



STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Abschlussplanung – Sanierungsgebiet Hemshof

Stand vom 02.05.2006

Mit Ergänzungen vom 01.07.2006



REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 –0
Fax. 06 21 / 8 76 75 –99

Internet: <http://www.regioplan.com>

E-Mail: mannheim@regioplan.com

Projekt:
Abschlussplanung
Sanierungsgebiet Hemshof

Fassung vom 02.05.2006

Mit Ergänzungen vom 01.07.2006

Projektnummer:	04 KEP 692/07a
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
	Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
	Dipl.-Ing. Petra Reinecke
	Dipl.-Geogr. Ralf Münch

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH Mannheim / Hannover / Salzburg / Breslau

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung – Grundlagen	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Sanierung Hemshof – Bisheriges Verfahren	2
1.3	Vorgehensweise / Methodik	6
2	Räumliche Einbindung und Entwicklung	8
2.1	Lage	8
2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Geschichte Ludwigshafens	11
2.4	Geschichte des Hemshofs	12
3	Bestandsaufnahme und Analyse des Sanierungsgebiets	14
3.1	Statistische Einheiten	14
3.2	Baustruktur – Bauzustand – Stadtgestalt	16
	Sanierungsfortschritt	18
	Konfliktbereiche – Potenziale	21
3.3	Nutzungsstruktur – Versorgung und Arbeitsstätten	25
	Sanierungsfortschritt	26
	Sanierungsverlauf – Konflikte	26
3.4	Wohnumfeld – Umweltbedingungen	31
	Sanierungserfolge	32
	Konfliktbereiche – Potenziale	33
3.5	Verkehr	36
	Sanierungserfolge	37
	Konfliktbereiche – Potenziale	38
3.6	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	42
	Sanierungserfolge – Potenziale	47
	Konfliktbereiche	48
3.7	Gender Planning	48
	Situation im Untersuchungsgebiet	49
3.8	Barrierefreiheit	49
	Situation im Untersuchungsgebiet	50
	Positivbeispiele	51
3.9	Fazit und Ausblick	52
4	Zieldefinition / Leitbildentwicklung	53
5	Abschlussplanung – Rahmenplan	56
5.1	Konzept Stadtreparatur – Stadtgestalt	57
	Grundsätze und Ziele	57
	Plandarstellung	58
5.2	Konzept Nutzungs- und Sozialstruktur	61
	Grundsätze und Ziele	61
	Plandarstellung	63
5.3	Konzept Wohnumfeld – Umweltbedingungen	66
	Grundsätze und Ziele	66
	Plandarstellung	68

5.4	Konzept Verkehr	70
	Grundsätze und Ziele	70
	Plandarstellung	70
5.5	Konzept Ruhender Verkehr	73
	Grundsätze und Ziele	73
	Plandarstellung	73
5.6	Übergreifende Grundsätze und Ziele	76
	Barrierefreies Planen und Bauen	76
	Gender Planning	77
5.7	Rahmenplan	79
6	Abschlussplanung – Blockkonzepte	81
6.1	Handlungsansätze der Blockkonzepte	81
6.2	Abgrenzung – Charakteristik der Blöcke	81
	Blockkonzept 1	81
	Blockkonzept 2	82
	Blockkonzept 3	82
	Blockkonzept 4	83
6.3	Darstellungen und Inhalte der Blockkonzepte	85
	Blockkonzept 1	85
	Blockkonzept 2	87
	Blockkonzept 3	88
	Blockkonzept 4	90
6.4	Sonstige Plandarstellung	92
7	Umsetzung Beispielprojekte	93
7.1	Umgestaltung Hemshofstraße	93
7.2	Gestaltungskonzept Kanalstraße	96
7.3	Baulückenschließung Gräfenaustraße 12-14	108
7.4	Bebauungskonzept Rohrlachstraße 63-75	111
8	Umsetzung und Abschluss der Sanierung – Kosten und Finanzierung	116
8.1	Zeitlicher und finanzieller Rahmen	116
8.2	Maßnahmenkatalog – Kostenübersicht	116
8.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	121
8.4	Bewertung der aufgestellten Maßnahmen nach ihrem städtebaulichen Nutzen für das Sanierungsgebiet.	123
8.5	Beachtung der sozialen Belange bei Durchführung der Sanierung	131
8.6	Fördermöglichkeit und andere Finanzierungshilfen	132
9	Empfehlungen zur weiteren Sicherung der Sanierungsziele	135
9.1	Zur Verfügung stehende Instrumente	137
	Bebauungsplan	137
	Erhaltungssatzung	138
	Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Landesbauordnung (LBauO)	
	Rheinland-Pfalz	140
	Vorkaufsrechtssatzung	141

	Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen	141
9.2	Vorhandenes Instrumentarium	142
	Denkmalschutz	142
	§ 34 BauGB	143
	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	143
9.3	Empfehlung	144
	Bebauungsplan	144
	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz	144
	Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	145
	Kommunales Förderprogramm	145
	Sicherung der Ziele im öffentlichen Raum	145
	Plandarstellung	146
10	Quellenverzeichnis	148

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1.1	Leitzielplan 1967	2
Abb. 1.2	Aus der Sanierung entlassene Grundstücke	5
Abb. 2.1	Lage im Raum	8
Abb. 2.2	FNP 1999	10
Abb. 2.3	Rheinschanze und Hemshof 1785	11
Abb. 2.4	Historische Karte von Ludwigshafen	12
Abb. 3.1	Statistische Bezirke und Blöcke	15
Abb. 3.2	Gründerzeitliche Blockbebauung in der Hartmannstraße	16
Abb. 3.3	Verdichteter Innenhof in der Von-der-Tann-Straße	16
Abb. 3.4	Baudenkmal (li.) und Neubau in der Prinzregentenstraße	17
Abb. 3.5	Blick auf den Hemshofpark (Luftbild)	18
Abb. 3.6	Lärmschutzbebauung an der Dessauer Straße (Luftbild)	19
Abb. 3.7	Modernisierte Mehrfamilienhäuser in der Kanalstraße	19
Abb. 3.8	Bestandsanalyse Modernisierungsmaßnahmen	20
Abb. 3.9	Innenhof mit Entkernungspotential (Luftbildausschnitt)	22
Abb. 3.10	Überdimensionierte, stadtbildstörende Gebäude	23
Abb. 3.11	Stadtgestalterische Störung an einer Blockkante in der Blücherstraße	23
Abb. 3.12	Bestandsanalyse Baustruktur – Bauzustand – Stadtgestalt	24
Abb. 3.13	Ausländische Gastronomie in der Rohrlachstraße	25
Abb. 3.14	Discounter in der Prinzregentenstraße	29
Abb. 3.15	Bestandsanalyse Nutzungsstruktur	30
Abb. 3.16	Innenhof mit Stellplätzen in der Seilerstraße	31
Abb. 3.17	Blockinnenbereich mit Grünflächen in der Rohrlachstraße	31
Abb. 3.18	Goerdeler Platz	32
Abb. 3.19	Aufpflasterung als verkehrsberuhigende Maßnahme	32
Abb. 3.20	Blockinnenbereich mit Gestaltungsbedarf in der Rohrlachstraße	33
Abb. 3.21	Bestandsanalyse Wohnumfeld – Umweltbedingungen	35
Abb. 3.22	Garagenhof in der Blücherstraße	39

Abb. 3.23 Bestandsanalyse Verkehr	40
Abb. 3.24 Bestandsanalyse Ruhender Verkehr	41
Abb. 3.25 Bevölkerungsentwicklung im Hemshof	43
Abb. 3.26 Bevölkerungsentwicklung in Ludwigshafen	44
Abb. 3.27 Altersverteilung der Bevölkerung im Hemshof (Ende 2003)	45
Abb. 3.28 Altersverteilung in der Gesamtstadt Ludwigshafen (Ende 2003)	46
Abb. 3.29 Barrierefreier Zugang zur Kreisverwaltung	51
Abb. 3.30 Wesentliche Sanierungserfolge	52
Abb. 5.1 Konzept Stadtreparatur – Stadtgestalt	60
Abb. 5.2 Konzept Nutzungs- und Sozialstruktur	65
Abb. 5.3 Konzept Wohnumfeld – Umweltbedingungen	69
Abb. 5.4 Konzept Verkehr	72
Abb. 5.5 Konzept Ruhender Verkehr	75
Abb. 5.6 Rahmenplan	80
Abb. 6.1 Blockkonzepte	84
Abb. 7.1 Abbildung Beispielprojekt Hemshofstraße	95
Abb. 7.2 Übersicht Beispielprojekt Kanalstraße	97
Abb. 7.3 Bereich Kanalstraße / Bürgermeister-Grünzweig-Straße	99
Abb. 7.4 Bereich Kanalstraße / Schanzstraße	100
Abb. 7.5 Bereich Kanalstraße zw. Blücher- und Seilerstraße	102
Abb. 7.6 Bereich Kanalstraße / Karlstraße / Gräfenaustraße	103
Abb. 7.7 Bereich Kanalstraße / Prinzregentenstraße	105
Abb. 7.8 Bereich Kanalstraße / Mottstraße / Anschluss Dessauer Straße	107
Abb. 7.9 Lageplan Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14	108
Abb. 7.10 Ansichten Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14	109
Abb. 7.11 Grundrisse Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14	110
Abb. 7.12 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63-75 – Bestandssituation	113
Abb. 7.13 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63-75 – Bebauungskonzept: Variante 1	114
Abb. 7.14 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63-75 – Bebauungskonzept: Variante 2	115
Abb. 9.1 Gestalterische Problembereiche	136
Abb. 9.2 Empfehlung – Sicherung der Sanierungsziele	147

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 Maßnahmenkatalog – Kostenaufstellung	117
Tab. 2 Kostenansätze	121
Tab. 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	122
Tab. 4 Prioritätsanalyse öffentliche Maßnahmen	124
Tab. 5 Prioritätsanalyse private Maßnahmen	127

1 Einleitung – Grundlagen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 20.07.2004 beauftragte die Stadt Ludwigshafen das Büro REGIOPLAN Ingenieure GmbH mit der Erarbeitung der Abschlussplanung für das Sanierungsgebiet Hemshof.

Das Sanierungsgebiet Hemshof besteht seit 1972 und hat eine Größe von etwa 51 ha.

In den letzten 30 Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die die Lebensbedingungen in der Ludwigshafener Altstadt nachhaltig verbesserten und zum Aufbau des positiven „bunten“ Images des Hemshof beitrugen.

Mittelfristiges Ziel ist es nun, die nach §§ 136 ff. BauGB durchgeführte Sanierungsmaßnahme zum Abschluss zu bringen, da die Sanierungsziele weitgehend umgesetzt worden sind. Bereits heute (Stand 08/2005) ist etwa 61% des Sanierungsgebiets aus der Sanierung entlassen.

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es daher, die Entwicklungsziele zum Abschluss des Sanierungsgebietes zu formulieren und geeignete Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele zu definieren.

Die Planung geht dabei phasenweise vor und legt als Ergebnis Planwerke unterschiedlichen Detaillierungsgrades – vom Strukturplan, über das Blockkonzept bis zum Einzelprojekt – vor.

Um die formulierten Entwicklungsziele auch nach Abschluss weiter zu verfolgen, sind darüber hinaus geeignete Planungsinstrumente zur langfristigen Sicherung der Ziele zu bestimmen.

1.2 Sanierung Hemshof – Bisheriges Verfahren

Das Sanierungsgebiet Hemshof – eines der größten Sanierungsgebiete Deutschlands – wurde 1972 förmlich festgelegt, die Vorbereitungen zur Durchführung der Sanierung reichen dabei jedoch weiter zurück.

Bereits 1958 wurde in einer Veröffentlichung der Bauverwaltung die Notwendigkeit einer Sanierung des Stadtteils dargelegt.

In den Jahren 1966/67 wurde ein umfassendes Gutachten zur Vorbereitung der Sanierung im Stadtteil Nord angefertigt.¹ Als Ergebnis einer Einwohnerbefragung konnte festgestellt werden, dass überwiegende Teile des Stadtteils durch „überalterte Arbeiter- und Rentnerhaushalte mit überdurchschnittlicher Kopfzahl und unterschiedlichem Einkommen in engen Wohnverhältnissen“ charakterisiert werden. 30% aller Gebäude wurden gemäß Gutachten als „dringend abrisssbedürftig“ und 13% der Gebäude als „abrisssbedürftig bzw. nur bedingt modernisierbar“ eingestuft.

Als vornehmliches Entwicklungsziel sollte im Rahmen der angestrebten Flächensanierung ein zentrales Wohngebiet mit zwölfgeschossigen Zeilenbauten in Verbindung mit öffentlichen Grünzonen geschaffen werden.

