele

Durch den Rückbau von Nebengebäuden und Entsiegelungsmaßnahmen konnte der Grünflächenanteil innerhalb der privaten Grundstücksflächen bereits erhöht werden. Durch die Neugestaltung des Platzes an der Kirche und des Spielplatzes konnte zudem der Grünflächenanteil erhöht werden.

An die aktuellen Bedingungen angepasste Zielsetzung:

- Aufwertung der Aufenthaltsfunktion im öffentlichen Bereich,
- Erhöhung der Grünvernetzung,
- Erhalt und Neuanlage von privaten qualitätsvollen Freiräumen

6.3.3 Wohnumfeld- und Freiflächenkonzeption

In der Konzeption für die Weiterentwicklung des Wohnumfeldes und der Freiflächen gilt es, städtebaulichen Strukturen, Einrichtungen und Räume zu schaffen, die den unterschiedlichen spezifischen Bedürfnissen aller Bewohner des Sanierungsgebietes gleichermaßen gerecht werden.

Wie aus der Analyse hervorgeht, sind die im Quartier vorhandenen Plätze bereits weitgehend gestalterisch aufgewertet und entsprechen den ihnen zukommenden Kommunikations- und Aufenthaltsfunktionen weitgehend. Auch sind die Plätze - soweit es aufgrund anderer Nutzungsansprüche möglich war - begrünt worden. Die bestehenden Defizite im Sanierungsgebiet bezüglich informeller Möglichkeiten der Kommunikation sollten durch Nutzungsangebote in Richtung Café bzw. Außengastronomie vermindert werden.

Als zentralem größerer Platzbereich ist künftig das Augenmerk insbesondere auf den Schulhof zu lenken. Eine hochwertige Gestaltung des Schulhofs verbessert nicht nur die Effizienz von Ruhepausen für die Schüler, sondern schafft auch Spielraum und Treffpunkt während der Freizeit.

Eine Verbesserung der Verknüpfung der im Quartier vorhandenen Plätze, aber auch eine Verbindung über das Quartier hinaus, sollte angestrebt werden. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die Achse Friesenpark-Schulhof-Mehrzweckplatz-Otto-Buckel-Platz-Freibereich nördlich des Quartiers, zumal

gerade in den südlich und nördlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden Bereichen wesentliche Funktionen der siedlungsbezogenen Naherholung und Freizeitbetätigung gedeckt werden können.

Quartiersbezogene Wohnstraßen sind als unmittelbarer Lebens-, Kommunikations- und Aufenthaltsraum der Bewohner konsequent aufzuwerten. Maßnahmen dazu sind insbesondere Begrünung von Straßenräumen sowie das Anlegen von Mischverkehrsflächen.

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 wenig Bereiche, die für weitere öffentliche Grünbereiche herangezogen werden könnten. Die ungestalteten Freiflächen stellen ein Potenzial für Nachverdichtungen dar und können nicht für Erholungsbereiche genutzt werden. Somit sind für die wohnungsnaher Erholung insbesondere private Grünbereiche wichtig. Die eng begrenzten 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 und die Höfe ökologisch und sozialverträglich entwickelt werden. Für private Blockinnenbereiche sind aufgrund vielfältiger Nutzeransprüche und Eigentümerinteressen erst im Einzelfall klare Funktionszuweisungen zu treffen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Aspekte des baulichen Verdichtungspotenzials, die notwendige Unterbringung von Stellplätzen auf Hofflächen sowie die Sicherung der Wohnfunktion durch wohnungsbezogene Grünflächen auf dem Grundstück. Bei der Gestaltung der blockinnenliegenden Freiflächen können bei kleinteiligen Grundstückszuschnitten grundstücksübergreifende Konzepte mit Umlengungsmaßnahmen angegangen werden.

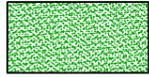
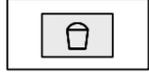
Die bestehende Vegetation ist nach Möglichkeit zu erhalten. Hofbereiche mit hochwertigen Grünflächen und wertvollem Baumbestand, wie z.B. im Block 1307 (Quartier zwischen Kreuzstraße, Spatenstraße, Sedanstraße und Carl-Clemm-Straße), sind zu schützen und weiterzuentwickeln. Auf größere zusammenhängende Vegetationsflächen ist zu achten. Flachdächer sind möglichst zu begrünen. Potenziale zur Begrünung von Fassaden sind zu nutzen.

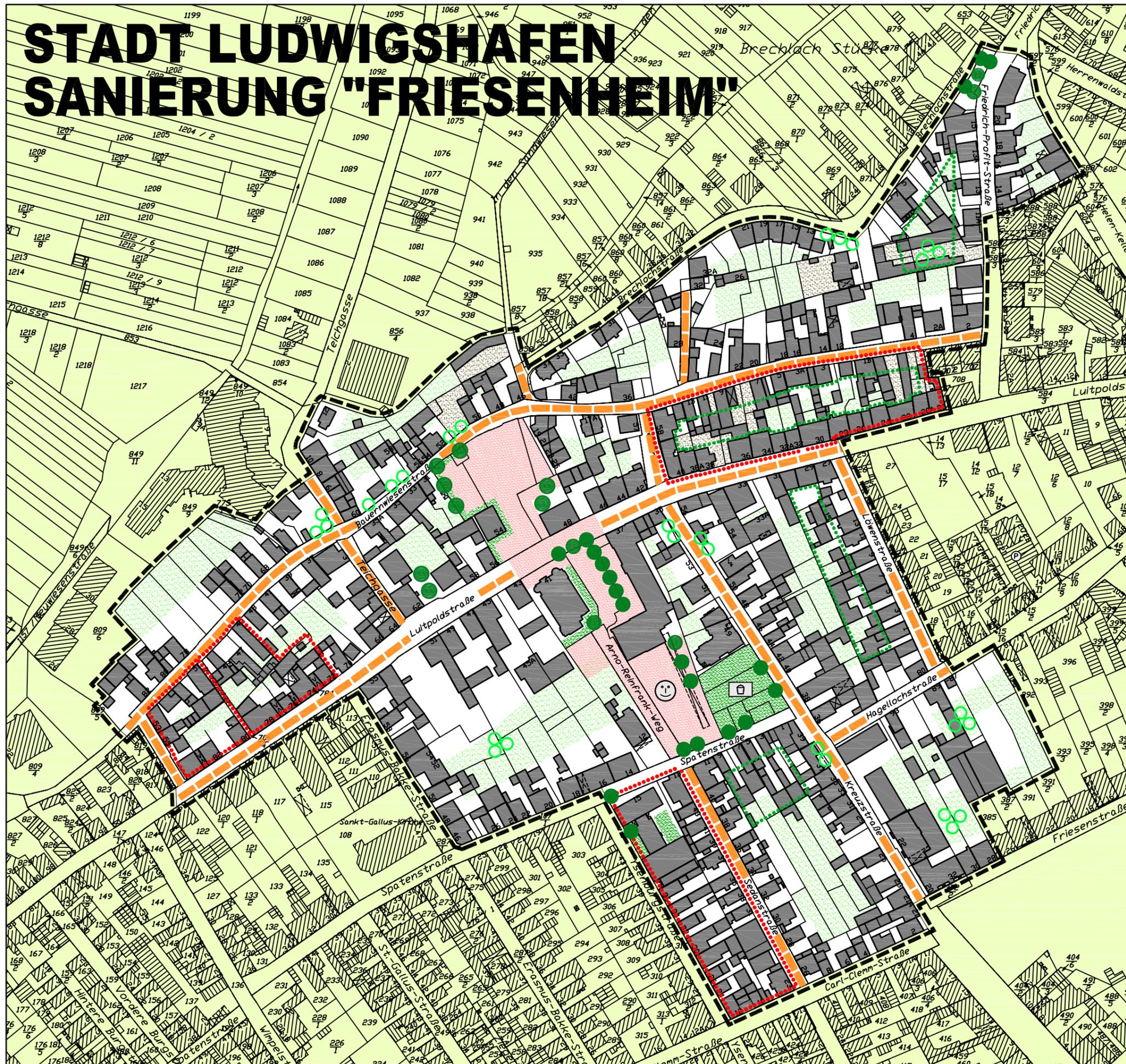
In der Weiterentwicklung des Rahmenplans ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstendenzen zu prüfen, ob eine Entkernung der Innenhöfe mit anschließender Freiraumnutzung den aktuellen Anforderungen der Bewohner und den Stadtentwicklungsgrundsätzen entspricht.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.3 WOHNUMFELD- UND FREIFLÄCHENKONZEPTION

LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz
-  Bestandsbäume / geplante Bäume
-  Erhalt und Schaffung zusammenhängender größerer privater Grünflächen
-  Platzbereiche
-  Entsiegelungsmaßnahmen erforderlich
-  Grünmangel nur bedingt ausgleichbar aufgrund Baustruktur
-  Maßnahmen zur Aufwertung Blockinnenbereiche
-  gestalterische Aufwertung zur Erhöhung Aufenthaltsqualität
-  gestalterische Aufwertung Straßenräume



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.3
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
	PLAN WOHNUMFELD- UND FREIFLÄCHENKONZEPTION	GEZ. JS	MASSTAB 1:2000
		BL.GR. A3	DATUM APR. 09

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 und Bereiche, in denen Maßnahmen zur Aufwertung der Blockinnenbereiche vorzusehen sind, ausgewiesen.

Durch die Umgestaltung des Schulhofes ergänzt durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich (Verkehrsräume) sollen der Stärkung der Aufenthaltsfunktion innerhalb des Quartiers dienen.

Neben den öffentlichen Platzbereichen sind die öffentliche Grünflächen und der Spielplatz dargestellt.

6.4 Konzept Verkehr, Ruhender Verkehr

Das Verkehrsraumkonzept stellt die erforderliche Infrastruktur für die unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse dar.

Entsprechend dem Leitbild einer nachhaltig orientierten Stadtentwicklung und der Sicherung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer liegt ein besonderer Schwerpunkt des Verkehrskonzeptes auf der Hervorhebung des ÖPNVs, der verkehrsberuhigten Bereiche und der Fußwege.

6.4.1 Zielaussagen des Rahmenplans (1997) für den fließenden und ruhenden Verkehr

- Aufwertung und Gestaltung der Kreuzstraße und der Luitpoldstraße,
- flächenhafte Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen,
- Wechselseitige Verbreiterung der Kreuzstraße durch Einhalten einer neuen Bauflucht bei Neubaumaßnahmen,
- Verbesserung des Stellplatzangebotes
- Attraktivierung/Verbesserung des ÖPNV und des Radverkehrs

6.4.2 Weiterentwicklung der Ziele

Eine Aufwertung von Teilbereichen der Luitpoldstraße sowie eine Umwandlung der Spatenstraße und der Brechlochstraße in Mischverkehrsflächen ist bereits erfolgt. Für die Kreuzstraße und der östliche Bereich der Luitpoldstraße sind weiterhin Gestaltungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen der Straßenbahnplanungen entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Verbreiterung der Kreuzstraße ist kaum möglich, da die Straßenflucht weitgehend von Bestandsgebäuden, die erhalten werden geprägt ist. Ein Abrücken von Neubaumaßnahmen von der bestehenden Baukante sollte nicht erfolgen, um eine einheitliche Raumkante zu bewahren.

Durch die Neugestaltung des Otto-Buckel-Platzes und des Platzes Friedrich-Profit-Straße/Brechlochstraße wurden die öffentlichen Parkplätze neu geordnet. Eine Verbesserung des Stellplatzangebots ist nur im Rahmen von Neubauten möglich. Im Bestand sind aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Zielsetzung die Grundstücksfreiflächen für Grün- und Erholungsraum zu nutzen, keine Potenziale vorhanden, das Stellplatzangebot zu verbessern.

Durch die Straßenbahn verfügt das Sanierungsgebiet bereits über eine gute ÖPNV-Erschließung.

In Wechselbeziehung mit den Zielsetzungen zur Nutzungsstruktur steht – aufbauend auf dem Anspruch einer Stadtstruktur, die für alle Bewohner unabhängig von ihrem Alter oder Geschlecht gleichwertig nutzbar sein soll - die Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“, in der zumindest eine Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ohne Inanspruchnahme von Verkehrsmitteln ermöglicht wird (vgl. Kapitel 6.1.3, Ziel 1).

An die aktuellen Bedingungen angepasste Zielsetzung:

- Ausbau Kreuzstraße und Luitpoldstraße als „Rückgrat“ der Erschließung des Quartiers
- Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Fußwegeverbindungen
- Verbesserung und Ordnung des Stellplatzangebots
- Barrierefreiheit als Grundanspruch an den öffentlichen Raum

6.4.3 Verkehrskonzeption

Durch eine Hierarchisierung des Straßennetzes und eine einheitliche Gestaltung der Straßenräume werden sicher befahrbare Straßen geschaffen, die jedoch aufgrund ihrer Gestaltung eine „defensive Fahrweise“ begünstigen. Der Kreuzstraße kommt hierbei die Funktion als Quartiers-Sammelstraße zu. Bei der Gestaltung der Kreuzstraße ist eine Beibehaltung ihrer Funktion als Sammelstraße zu berücksichtigen. Hauptbestandteil des Verkehrskonzeptes ist die Verkehrsberuhigung der Kreuzstraße. Gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind wegen des geringen Querschnitts der Kreuzstraße und Luitpoldstraße nur in Verbindung mit der eingleisigen Streckenführung der Straßenbahn möglich. Der ÖPNV behält seine Bevorrechtigung gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV).

Zielsetzung des Verkehrskonzeptes ist eine hohe Aufenthaltsqualität für die Menschen auf den Straßen und Plätzen. Dies wird bereits heute durch flächenhaf-

te Geschwindigkeitsbeschränkungen erreicht, kann aber durch zusätzliche Verkehrsberuhigungs- und Straßenumbaumaßnahmen noch verstärkt werden.

Der Verkehr auf der Kreuzstraße wird durch Schaffung von zusätzlichen Quermöglichkeiten für Fußgänger (in Form von Gehwegnasen) und durch eine veränderte Straßenraumgestaltung verlangsamt. Damit wird die Kreuzstraße für den Fußgänger sicherer und für Kunden der angrenzenden Geschäfte interessanter. Insbesondere die Fußgängerverbindung zwischen Spatenstraße und Hagelochstraße über die Kreuzstraße ist vor dem Hintergrund der Wegeverbindung zur Grundschule und dem Kindergarten zu verbessern, z.B. – soweit dies mit den technischen und rechtlichen Anforderungen des Straßenbahnbetriebs in Einklang gebracht werden kann - durch eine Aufpflasterung des Kreuzungsbereichs.

Die persönliche Mobilität soll bequem, nah und sicher gewährleistet sein. Dabei sind die bestehenden Fußwege zu erhalten und zu ergänzen. Die bestehenden Gehwege genügen hinsichtlich ihrer Breite oft nicht den heutigen Anforderungen. Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitten ist eine Gestaltung der untergeordneten Straßen in Mischverkehrsflächen sinnvoll. Dies betrifft insbesondere die Carl-Clemm-Straße, die Bauernwiesenstraße, die Löwenstraße und die Sedanstraße.

Der Weg in Verlängerung der Helen-Keller-Straße, der bislang nur als Trampelpfad genutzt wird, ist als Fuß- und Radweg bzw. als Erschließungsstraße für die angrenzend geplante Neubebauung auszubauen. Der Weg befindet sich nicht innerhalb des Sanierungsgebiets; ein Ausbau ist nur mit Mitteln außerhalb des Sanierungsvermögens möglich.

Im Rahmen der Verkehrskonzeption für den ruhenden Verkehr ist es Zielsetzung den ruhenden Verkehr zu ordnen, zu gestalten und die Anlagen des ruhenden Verkehrs im Hinblick auf eine angemessene Bedarfsdeckung für die Bewohner, den Wirtschafts- und Kundenverkehr sowie die Besucher auszubauen.