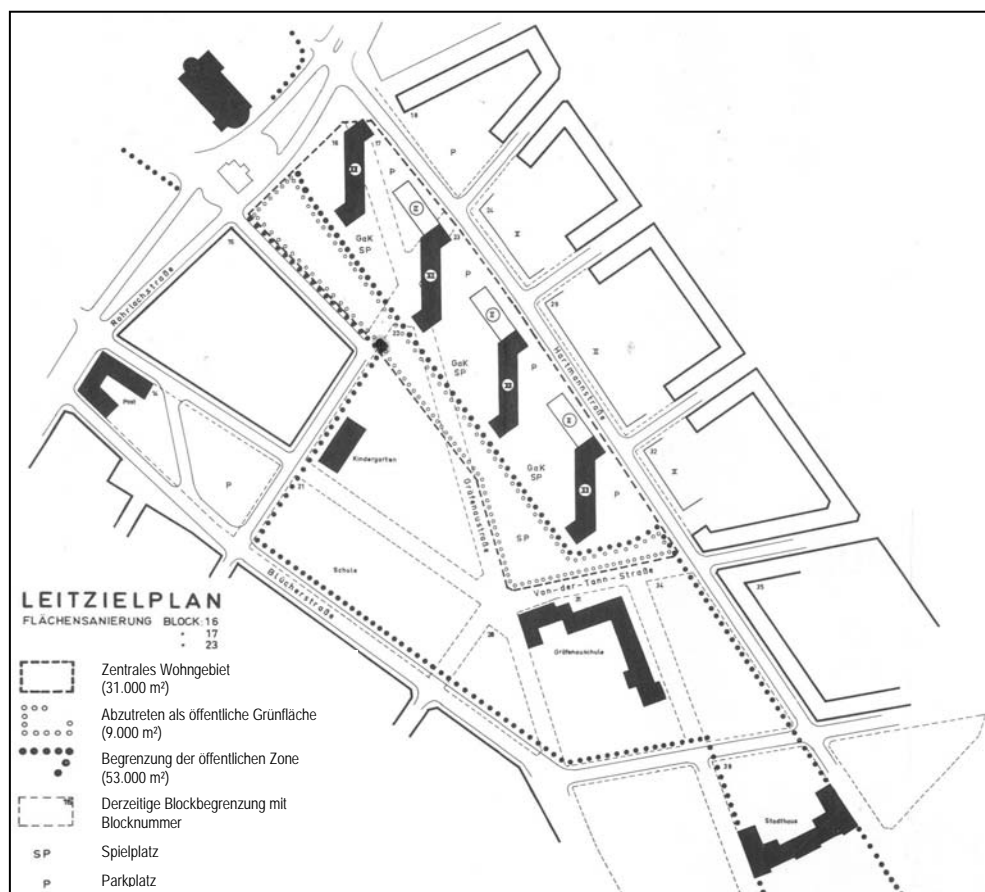


Abb. 1.1 Leitzielplan 1967²

¹ Gewos (1967): Gutachten zur Vorbereitung der Sanierung des Stadtteils Nord in Ludwigshafen am Rhein. Hamburg.

² Quelle: Gewos (1967), Anlage 13.

Im Zuge der Sanierungsplanungen für den Hemshof ab Beginn der 70er Jahre erfolgte eine Fortschreibung und Konkretisierung der Entwicklungsziele. Maßnahmen der Flächensanierung sollten künftig weitaus kleinräumiger durchgeführt werden; die Sanierung der Altbausubstanz und die Modernisierung im Bestand rückten hingegen mehr und mehr in den Vordergrund. Im Mittelpunkt stand dabei die Hervorhebung des Altstadtcharakters des Stadtteils.

Die in den folgenden 30 Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sorgten für eine deutliche Verringerung der Umwelt- und Verkehrsbelastungen, eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und insgesamt für eine Aufwertung des Wohnumfeldes.

Zahlreiche Wohnungen wurden modernisiert und mit dem üblichen Standard an Bad und Zentralheizung versehen sowie Blockinnenbereiche entkernt. Anstelle von Hinterhofgebäuden, Garagen und Parkplätzen finden sich heute vielfach großzügige Grünanlagen und Spielplätze. Ferner sahen die Maßnahmen den Umbau und die Begrünung der Straßen vor, die Umsiedlung von Gewerbebetrieben, die Verlagerung des Kfz-Verkehrs aus dem Stadtteil, die Schaffung öffentlicher Grün- und Parkanlagen (z.B. Hemshofpark) sowie den Umbau der Prinzregentenstraße zur Fußgängerzone.

Wesentlich zur Steigerung der Lebensqualität hat zudem die Verbesserung der Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Diensten beigetragen. Vor allem die wohnungsnahen Kindergartenplätze sowie die Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen konnten ausgebaut werden.

Daneben ist auch die Kulturszene und Gastronomie lebendiger geworden, so dass der Hemshof verstärkt Gäste von außerhalb anzieht.

Neben den Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sind im Randbereich des Hemshofs Umstrukturierungen vorgenommen worden, die starke Rückwirkungen auf das Sanierungsgebiet hatten. Nach Verlagerung des Hauptbahnhofs im Süden des Hemshofs wurde Anfang der 70er Jahre auf den gewonnenen Flächen das Rathaus-Center errichtet sowie das Schnellstraßensystem der Stadt erweitert. Die Hochstraßen verringerten zwar den Durchgangsverkehr durch das Sanierungsgebiet zur BASF. Gleichzeitig war jedoch am Ostrand des Quartiers die Schallschutzbebauung an der Dessauer Straße notwendig geworden, um die Verkehrsemissionen der Hochstraße zu vermindern.

Die Verlagerung der Produktionsanlagen der ehemals westlich der Bürgermeister-Grünzweig-Straße ansässigen Fa. Grünzweig und Hartmann minderten darüber hinaus die Belastungen durch Lärm und Geruch erheblich.

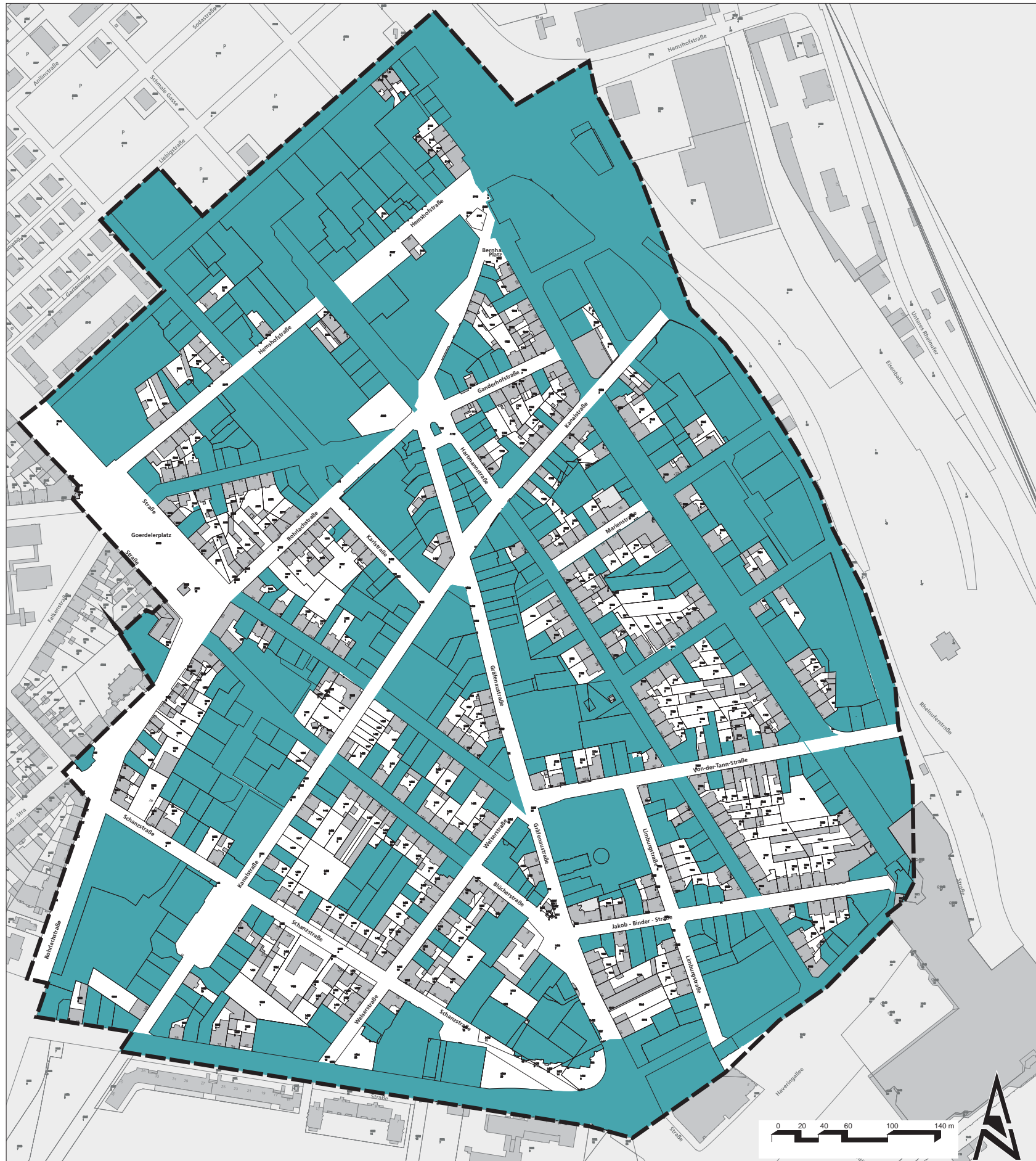
Aus heutiger Sicht ist die Umgestaltung des Hemshofs weit fortgeschritten. Die aus der Sanierung entlassenen Grundstücke machen einen Flächenanteil von 61% des Sanierungsgebietes aus (vgl. Abb. 1.2). Hier wurde der Sanierungsvermerk bereits aus dem Grundbuch gestrichen, d.h. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, weitere Maßnahmen können steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden (vgl. Kap. 8.6). Ferner wurden bei den betroffenen Grundstücken die Ausgleichsbeträge bereits weitestgehend erhoben.

Aufgrund des langen Zeitraums der Sanierungsmaßnahme im Hemshof kann heute bereits bei manchen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die vor 20 bis 30

Jahren durchgeführt wurden, aus baulicher Hinsicht ein Erneuerungsbedarf festgestellt werden. Darüber hinaus unterliegen die verschiedenen Bau- und Sanierungsphasen neuen „städtebaulichen Strömungen“, deren Erkenntnisse und Vorstellungen ebenfalls Modernisierungsmaßnahmen bedingen können.

Abnutzung, technischer Fortschritt sowie sich verändernde städtebauliche und architektonische Vorstellungen erzeugen einen Bedarf an Erneuerung und Veränderung, der den städtischen Entwicklungszyklus bestimmt und der selbst bei den aus der Sanierung entlassenen Grundstücken vorzufinden ist. Die Abschlussplanung und die vorgeschlagenen Maßnahmen konzentrieren sich daher auf jene Grundstücke, die formal noch dem Sanierungsrecht unterliegen, gleichwohl auch auf den anderen Bereich, wo Defizite aus o.g. Gründen festzustellen sind.

Aus der Sanierung entlassene Grundstücke



- Gemarkungsgrenze
- aus der Sanierung entlassene Grundstücke

Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	510.074 m ²	= 100%
entlassene Grundstücke:	312.839 m ²	= 61,3%
nicht entlassene Grundstücke:	197.235 m ²	= 38,7%

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 1.2 Aus der Sanierung entlassene Grundstücke

1.3 Vorgehensweise / Methodik

Die Abschlussplanung ist das Ergebnis verschiedener, aufeinander aufbauender Arbeitsschritte. Der inhaltliche Schwerpunkt der Abschlussplanung liegt auf der Erarbeitung des Strukturplanes, der Blockkonzepte und der Einzelprojekte. Die Aussageschärfe der Handlungsansätze und Maßnahmen nimmt mit jedem Arbeitsschritt zu.

Bestandsaufnahme und Analyse

Ausgehend von der bestehenden Situation und den erreichten Sanierungserfolgen innerhalb des Sanierungsgebietes wird analysiert, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht. Inhaltliche Schwerpunkte bilden die städtebauliche Struktur, die Nutzungen, die Stadtgestalt, die Freiflächen, der Verkehr und die Sozialstruktur. Die Bestandsaufnahme wurde im November 2004 durchgeführt. Die abgebildeten Fotos wurden im Rahmen der Ortsbegehungen aufgenommen.

Zieldefinition

Aus der Analyse werden die Entwicklungsziele der Abschlussplanung für das Sanierungsgebiet erarbeitet, aus denen im Folgenden die Handlungsansätze und Maßnahmen abgeleitet werden. Darüber hinaus wird der finanzielle und zeitliche Rahmen zur Umsetzung bestimmt.

Abschlussplanung – Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Hemshof“

Die Sanierungsziele werden auf den Bearbeitungsraum bezogen und in einem Leitbild zusammengefasst. Die textlichen Erläuterungen werden durch einen Plan ergänzt, in dem Bereiche mit Handlungsschwerpunkten ablesbar sind. Mit Hilfe einer Nutzwertanalyse werden die Entwicklungs- und Sanierungsschwerpunkte vor dem Hintergrund des langfristigen Nutzens sowie des zur Verfügung stehenden Finanz- und Zeitrahmens herausgearbeitet.

Blockkonzepte

Die Ziele des Rahmenplans werden auf die städtebaulich detailliertere Ebene der Parzellen übertragen. Maßnahmenvorschläge werden in einem Plan räumlich verortet und textlich beschrieben.

Beispielprojekte

Für Bereiche, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht bzw. über die als städtisches Eigentum verfügt werden kann, werden beispielhaft Bebauungs- bzw. Umgestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Langfristige Sicherung

Zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele werden die Bereiche herausgearbeitet, die einer planungsrechtlichen Absicherung (z.B. durch Bebauungsplan, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung) bedürfen.

Umsetzung und Umfang der Maßnahmen sind abhängig vom zur Verfügung stehenden zeitlichen und finanziellen Rahmen. Maßnahmen können darüber hinaus nur in Bereichen durchgeführt werden, die noch nicht aus der Sanierung entlassen worden sind. Während die Bestandsaufnahme und die Zielentwicklung das gesamte Satzungsgebiet betrachtet, konzentrieren sich daher die Maßnahmenvorschläge der Blockkonzepte und der Einzelprojekte auf Grundstücke, die noch einen Sanierungsvermerk besitzen. Für die übrigen Bereiche, in denen Handlungsbedarf ermittelt worden ist, sollen andere Instrumente des Städtebaurechts die Verwirklichung der Entwicklungsziele des Hemshofs leisten (vgl. Kap. 5 und 9).