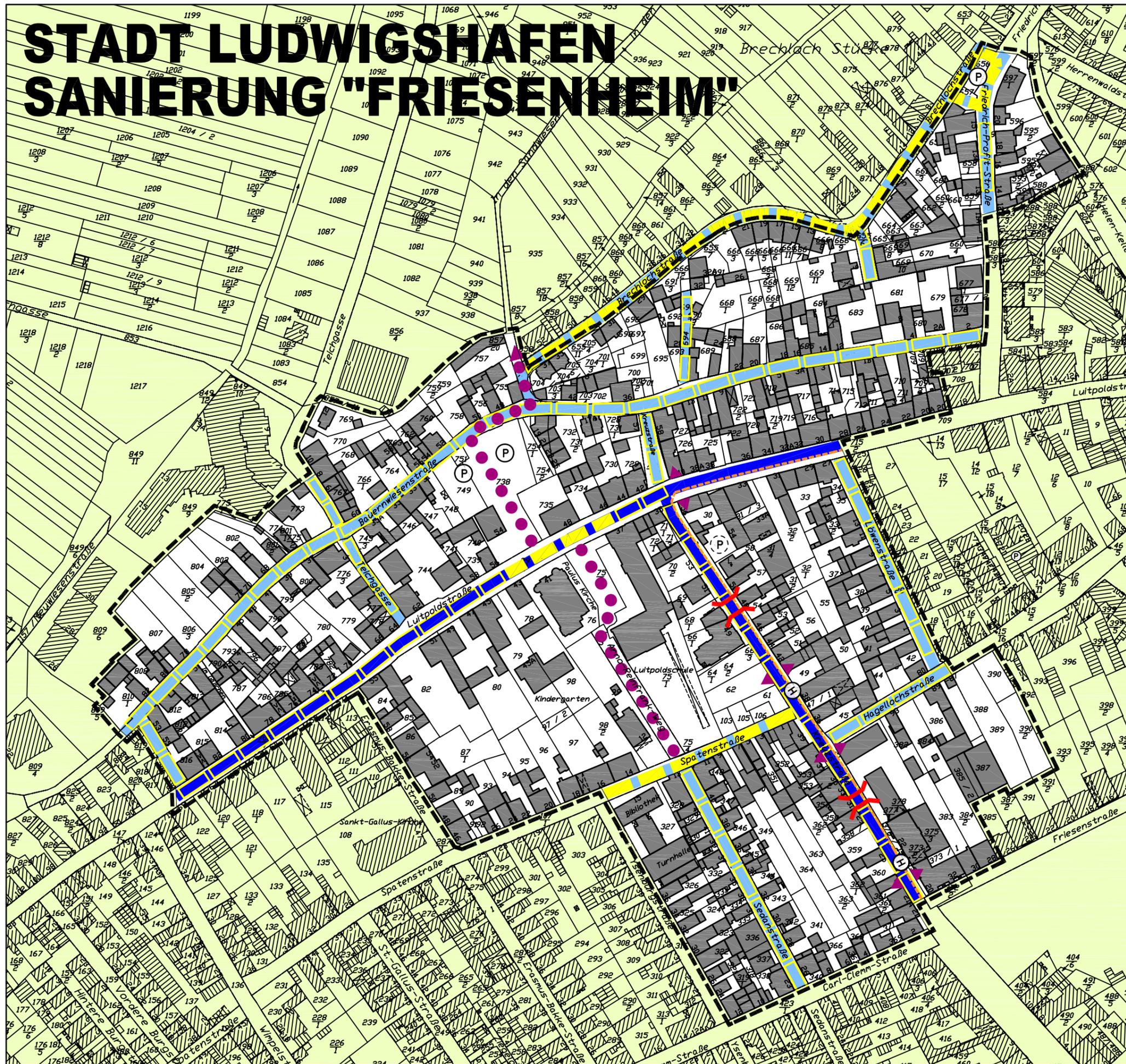
Grundsätzlich sind Parkreserven insbesondere für die Anwohner in kleinteiliger Streuung zu mobilisieren bzw. die vorhandenen Stellplätze optimal auszunutzen. Die zahlreichen Stellplatzanlagen in den Blockinnenbereichen bedürfen einer Neuordnung zugunsten eines qualitätsvollen Wohnumfeldes mit nutzbaren Freiräumen in ruhigen Blockinnenbereichen. Im begrenzten Umfang können auch neu oberirdisch Parkplätze in den Blockinnenbereichen untergebracht werden.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Stellplätze nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, dabei sind insbesondere Gemeinschaftslösungen und ,soweit technisch machbar, Tiefgaragen sinnvoll.

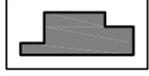
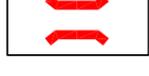
In Bereichen von Geschäften z.B. in der Kreuzstraße sollten in geringem Umfang Kurzzeitparkplätze für die Kunden hergestellt werden.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.4 VERKEHRSKONZEPTION



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  Quartiersammelstraße
-  reine Anliegerstraße
-  Straßenbahnlinie mit Haltestellen, barrierefrei
-  bereits durchgeführte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bzw. Aufwertung des Straßenraums
-  Neuordnung Straßenraumnutzungen/ Parkplätze
-  Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung
-  wichtige Fußwegverbindung
-  Maßnahmen zur Verbesserung Fußgängerquerung
-  öffentliche Parkplätze
-  geplanter öffentlicher Parkplatz



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.4
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSSTB 1:2000
PLAN VERKEHRSKONZEPTION	BL.GR. A3	DATUM APR. 09	

Plandarstellung

Im Verkehrskonzept werden Aussagen zum fließenden und ruhenden motorisierten Verkehr sowie zum ÖPNV und zum Fußgängerverkehr getroffen. Weiterhin sind die Straßen gekennzeichnet, in denen ein weiterer Straßenumbau, z.B. in Form von fußgängerfreundlicher Pflasterung, abgesenkten Bordsteinkanten, Aufpflasterung von Kreuzungs- und Einmündungsbereichen, Parkstandsneuordnung, verbreiterte Gehwege oder Straßenraumbegrünungen erfolgen sollen.

Insbesondere eine Verbesserung der Fußgängerquerungen sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kreuzstraße sind vorzusehen.

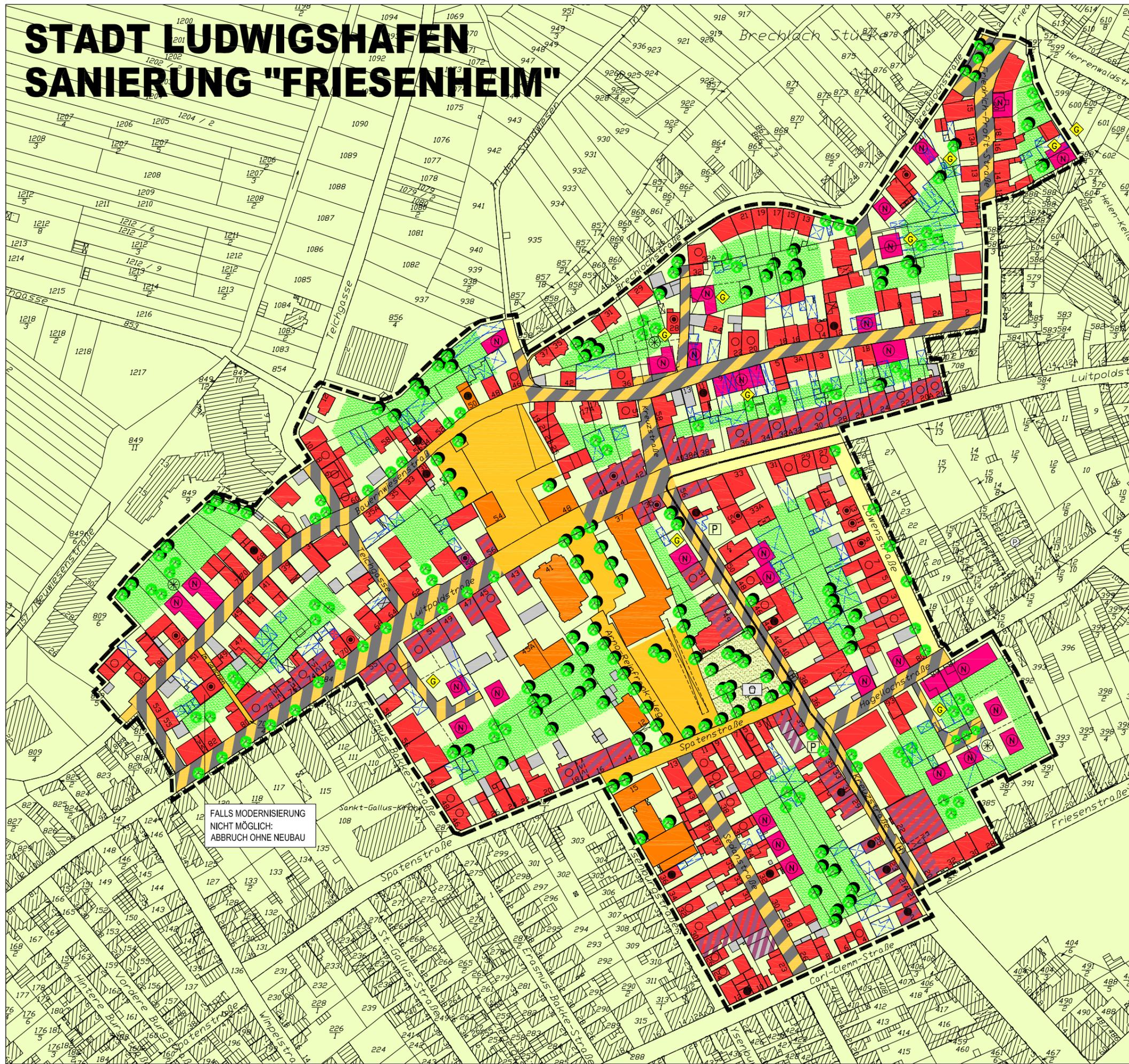
6.5 Rahmenplan

Im nachfolgenden Rahmenplan sind die Konzeptpläne der aufgeführten vier Planungsebenen zusammengefasst. In diesem Planwerk sind neben den empfohlenen Baumaßnahmen, Maßnahmen im Bereich der Straßenraumgestaltung, der Freiflächengestaltung sowie Aussagen zur Stadtstruktur enthalten.

Der Rahmenplan wird ergänzt durch zwei Teilpläne „Geschossigkeit“ und „Gebäudetypen/Bauweise“.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.5 RAHMENPLAN



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  Vorschlag Grundstücksgrenze
- Nutzung**
-  Hauptgebäude, Schwerpunkt Wohnen
-  Hauptgebäude, Schwerpunkt öffentliche Nutzung
-  Mischnutzung EG: Dienstleistung/ Einzelhandel Nahversorgung/ Gastronomie
-  Grundstücksneuordnung
- Bebauung**
-  Gebäude Bestand, einfacher Sanierungsbedarf
-  Gebäude Bestand, mittlerer Sanierungsbedarf
-  Gebäude Bestand, umfassender Sanierungsbedarf
-  Geplante Neubebauung in Blockkinnerbereichen: nur Darstellung einer Bebauungsmöglichkeit
-  Bestehende bauliche Nebenanlagen Erhaltung städtebaulich sinnvoll oder vertretbar
-  Abriss/Entkernung
-  Bebauungsvarianten (vergleiche Kapitel 7.3)
- Freiflächen**
-  Neuordnung von Innenbereichen Entkernung/Entsiegelung/Begrünung
-  Öffentlicher Spielplatz
-  Erhalt Bäume
-  Anzupflanzende Bäume
- Verkehr**
-  Aufenthalts- / Mischverkehrsflächen, Bestand
-  Niveaugleicher Ausbau, geplant Aufwertung der Straßenräume Verbesserung der Querbarkeit
-  sonstige Verkehrsflächen
-  Neuordnung öffentliche Parkplätze
-  Straßenbahnlinie mit Haltestellen barrierefrei auszubauen



PISKE	BAUHER: STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.: 0662	PLAN NR.: 6.5
	PROJEKT: SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.: ST	
	PLAN: RAHMENPLAN	GEZ.: JS	
		BLGR.: A3	DATUM: APR. 09

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.5.1 RAHMENPLAN TEILPLAN BAUWEISE



LEGENDE



Plangebiet



Bestehende bauliche Anlagen



Bestehende Flurstücksgrenzen

g1

einseitig geschlossene, einseitig offene Bauweise (Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze, zur anderen Grenze Einhaltung der Grenzabstände)

g2

beidseitig geschlossene Bauweise (Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen, außer Endhäuser)



Einzel- oder Doppelhäuser mit Grenzabstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen

HH

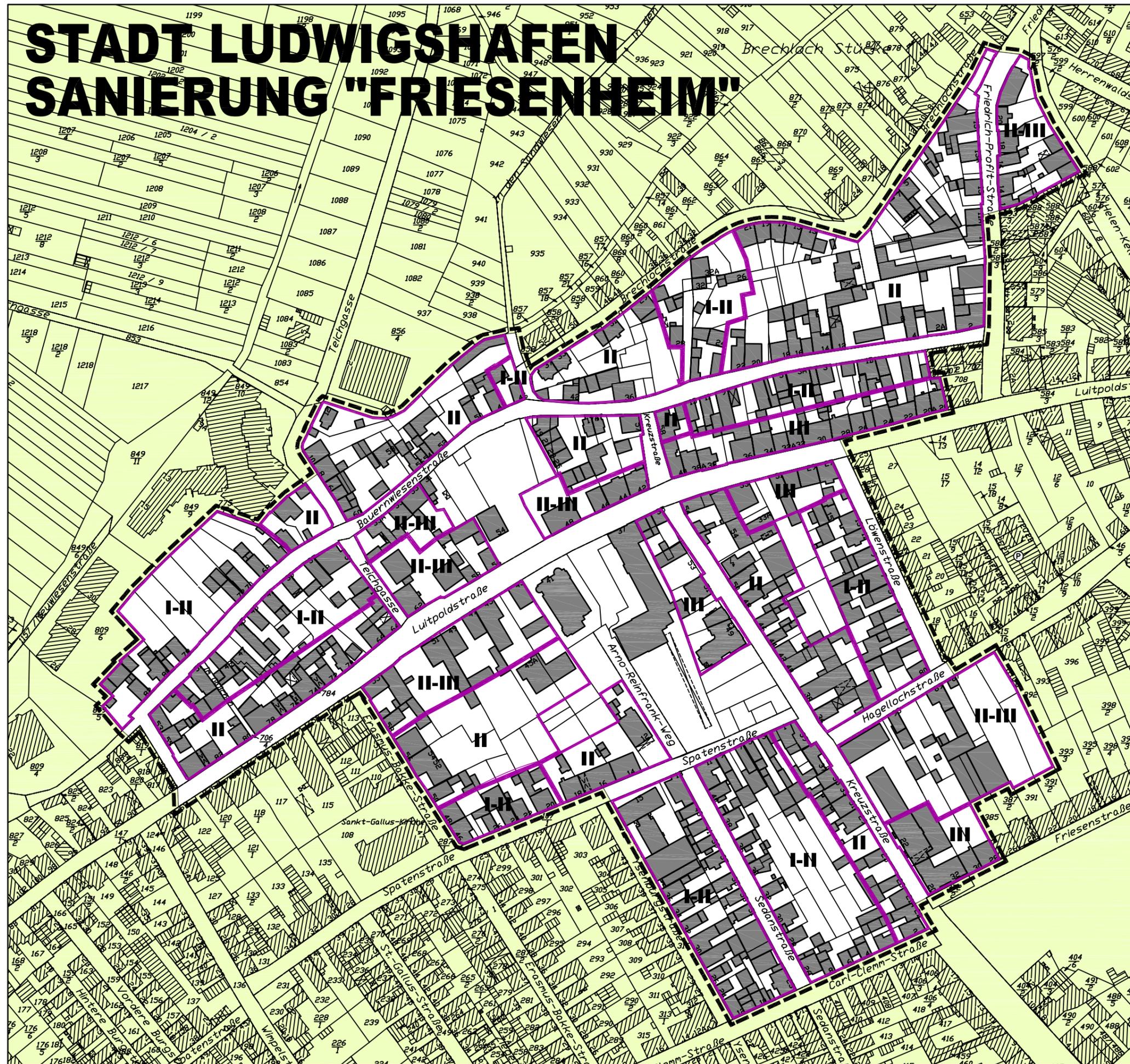
Haus-Hof-Bauweise (Vorderhaus an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut, Hinterhaus an eine oder beiden seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut)



	BAUH.	STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR.	0662
	PROJEKT	SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB.	ST
			GEZ.	JS
			BLGR.	A3
			BAUH.	
			PLAN NR.	6.5.1
			MASSTB	1:2000
			DATUM	APR. 09
			PLAN	RAHMENPLAN TEILPLAN BAUWEISE

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.5.2 RAHMENPLAN TEILPLAN GESCHOSSIGKEIT



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
-  Ein- bis maximal zwei Vollgeschosse
-  zwei Vollgeschosse
-  mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse
-  drei Vollgeschosse



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.5.2
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	GEZ. JS
PLAN RAHMENPLAN TEILPLAN GESCHOSSIGKEIT	BL.GR. A3	MASSTB 1:2000	DATUM APR. 09
	BAUH.		