2 Räumliche Einbindung und Entwicklung

2.1 Lage

Das Sanierungsgebiet Hemshof erstreckt sich nördlich der Innenstadt und des Rathaus-Centers (vgl. Abb. 2.1).

Es hat eine Größe von etwa 51 ha und wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

Im Süden: Bürgermeister-Grünzweig-Straße, Haveringallee / Denisstraße

Im Westen: Rohrlachstraße, Goerdeler Platz / Leuschner Straße

Im Norden: Lenastraße, Fabrikstraße

Im Osten: Dessauer Straße / Hemshofkreisel.

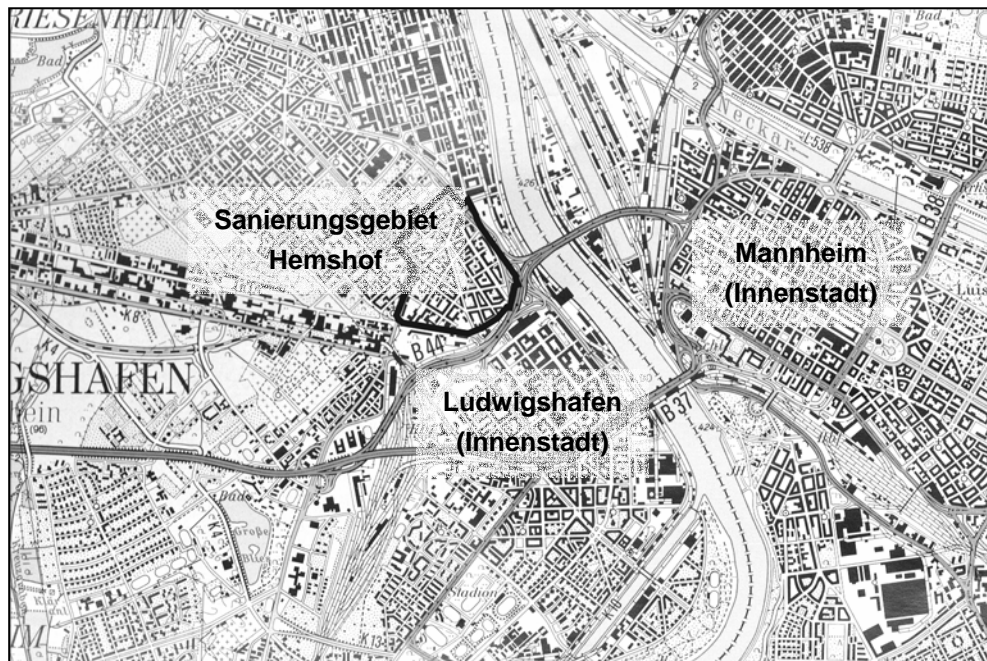


Abb. 2.1 Lage im Raum

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1999 weist überwiegende Teile des Sanierungsgebietes als Mischbauflächen aus. Als Wohnbauflächen sind die Bereiche südlich der Blücherstraße sowie das Blockquartier Lenaustraße / Leuschner Straße / Hemshofstraße / Rollestraße dargestellt (vgl. Abb. 2.2).

Der Flächennutzungsplan gibt im Erläuterungsbericht mit Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept 2010 folgende Planungsleitlinien vor, die für den Hemshof von Belang sind:³

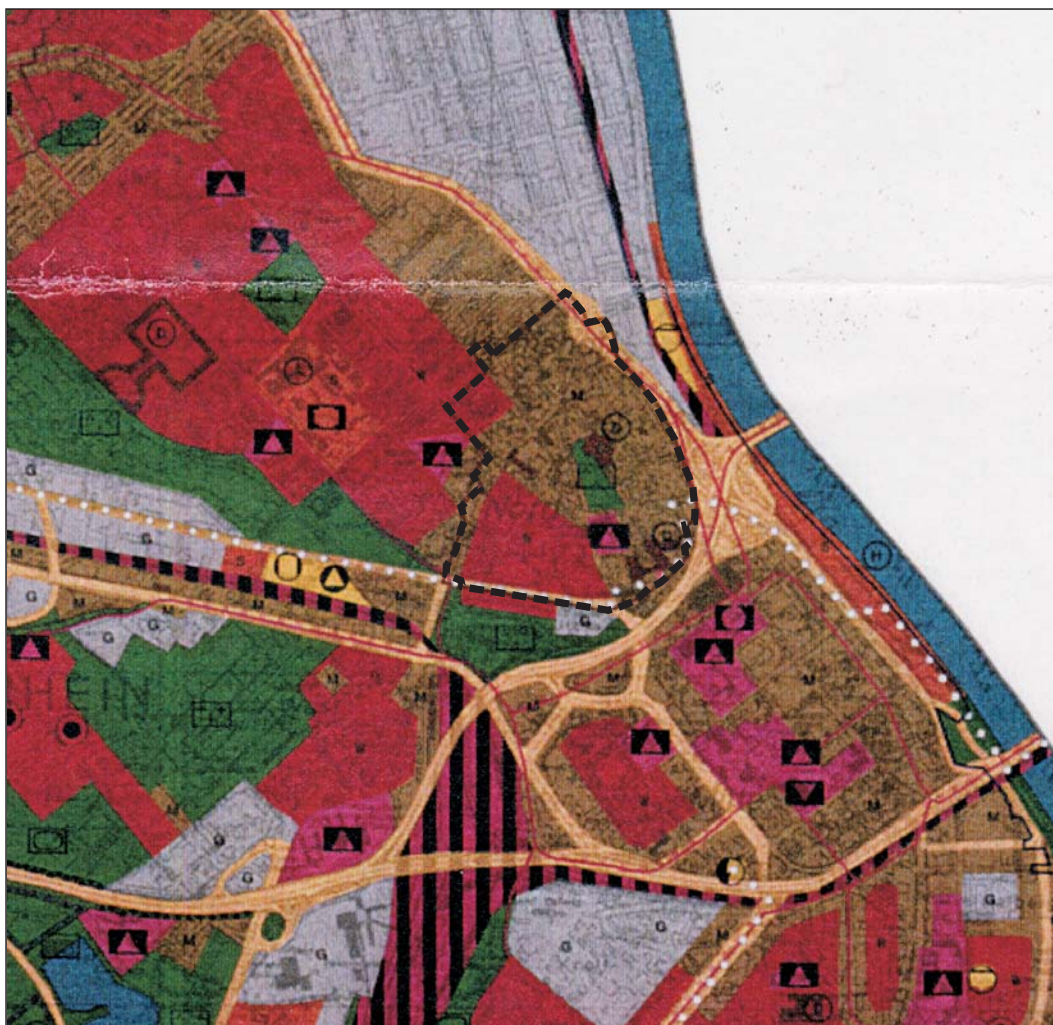
„[Es] wird angestrebt, etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbedarfs im bebauten Innenbereich zu decken. [...] Die Innenentwicklung soll z.B. durch die Nutzung von Baulücken, Aufstockungen oder Dachausbau sowie Wiederbebauung ehemaliger Gewerbegrundstücke realisiert werden.[...] Darüber hinaus soll ein verstärktes Angebot von Wohneigentum in bisher stark auf Mieter orientierten Stadtvierteln geschaffen werden.“

„Die Stadtteilzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und als wohnungsnaher Versorgungsort 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.

³ Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtplanung (1999): Flächennutzungsplan: Erläuterungen zur beschlossenen Planfassung. Ludwigshafen, S. 145ff.



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN








Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche







Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen (§5 Abs.2 Nr.3 BauGB)

-  Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

-  Öffentl. Verwaltung
-  Schule
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einricht..
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  Feuerwehr

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs.2 Nr. 3 BauGB)

-  Verkehrsfläche  Straße, planfestgestellt
-   Bahnanlagen
-  Strassenbahn
-  Hubschrauberlandeplatz

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr.6 BauGB))

-  Grünfläche
- Zweckbestimmung:
-  Parkanlage
 -  Dauerkleingärten
 -  Anlagen und Einrichtungen für den Sport
 -  Zeltplatz
 -  Badeplatz, Freibad
 -  Friedhof
 -  Vereinsnutzung
 -  Abgrenzung Sanierungsgebiet

Abb. 2.2 FNP 1999

(Quelle: Stadt Ludwigshafen (1999): Flächennutzungsplan Stadt Ludwigshafen am Rhein)

2.3 Geschichte Ludwigshafens

Ludwigshafen ist die jüngste deutsche Großstadt. Aus dem linksrheinischen Vorwerk der Festung Mannheim, der „Rheinschanze“ (1607 von Kurfürst Friedrich IV. gegründet), die an allen Belagerungen und Zerstörungen der Stadt Mannheim beteiligt war, entstand erst im frühen 19. Jahrhundert die erste Ansiedlung.

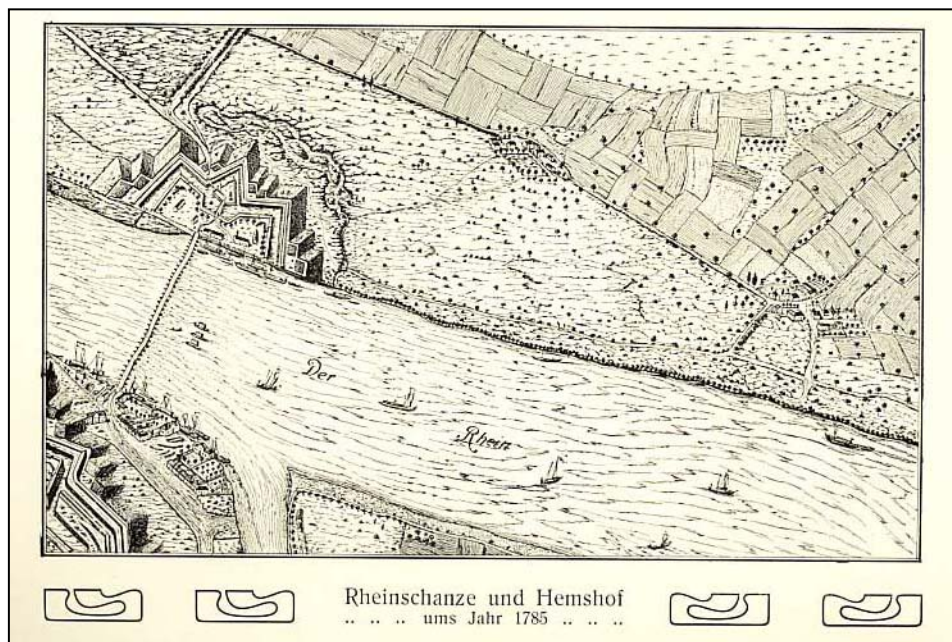


Abb. 2.3 Rheinschanze und Hemshof 1785⁴

Nach der Anlage eines privaten Schiffslandeplatzes (1811) wurde 1820 auf dem Gelände eine private Handelsniederlassung errichtet (später in Besitz des Kaufmanns Philipp Markus Lichtenberger). Im Jahre 1843 erwarb der bayerische Staat den Handelsplatz (die Rheinpfalz war nach 1815 bayerisch geworden), nannte die neue Siedlung nach König Ludwig I. von Bayern „Ludwigshafen“ und unterstützte die rasche Aufsiedelung als Gegenpol zu Mannheim. 1847 wurde die erste Eisenbahn nach Neustadt an der Haardt eröffnet, es folgte der Bau der Rheinbrücke nach Mannheim.

Bereits 1853 wurde Ludwigshafen zur selbständigen Gemeinde und 1859 zur Stadt erhoben, die, begünstigt durch die Ansiedlung zahlreicher Industrien, einen glänzenden Aufstieg nahm. So wurde 1865 die Badische Anilin- und Sodafabrik (BASF), eine ehemalige kleine Farbenfabrik, hierher verlegt. 1886 und 1891 kamen weitere chemische Fabriken hinzu, gleichzeitig wurde der Hafen ausgebaut. 1925 zählte Ludwigshafen – auch bedingt durch verschiedene Eingemeindungen – erstmals 100.000 Einwohner.

⁴ Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Hemshof>.

2.4 Geschichte des Hemshofs

Der Hemshof entstand zwischen 1870 und 1910 und bildet als ältester Stadtteil Ludwigshafens deren Altstadt. Bis zur Ansiedlung und Expansion der 1865 nördlich des Hemshofs gegründeten BASF wurde das Gebiet in erster Linie landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Expansion der BASF kam es zu einem enormen Bevölkerungswachstum, mit der Folge, dass die ehemals landwirtschaftlichen Strukturen einem industriell geprägten und dicht bevölkerten Arbeiterwohnviertel weichen mussten.

Für Ludwigshafen wurde in Anlehnung an den Stadtkern Mannheims ein rechtwinkliges Straßensystem mit lang gestreckten Bauquartieren und zweigeschossiger Bebauung vorgesehen. Für den Stadtteil Hemshof sollte ursprünglich das rechtwinklige Straßensystem des Stadtkerns von Ludwigshafen fortgeführt werden. Durch die Aufnahme bereits vorhandener Entwässerungsgräben, teilweise schon mit Häusern bebaute Feldwege, sowie Trampelpfade und Bachläufe ins Straßenkonzept wurde dieses Bestreben jedoch verwischt, sodass heute nur noch die Prinzregenten- und die Hartmannstraße als verlängerte Achsen des Stadtkerns von Ludwigshafen zu erkennen sind.