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

PLAN 6.5.2 RAHMENPLAN TEILPLAN GESCHOSSIGKEIT



LEGENDE

-  Plangebiet
-  Bestehende bauliche Anlagen
-  Bestehende Flurstücksgrenzen
- I-II** Ein- bis maximal zwei Vollgeschosse
- II** zwei Vollgeschosse
- II-III** mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse
- III** drei Vollgeschosse



PISKE	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 6.5.2
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	GEZ. JS
	PLAN RAHMENPLAN TEILPLAN GESCHOSSIGKEIT	BL.GR. A3	MASSTB 1:2000 DATUM APR. 09

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. Ein besonderer Schwerpunkt wird auf die Satzung von räumlichen und zeitlichen Prioritäten im Sinne einer strategischen Planung gelegt.

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

7.1 Maßnahmen im bebauten Bereich

Bei einigen Gebäuden besteht die Gefahr, dass stadtgestalterisch wertvolle und identitätsfördernde Gebäude durch gravierende Substanzmängel, andauernden Leerstand und Verfall unwiederbringlich zerstört werden. Die Erhaltung und behutsame Ergänzung der historischen Bausubstanz ist eine der vordringlichsten Aufgaben im Rahmen der Sanierung.

Der Gebäudebestand des Sanierungsgebiets wird sukzessive instandgesetzt bzw. modernisiert. Priorität haben dabei die im Rahmenplan markierten Gebäude.

Neben der Sanierung im Bestand ist die Bebauung auf bislang brachliegenden oder untergenutzten Flächen und in Baulücken die wichtigste Aufgabe im Rahmen der Stadterneuerung. Durch die Neubaumaßnahmen erhält das Quartier einen geschlossenen, abgerundeten Charakter.

Abrissmaßnahmen sind vor allem im Zusammenhang mit Entkernungen in Blockinnenbereichen sowie zur Neuordnung gestalterisch und nutzungsstrukturell problematischer Bereiche durchzuführen. Durch Abrisse werden günstige Voraussetzung für die Durchführung grundstücksübergreifender Hofumgestaltungen bzw. für die Ansiedlung innenstadtgerechter Nutzungen geschaffen.

Im Sanierungsgebiet stehen insbesondere folgende Maßnahmen im bebauten Bereich an (als beispielhafte Aufzählung):

- vom Verfall bedrohte Gebäude sind entweder auszubauen oder abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen:
 - o Gebäude Luitpoldstraße Nr. 35 an der Kreuzung Kreuzstraße (Erhalt wichtig zur Sicherung Stadtgestalt)
 - o Kreuzstraße 37 (Abriss, ohne Neubebauung aufgrund Grundstücksgröße und unmittelbar angrenzender Nachbarbebauung)

- Bauernwiesenstraße 26
- Friedrich-Profit-Straße 20
- Rückwärtige Bebauung Bauernwiesenstraße 51
- Schließung von Baulücken und Vervollständigung der Blockstrukturen
 - Hagellochstraße östlich Nr. 93
 - Bauernwiesenstraße 8-12, 28-36, 50-52, 72-78
 - Brechlochstraße 7-13
 - Nordöstlich Brechlochstraße 5
- Innenentwicklung von Blöcken:
 - Innenentwicklung Brechlochstraße / Friedrich-Profit-Straße
 - Luitpoldstraße / Erasmus-Bakke-Straße
 - Innenentwicklung Hagellochstraße 87 / 89 / 91
 - Innenentwicklung Kreuzstraße 48 – 52
- Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustands, der Standards hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie energetische Erfordernisse erfüllt (als beispielhafte Aufzählung):
 - Friedrich-Profit-Straße 20
 - Löwenstraße 9, 11
 - Luitpoldstraße 35
 - Sedanstraße 32
 - Nebengebäude Kreuzstraße 56
 - Brechlochstraße 5
- Sanierung, Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Häuser bzw. Erdgeschosszonen (als beispielhafte Aufzählung):
 - Geschäftsräume in Erdgeschosszonen: Luitpoldstraße 76, Carl-Clemm-Straße 12
- Nicht mehr genutzten bzw. untergenutzte Gebäude, die zur übermäßigen Bebauung der Blockinnenbereiche beitragen, sind zu entfernen und durch Maßnahmen der Grünplanung zu ersetzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen (als beispielhafte Aufzählung):
 - Garagenhöfe Friedrich-Profit-Straße und In den Sandwiesen
 - Block 1607 südlich der Bauernwiesenstraße

- Bauernwiesenstraße 26
- Nebengebäude entlang Helen-Keller-Straße
- Kreuzstraße 54 einschl. angrenzende Halle

7.2 Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen haben aufgrund des Leitbilds einer ökologischen Stadtentwicklung auch im Maßnahmenkonzept einen hohen Stellenwert. Die Herstellung von Grünverbindungen sind sowohl in ökologischer als auch in funktionaler Hinsicht von besonderer Bedeutung. Für Fußgänger und Radfahrer hat eine direkte Verbindung in die nördlich angrenzenden Freiräume eine hohe Bedeutung.

Auch die Straßenräume sind aufzuwerten, um die Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu erhöhen.

Die Entwicklung zusammenhängender privater Grün- und Freiflächen ist als Maßnahme dort vorzusehen, wo Blockinnenbereiche oder private Grundstücke starke Versiegelungen und Gestaltungsmängel aufweisen, jedoch gleichzeitig Potenziale für flächenhafte Umgestaltungen bestehen. Mit Entkernung der dispersen Struktur aus zahlreichen Nebengebäuden und Schuppen wird der wichtigste Schritt zu einer Umgestaltung der Höfe vollzogen. Auf kleinen Grundstücken bzw. engen Blockinnenbereichen sind Maßnahmen zur punktuellen Begrünung bzw. Aufwertung vorgesehen.

Im Sanierungsgebiet stehen folgende Maßnahmen im Bereich der Grün- und Freiflächen an:

- Gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes erforderlich im Bereich:
 - Garagenhöfe (z. B. Friedrich-Profit-Straße)
 - Südliche Straßenfassung Bauernwiesenstraße im Block 1607
 - Städtische Hoffläche Kreuzstraße 54
- Großflächige Entsiegelungen in Privatgrundstücken:
 - Individuell, insbesondere in dicht bebauten Blöcken
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Schulhof der Luitpoldschule
- Umgestaltung Straßenquerschnitt der Kreuzstraße und Luitpoldstraße
- Anlage von Mischverkehrsflächen in den Anliegerstraßen:
 - Bauernwiesenstraße
 - Teichgasse
 - Sedanstraße

- Hagellochstraße
 - Löwenstraße
- Maßnahmen zur Verringerung des Stellplatzdefizits:
- Der ruhende Verkehr ist bei Neubaumaßnahmen in Tiefgaragen oder integriert in Gebäude unterzubringen
 - Neuordnung von Stellplätzen in Blockinnenbereichen
 - Neuer Parkplatz in der Kreuzstraße
 - Neuordnung der Parkierung in der Kreuzstraße in Zusammenhang mit einer Sanierung der Straßenbahntrasse

7.3 Bebauungskonzepte für Teilbereiche

Für Teilbereiche, die bislang noch nicht neu geordnet wurden, wurden konkrete Bebauungskonzepte erstellt. Diese Konzepte weichen zum Teil vom bisherigen Rahmenplan ab bzw. konkretisieren ihn. Hintergrund für die Weiterentwicklung dieser Teilbereiche sind zum Teil neue Entwicklungen in der Umgebung dieser Bereiche, sodass neue Rahmenbedingungen entstanden sind.

Für einige Bereiche wurden 2 Varianten entwickelt, die abhängig von der Grundstücksverfügbarkeit und Investoreninteressen umgesetzt werden können, die aus stadtgestalterischer und funktionaler Sicht weitgehend gleichbedeutend sind.

7.3.1 Bereich Bauernwiesenstraße 74-76

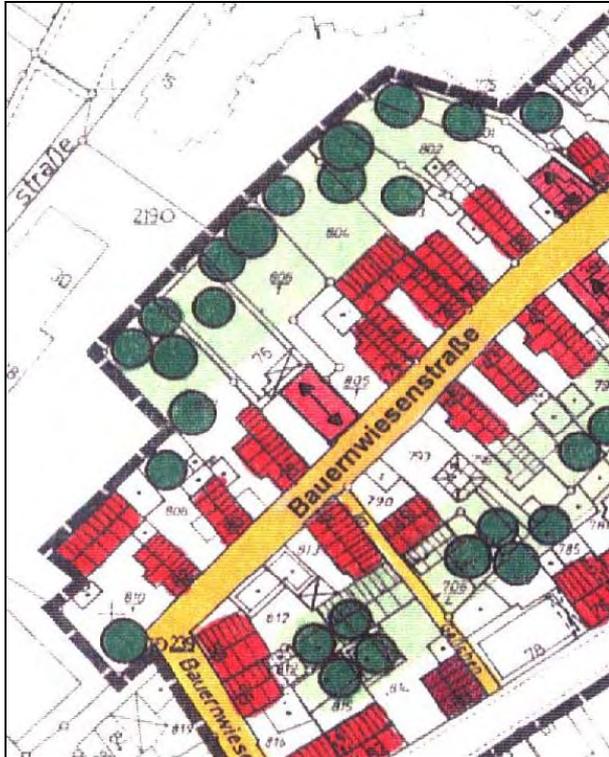


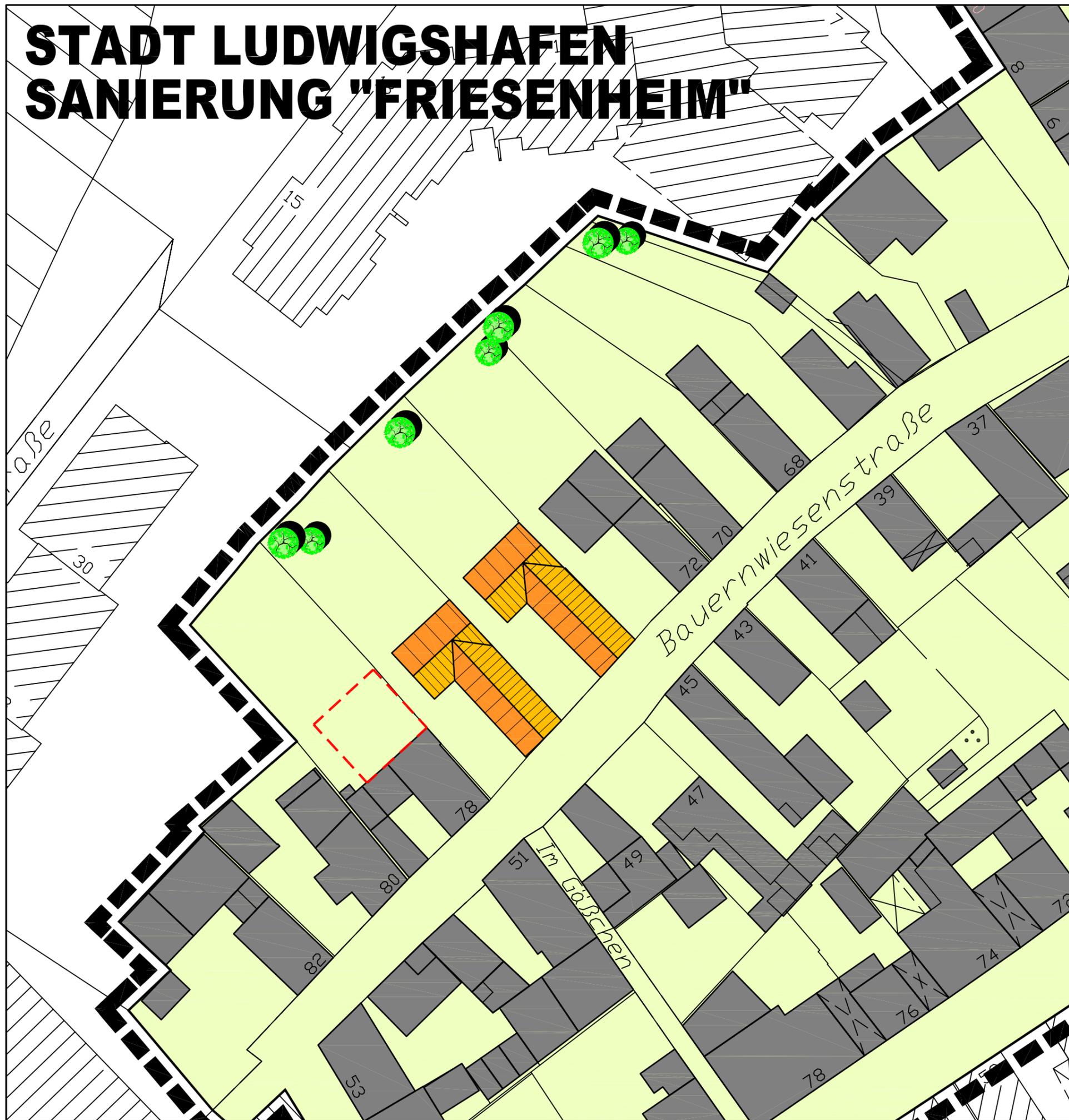
Abbildung 22: Bauernwiesenstraße 74 – 76: Darstellung im Rahmenplan 1997



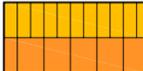
Abbildung 23: Bauernwiesenstraße 74 – 76: Aktuelle Bebauungssituation

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

BAUERNWIESENSTRASSE 74 - 76 PLAN 7.3.1a BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 1