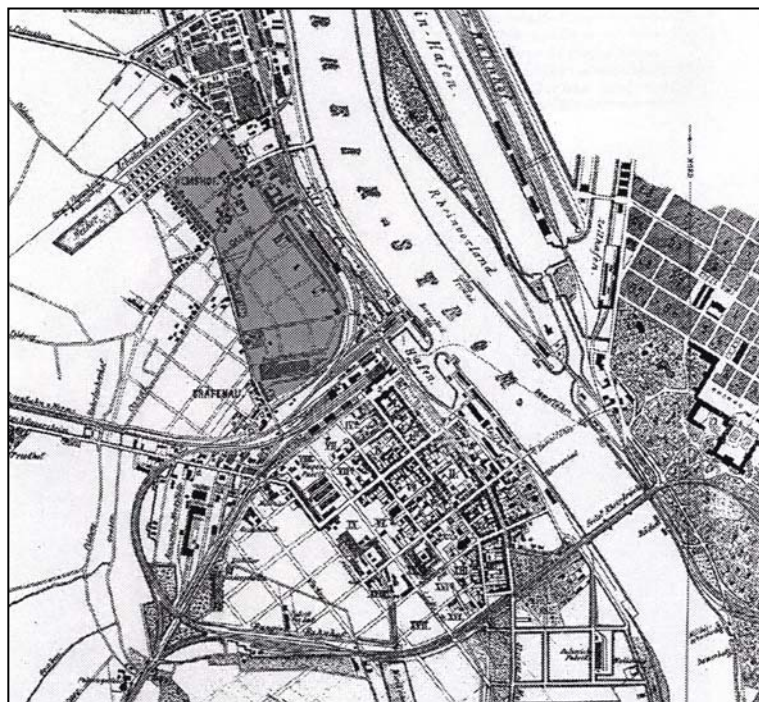


Abb. 2.4 Historische Karte von Ludwigshafen⁵

Da es zu Beginn der Stadtteilentwicklung nur übergeordnete Planungsaussagen zu den Straßenverläufen und -breiten gab, setzte im Hemshof schon bald eine wild wuchernde, von Bodenspekulation bestimmte Bebauung ein. Diese eher nachlässige Stadtplanung führte zu einem Stadtteil, der zu dicht und zu hoch bebaut worden war,

⁵ Quelle: TU Kaiserslautern (2004) (Hrsg.): Ideenwerkstatt Ludwigshafen-Hemshof: „Junge Konzepte für die Altstadt“. Kaiserslautern, S. 7.

und somit die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sprich ausreichende Belüftung, Belichtung und Hygiene nur unzureichend erfüllen konnte – ein sozialer Brennpunkt war entstanden. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurden keine Bemühungen unternommen, die schon lange nicht mehr zeitgerechten Strukturen des Quartiers aufzubrechen.

Auch in der Nachkriegszeit nahm die Wirtschaftsgeschichte Einfluss auf die Stadtteilentwicklung. So wurde der Hemshof in den 1960er und 1970er Jahren zur neuen Heimat der sog. Gastarbeiter, die in großen Industrieunternehmen wie der BASF als dringend benötigte Arbeitskräfte eingesetzt wurden. Sie siedelten sich in der nördlichen Innenstadt an, wo günstiger Wohnraum in der Nähe des Arbeitsplatzes zur Verfügung stand.

In das Quartier zogen vermehrt Italiener, Griechen und Türken, während die Altbevölkerung überwiegend in die damals neu erbaute „Pfungstweide“ am Stadtrand umsiedelte. Heute ist im Hemshof jeder zweite Bewohner ohne deutschen Pass. Einige der ehemaligen Gastarbeiter haben inzwischen Hauseigentum erworben.

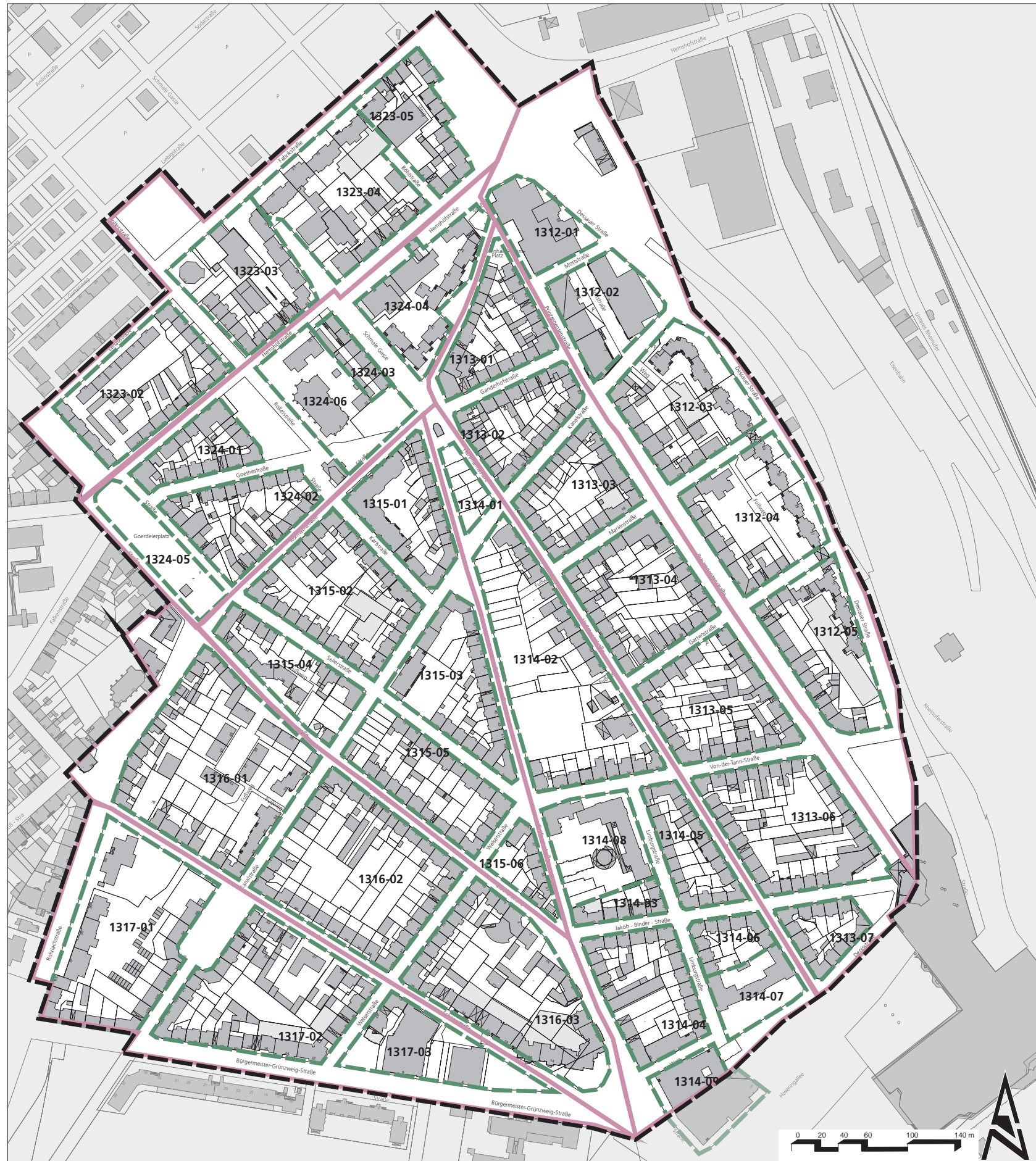
Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hemshof im Jahre 1972 bildete ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung des ältesten Stadtteils Ludwigshafens.

3 Bestandsaufnahme und Analyse des Sanierungsgebiets




3.1 Statistische Einheiten

In der nachfolgenden Bestandsanalyse wird auf die statistischen Bezirke und Blöcke Bezug genommen, die in Abbildung 3.1 für das Sanierungsgebiet dargestellt sind.

In den vom Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Ludwigshafen zur Verfügung gestellten aktuellen Statistiken zum Sanierungsgebiet sind zwei Baublöcke (1317-06, 1323-01) enthalten, die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen. Dadurch ergeben sich statistische Ungenauigkeiten, die allerdings keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Untersuchung haben.



Statistische Bezirke

-  Gemarkungsgrenze
-  Grenze der statistischen Bezirke
-  Grenze des statistischen Baublocks
- 1312** Nr. des statistischen Bezirks
- 03** Nr. des statistischen Baublocks

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.1 Statistische Bezirke

3.2 Baustruktur – Bauzustand – Stadtgestalt

Städtebauliche Struktur und Stadtgestalt

Der Hemshof ist geprägt durch seine gründerzeitliche Baustruktur. Eine geschlossene Blockrandbebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden dominiert das Stadtbild.

Charakteristisch für das Sanierungsgebiet ist ein Quartierssystem, das teilweise tiefe Blöcke aufweist und ursprünglich durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Blockinnenbereich gekennzeichnet war.

Neben der gründerzeitlichen Bebauung wurde im Laufe der Jahrzehnte – insbesondere im Rahmen der Sanierung – eine Vielzahl von Neubauten errichtet.

Insgesamt sind rund 34,2 % der Wohnungen im Sanierungsgebiet nach 1970 gebaut worden (Stand: 2003).⁶ 21,4 % stammen aus der Zeit zwischen 1950 und 1969 und 44,4 % sind vor 1950 erbaut worden. Den höchsten Anteil der Neubauwohnungen (mit Zentralheizung und Bad, ab 1970) haben die statistischen Bezirke 1312 (56,1 %), 1317 (53,2 %) und 1323 (45,7 %). Sie befinden sich jeweils am äußeren Rand des Sanierungsgebietes. Die höchsten Anteile von Altbauwohnungen (vor 1970) haben die Bezirke 1314 (87,7 %) und 1313 (82,4 %). Dies sind die beiden Kernbezirke südlich der Prinzregentenstraße.



Abb. 3.2 Gründerzeitliche Blockbebauung in der Hartmannstraße

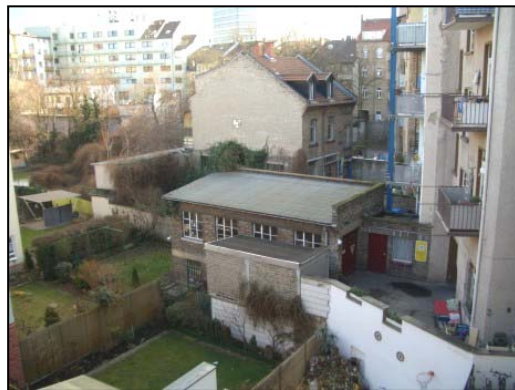


Abb. 3.3 Verdichteter Innenhof in der Von-der-Tann-Straße

⁶ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

Stadtbild

Der Stadtteil Nord / Hemshof hat eine hohe Denkmaldichte und bildet für die Kernstadt Ludwigshafens die Altstadt. Die bestehenden Denkmäler sind gründerzeitliche Bauten, oft mit reicher Sandsteingliederung.



Abb. 3.4 Baudenkmal (li.) und Neubau in der Prinzregentenstraße

Charakteristisch für das Stadtbild sind darüber hinaus die drei bestehenden Hochbunker, die durch Bemalung künstlerisch gestaltet worden sind, sowie der Wasserturm an der Gräfenauschule.

Wohnraumversorgung

Zu Beginn der Sanierung des Hemshofs waren knapp 5.500 Wohnungen vorhanden.⁷ Trotz des Neubaus von fast 2.000 Wohnungen gibt es, begründet durch zahlreiche Gebäudeabrisse, Wohnungszusammenlegungen und Nutzungsänderungen von Wohnungen im Sanierungsgebiet Ende 2003 nur 5.714 Wohnungen.

Am stärksten zurückgegangen ist die Anzahl der Wohnungen in dem Bezirk 1314 (von 705 auf 535). Hier mussten zahlreiche Wohnungen dem neu geschaffenen Hemshofpark weichen. Zuwächse gab es in den Bezirken mit großen Neubautätigkeiten. Stark angestiegen ist die Wohnungszahl in den Bezirken 1317 (von 423 auf 705) und 1323 (von 704 auf 814).

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen (Anzahl der Zimmer) hat sich seit 1968 stark zugunsten größerer Wohnungen entwickelt. 1968 waren 68,8 % Kleinwohnungen (1 und 2 Zimmer), 23,9 % 3-Zimmer-Wohnungen und nur 7,3 % 4- und mehr Zimmer-Wohnungen. Heute beträgt die Anzahl der Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern nur noch 54,7 %, die 3-Zimmer-Wohnungen 30,9 % und die 4-Zimmer-Wohnungen

⁷ Stadt Ludwigshafen, Amt für Stadtentwicklung (1991): 20 Jahre bauliche Erneuerung und sozialer Wandel im Sanierungsgebiet Hemshof. Informationen zur Raumentwicklung Ludwigshafen 09/91. Ludwigshafen.

und größer 14,4 %, während im Stadtdurchschnitt die Kleinwohnungen nur 37,4 %, die 3-Zimmer-Wohnungen 34,2 % und die größer 4-Zimmer-Wohnungen 28,5 % betragen.

Die Wohnraumversorgung der Bevölkerung des Sanierungsgebietes hat sich seit 1968 quantitativ wesentlich verbessert, allerdings ist die Wohnfläche pro Kopf nicht mehr in dem Maße angestiegen, wie noch in den 90er Jahren. Der Grund dafür ist wohl die starke Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet Hemshof.

1970 hatte jeder Einwohner im Sanierungsgebiet 20,3 m² Wohnfläche zur Verfügung. Im Jahr 2001 betrug die Wohnfläche pro Einwohner ca. 29 m². Diese fällt allerdings deutlich geringer aus als der Stadtdurchschnitt von 37,7 m² Wohnfläche pro Einwohner.

Sanierungsfortschritt

Die gravierendsten Veränderungen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgten durch den Eingriff in die Baustruktur. Licht, Luft und Sonne gelangten in das Quartier und in die Wohnungen, da Blockinnenbereiche entkernt und störende Gewerbebetriebe verlagert wurden. Darüber hinaus konnte durch den Abriss nicht erhaltenswerter Gebäude in der Gräfenaustraße ein zentraler Park (Hemshofpark) angelegt werden.

Wesentliche Eingriffe sind auch durch die anfänglich überwiegend großflächig vorgenommene Sanierungstätigkeit entstanden. Zwar ist durch die Bautätigkeit der 70er Jahre die Kleinteiligkeit insbesondere am Ost- und Nordrand verloren gegangen, die Blockstruktur wurde dabei jedoch nicht – wie noch in den 60er Jahren propagiert – aufgelöst. In der Desauer Straße entstand dabei zur Abschirmung des Verkehrslärmes der Hochstraße eine Lärmschutzbebauung.



Abb. 3.5 Blick auf den Hemshofpark (Luftbild)

Die Verbesserung der Wohnsituation drückt sich durch umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in und an den Gebäuden vor allem in den 70er und 80er Jahren aus (siehe Abb. 3.8). Am deutlichsten macht sich die Verbesserung jedoch in der Veränderung der Wohnungsausstattung bemerkbar. 1968 gab es nur wenige Wohnungen mit Bad und Zentralheizung. 1990 hatte sich der Modernisierungsstandard im gesamten Sanierungsgebiet schon deutlich erhöht. Damals waren 61 % der Wohnungen mit Bad und Zentralheizung ausgestattet.

Heute (Stand: Ende 2003) gibt es im Sanierungsgebiet Hemshof insgesamt 5.714 Wohnungen.⁸ Mittlerweile sind 82,7 % davon mit Bad und Zentralheizung ausgestattet, 15,6 % mit Bad, aber ohne Zentralheizung. Stark verringert hat sich die Anzahl

⁸ Quelle: Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

der Wohnungen mit niedrigem Wohnkomfort. 1968 hatten noch über 63 % weder Bad noch Zentralheizung, allein 47 % hatten das WC außerhalb der Wohnräume. 1990 fehlten nur noch bei ca. 13 % Bad und Zentralheizung, bei 9 % befand sich die Toilette außerhalb der Wohnung. Stellt man die Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet denen der Gesamtstadt gegenüber, so sind heute im Hemshof sogar ca. 2 % mehr Wohnungen mit Bad und Zentralheizung ausgestattet als in der Gesamtstadt Ludwigshafen.

Im Sanierungsgebiet besitzen heute nur noch 1,7 % (97 Wohnungen) kein Bad und bei 1,7 % (98 Wohnungen) befindet sich das WC außerhalb der Wohnung.

Altbausanierung findet im Hemshof heutzutage objektbezogen und überwiegend auf hohem Niveau statt. Dabei werden umfassende Modernisierungen unter ökologischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchgeführt. Durch die Schaffung großzügiger Grundrisse wird auch das Angebot an hochwertigen Wohnungen ausgebaut.

Beispielhaft ist die Sanierung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern zu nennen, wie z.B. in der Kanalstraße 69 und 71, Goethestraße 15, 15a oder Hartmannstraße 6.

Neubau- und Baulückenschließungen wurden erfolgreich u.a. in der Marienstraße 14-16, in der Welsersstraße 25a, in der Hartmannstraße 52a und in der Kanalstraße 31 durchgeführt.

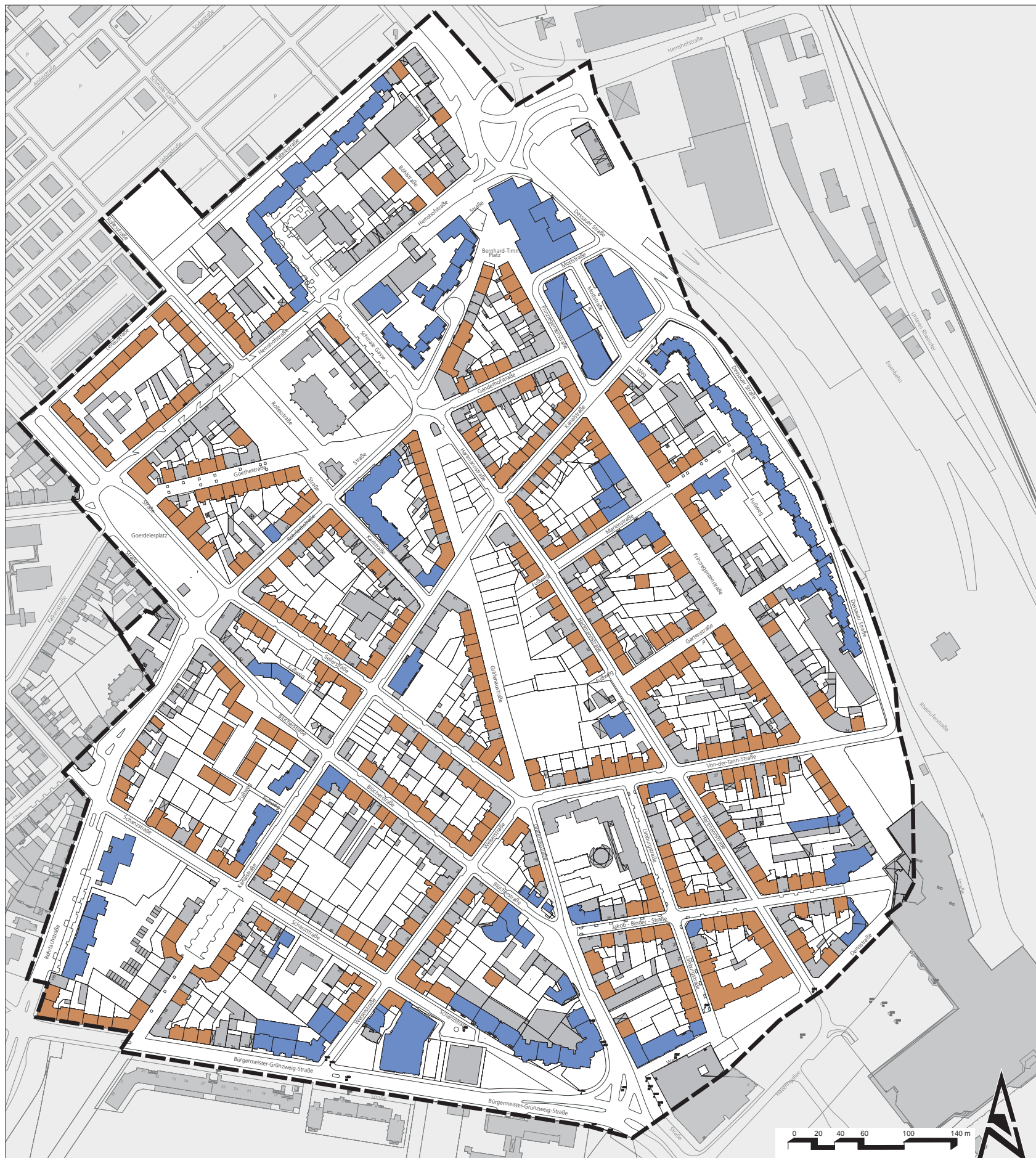


Abb. 3.6 Lärmschutzbebauung an der Dessauer Straße (Luftbild)



Abb. 3.7 Modernisierte Mehrfamilienhäuser in der Kanalstraße

Modernisierungsmaßnahmen



- Gemarkungsgrenze
- durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Neubau

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.8 Bestandsanalyse Modernisierungsmaßnahmen

Konfliktbereiche – Potenziale

Bausubstanz / Ausstattung

Im Sanierungsgebiet sind an einer Vielzahl von Gebäuden noch bzw. wieder Mängel vorzufinden. Die Bauzustände wurden unterschieden nach:

- geringen Mängeln (insbesondere Fassadengestaltung, leichte Dachschäden, Verwitterungserscheinungen an Außenwänden, leichte Putzschäden)
- mittleren Mängeln (insbesondere Einfachverglasung, Verformung des Daches, konstruktive Schäden)
- starken Mängeln (insbesondere gefährdete Standsicherheit / ruinöse Bausubstanz, mangelnde Ausstattung Sanitär/Heizung)

Insgesamt konnten

- 92 Gebäude mit geringen Mängeln (ca. 12,6% der Hauptgebäude im Gebiet)
- 31 Gebäude mit mittleren Mängeln (ca. 4,3% der Hauptgebäude im Gebiet) und
- 24 Gebäude mit starken Mängeln (ca. 3,3% der Hauptgebäude im Gebiet)

erkannt werden.⁹

Schlecht ausgestattete Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne Bad oder mit einem WC außerhalb der Wohnung befinden sich im überdurchschnittlichen Maße in folgenden statistischen Blöcken:¹⁰

- 1313-03 (Prinzregentenstraße / Marienstraße / Hartmannstraße / Kanalstraße) mit 17 Wohnungen ohne Bad und 6 Wohnungen mit externem WC (11,3 % bzw. 6 % des Wohnungsbestandes),
- 1314-04 (Gräfenaustraße / Jakob-Binder-Straße / Limburgstraße) mit 6 Wohnungen ohne Bad und 9 Wohnungen mit externem WC (4,1 % bzw. 6,1 % des Wohnungsbestandes),
- 1314-06 (Jakob-Binder-Straße / Limburgstraße / Hartmannstraße) mit 8 Wohnungen ohne Bad und 8 Wohnungen mit externem WC (14,3 % bzw. 14,3 % des Wohnungsbestandes),
- 1316-02 (Blücherstraße / Kanalstraße / Schanzstraße / Welsersstraße) mit 12 Wohnungen ohne Bad und 16 Wohnungen mit externem WC (4,6 % bzw. 6,2 % des Wohnungsbestandes),
- 1316-03 (Blücherstraße / Schanzstraße / Welsersstraße / Gräfenaustraße) mit 15 Wohnungen ohne Bad und 19 Wohnungen mit externem WC (5,1 % bzw. 6,4 % des Wohnungsbestandes),
- 1323-02 (Leuschnerstraße / Lenastraße / Rollesstrasse / Hemshofstraße) mit 12 Wohnungen ohne Bad (12 % des Wohnungsbestandes)

⁹ Quelle: Eigene Erhebung.

¹⁰ Quelle: Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

- 1324-01 (Goethestraße / Goerdeler Platz / Hemshofstraße) mit 3 Wohnungen ohne Bad und 6 Wohnungen mit externem WC (3,6 % bzw. 7,2 % des Wohnungsbestandes)

In die Mängelliste sind dabei auch Gebäude einbezogen, bei denen der Sanierungsvermerk im Grundbuch schon gestrichen worden ist. Diese Gebäude haben bereits eine Modernisierung erfahren oder sind als Ersatzbauten errichtet worden.

Die Anzahl von Gebäuden mit Mängeln sowie auch die grafische Darstellung lassen auf den ersten Blick vermuten, dass die Sanierungsziele hinsichtlich der Substanzerneuerung bisher nur unzureichend erfüllt wurden. Ein wiederkehrender Erneuerungsbedarf an den bereits entlassenen Einzelobjekten ist jedoch aufgrund des über 30 Jahre währenden Sanierungsprozesses selbstverständlich. Der Zustand dieser Gebäude spiegelt daher nicht den Erfüllungsgrad der Sanierungsziele wider.

Bauliche Dichte / Entkernungspotential

Trotz umfangreich durchgeführter Entkernungsmaßnahmen in den letzten 30 Jahren besteht in einzelnen Blockinnenbereichen noch Neuordnungsbedarf und Entkernungspotential.



Abb. 3.9 Innenhof mit Entkernungspotential (Luftbildausschnitt)

Umgestaltungsmöglichkeiten bestehen hier durch un- oder untergenutzte Neben- und Wirtschaftsgebäude sowie infolge der Neuorganisation von Stellplatzanlagen.

Verdichtete Bereiche sind auch in den rückwärtigen Zonen der Prinzregentenstraße zu finden. Hier ist jedoch zu bedenken, dass die hier ansässigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen tiefe Erdgeschosszonen benötigen. Auch zukünftig sind die Flächenbedarfe der Händler und Dienstleister zu berücksichtigen, um diese Nutzungen langfristig binden zu können.

Stadtgestalt

Negativ auf das Ortsbild wirken sich insbesondere die voluminösen Bauten der 70er Jahre aus, die sich nicht an die Maßstäblichkeit des Gebietes anpassen. Hier fallen vor allem die „Papageiensiedlung“ in der Fabrikstraße und das Hemshof-Center in der Prinzregentenstraße, ein 72 m hoher Turm, der Mitte der 70er Jahre das neue Herz des Hemshofs bilden sollte, auf.

Darüber hinaus sind in Teilbereichen stadtgestalterische Störungen in der Blockkante festzustellen. Diese sind zum einen auf Baulücken und Brachflächen (z.B. Kanalstraße) zurückzuführen. Zum anderen wird das Erscheinungsbild der Straßenzüge durch heterogene Bebauung – hervorgerufen durch unterschiedliche Geschossigkeiten oder Baustile, fehlende oder zurückspringende Blockkanten – beeinträchtigt.