LEGENDE

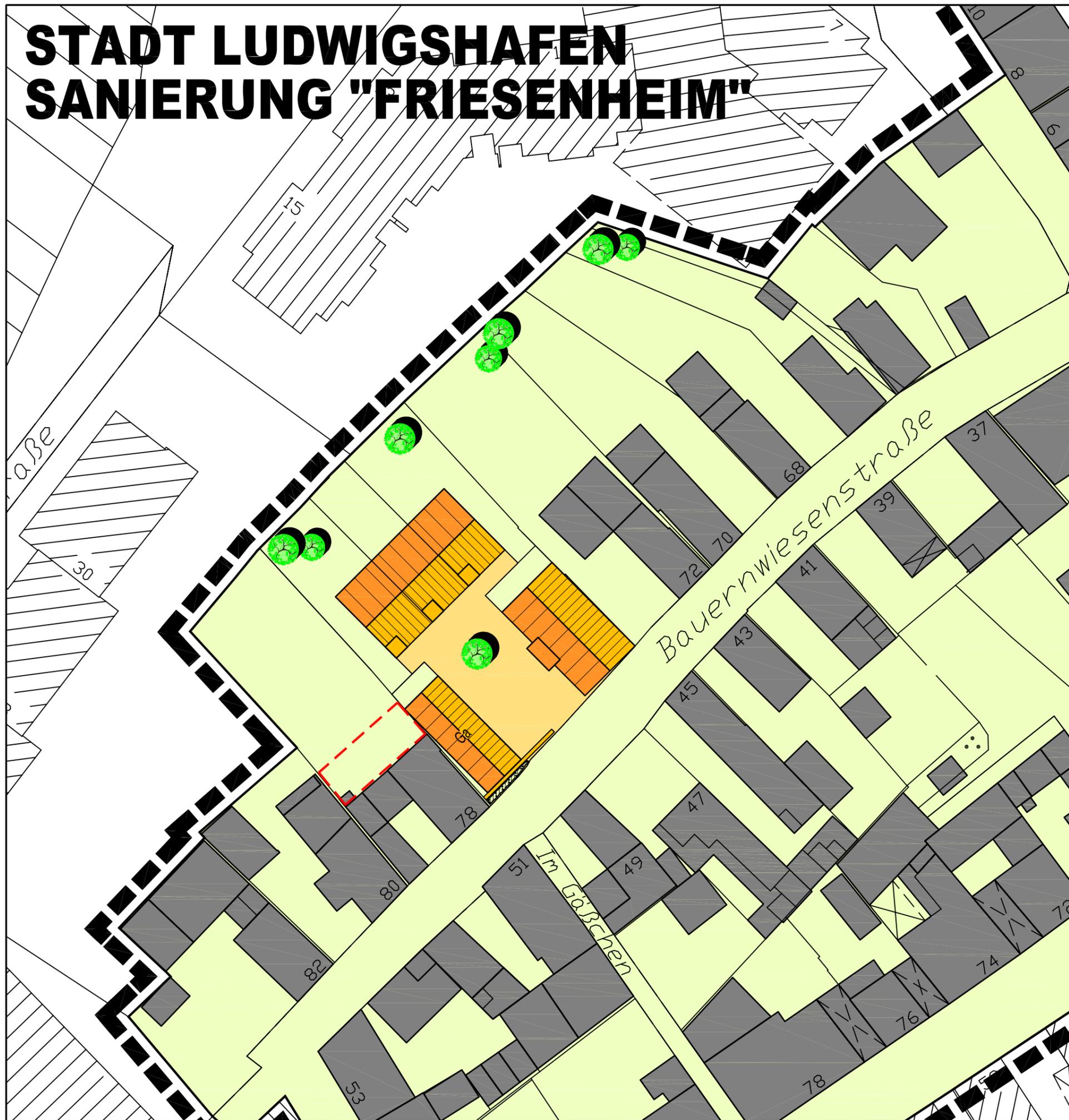
-  GEBÄUDE PLANUNG
-  BAUM
-  BEBAUUNGSOPTION
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.1a
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "BAUERNWIESENSTRASSE 74-76"	GEZ. JS	DATUM APR. 09
		BLGR. A3	BAUH.

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

BAUERNWIESENSTRASSE 74 - 76 PLAN 7.3.1b BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 2



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  BAUM
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
-  BEBAUUNGSOPTION
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.1b
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "BAUERNWIESENSTRASSE 74-76"	GEZ. JS	DATUM APR. 09
		BLGR. A3	

7.3.2 Bereich Bauernwiesenstraße 28-36



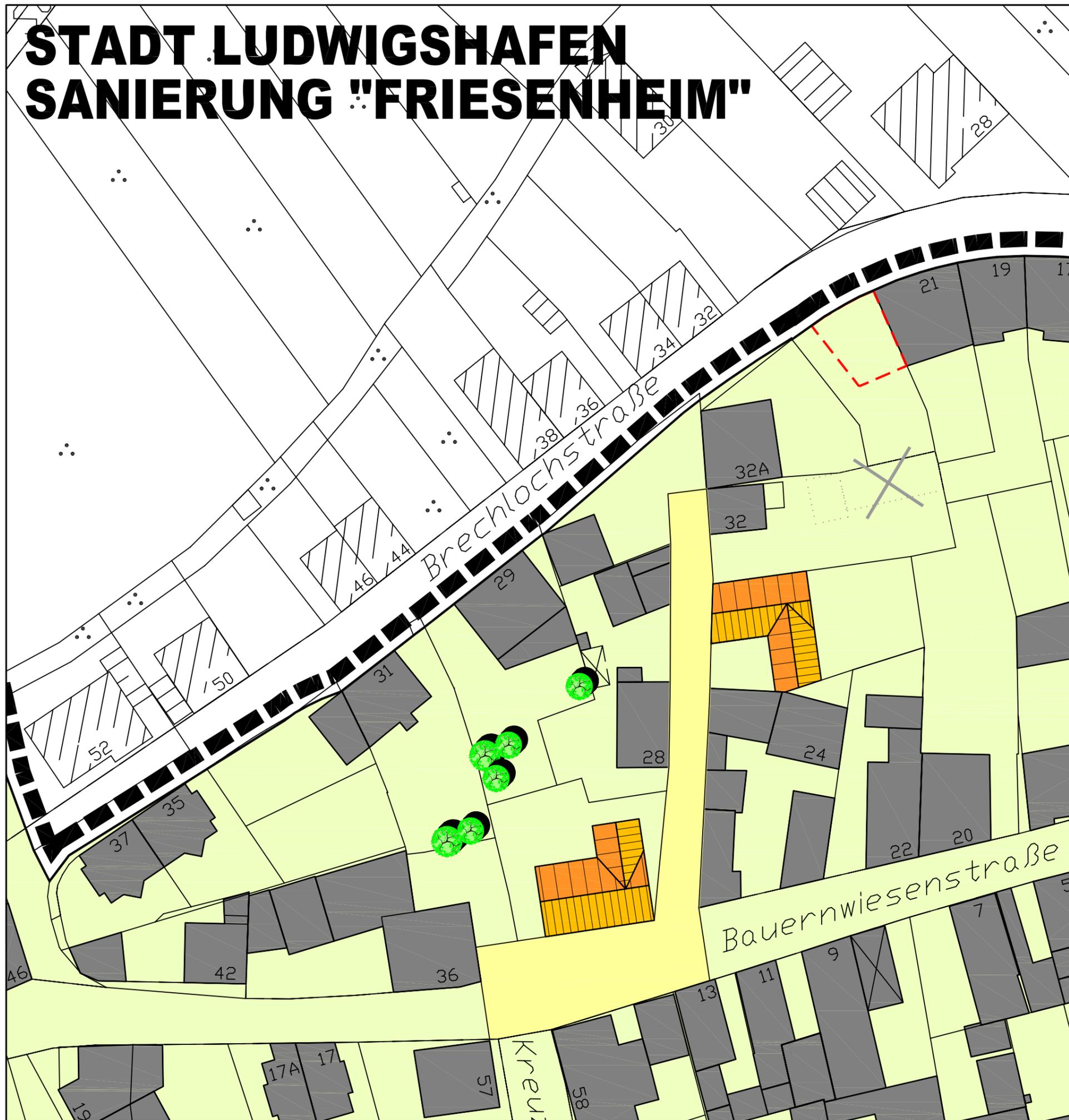
Abbildung 24: Bauernwiesenstraße 28 – 36: Darstellung im Rahmenplan 1997



Abbildung 25: Bauernwiesenstraße 28 – 36: Aktuelle Bebauungssituation

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

BAUERNWIESENSTRASSE 28 - 36 PLAN 7.3.2a BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 1



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUM
-  BEBAUUNGSOPTION
-  ABRISS
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.2a
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	
		GEZ. JS	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "BAUERNWIESENSTRASSE 28-36"	BLGR. A3	DATUM APR. 09

7.3.3 Bereich Brechlochstraße/Friedrich-Profit-Straße

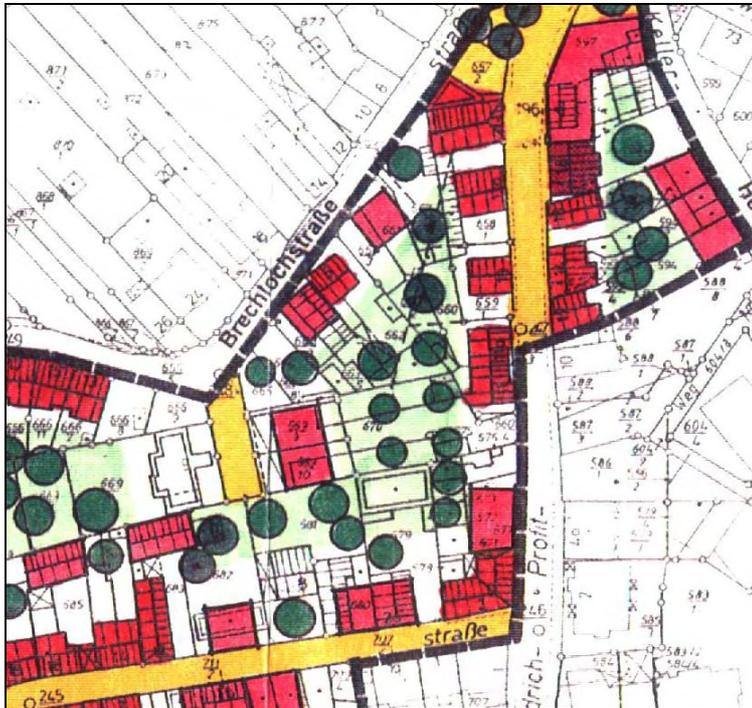


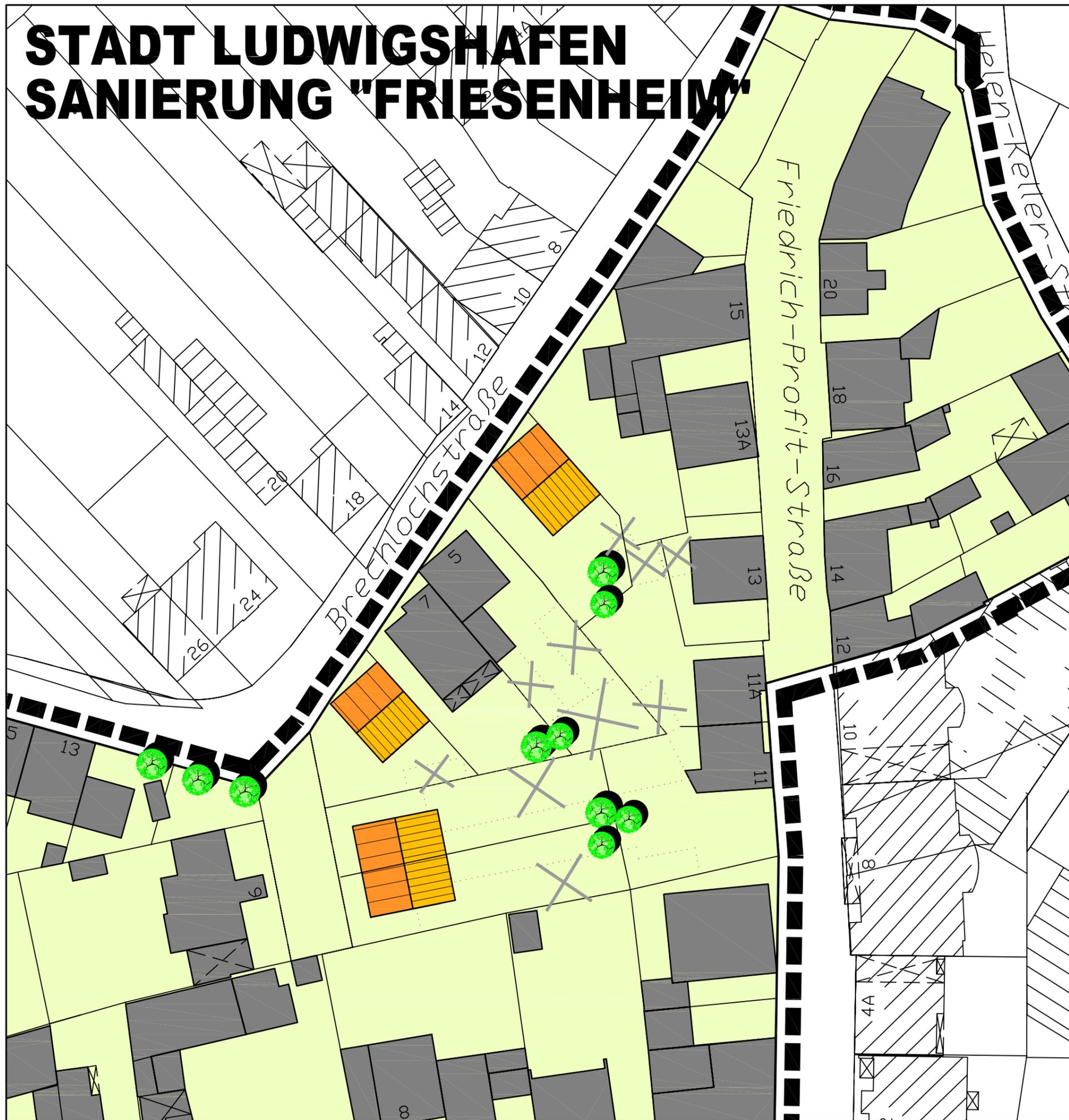
Abbildung 26: Brechloch/Friedrich-Profit-Straße: Darstellung im Rahmenplan 1997



Abbildung 27: Brechloch/Friedrich-Profit-Straße: Aktuelle Bebauungssituation

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

BRECHLOCHSTRASSE / FRIEDRICH-PROFIT-STRASSE PLAN 7.3.3 BEBAUUNGSKONZEPT



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  BAUM
-  ABRISS
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



 <small>ARCHITECTURE URBAN PLANNING LANDSCAPE ARCHITECTURE INTERIOR ARCHITECTURE CONSTRUCTION MANAGEMENT www.piske.com</small>	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN PROJ.NR. 0662	BEARB. ST PLAN NR. 7.3.3
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	GEZ. JS MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "BRECHLOCHSTRASSE / FRIEDRICH-PROFIT-STRASSE"	BLGR. A3 DATUM APR. 09
	BAUH.	