Abb. 3.10 Überdimensionierte, stadtgestalterische Gebäude: Hemshofcenter (li.) und sog. „Papageiensiedlung“

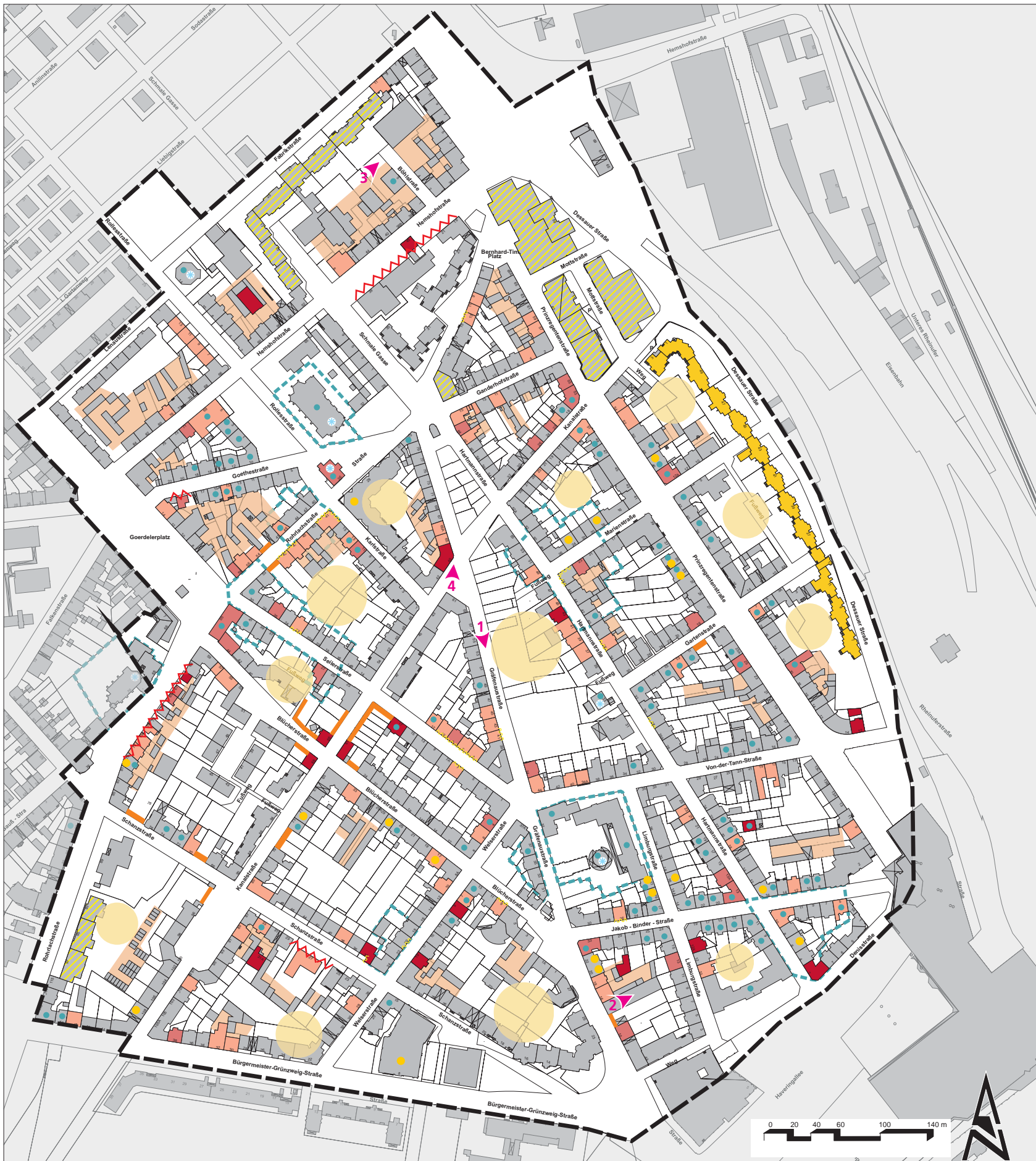
Der gründerzeitliche Bestand wurde teilweise durch Umbauten stark verändert. Vor allem in der Erdgeschossfassade sind neben überdimensionierten Fensteröffnungen, die die Proportionen der Gebäude nicht berücksichtigen, verkachelte Fronten zu finden. Darüber hinaus sind vereinzelt Dachgeschossausbauten anzutreffen, die das Erscheinungsbild der Gebäude durch Dacheinschnitte und -aufbauten stark beeinträchtigen.

Auch der Leerstand ist Indiz für Substanz- und Ausstattungsmängel, ungenügende Nachfrage oder ein ungünstiges Preis-Leistungs-Verhältnis. In der Auswirkung signalisiert er die Funktionsschwäche des Hemshofs und beeinträchtigt auch dessen Gestalt.

Nach überschlägiger Auswertung der Begehung Ende 2004 ergibt sich eine Leerstandsquote von etwa 10 %. Es handelt sich vorwiegend um Erdgeschosszonen unsanierter Gebäude und betrifft sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebauten.



Abb. 3.11 Stadtgestalterische Störung an einer Blockkante in der Blücherstraße



Baustruktur - Bauzustand - Stadtgestalt

Ortsbild

- Einzeldenkmal gem. DSchPflG
- bauliche Gesamtanlage gem. DSchPflG
- Merkzeichen (Gebäude mit Orientierungsqualität)

Konfliktbereiche

Baustruktur

- Bereiche hoher baulicher Dichte/ von Verkehrsanlagen/Nebengebäuden dominierte Blockinnenbereiche
- Baulücke

Baulicher Zustand

- geringe Mängel
- mittlere Mängel
- starke Mängel

Stadtgestalt

- Störung des Ortsbildes durch mangelnde Maßstäblichkeit
- Störung in der Blockkante durch heterogene Bebauung

Sanierungserfolge

- durchgeführte Neuordnung im Blockinnenbereich
- Impulsprojekte Objektsanierung
- Lärmschutzbebauung

Fotostandort



die gründerzeitliche Bebauung ist charakteristisch



wenige Blockinnenbereiche bedürfen noch der Neuordnung



maßstabssprengende Bebauung durch Flächensanierung



bauliche Mängel sind in Teilbereichen noch anzutreffen

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.12 Bestandsanalyse Baustruktur - Bauzustand - Stadtgestalt

3.3 Nutzungsstruktur – Versorgung und Arbeitsstätten

Nutzungsstruktur

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich immer noch als ein Quartier mit hoher Nutzungsvielfalt, wohnungsnaher Versorgung und in weiten Teilen kleinräumiger Nutzungsmischung (Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel, soziale Einrichtungen etc.) aus.

Es haben traditionelle Parzellen- und Gebäudestrukturen mit eigenen Nutzungen überlebt:

- Gastwirtschaften, z.B. im nördlichen Bereich der Gräfenaustraße, in der Prinzregentenstraße und am Goerdeler Platz
- Wohn- und Geschäftsgrundstücke mit ausgewogener, gestreuter Nutzung (EG Läden, 1. OG Büro, ab 2. OG Wohnen, oft halbgewerbliche Hofnutzung), insbesondere in der Prinzregentenstraße
- Wohnhöfe, z.B. in der Blücherstraße, in denen gewerbliche Nutzungen völlig fehlen und ein ruhiges, städtisches Wohnen möglich ist
- reine Wohngrundstücke wie z.B. in der Blücherstraße Nr. 19 bis 27, in der Schanzstraße Nr. 14 bis 28 oder in der Gartenstraße

Zwar ist eine gewisse Konzentration der Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe um den Goerdelerplatz und die Prinzregentenstraße festzustellen, aber auch in den übrigen Straßen des Sanierungsgebietes befinden sich – mehr oder weniger verstreut – zahlreiche Geschäfte. Lediglich im westlichen Teil des Sanierungsgebietes sind nur wenige Läden vorzufinden. Der nördliche Bereich wird hingegen vom Wohnen und der Nähe zur BASF bestimmt. Abbildung 3.15 stellt die Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet dar.

Eine Besonderheit des Hemshofs sind die zahlreichen Gaststätten. Sie bilden traditionell einen wichtigen Teil des typischen Hemshofmilieus und konzentrieren sich vor allem auf den nördlichen Bereich der Gräfenaustraße und auf die Prinzregentenstraße.

Eine große Anzahl der Geschäfte wird heute von den seit den 60er Jahren aus dem Ausland zugewanderten Bewohnern und deren nachfolgenden Generationen geführt. Sie konzentrieren sich vor allem auf die Lebensmittelgeschäfte, insbesondere Obst- und Gemüseläden. Ein weiterer Schwerpunktbereich der ausländischen Bevölkerung ist das Gaststättengewerbe.



Abb. 3.13 Ausländische Gastronomie in der Rohrlachstraße

Ein wichtiges Standbein der Versorgung im Sanierungsgebiet ist der 3-mal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt auf dem Goerdeler Platz. Zusammen mit dem Angebot in der Innenstadt Ludwigshafen, die in Fußgängerentfernung liegt, steht somit ein insgesamt vielfältiges Nahversorgungsangebot zur Verfügung. Defizite bestehen jedoch insbesondere in der Ausstattung mit zeitgemäßen Lebensmittelbetrieben.

Neben den Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen sind auch größere öffentliche Einrichtungen vorhanden, wie die Kreisverwaltung oder die Gräfenauschule. Außerhalb des Geltungsbereichs liegt angrenzend zudem die Goetheschule.

Ferner befinden sich zahlreiche kulturelle (z.B. das Prinzregententheater, die Scharpf-Galerie und das KO-Braun-Museum), religiöse (Kirchen, Moscheen) und soziale Einrichtungen (Kindergärten, Einrichtungen für altengerechtes Wohnen oder für Jugendliche (Jugendzentrum etc.)) im Sanierungsgebiet.

Das Handwerk ist dagegen im Hemshof stark zurückgegangen und nur noch mit je einem Maler-, Installateurs- und Schreinereibetrieb vertreten.

Sanierungsfortschritt

Durch neue Impulse im Einzelhandel und der Gastronomie sowie im kulturellen Bereich (private Theater, Künstler, die Ansiedlung des offenen Fernsehkanals, Kunstausstellungen in der Scharpf-Galerie) wurden Akzente im täglichen Leben und im Erscheinungsbild des Hemshofs gesetzt, die einen Wandel des Images zu einem interessanten Stadtteil mit sich brachten.

Hinsichtlich der sozialen Versorgung fand seit den 70er Jahren ein Ausbau der sozialen Einrichtungen statt. Dem vorhandenen Mehrbedarf an Kindergärten wurde Rechnung getragen. Das Jugendfreizeitangebot wurde durch die Schaffung von Spiel- und Ballspielplätzen sowie die Einrichtung eines Jugendzentrums verbessert. Auch dem vermehrten Bedarf an altengerechten Wohnmöglichkeiten wurde Rechnung getragen. Die sozialen Einrichtungen befinden sich in städtischer und kirchlicher Trägerschaft.

Sanierungsverlauf – Konflikte

Betriebe und Beschäftigte

Seit den 70er Jahren hat sich die Zahl der Betriebe im Sanierungsgebiet deutlich verringert. Der Rückgang konzentriert sich auf den Einzelhandel, das Nahrungsmittelhandwerk, das verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe, sowie auf den Bereich der Dienstleistungsbetriebe. Zugenommen haben die Zahl der Gaststätten und die Zahl der öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen und Behörden.

Der starke Rückgang in den meisten Branchen ist zum größten Teil auf den allgemeinen wirtschaftlichen Strukturwandel zurückzuführen, der sich vor allem auf den Einzelhandel und das Handwerk ausgewirkt hat. Im Sanierungsgebiet machte sich der Strukturwandel wegen der überkommenen Betriebsstrukturen besonders stark bemerkbar.

Auch der Bevölkerungsrückgang und die Auslagerung im Rahmen der Sanierung haben sich in einem Rückgang der Zahl der Betriebe und der Beschäftigten niederge-

schlagen. Im Einzelhandel und im Nahrungsmittelhandwerk ist die Zahl der Beschäftigten ebenfalls stark zurückgegangen. Gestiegen ist die Zahl der Beschäftigten im privaten Dienstleistungsbereich. Bei den öffentlichen Diensten war der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Kreisverwaltung die Hauptursache für die Zunahme der Beschäftigten.

Versorgung mit Waren und Dienstleistungen

Auf den Einzelhandel wird im folgenden Abschnitt gesondert eingegangen, da er in den letzten 35 Jahren im Sanierungsgebiet einen besonders starken Strukturwandel erfahren hat.

Dieser Strukturwandel kann allerdings nicht losgelöst von übergeordneten Rahmenbedingungen auf bundesweiter und regionaler Ebene betrachtet werden. Nachfolgend werden daher die wesentlichen Entwicklungsphasen ab den 60er Jahren beschrieben:¹¹

- Zwischen 1962 und 1978 Rückgang der eigenständigen Betriebe im Einzelhandel insgesamt (deutschlandweit) um 20 %, im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel um fast 50 %, verbunden mit einer Zunahme der Verkaufsflächen und der Filialisierung,
- in den 70er und 80er Jahren Entstehung von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern an den Stadträndern, gleichzeitig verstärktes Einsetzen der Internationalisierung und Konzentration im Handel,
- in den 90er Jahren Zunahme von nicht versicherungspflichtig Beschäftigten, Teilzeitbeschäftigten und Abnahme des Qualifikationsniveaus im Handel,
- generell zunehmende Rationalisierung und Konzentration auf der Einzelhandelsseite mit Fachmärkten und Fachmarktzentren,
- wachsende Umsätze bei Lebensmitteldiscountern und zunehmende Konkurrenz zu Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern,
- Prägung der Standortstruktur durch eine Verlagerung hin zu Standorten außerhalb der gewachsenen Zentren im „sekundären Netz“ (Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete) seit den 70er Jahren.