7.3.4 Bereich Luitpoldstraße/Erasmus-Bakke-Straße



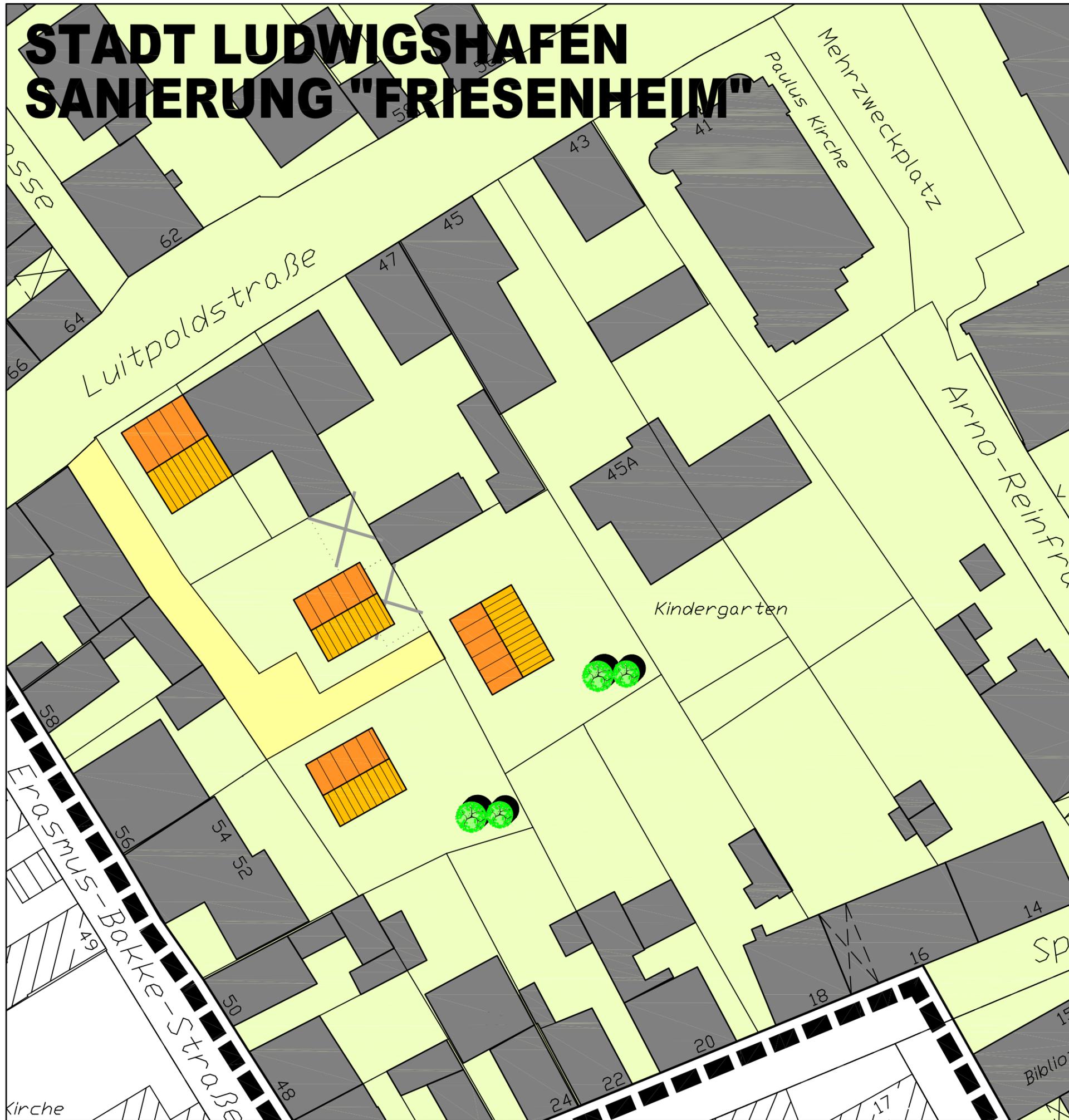
Abbildung 28: Luitpoldstraße/Erasmus-Bakke-Straße: Darstellung Rahmenplan 1997



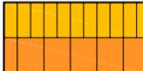
Abbildung 29: Luitpoldstraße/Erasmus-Bakke-Straße: Aktuelle Bebauungssituation

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

LUITPOLDSTRASSE / ERASMUS - BAKKE - STRASSE PLAN 7.3.4 BEBAUUNGSKONZEPT



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUM
-  ABRISS



 <small>STADT- UND LÄNDLICHE PLANUNG REALISIERUNG VON BAUWERKEN UND URBANISIERUNG IN DER REGION RHEINLAND-PALZ UND NACHBARREGIONEN PISKE & PARTNER PISKE & PARTNER</small>	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.4	
	PROJEKT SANIERUNG " FRIESENHEIM "	BEARB. ST		
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "LUITPOLDSTRASSE / ERASMUS-BAKKE-STRASSE"	GEZ. JS	MASSTB 1:500	
		BAUH. A3	DATUM APR. 09	

7.3.5 Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße

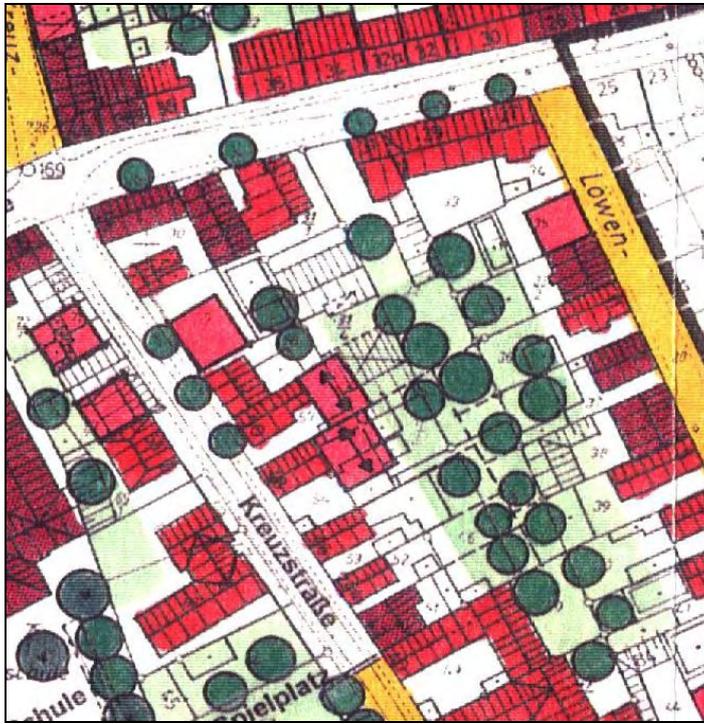


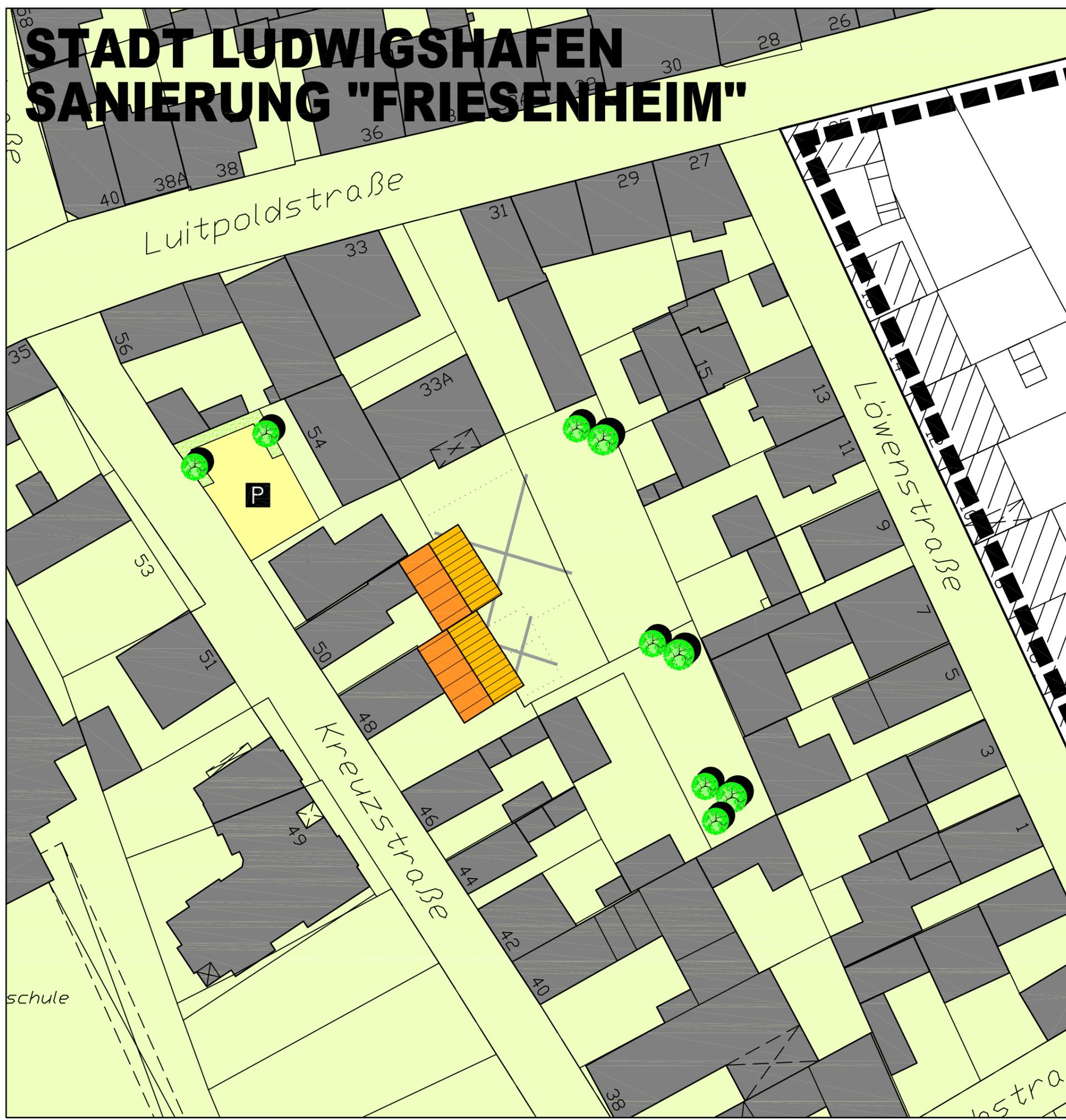
Abbildung 30: Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße, Darstellung im Rahmenplan 1997



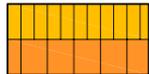
Abbildung 31: Bereich Kreuzstraße/Luitpoldstraße, Aktuelle Bebauungssituation

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

KREUZSTRASSE / LUITPOLDSTRASSE PLAN 7.3.5 BEBAUUNGSKONZEPT



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUM
-  ABRISS
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.5
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "KREUZSTRASSE / LUITPOLDSTRASSE"	GEZ. JS	DATUM APR. 09
		BLGR. A3	

7.3.6 Bereich südlich der Hagellochstraße

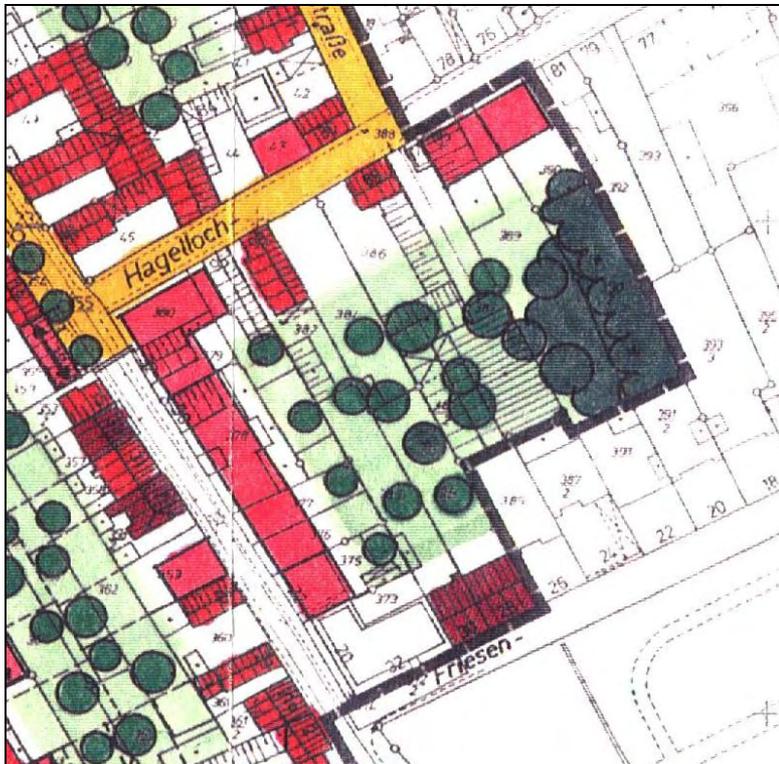


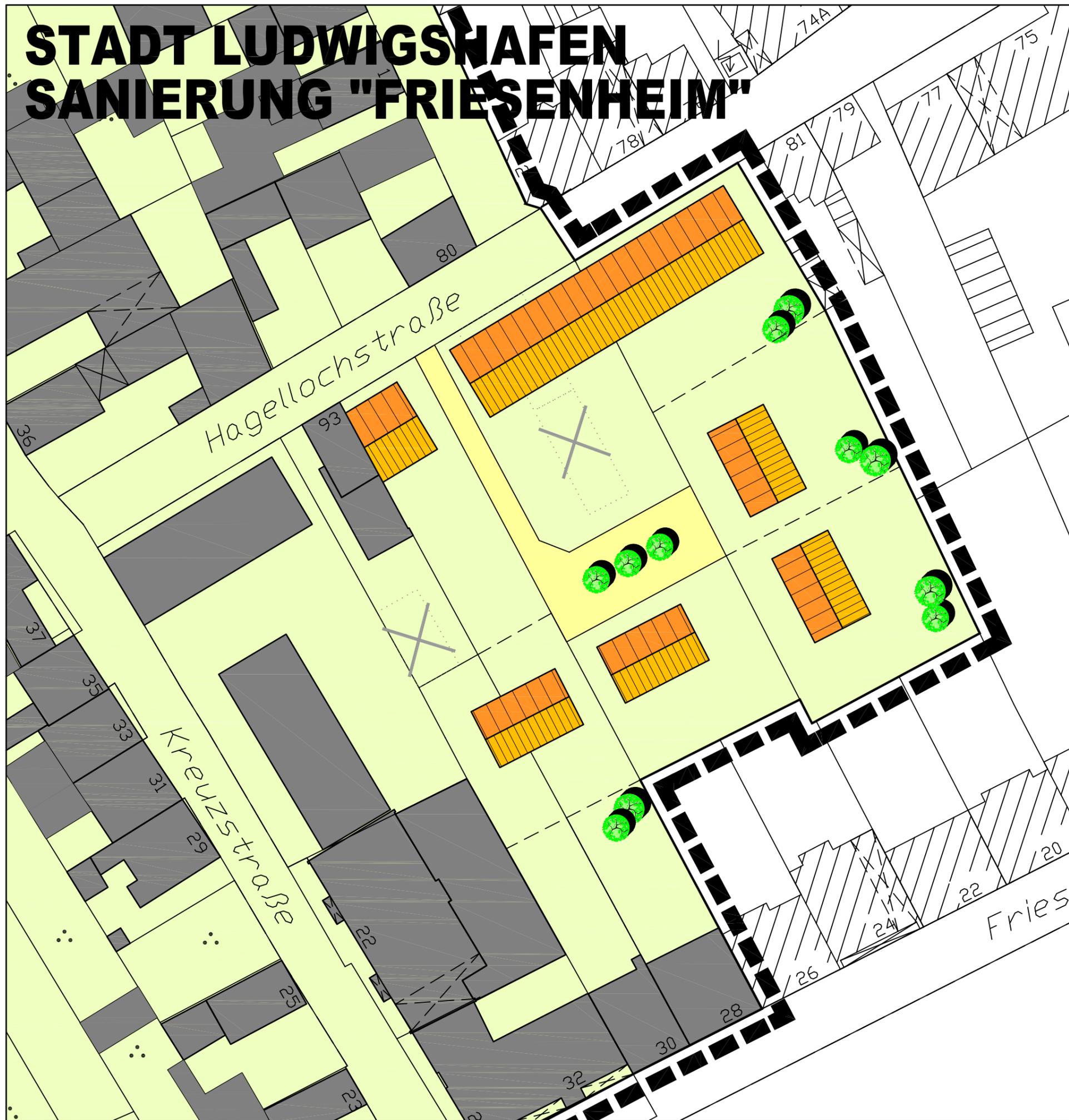
Abbildung 32: Bereich südlich der Hagellochstraße, Darstellung im Rahmenplan 1997



Abbildung 33: Bereich südlich der Hagellochstraße, Bebauungssituation vor Errichtung der Reihenhäuser an der Kreuzstraße

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

HAGELLOCHSTRASSE / KREUZSTRASSE PLAN 7.3.6a BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 1