Für Ludwigshafen und dessen Stadtquartiere waren vor allem die 90er Jahre von einem starken Wandel in der Einzelhandelsstruktur gekennzeichnet. Die kleinen und mittleren traditionellen Fachgeschäfte zählen hier zu den großen Verlierern, ihr Marktanteil hat seit 1980 am meisten abgenommen und die Prognosen gehen von weiteren Verlusten aus, so dass sich ihr Anteil bis 2010 voraussichtlich weiter mehr als halbieren wird im Vergleich zu 1980.

Entsprechend den bundesweiten Trends haben zu diesem Strukturwandel auch die Veränderungen in der Größenstruktur der Geschäfte beigetragen. Durch das Wachstum der Verkaufsflächen je Betrieb, durch die Erforderlichkeit großer Parkflächen, die

¹¹ vgl. Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2001): Einzelhandel in Ludwigshafen: Bestandsaufnahme 2001. Berichte zur Stadtentwicklung B 9/2001. Ludwigshafen, S. 2ff.

preisaggressiven Angebotsformen und auch das geänderte Einkaufsverhalten der Kunden haben eine Schwerpunktverschiebung an die Stadtteilränder und auf die grüne Wiese bewirkt und diese zu Lasten der Stadtteil- und Stadtzentren ausgebaut.

Davon ist die Nahversorgung, d.h. das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs betroffen. Dazu zählen in erster Linie Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger und Drogerien. Betrachtet man alle Betriebe der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, dann wird die Flächenausdehnung besonders deutlich. Während die Zahl aller Geschäfte im Einzelhandel um ca. 10 % zugenommen hat, ging sie im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel um ca. 5 % zurück. Die Verkaufsfläche hat aber nicht proportional abgenommen; sie ist im gleichen Zeitraum um ca. 33 % gestiegen. Das ist hauptsächlich auf den Trend der immer größeren Lebensmittelgeschäfte zurückzuführen.

Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger) hat ebenfalls abgenommen. Vor allem Bäckereien unterliegen dem Strukturwandel. Das vom Bäckermeister geführte Geschäft verliert an Bedeutung. Dagegen breiten sich Filialen expandierender Backwarenhersteller weiter aus.

Die Lebensmitteldiscounter suchen sich ausreichend große Standorte (mindestens 750 m² Verkaufsfläche, 100-140 Parkplätze, problemlose Anlieferung). Diese sind in den gewachsenen Zentren nur selten verfügbar, so dass gut erreichbare Randlagen bevorzugt werden.

Im Sanierungsgebiet hat sich der Strukturwandel im Einzelhandel, der insbesondere seit den 90er Jahren in Deutschland stattgefunden hat, wie folgt ausgewirkt:

Der Stadtteil Hemshof konnte seit 1993 einen Zuwachs an Einzelhandelsgeschäften verbuchen.¹² Das Nahversorgungsangebot (Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien) ist seit 1993 in etwa gleich geblieben.¹³ Ein Zuwachs ist bei der Verkaufsfläche festzustellen.

Die Beschäftigungsstruktur änderte sich mit den Betriebsstrukturen. Vor allem in den 90er Jahren nahmen die nicht versicherungspflichtig Beschäftigten im Handel zu, damit sank das Qualitätsniveau. Auch der Anteil von Teilzeitbeschäftigten stieg.

Abgenommen haben die reinen Obst- und Gemüseläden ausländischer Händler, bei gleicher Zunahme größerer Geschäftseinheiten ausländischer Betreiber, mit Verkaufsflächen zwischen 100-400 m².

Der übrige Einzelhandel im Sanierungsgebiet hat einen Zuwachs zu verzeichnen.

Bei der Zahl der Verkaufstände auf dem Wochenmarkt sind in den letzten 35 Jahren erhebliche Rückgänge zu beobachten. Der Wochenmarkt im Sanierungsgebiet hat mit einem Rückgang von 118 (1971) auf 34 Verkaufsstellen (2000) am stärksten verloren.

Auch die Leerstandsquote, vor allem in den Erdgeschoss und im Hemshof-Center, ist beträchtlich. Die Zahl der Leerstände fand allerdings ihren Höhepunkt schon im Jahr 2002 und scheint seitdem wieder zu sinken.

¹² Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2001).

¹³ Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2002): Nahversorgung in Ludwigshafen: Bestandsaufnahme 2001. Berichte zur Stadtentwicklung B 4/2002. Ludwigshafen.

Was die Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte betrifft, stehen den Nutzungsschwerpunkten (Prinzregentenstraße, Goerdeler Platz, nördlicher Teil der Gräfenaustraße) Gebiete gegenüber, die nicht in den Radien der Einzugsbereiche liegen. In der Prinzregentenstraße ist dabei ein hoher Besatz an türkischen Imbissläden und eine „Bagatellisierung“ des Sortiments zu verzeichnen.

Der Stadtteil Hemshof liegt hinsichtlich der zeitgemäßen Ausstattung auf dem Lebensmittelsektor z.T. deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Die unterdurchschnittliche Nahversorgung entsteht durch das Fehlen von ausreichend großen Lebensmittelmärkten.

Laut der Nahversorgungsstudie der Stadt Ludwigshafen ist über kurz oder lang zu befürchten, dass der Hemshof völlig vom Netz der Geschäftsstandorte abgehängt werde, falls geeignete Erweiterungsflächen fehlen oder das Nachfragepotenzial aufgrund der Einwohnerzahl zu gering ist für neue Märkte¹⁴.

Auch lässt die im Hemshof vorhandene Geschäftsstruktur die zukünftig auftretenden Betriebsgrößen vermissen. Bei fortschreitendem Strukturwandel könnten daher Lücken auftreten. Ansonsten sind in dem gewachsenen Stadtteil mit überwiegender Blockbebauung auch schwer Erweiterungsflächen zu finden, so dass nur eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung möglich ist.

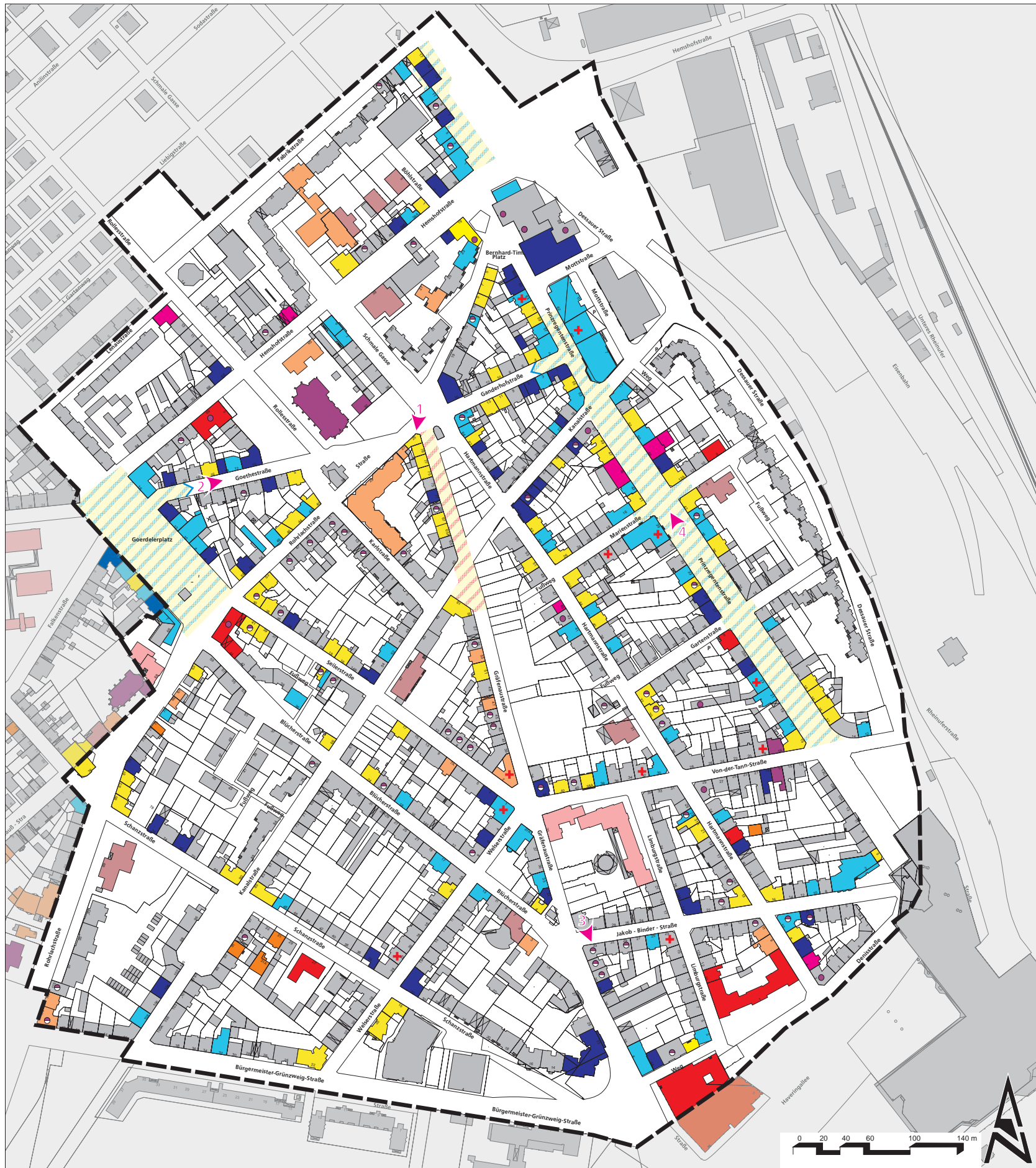
Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich nur zwei Discounter mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 750 m² (in der Prinzregentenstraße). Die Versorgungssicherheit im Sanierungsgebiet ist jedoch gewährleistet, weil einerseits kleine Geschäfte das Angebot ergänzen und die Bevölkerung auf Supermärkte in der Nachbarschaft zurückgreift (im Rathauscenter oder in der Industriestraße).



Abb. 3.14 Discounter in der Prinzregentenstraße

Für die Funktionsfähigkeit des Hemshofs stellt sich die Frage, ob und wieweit die anderen Hemshof-typischen Merkmale (private und öffentliche Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie, Wohnen) vom möglicherweise verstärkten Rückzug des Handels betroffen werden.

¹⁴ Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2002).



Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur

- Einzelhandel (im EG)
- Dienstleistung (im EG)
- Gastronomie (im EG)
- kulturelle Einrichtung
- Konzentrationszone Einzelhandel / Dienstleistung
- Konzentrationszone Gastronomie
- Schulen
- Kindertagesstätten, Horte
- sonstige soziale Einrichtungen
- religiöse Einrichtungen
- öffentliche Verwaltung
- Verarbeitendes Gewerbe / Handwerk
- Arzt

Konfliktbereiche

- Gebäudeleerstand
- Leerstand Erdgeschoss

Sanierungserfolge

- Erhalt der Nutzungsmischung/ -vielfalt
- neue Impulse Gastronomie, Einzelhandel und Kultur
- funktionelle Stärkung der Prinzregentenstraße als Einzelhandelskonzentrationszone
- Erhalt Wochenmarkt-Standort "Goerdeler Platz" etc.

4 Fotostandort



1 Hemshofpark - attraktive Lage für die Gastronomie



2 Die kleinteilige Nutzungsmischung funktioniert noch in weiten Teilen....



3Leerstände im EG sind jedoch häufig anzutreffen.



4 Fußgängerstraße Prinzregentenstraße

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.15 Bestandsanalyse Nutzungsstruktur

3.4 Wohnumfeld – Umweltbedingungen

Grün- und Freiflächenstruktur, Beschaffenheit Öffentlicher Raum

Die gründerzeitliche Baustruktur bestimmt die Ausstattung mit privaten und öffentlichen Freiflächen. Aufgrund des überwiegenden Geschosswohnungsbaus bestehen private Freiflächen und Gärten überwiegend in gemeinschaftlicher Nutzung.

Die Blockinnenbereiche weisen aufgrund der Tiefe eine vielfältige Freiraumstruktur auf. In den unmittelbar rückwärtigen Bereichen der Bebauung ist überwiegend eine intensive Nutzung durch Nebengebäude oder durch Unterbringung von Stellplätzen vorzufinden. Insbesondere bestehende Garagenhöfe weisen hohe Versiegelungsgrade auf. Allerdings bestehen in Hinterhöfen auch voll versiegelte Flächen, die keiner intensiven Nutzung durch ruhenden Verkehr unterliegen.

Häufig zeichnen sich die Blöcke zudem durch zusammenhängende Grünbereiche aus. Diese sind zum einen im Zusammenhang mit dem

Wohnungsbau errichtete intensiv genutzte Freianlagen. Zum anderen finden sich häufig extensive Grünbereiche mit altem Baumbestand, die oftmals nicht zugänglich bzw. sich selbst überlassen sind.



Abb. 3.16 Innenhof mit Stellplätzen in der Seilerstraße

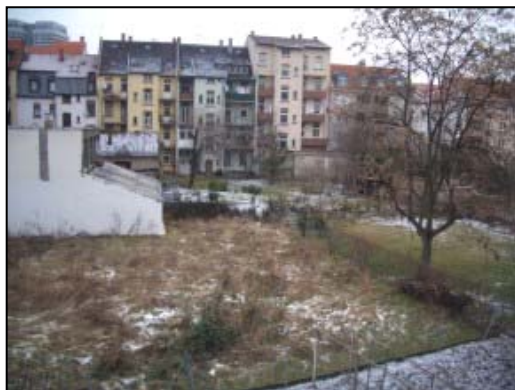


Abb. 3.17 Blockinnenbereich mit Grünflächen in der Rohrlachstraße

Der öffentliche Raum wird bestimmt durch überwiegend enge Straßenzüge sowie Platzbereiche verschiedenster Ausprägung, die vielerorts ein urbanes Altstadtflair bewirken. Die Fußgängerzone Prinzregentenstraße, der Goerdeler Platz sowie der Hemshofpark als zentraler Grünraum bilden die „Kristallisationspunkte“ öffentlichen Lebens im Quartier.