LEGENDE

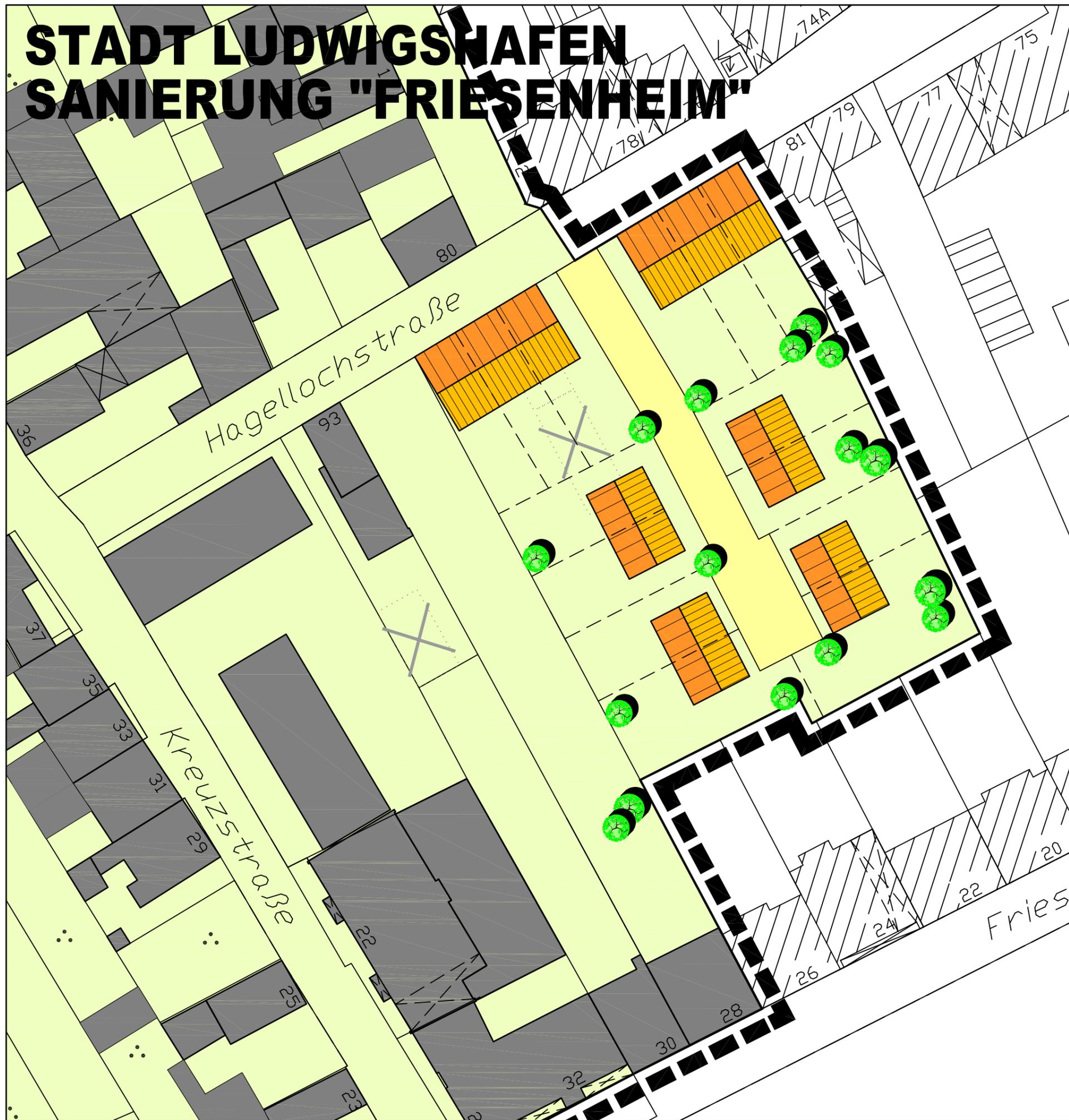
-  GEBÄUDE PLANUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUM
-  ABRISS
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.6a
	PROJEKT SANIERUNG " FRIESENHEIM "	BEARB. ST	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "HAGELLOCHSTRASSE/ KREUZSTRASSE"	BLGR. A3	DATUM APR. 09
		BAUH.	

STADT LUDWIGSHAFEN SANIERUNG "FRIESENHEIM"

HAGELLOCHSTRASSE / KREUZSTRASSE PLAN 7.3.6b BEBAUUNGSKONZEPT VARIANTE 2



LEGENDE

-  GEBÄUDE PLANUNG
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  BAUM
-  ABRISS
-  GRENZE SANIERUNGSGEBIET



	BAUH. STADT LUDWIGSHAFEN	PROJ.NR. 0662	PLAN NR. 7.3.6b
	PROJEKT SANIERUNG "FRIESENHEIM"	BEARB. ST	MASSTB 1:500
	PLAN BEBAUUNGSKONZEPT "HAGELLOCHSTRASSE / KREUZSTRASSE"	GEZ. JS	DATUM APR. 09
		BLGR. A3	

8. UMSETZUNG DER MAßNAHMEN

8.1 Zeitlicher und finanzieller Rahmen

Für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet Friesenheim ist insgesamt ein Zeitraum von ca. 20 Jahren vorgesehen. Seit Erlass der Sanierungssatzung am 20.05.1998 ist bereits ein Zeitraum von ca. 10 Jahren vergangen. Innerhalb der verbleibenden ca. 10 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:

Noch zur Verfügung stehende Sanierungsmittel

(Bund, Land, Stadt): ca. 1,2 Mio. €

Zu erwartende Erlöse aus Grundstücksverkäufen: ca. 0,8 Mio. €

Zu erwartende Ausgleichsbeträge: ca. 0,9 Mio. €

Zur Verfügung stehender Finanzierungsrahmen: ca. 2,9 Mio. €

8.2 Prioritäten

Als zeitliche und organisatorische Einstufung zur Umsetzung sind wichtigen baulichen und gestalterischen Maßnahmen die Prioritätenstufen I und II zugeordnet. Priorität erster Stufe haben die Maßnahmen, die eine besondere städtebauliche Wirkung bzw. Anstoßwirkung für Folgeinvestitionen haben. Hier gilt es die Attraktivität des Stadtteilkerns durch die verstärkte Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsansiedlungen zu steigern. Die Ansprüche an modernes Wohnen und Einkaufen sind mit der Bewahrung der ortstypischen Stadtstrukturen in Einklang zu bringen. Priorität zweiter Stufe haben Maßnahmen die weniger Außenwirkung und Anstoßwirkung besitzen wie die Maßnahmen erster Priorität, die aber insbesondere für die Anwohner zur Verbesserung der Wohnsituation von hoher Bedeutung sind.

Insgesamt werden jene Maßnahmen prioritär eingestuft, die die Wirkung eines Multiplikators oder Impulsgebers für das Umfeld haben („Leuchtturmprojekte“, wie die Entwicklung von Brachflächen alter Schlecker, Hagellochstraße).

Weitere Kriterien für die Einstufung als prioritär sind der Stellenwert der Maßnah-

me für das Erscheinungsbild des Stadtteils.

Die Prioritätensetzung bezieht sich auf den kommunalen Ressourceneinsatz bei der Durchführung, Initiierung und Koordination der notwendigen Maßnahme. Private Initiativen bleiben hiervon unberührt, werden jedoch häufig begünstigt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die dargestellten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Realisierungschance und ihres städtebaulichen Nutzen für den Stadtteil und der langfristigen Sicherung der Sanierungsziele überprüft.

Es wird der städtebauliche Nutzen der öffentlichen und privaten Maßnahmen entsprechend den aufgestellten Zielen für das Sanierungsgebiet bestimmt und im Prioritätenkonzept dargestellt.

In die Ermittlung einer Rangfolge geht damit vornehmlich der erwartete städtebauliche Nutzen der Maßnahme zur Verwirklichung der Sanierungsziele wie folgt ein:

- ein bedingter oder eingeschränkter Nutzen einer Maßnahme ist zu verzeichnen, wenn die positiven Auswirkungen für die Zielsetzungen nur kleinräumig bezogen sind
- einen hohen Nutzen haben Maßnahmen, wenn mit ihrer Umsetzung positive Auswirkungen für die Zielsetzungen für das Gesamtquartier verbunden sind.

In die Prioritätenfolge geht neben dem zu erwartenden städtebaulichen Nutzen auch die Realisierungschance ein. Auf Grundlage der bei der Stadt vorliegenden Kenntnisse und bereits durchgeführter Abstimmungen mit den Eigentümern wird eingeschätzt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umsetzung der Sanierungsziele bei den privaten Maßnahmen ist. Ebenso fließt in diese Bewertung ein, welcher Nutzen für die privaten Eigentümer durch die Durchführung von Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmen entsteht.

- Als gering sind die Realisierungschancen dann einzuschätzen, wenn für einen Eigentümer insbesondere bei Ordnungsmaßnahmen durch die Durchführung der Maßnahme ein wirtschaftlicher Nachteil im Sinne zum Beispiel verminderter Mieteinnahmen entsteht.
- Eine bedingte Realisierungschance ist dann zu sehen, wenn die wirtschaftlichen Eigentümerinteressen der Durchführung einer Maßnahme nicht entgegen stehen bzw. wenn die entstehenden Nachteile für die wirtschaftlichen Eigentümerinteressen durch eine städtische Projektbeteiligung bzw. finanzielle Anreize ausgeglichen werden können.
- Gute Realisierungschancen werden dann gesehen, wenn neben den städtebaulichen Vorteilen auch für den privaten Eigentümer wirtschaftliche Vorteile im Sinne einer Verbesserung der Werthaltigkeit eines Objektes bzw. einer Verbesserung der Vermietungsmöglichkeiten entstehen.

8.3 Kostenübersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen

Im Kapitel 7 sind in Konkretisierung der Sanierungsziele die städtebauliche erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele dargestellt. Im folgenden werden diese Maßnahmen mit Kosten hinterlegt. Grundlage der Kostenangaben sind dabei folgende Richtwerte:

Maßnahme	Kosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer)
Umbau Straßenraum	€ 170,00/m ²
Baumpflanzungen im Straßenraum	€ 1.400,00/Baum (incl. Straßenaufbruch)
Neuanlage Grünfläche auf vorher versiegelten Flächen	€ 105,00/m ²
Neubau	€ 2.000,00/m ² Nutzfläche
Umfassende Sanierung	€ 1.400,00 – € 1.800,00/m ² Nutzfläche
Mittlere Sanierung	Pauschal ca. € 25.000,00
Einfache Sanierung	In der Regel ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln

8.3.1 Öffentliche Maßnahmen

Straßenraumgestaltung (beispielhaft)	Nutzen für Sanierungsziel	Prioritätsstufe	Zu erwartende Kosten
Umgestaltung Bauernwiesenstraße	Lösung bestehender Verkehrskonflikte des zu engen Straßenraumes. Impuls für Modernisierung der angrenzenden Anwesen	1	€ 690.000,00
Umgestaltung Teichgasse	Lösung bestehender Verkehrskonflikte des zu engen Straßenraumes.	3	€ 55.000,00
Umgestaltung nördlicher Bereich Kreuzstraße	Lösung bestehender Verkehrskonflikte des zu engen Straßenraumes.	3	€ 55.000,00
Umgestaltung südlicher Bereich Kreuzstraße	Neuaufteilung des Straßenraumes in Zusammenhang mit der Sanierung der Straßenbahntrasse, Verbesserungen der Straßenraumaufteilung, Aufwertung des Straßenraums	2	Finanzierung über GFVG € 60.000,00 für Schulwegsicherung

Straßenraumgestaltung (beispielhaft)	Nutzen für Sanierungsziel	Prioritätsstufe	Zu erwartende Kosten
Umgestaltung östlicher Bereich Luitpoldstraße	Neuaufteilung des Straßenraumes in Zusammenhang mit der Sanierung der Straßenbahntrasse, Verbesserungen der Straßenraumaufteilung, Aufwertung des Straßenraums	2	Finanzierung über GVFG
Begrünung westlicher Bereich Luitpoldstraße	Aufwertung des Straßenraums	2	€ 40.000,00
Umgestaltung Sedanstraße	Lösung bestehender Verkehrskonflikte des zu engen Straßenraumes. Impuls für Modernisierung der angrenzenden Anwesen	1	€ 260.000,00
Begrünung Löwenstraße	Impuls für Modernisierung der angrenzenden Anwesen	3	€ 20.000,00
Umgestaltung Hagellochstraße	Aufwertung des Straßenraums in Verbindung mit der angestrebten Neubebauung	2	€ 200.000,00
Umgestaltung Friedrich-Profit-Straße	Impuls für Modernisierung der angrenzenden Anwesen	2	€ 180.000,00
Ausbau Zufahrt zu Bauernwiesenstraße 32	Voraussetzung für Neuordnung des Umfeldes, städtebauliche Aufwertung der bislang privaten Verkehrsfläche	1	€ 45.000,00

8.3.2 Private Maßnahmen

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Prioritätsstufe	Kostenprognose
Rückbau Nebengebäude zwischen Bauernwiesenstraße 1 B und 3 (gehört zu Luitpoldstraße 28)	Mäßig wegen bestehender Nutzung, aber wirtschaftlicher Neunutzungsoption	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 16.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 3	Mäßig wegen bestehender Nutzung, aber wirtschaftlicher Neunutzungsoption	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 3.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 3 A	Mäßig wegen bestehender Nutzung, aber	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch	1	€ 15.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
	wirtschaftlicher Neunutzungsoption	für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen		
Rückbau Bauernwiesen- straße 9	Mäßig wegen bestehender Nutzung, aber wirtschaftlicher Neunutzungsoption	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 10.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 11/13	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 10.000,00
Rückbau Garagen Bauernwiesenstraße 12	Gering wegen bestehender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	2	€ 8.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 14	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	2	€ 20.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 16	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	2	€ 30.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 22	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 20.000,00
Abbruch Bauernwiesen- straße 26	Hoch aufgrund Eigentums- verhältnisse	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	1	€ 20.000,00
Abbruch Bauernwiesen- straße 28	Gering wegen bestehender Nutzung	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	1	€ 25.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 35	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 5.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 35 A	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 8.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 36	Mäßig aufgrund nur geringer Nutzung	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	1	€ 20.000,00
Rückbau Nebengebäude Bauernwiesenstraße 41	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 5.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 43	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 10.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 45	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 10.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 46	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 10.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 48	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 15.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 52	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 9.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 54	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 8.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 55	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 15.000,00
Abbruch Nebengebäude Bauernwiesenstraße 58	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 15.000,00
Abbruch rückwärtige Bebauung Bauernwiesen- straße 80	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 15.000,00
Abbruch Brechlochstraße 5	Gering, da Neuordnung eine Einigung unter mehreren Eigentümern voraussetzt.	Erforderlich für Neuordnung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld	3	€ 25.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Abbruch Garagen Brechlochstraße 11	Hoch, da untergenutztes Grundstück mit zusätzlicher Bebauungsopti- on.	Minderung einer beste- henden gestalterischen Beeinträchtigung	2	€ 20.000,00
Abbruch Nebengebäude Carl-Clemm-Straße 4	Gering wegen bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 30.000,00
Abbruch Nebengebäude Erasmus-Bakke-Straße 50	Hoch	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 10.000,00
Abbruch Nebengebäude Friedrich-Profit-Straße 14 (an Helen-Keller-Straße)	Hoch aufgrund Neubebauungs- option	Erforderlich für Neubebauung und Fassung des Straßenraumes	1	€ 20.000,00
Abbruch Nebengebäude Friedrich-Profit-Straße 16	Hoch aufgrund Neubebauungs- option	Erforderlich für Neubebauung und Fassung des Straßenraumes	1	€ 10.000,00
Abbruch Friedrich-Profit- Straße 20		Erforderlich für Neubebauung und Fassung des Straßenraumes	1	€ 65.000,00
Abbruch Garagenhof Friedrich-Profit-Straße	Gering aufgrund bestehender Nutzung. Neu- ordnung setzt eine Einigung unter mehreren Eigentümern voraus.	Erforderlich für Neuordnung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld	1	€ 20.400,00
Abbruch Nebengebäude Hagellochstraße 87, 89 und 93	Hoch, da Neubebauung für Eigentümer wirtschaftlich sehr interessant	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	1	€ 90.000,00
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 23/25	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 20.000,00
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 36	Hoch in Verbindung mit Neubebauungs- option	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 45.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 40	Abhängig von Eigentümerinter- esse	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 10.000,00
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 42	Abhängig von Eigentümerinter- esse	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 10.000,00
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 46	Hoch in Verbindung mit Neubebauungs- option	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 30.000,00
Abbruch Nebengebäude Kreuzstraße 48	Hoch in Verbindung mit Neubebauungs- option	Aufwertung der Einzelgrundstücke	3	€ 10.000,00
Abbruch Kreuzstraße 54	Nur, wenn Sanierung nicht möglich ist	Priorität hat Erhaltung und Sanierung des Gebäudes. Abbruch nur, wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht möglich sein sollte.	3	€ 45.000,00
Abbruch Nebengebäude Löwenstraße 5	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 10.000,00
Abbruch Nebengebäude Löwenstraße 7	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 55.000,00
Abbruch Nebengebäude Löwenstraße 13	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 60.000,00
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 30	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 10.000,00
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 31	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 10.000,00
Abbruch Luitpoldstraße 33a	An sich hoch wegen fehlender Nutzung, Eigentümerinter- essen unklar	Erforderlich für Neuordnung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld	1	€ 45.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 36	Gering wegen bestehender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	3	€ 20.000,00
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 38	Gering wegen bestehender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	3	€ 8.000,00
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 44	Hoch wegen fehlender Nutzung	Minderung des Überbauungsgrades mit positiven Wirkungen auch für das Wohnumfeld und die Umweltbedingungen	1	€ 60.000,00
Abbruch Nebengebäude Luitpoldstraße 51	Hoch in Verbindung mit Neubauungs- option	Erforderlich für Neuordnung des gesamten Umfeldes	1	€ 20.000,00
Abbruch Luitpoldstraße 58	Hoch wegen fehlender Nutzung	Erforderlich für Neubauung	1	€ 60.000,00
Abbruch Rückgebäude Luitpoldstraße 64	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 10.000,00
Abbruch Rückgebäude Luitpoldstraße 70	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 20.000,00
Abbruch Rückgebäude Luitpoldstraße 72	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 20.000,00
Abbruch Rückgebäude Luitpoldstraße 76	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	1	€ 10.000,00
Abbruch Garagenhof In den Sandwiesen	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Erforderlich für Neubauung und Fassung des Straßenraumes	2	€ 25.000,00
Abbruch Nebengebäude Sedanstraße 36	Gering, da die Interessen mehrerer Eigen- tümer unter einen Hut zu bringen sind	Erforderlich für Neubauung	3	€ 20.000,00

Ordnungsmaßnahmen (beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Abbruch Nebengebäude Spatenstraße 3	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 20.000,00
Abbruch Nebengebäude Spatenstraße 5	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 25.000,00
Abbruch Nebengebäude Ysenburgstraße 36	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Aufwertung des Einzelgrundstücks	3	€ 25.000,00
Neuordnung Grundstücke Bauernwiesenstraße 26 bis 36	Hoch aufgrund bestehender Eigentumsver- hältnisse	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	1	€ 3.000,00
Neuordnung Grundstücke Friedrich-Profit-Straße 11, 11 A, 13 A, 15, Brechlochstraße 3	Gering, da die Interessen einer Vielzahl von Eigentümern unter einen Hut zu bringen sind	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	3	€ 13.000,00
Neuordnung Grundstücke Hagellochstraße 87, 89 und 93	Hoch, da Umnutzung für Eigentümer wirtschaftlich sehr interessant	Erforderlich für Neuord- nung des gesamten Umfeldes, hohe Nutzen für den Zielbereich Wohnumfeld und Stadtgestalt	2	€ 10.000,00

Modernisierungs- maßnahmen (nur Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf, beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Bauernwiesenstraße 11	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	2	€ 25.000,00
Bauernwiesenstraße 12	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 100.000,00
Bauernwiesenstraße 31	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00

Modernisierungs- maßnahmen (nur Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf, beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirk- lichung der Sanierungs- ziele	Priori- täts- stufe	Kosten- prognose
Bauernwiesenstraße 50	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	2	€ 120.000,00
Bauernwiesenstraße 51 (Rückgebäude)	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Neunutzung eines gestalt- prägenden ehemaligen Gewerbegebäudes	2	€ 40.000,00
Bauernwiesenstraße 56	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	2	€ 25.000,00
Bauernwiesenstraße 68	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	2	€ 25.000,00
Bauernwiesenstraße 78	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 25.000,00
Brechlochstraße 5	Hoch, positive Vorabstimmung mit dem Eigen- tümer gegeben	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 20.000,00
Carl-Clemm-Straße 2	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Carl-Clemm-Straße 12	Hoch wegen fehlender Nutzung	Leer stehendes Ladenlokal	2	€ 15.000,00
Kreuzstraße 23	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Kreuzstraße 25	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Kreuzstraße 31	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Kreuzstraße 40	Abhängig von Eigentümerinte- resse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00

Modernisierungsmaßnahmen (nur Gebäude mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf, beispielhaft)	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Prioritätsstufe	Kostenprognose
Kreuzstraße 44	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Kreuzstraße 56 (Nebengebäude)	Hoch, positive Vorabstimmung mit dem Eigentümer gegeben	Aufwertung des städtebaulichen Umfeld	1	€ 25.000,00
Löwenstraße 9	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 22.000,00
Löwenstraße 11	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 25.000,00
Löwenstraße 13	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	1	€ 25.000,00
Luitpoldstraße 35	hoch	Aufwertung des städtebaulichen Umfeld, prägnante Lage	1	€ 280.000,00
Luitpoldstraße 44	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse, städtebaulich prägnante Lage	1	€ 25.000,00
Sedanstraße 32	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00
Ysenburgstraße 36	Abhängig von Eigentümerinteresse	Verbesserung der Wohnverhältnisse	3	€ 25.000,00

Neubaumaßnahmen	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Prioritätsstufe	Kostenprognose
Bauernwiesenstraße 1 a	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung der Straßenraumkante		€ 540.000,00
Bauernwiesenstraße 10	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Fassung der Straßenraumkante		€ 320.000,00

Neubaumaßnahmen	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Prioritätsstufe	Kostenprognose
Bauernwiesenstraße 26	Hoch aufgrund Eigentumsverhältnissen	Fassung der Straßenraumkante	1	€ 420.000,00
Bauernwiesenstraße 34	Hoch aufgrund Eigentumsverhältnissen	Fassung der Straßenraumkante	1	€ 560.000,00
Bauernwiesenstraße 74-76	Hoch aufgrund Eigentumsverhältnissen, zum Teil in Realisierung	Fassung der Straßenraumkante, Fortführung der ortstypischen Bebauung	1	€ 1.100.000,00
Brechlochstraße 3	Gering, da Interessen mehrere Eigentümer unter einen Hut gebracht werden müssen.	Fassung der Straßenraumkante	3	€ 300.000,00
Brechlochstraße 9				€ 300.000,00
Friedrich-Profit-Straße 20	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung der Straßenraumkante	2	€ 480.000,00
Teichgasse (ehem. Garagenhof)	Gering aufgrund bestehender Nutzung	Fassung der Straßenraumkante	3	€ 300.000,00
Hagellochstraße 82	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung der Straßenraumkante	3	€ 300.000,00
Kreuzgasse 36 (Ersatzbau für ehem. Scheune)	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung der Straßenraumkante	3	€ 300.000,00
Kreuzstraße 55	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung der Straßenraumkante	1	€ 300.000,00
Luitpoldstraße 68	Nur nach Bodenneuordnung	Bauliche Ergänzung in ortstypischer Haus-Hof-Bauweise	3	€ 300.000,00
Spatenstraße 32 (Rückgebäude)	Nur nach Bodenneuordnung	Bauliche Ergänzung in ortstypischer Haus-Hof-Bauweise	3	€ 300.000,00
Spatenstraße 34 (Rückgebäude)	Nur nach Bodenneuordnung	Bauliche Ergänzung in ortstypischer Haus-Hof-Bauweise	3	€ 300.000,00

Neubaumaßnahmen	Bewertung Realisierbarkeit	Nutzen für die Verwirklichung der Sanierungsziele	Prioritätsstufe	Kostenprognose
Spatenstraße 36 (Rückgebäude)	Nur nach Bodenneuordnung	Bauliche Ergänzung in ortstypischer Haus-Hof-Bauweise	3	€ 300.000,00
Innenentwicklung Brechlochstraße / Friedrich-Profit-Straße (vgl. Plan 3.7.3)	Gering, da verschiedene Eigentümerinteressen zu koordinieren sind	Fassung der Straßenraumkante, Fortführung der ortstypischen Bebauung	3	€ 520.000,00
Innenentwicklung „Luitpoldstraße / Erasmus-Bakke-Straße“ (vgl. Plan 3.7.4)	Abhängig von Eigentümerinteresse	Innenverdichtung mit hoher Wohnqualität	2	4 x € 250.000,00
Innenentwicklung Hagellochstraße 87 / 89 / 91 (vgl. Plan 3.7.6)	Abhängig von Eigentümerinteresse	Fassung des Straßenraums Innenverdichtung mit hoher Wohnqualität	2	€ 1.600.000,00 + 5 x € 250.000,00
Innenentwicklung Kreuzstraße 48 – 52 (vgl. Plan 3.7.5)	Abhängig von Eigentümerinteresse	Aufnahme ortstypischer Bauformen Innenverdichtung mit hoher Wohnqualität	3	€ 450.000,00 + 2 x € 280.000,00

8.4 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 negativen 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 Friesenheim 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 für wenige Gebäude vorgesehene, die 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 die (wenigen) Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Ein Umzug der Bewohner kann hier im Einzelfall erforderlich werden.

Angesichts der Lage des Wohnungsmarktes in Ludwigshafen generell, aber auch in Friesenheim, ist davon auszugehen, dass – wenn nicht innerhalb des Sanierungsgebietes, so doch zumindest innerhalb des Stadtteils gleichwertiger Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Die Sanierungsbetroffenen können entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB Unterstützung beim Umzug erhalten.

Nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen können sich höhere Mieten ergeben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen sind erforderlichenfalls einzelfallbezogene Regelungen zur maximal zulässigen Mietpreisentwicklung zu treffen, um soziale Härten zu vermeiden.

Im Regelfall werden solche Vereinbarungen jedoch nicht erforderlich, da für das Sanierungsgebiet Friesenheim keine einseitig ausgeprägte Sozialstruktur mit hoher Sensibilität für Mietpreisveränderungen gegeben ist. Zudem kann für Friesenheim von einem funktionierendem Wohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgegangen werden, so dass spekulative Mietpreisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht durchsetzungsfähig sind.

Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung in Folge der Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten.

8.5 Fördermöglichkeiten und andere Finanzierungshilfen

Sanierungsmittel 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 insbesondere folgende Fördermöglichkeiten zur Verfügung:

Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet für Vorhaben im öffentlichen und privaten Raum unter bestimmten Umständen zinsgünstige Kredite an. Folgende Programme werden durch die KfW bereitgestellt (Stand 2008):

- KfW-Infrastrukturprogramm für Investitionen in die kommunale Infrastruktur
- KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zur Finanzierung von Maßnahmen zur CO₂-Minderung und Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes

- KfW-Wohnungseigentumsprogramm zur langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum
- KfW-Programm Ökologisch Bauen: Gefördert wird der Neubau als *Passivhaus*, *KfW-Energiesparhaus 40* oder *KfW-Energiesparhaus 60*. Außerdem gefördert wird der *Einbau einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien*, auch wenn der Neubau kein KfW-Energiesparhaus oder Passivhaus ist.
- KfW-Programm Wohnraum Modernisieren: Mit diesem Darlehensprogramm können Eigentümer ihr Haus oder ihre Wohnung sanieren oder modernisieren. Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs werden besonders gefördert.

Die Förderung ist jeweils an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden.

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.

Das Förderangebot richtet sich an Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Ebenfalls können Mietwohnungen von Eigentümern, die preiswerte Mietwohnungen (gemäß festgelegten Mietobergrenzen) nach Durchführung der Modernisierung zur Verfügung stellen, gefördert werden.

Gefördert werden Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen und/oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Dazu gehören insbesondere bauliche Maßnahmen, die nachhaltig die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken, wie etwa der Einbau mehrfach verglasteter Isolierfenster oder die Verbesserung von Heizungsanlagen. Auch bauliche Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien werden gefördert. So unterstützt das Land zum Beispiel den Bau von Solaranlagen und solaren Wandsystemen, den Bau von Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse, den Anschluss an Fernwärme oder Wärmepumpen zur Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft. Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes, der sanitären Einrichtungen, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Zugschnitts von Wohnungen und zugunsten von Behinderten sowie Wohnumfeldmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück werden ebenfalls gefördert.

Wohnen in Orts- und Stadtkernen

Das Land Rheinland-Pfalz fördert vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und sich verändernder Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt die Stärkung der Innenstädte und Bestandsgebiete in Innenstädten und Innerorts-

lagen. Mit dem Programm „Wohnen in Stadt und Ortskernen“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Förderung neuer Formen für gemeinschaftliches Wohnen
- Erhöhung der Attraktivität für Wohnen und Arbeiten in Innerortslagen
- Erhaltung bzw. Verbesserung der sozialen, kulturellen, freizeitbezogenen und Versorgungsinfrastruktur
- Beseitigung städtebaulicher und struktureller Missstände
- Reaktivierung von Brachflächen

Gefördert werden Bauprojekte in innerörtlichen/innerstädtischen Lagen. Dazu zählen insbesondere Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, Neubaumaßnahmen, soweit sie in innerörtlichen Lagen durchgeführt werden, und Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auf der im Eigentum des Antragstellers stehenden Wohnanlage. Das zu fördernde Vorhaben muss mindestens vier in sich abgeschlossene Wohneinheiten umfassen. Bei der Planung der Wohnungen ist die DIN 18025, Teil II (barrierefreie Wohnungen), zugrunde zu legen. Gefördert wird mit einem Zuschuss bis zu EUR 250 pro m² Wohnfläche, höchstens jedoch 40 % der förderfähigen Kosten. In besonders begründeten Fällen kann der Zuschuss angehoben werden, wenn die erforderlichen Kosten für eine Sanierung bzw. Modernisierung oder den Umbau für spezielle Zielgruppen die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme ausschließen.

Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch Zinsgarantie 2008

Das Land Rheinland-Pfalz fördert die Modernisierung von bestehenden Wohnungen durch Zinsgarantie. Die Förderung besteht in der Zusage des Landes, dass ein Kreditinstitut (Hausbank) dem Antragsteller für die Laufzeit von fünfzehn Jahren ein Kapitalmarktdarlehen zinsverbilligt bereitstellen kann. Auf die Förderung besteht auch bei Einhaltung aller Voraussetzungen kein Rechtsanspruch. Sie wird nur einem bestimmten Personenkreis, der in den Förderrichtlinien benannte Einkommensgrenzen nicht überschreitet, gewährt.

Gefördert wird die Modernisierung bestehender Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die ihren Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und/oder die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Der Ersatz vorhandener Bauteile zur Energieeinsparung wird gefördert, wenn dadurch der Wärmedurchgangswert oder der Energiebedarf um mindestens 20 v. H. geringer wird. Förderfähig ist darüber hinaus die Nutzung alternativer oder regenerativer Energien zur Beheizung und Wassererwärmung.

Ein Anbau an ein bestehendes Gebäude wird gefördert, wenn er zur Verbesserung

der sanitären Einrichtungen oder zum Einbau des Aufzugs erforderlich wird.

Den Gebrauchswert von Wohnungen erhöhen auch bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen. Die Maßnahmen sollen die Vorgaben der DIN 18025 Teil 2 berücksichtigen.

Wohnumfeldmaßnahmen (z. B. die Herstellung von Kinderspielflächen, Grünanlagen, Stellplätzen und von anderen Verkehrsanlagen auf eigenem Grundstück) werden zusammen mit den oben dargestellten Maßnahmen gefördert.

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. Die Fördermittel sollen dahin fließen, wo sich Nachfrage äußert.

Investoren erhalten vom Land geförderte Darlehen, für die während der ersten zehn Jahre ein Zinssatz von lediglich einem Prozent berechnet wird. In den folgenden fünf Jahren sind dann drei Prozent pro Jahr fällig. Vom 16. Jahr bis zur vollständigen Rückzahlung sind zurzeit vier Prozent jährlich fällig. Der Empfänger der Fördermittel verpflichtet sich im Gegenzug, nur an Haushalte zu vermieten, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Außerdem darf nur eine Miete berechnet werden, die unterhalb des Marktmietenniveaus liegt.

Neben den Baudarlehen - bis zu 660 Euro pro Quadratmeter - können Zusatzdarlehen und Aufwendungsdarlehen gewährt werden. Ein Zusatzdarlehen von 25.000 Euro kann es zum Beispiel für den Einbau eines Aufzugs geben und bis zu 13.500 Euro für weitere bauliche Maßnahmen für Wohnungen, die für Schwerbehinderte vorgesehen sind. Ein typisches Beispiel sind Wohnungen für Menschen, die auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind. Das Aufwendungsdarlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen beträgt 120 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche und ist während der ersten 16 Jahre zins- und tilgungsfrei.

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, d.h.: Es können bis zu 100 %, verteilt auf 10

bis 12 Jahre, abgeschrieben werden. Diese Steuervergünstigung gilt auch für selbstgenutzten Wohnraum.

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.

Grundsätzlich stehen hierfür unterschiedliche Instrumente zur Verfügung:

- Bebauungspläne
- Örtliche Bauvorschriften
- Erhaltungssatzung
- Vorkaufsrechtssatzung

Die im folgenden näher dargestellten unterschiedlichen Instrumente bieten verschiedene Ansatzmöglichkeiten für eine Sicherung der Sanierungsziele. Ihre Anwendung ist grundsätzlich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Erforderlichkeit und der weiteren Dynamik der Siedlungsentwicklung kritisch zu prüfen. Den außerhalb der Sanierung bestehenden rechtlichen Sicherungsmöglichkeiten fehlt allesamt ein Anreizmodul. Insofern kann mit den im folgenden dargelegten Instrumenten nur negativen Fehlentwicklungen vorgebeugt, nicht aber eine positive Entwicklung im Sinne einer Fortentwicklung der Sanierungsziele bewirkt werden.

Weiterhin gilt es zu bedenken, welcher Aufwand für die Verwaltung mit der Anwendung der einzelnen Instrumente entsteht.

9.1 Bebauungsplan

9.1.1 Regelungsinhalt

Ein Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Absatz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In § 9 Absatz 1 BauGB sind die möglichen Regelungsinhalte eines Bebauungsplaners abschließend aufgeführt. Insbesondere können in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu Verkehrsflächen, zu Grünflächen oder zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen getroffen werden.

Bebauungspläne, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen enthält, wird gemäß § 30 Absatz 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Soweit nicht alle der 4 genannten Mindestregelungsbereiche für einen qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt sind, handelt es sich gemäß § 30 Absatz 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Für die im Bebauungsplan nicht geregelten Vorgaben richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich).

Je nach planungsrechtlichem Ausgangszustand ergeben sich durch einen Bebauungsplan unterschiedliche Wirkungen. Wird ein Bebauungsplan für eine vorher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Fläche aufgestellt, ergeben sich durch den Bebauungsplan in der Regel neue Baurechte, die dann ausgeschöpft werden können.

Wird jedoch ein Bebauungsplan für eine vorher dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnende Fläche aufgestellt, ergeben sich durch den Bebauungsplan zumeist nur bedingt neue Baurechte, insbesondere dann, wenn eine verstärkte Innenentwicklung durch eine Bebauung in zweiter oder dritter Reihe ermöglicht werden soll. In der Regel werden durch einen Bebauungsplan in einem bereits bebauten Bereich Baurechte, die nach § 34 BauGB bestehen würden, im Interesse der städtebaulichen Ordnung eingeschränkt. Ein Bebauungsplan für einen bereits bebauten Bereich kann daher für sich genommen in der Regel keine städtebaulichen Impulse auslösen, er kann nur Fehlentwicklungen vermeiden helfen.

9.1.2 Bisherige Anwendung des Instruments

Für die Flächen des Sanierungsgebietes wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt. Sie sind nach demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden

Für eine Teilfläche des Sanierungsgebiets befindet sich jedoch ein Bebauungsplan in Aufstellung. Am 11. Oktober 2004 fasste der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 597 „Blockquartier Hagellochstraße / Kreuzstraße“. Anlass für den Aufstellungsbeschluss war, dass die Blockrandbebauung entlang der Hagellochstraße und der Kreuzstraße Baulücken und teilweise erneuerungsbedürftigen Baubestand aufwies, so dass kurz- bis mittelfristig eine Baulückenschließung und Neuordnung erforderlich wurde. Weiterhin eigneten sich die Freiflächen des Blockinnenbereichs für eine maßvolle Nachverdichtung zur

Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung. Am 19.09.2005 wurde hierzu ein Rahmenplan verabschiedet, der die Ziele des Aufstellungsbeschlusses weiter konkretisiert.



Abbildung 34: Rahmenplan Blockquartier Hagellochstraße/Kreuzstraße
(Stadtverwaltung Ludwigshafen, 2005)

Zwischenzeitlich befindet sich die Planung für den Bereich entlang der Hagellochstraße und der Kreuzstraße in der Umsetzung, wobei die Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt wurde. Zur Realisierung der geplanten Bebauung im Innenbereich wird weiterhin die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

9.1.3 Empfehlung

Für das Sanierungsgebiet Friesenheim mit seinen zum Teil sehr inhomogenen Bau- und Nutzungsstrukturen ist die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zum Teil sehr weitreichend und bedarf daher nach Abschluss der Sanierung einer

einschränkenden Konkretisierung, um die erreichten Sanierungserfolge dauerhaft zu sichern. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf folgende mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: Durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen, hier insbesondere zwischen einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung, vorbeugend behoben werden. Für Friesenheim empfiehlt sich eine Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die u.a. aufgrund einer ausgeübten Wohnnutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.
- Maß der baulichen Nutzung: Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) kann die maximal zulässige bauliche Ausnutzung von Grundstücken geregelt werden. Mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine übermäßige Verdichtung vermieden werden, wobei bei stark differierenden Grundstücksgrößen, wie sie in Friesenheim gegeben sind (zum Teil schmale, aber tiefe Grundstücke) eine grundstücksscharf differenzierte Festsetzung erforderlich werden kann.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Mit Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann insbesondere eine Freihaltung der rückwärtigen Freiflächen vor einer Überbauung erreicht werden. Im Regelfall sind ergänzende Regelungen erforderlich, um auch Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen.
- Bauweise: Mit Festsetzungen zur Bauweise kann insbesondere die in Teilbereichen des Sanierungsgebietes typische Haus-Hof-Bauweise mit einseitigem Grenzanbau und quergestelltem Rückgebäude vorgegeben werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Mit dieser Festsetzung kann einer übermäßigen Verdichtung und einem damit verbundenen übermäßigen Stellplatzbedarf vorgebeugt werden. Zudem kann bedingt in die Entwicklung der Sozialstruktur eingegriffen werden, da Wohngebäude mit vielen kleineren Wohnungen eine andere Nutzerklientel anziehen als Wohngebäude mit nur einer oder zwei Wohnungen.

Sonstige Festsetzungen, wie Festsetzungen zu Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen, sind in der Regel in der Sicherung einer abgeschlossenen Sanierung nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Veränderungen bereits in der Zeitdauer der Gültigkeit der Sanierungssatzung umgesetzt wurden. Sofern jedoch einzelne Sanierungsziele während der Dauer der Sanierungsmaßnahme nicht umgesetzt werden können, kann über einen

Bebauungsplan nachfolgend zumindest erreicht werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung geschaffen werden.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

9.2.1 Regelungsinhalt

Örtliche Bauvorschriften haben ihre Rechtsgrundlage in § 88 Landesbauordnung und können als eigenständige Satzung oder als Teil eines Bebauungsplans aufgestellt werden. In örtlichen Bauvorschriften können insbesondere Regelungen zur folgenden Inhalten getroffen werden:

1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets; die Vorschriften über Werbeanlagen können sich auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
2. besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Werbung an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden,
3. die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
4. geringere oder größere als die in § 8 Abs. 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsteils; die Ortsteile sind in der Satzung genau zu bestimmen,
5. den Anbringungsort und die Gestaltung von Hausnummern,
6. die Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne auf Gebäuden sowie die Unzulässigkeit von Außenantennen, soweit der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne möglich ist,

7. die Begrünung baulicher Anlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,
8. die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47.

9.2.2 Empfehlung

Wie bei Festsetzungen in einem Bebauungsplan unterliegen auch örtliche Bauvorschriften dem Gebot der „städtebaulichen Erforderlichkeit“. Es muss dem zu Folge ein erkennbarer Gestaltungswille vorhanden sein, der über dem Recht des einzelnen auf Baufreiheit stehen muss. Diese Voraussetzung kann in der Regel, gerade bei den in Friesenheim gegebenen heterogenen Bau- und Gestaltungsstrukturen, nur für wenige, zentrale Gestaltungsvorgaben sichergestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften können insbesondere bei einer Überregulierung ein erhebliches Investitionshemmnis darstellen. Die Zulassung von Abweichungen kann die örtlichen Bauvorschriften aushöhlen, da in analog gelagerten Fällen ein Anspruch auf die gleiche Abweichung besteht („einmal befreit, immer befreit“). Örtliche Bauvorschriften eignen sich daher nicht dazu, vor Durchführung baulicher Maßnahmen eine informelle Beratungsphase sicherzustellen, wie dies im Rahmen der Sanierung durch die Notwendigkeit der Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gegeben ist.

Örtliche Bauvorschriften können zudem dazu führen, dass Baumaßnahmen, die an sich nach Landesbauordnung § 62 baugenehmigungsfrei sind (insbesondere die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden mit nicht mehr als 22 m Höhe über der Geländeoberfläche), doch einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass örtliche Bauvorschriften in diesen Fällen nur sehr schwer durchsetzbar sind.

Für Friesenheim empfiehlt sich eine Anwendung örtlicher Bauvorschriften daher vorrangig zu Fragen der äußeren Gestaltung von Bauvorhaben, die die (ohnehin baugenehmigungspflichtige) Kubatur der Gebäude betreffen. Konkret sinnvoll sind Regelungen zu Dachform und Dachneigung sowie zu Dachaufbauten und Einschnitten mit der Zielsetzung, die typischen Gebäudestrukturen auch für Neu- und Umbauten zu sichern.

In Einzelfällen kann es auch angebracht sein, zur Wahrung der typischen Baustrukturen geringere als die in § 8 Abs. 6 LBauO vorgeschriebenen Abstandsmaße zuzulassen.

Regelungen zur Mindeststellplatzzahl erscheinen zwar zunächst angebracht, können jedoch im Widerspruch zu Sanierungszielen stehen (insbesondere zur Zielsetzung einer Freihaltung der rückwärtigen Freibereiche von Stellplätzen). Im Einzelfall kann es daher städtebaulich sinnvoller sein, einer Ablösung von Stellplatzverpflichtungen zuzustimmen als deren Nachweis auf dem Grundstück zu verlangen.

9.3 Erhaltungssatzung

9.3.1 Regelungsinhalt

Mit einer Erhaltungssatzung die Gemeinden gemäß § 172 Abs. 1 BauGB Gebiete festlegen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen der geforderten Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt betrifft dies auch die Errichtung (Neubauten) von baulichen Anlagen.

Für das Sanierungsgebiet Friesenheim liegt die Voraussetzung nach Nummer 1 nicht vor, da das Sanierungsgebiet keine einheitliche städtebauliche Gestalt aufweist. Ebenso liegt die Voraussetzung nach Nummer 3 nicht (mehr) vor, da mit Abschluss der Sanierung die städtebauliche Umstrukturierung ebenfalls abgeschlossen ist. Der mögliche Anwendungsbereich einer Erhaltungssatzung konzentriert sich somit auf den unter Nummer 2 beschriebenen Zielsetzung einer „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Erhaltungssatzungen, die dieser Zielsetzung dienen, werden auch als „Milieuschutzsatzungen“ bezeichnet.

Als städtebauliches Instrument kann die Milieuschutzsatzung zur Vermeidung der negativen städtebaulichen Folgewirkungen einer Änderung der Zusammensetzung der Bevölkerung eingesetzt werden. Negative Folgen können zu befürchten sein, wenn zum Beispiel in einem Stadtgebiet überwiegend einkommensschwache Bevölkerungsschichten leben. Betroffen können ebenso Quartiere sein, für die ein breit gefächertes Spektrum von Bewohnern mit unterschiedlichen Einkommenssituationen und unterschiedlichen Familiengrößen charakteristisch ist.

Eine Verdrängung aus einem Gebiet, auf das im vorhandenen Zustand ein großer Teil der Bevölkerung angewiesen ist und das für die Bedürfnisse und Belange der dort Wohnenden gerade in besonderer Weise geeignet ist, könnte in den genannten Fällen eine einseitige Bevölkerungsstruktur einkommensstärkerer, meist

kinderarmer Haushalte begünstigen und die Kommune vor die Aufgabe stellen, in anderen Bereichen des Stadtgebiets für den verdrängten Bevölkerungsanteil neuen reiwerten Ersatzwohnraum zu schaffen.

Im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung sind der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ungeachtet dessen, ob diese Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind, genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist immer dann zu versagen, wenn die Maßnahme begründeten Anlass zu der Sorge gibt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig verändert wird. Maßstab für den Verdacht einer Verdrängungsgefahr kann die Festsetzung einer sogenannten gebietsspezifischen Höchstmiete sein.

9.3.2 Empfehlung

Das Sanierungsgebiet Friesenheim ist durch eine Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geprägt, die in etwa dem Durchschnitt der Stadt Ludwigshafen entspricht und die insbesondere in sozialer Hinsicht keine besondere Problemlage erkennen lässt.

Dem entsprechend besteht für das Sanierungsgebiet Friesenheim keine Erforderlichkeit, nachfolgend zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme steuernd auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch eine Milieuschutzsatzung Einfluss zu nehmen.

Zudem kann für Friesenheim von einem funktionierendem Wohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage ausgegangen werden, so dass spekulative Mietpreisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ohnehin nicht durchsetzungsfähig sind. Eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung in Folge der Sanierungsmaßnahmen ist somit nicht zu erwarten.

9.4 Vorkaufsrechtssatzung

Gemäß § 24 BauGB steht einer Gemeinde in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Allgemeines Vorkaufsrecht zu. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung erlischt für einen Teil der denkbaren Fälle die Möglichkeit, vom Allgemeinen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Nur in Gebieten, die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut sind, bleibt das allgemeine Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke bestehen.

Gemäß § 25 BauGB kann eine Gemeinde durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken auch auf Gebiete, die nicht vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut sind, ausdehnen. Für das Sanierungsgebiet Friesenheim ist diese Variante jedoch irrelevant, da das gesamte Sanierungsgebiet – soweit es sich nicht ohnehin um

öffentliche Flächen mit öffentlicher Nutzung handelt – vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist.

Die Möglichkeit, ein besonderes Vorkaufsrecht auch für bebaute Grundstücke zu begründen, besteht durch § 25 Absatz 1, 2. BauGB. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Gemeinde für das Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen muss. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung ist die städtebauliche Maßnahme jedoch gerade beendet; die Voraussetzung zum Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung auch für bebaute Grundstücke liegen damit nicht vor.

10. LITERATUR

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 Friesenheim, Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Rahmenbedingungen, Nachtrieb & Weigel Städtebau und Umweltplanung, November 1997

Stadt Ludwigshafen am Rhein, Flächennutzungsplan, März 1999

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwicklungskonzept 2010, Entwurf vom Januar 1999

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Fortschreibung des Nahverkehrsplans, Dezember 2004

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