Die öffentlichen Platzbereiche weisen im Allgemeinen eine mittlere bis gute Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

auf. Eine mittlere Qualität ist überwiegend in jenen Bereichen festzustellen, die aufgrund von Gestaltungsvorstellungen der 70er und 80er Jahre verwirklicht wurden. Diese Plätze und Spielplätze weisen häufig einen hohen Versiegelungsgrad auf oder sind mit nicht besonders nutzerfreundlichem Mobiliar ausgestattet.

Im Sanierungsgebiet befinden sich Verdachtsflächen für Altlasten¹⁵ und Kampfmittel. Eventuell erforderliche genauere Untersuchungen können erst im Rahmen konkreter Bauvorhaben erfolgen.

Sanierungserfolge

Neben der Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Neubauten und Modernisierungen war die Verbesserung des Wohnumfeldes eines der Hauptziele der Sanierung.

Durch verschiedene Strukturmaßnahmen und die Einrichtung der Fußgängerzone in der Prinzregentenstraße konnte eine allgemeine Verkehrsberuhigung im Sanierungsgebiet erreicht werden. Zu den Maßnahmen zählten u.a. Baumpflanzungen im Straßenraum sowie fußgängerfreundliche und verkehrsberuhigende Umbauten von Straßen und Plätzen wie z.B. in der Goethe-, Welser, Hartmann- und Rohrlachstraße sowie beim Goerdelerplatz und beim Welserplatz.



Abb. 3.18 Goerdeler Platz

Verbesserte Umweltbedingungen wurden auch durch die Auslagerung der störenden Betriebe (z.B. Handwerkerhof) erreicht, so dass die Hauptbelastungen des Quartiers durch Lärm und Gerüche weitestgehend verbannt werden konnten.

Für das Stadtbild Ludwigshafens zwar überwiegend negativ prägend und Ausdruck einer autogerechten Planungsvorstellung hat die Hochstraße am östlichen Rand zur Entlastung vom Durchgangsverkehr beigetragen. Der Bau der so genannten Lärmschutzzeile in der Dessauer Straße konnte die entstehenden Emissionen der Hochstraße abwehren.



Abb. 3.19 Aufpflasterung als verkehrsberuhigende Maßnahme in der Rohrlach-/Gräfenaustraße

Angrenzend an das Sanierungsgebiet verbesserte der Bau einer Passage im Rathauscenter die Anbindung der Fußgänger an die Innenstadt deutlich.

Ein weiterer wichtiger Sanierungserfolg ist die Entkernung und Umgestaltung der Blockinnenbereiche und die Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen auf öffentlichen wie auch privaten Grundstücken. Als Beispiele sind insbesondere der Hemshof-

¹⁵ Laut Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, befinden sich altlastverdächtige Flächen in der Rohrlachstraße und in der Rheinuferstraße im Randbereich des Plangebietes.

park im Zentrum des Gebietes sowie die Rheingoldanlage zu nennen. Eine Grünverbindung mit Spielmöglichkeiten für Kinder wurde zwischen der Von-der-Tann-Straße und der Mottstraße parallel zur Dessauer Straße und Prinzregentenstraße geschaffen.

Konfliktbereiche – Potenziale

Trotz der bereits tief greifend durchgeführten Wohnumfeldverbesserungen bestehen im öffentlichen Raum (noch) Bereiche geringer Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Obwohl der Hemshofpark einen zentralen Erfolg für das Wohnumfeld darstellt, bestehen in Randbereichen Orte, deren Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigt ist.



Abb. 3.20 Blockinnenbereich mit Gestaltungsbedarf in der Rohrlachstraße

Defizite bestehen vor allem in folgenden Bereichen:

- Verschmutzung des Straßenraums und der öffentlichen und privaten Freiflächen (Müll, Hundekot, abgestellte Einkaufswagen etc.),
- ungepflegte und nicht bedarfsgerecht ausgestattete Spielplätze, Konflikte zwischen Nutzergruppen,
- ungestaltete Höfe,
- wenige, unattraktive, ungepflegte und ungenutzte öffentliche Grün- und Freiflächen; z.T. schlecht zugängliche öffentliche Freiflächen,
- mangelhafte Aufenthaltsqualität im Straßenraum und auf öffentlichen Flächen; fehlendes Sicherheitsgefühl im Straßenraum, insbesondere in den Abendstunden.

Eine äußerst geringe Aufenthaltsqualität ist auf dem Spielplatz Von-der-Tann-Straße / Dessauer Straße festzustellen. Ohne starke Besucherfrequenz am Rande des Gebietes gelegen, ohne Einsichtsmöglichkeit von Gebäuden sowie von Bäumen umstanden, kann dieser Bereich als „Angstraum“ bezeichnet werden.

Auch bei den Außenbereichen der Flächensanierung (Papageiensiedlung, Lärmschutzbebauung) sowie bei vorhandenen Garagenhöfen im Blockinnenbereich sind Freiräume anzutreffen, in denen man sich aufgrund mangelnder Gestaltung und fehlender Sozialkontrolle unwohl oder unsicher fühlt.

Darüber hinaus sind im Sanierungsgebiet noch Straßenzüge vorzufinden, die bereits überformt sind, wegen verschiedenster Nutzungsanforderungen oder wegen ihres Zustandes extrem gestaltungsbedürftig und in denen bisher keine Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind:

- Rohrlachstraße (Abschnitt Bürgermeister-Grünzweig-Straße und Goerdeler Platz),
- Hemshofstraße (Abschnitt zwischen Schmale Gasse und Prinzregentenstraße),

- Von-der-Tann-Straße (Abschnitt zwischen Gräfenaustraße und Hartmannstraße),
- Kanalstraße (Abschnitt zwischen Prinzregentenstraße und Dessauer Straße),
- Marienstraße (Abschnitt zwischen Hartmannstraße und Prinzregentenstraße).

Obwohl die Prinzregentenstraße durch den Umbau in eine Fußgängerzone erheblich aufgewertet wurde, ist nach heutigen Maßstäben eine Unübersichtlichkeit und Übermöblierung des öffentlichen Raums festzustellen.

Auch in den Blockinnenbereichen bestehen teilweise noch erhebliche Potenziale, um weitere Grünflächen zu schaffen bzw. bestehende Grünräume für die Bewohner zugänglich zu machen.



Wohnumfeld - Umweltbedingungen

Freiraumstruktur

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Spielplatz
- öffentlicher Ballspielplatz
- Anwohner - Spielplatz
- Grünflächen im Blockinnenbereich mit reichen Gehölzbeständen
- vorhandener Baum

Konfliktbereiche

Platzbereiche / öffentlicher Raum mit:

- mittlerer Aufenthalts-/Gestaltungsqualität
- geringe Aufenthalts-/Gestaltungsqualität
- Straßen mit Umgestaltungsbedarf
- Straßen mit Bedarf an Begrünung
- Freiflächen mit hohem Versiegelungsgrad

Sanierungserfolge

- Platzbereich / öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität
- umgestaltete Plätze
- umgestaltete Straßen
- umgestaltete Innenhöfe -> Grünflächen für Anwohner
- ausgelagerte emissionsstarke Betriebe

- Fotostandort



1 Standortaufwertung durch Grüngestaltung



2 dunkler Spielplatz ohne soziale Kontrolle



3 umgestalteter Blockinnenhof Marienstraße



4 Gartenbereich GAG-Anlage Blücherstraße

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.21 Bestandsanalyse Wohnumfeld - Umweltbedingungen

3.5 Verkehr

Straßennetz und Hierarchien

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich im Gesamtstadtgebiet von Ludwigshafen durch eine optimale zentrale Lage und Erschließung zu den Hauptverkehrsstraßen aus.

Es wird von einer Regionalstraße (Hochstraße Nord), einer Stadtteilverbindungsstraße (Bürgermeister-Grünzweig-Straße) und einer stadtteilerschließenden Straße (Rohrlachstraße bis Goerdeler Platz ab Leuschnerstraße) tangiert. Bedingt durch den Durchgangsverkehr ist in diesen Straßen die Verkehrsbelastung entsprechend hoch.

Die einzelnen Bezirke werden durch quartierserschließende Straßen bedient. Zu ihnen zählen die Dessauer Straße, die Rohrlachstraße (ab Goerdeler Platz), die Seilerstraße, die Schmale Gasse, die Hemshofstraße und die Von-der-Tann-Straße.

Die einzelnen Blöcke werden durch Quartiersstraßen und verkehrsberuhigte Straßen erschlossen.

Anbindung an den ÖPNV

Das ursprüngliche Ziel der 70er Jahre, den ÖPNV durch das Zentrum des Sanierungsgebietes – über Seiler- / Blücherstraße, Rohrlachstraße, Hemshofstraße – zu führen, wurde nicht umgesetzt.

Das Sanierungsgebiet wird durch den ÖPNV in Form von Bus und Straßenbahn nur am äußeren Rand angedient. Die Buslinien 156 und 158 halten an den Haltestellen „Marienkirche“, „Apostelkirche“ und „Goerdeler Platz“ im Sanierungsgebiet. Die Buslinie 166 hält am Friedenspark. Die Straßenbahnlinien 3, 11 und 12 halten an den Haltestellen „Rathaus Ludwigshafen“ und „Hemshofstraße“, die Linien 3 und 11 zusätzlich an der Haltestelle „Gartenstraße“.

Situation Fußgänger / Radfahrer

Für den Fahrradverkehr wurde die Prinzregentenstraße geöffnet. Was den Teilabschnitt zwischen Mott- und Kanalstraße betrifft, so sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Radfahrer erforderlich.

Radverkehrsanlagen befinden sich auf der Rohrlachstraße zwischen Goerdeler Platz und Hartmannstraße.

Als weitere Radverbindung dient die Rohrlachstraße als quartierserschließende Straße, die sich zum Radfahren eignet.

Das gesamte Sanierungsgebiet ist fußgängerfreundlich gestaltet. Tempo 50-Zonen finden sich nur in der Bürgermeister-Grünzweig-Straße und im südlichsten Stück der Gräfenastraße. Verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittgeschwindigkeit) finden sich in der Kanalstraße im Abschnitt zwischen der Bürgermeister-Grünzweig-Straße und der Schanzstraße, in der Marienstraße zwischen der Dessauer Straße und der Prinzregentenstraße, in der Gräfenastraße zwischen Rohrlachstraße und Von-der-Tann-Straße, in der Böhl- und in der Goethestraße. Die restlichen Straßen des Sanierungsgebietes sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Prinzregentenstraße ist – bis auf den Teilabschnitt zwischen Mott- und Kanalstraße – als Fußgängerbereich ausgewiesen. Als weitere autofreie Fußgängerbereiche sind der Carl-Wurster-Platz (im südlichen Anschluss an den Fußgängerbereich Prinzregentenstraße) und der Europaplatz ausgewiesen.

Stellplatzsituation, Parkraumbewirtschaftung

Im Sanierungsgebiet waren Ende 2003 ca. 3.390 PKW gemeldet und 4.377 Stellplätze, davon 2.470 im öffentlichen Straßenraum inklusive den bewirtschafteten Parkplätzen und Parkhäusern. Das ergibt für das gesamte Sanierungsgebiet einen Stellplatzüberschuss von 987 Stellplätzen. Der Grund dafür ist der Rückgang der Einwohnerzahl und somit der angemeldeten PKW; im gleichen Zeitraum ist jedoch die Anzahl der gesamten Stellplätze gestiegen.

Die durchschnittliche Auslastung aller Stellplätze von 70 % unterstreicht die auf den ersten Blick entspannte Stellplatzsituation.

Der Großteil der Stellplätze wird durch die Parkhäuser Mottstraße und Bürgermeister-Grünzweig-Straße und die Parkplätze Goerdeler Platz, Denisstraße, Rohrlachstraße, Schmale Gasse und die „wilden Parkplätze“ im Bereich der Seiler-, Blücher-, Schanz- und Kanalstraße bereit gestellt.

Weiterhin finden sich Quartiersgaragen, Parkdecks und zahlreiche Tiefgaragen im Sanierungsgebiet. Es gibt ausgewiesene Bewohnerparkflächen, die mit den Hauptbewohnerparkgebieten übereinstimmen und ausgewiesene Flächen für Kurzzeitparker. In der Prinzregentenstraße herrscht absolutes Halteverbot.

Abb. 3.23 stellt die bestehende Verkehrssituation dar. Die aktuelle Situation der Parkraumbewirtschaftung wird in Abb. 3.24 dargestellt.

Sanierungserfolge

Die Sanierungstätigkeit im Hemshof hat hinsichtlich der verkehrlichen Situation zu folgenden Verbesserungen geführt:

- Verkehrsberuhigung durch den Umbau von Straßen und Plätzen,
- Entlastung des Sanierungsgebietes vom Durchgangsverkehr durch den Bau der Hochstraße Nord,
- Vermehrung der Abstellmöglichkeiten für PKW durch den Bau von Parkhäusern und Tiefgaragen im Vergleich zu 1997 oder 1994,
- Ausdehnung des bevorrechtigten Bewohnerparkens und von Kurzzeitparkzonen,
- Verbesserung der Stellplatzsituation, zumindest nach reinen Zahlenwerten; es ergibt sich ein Überschuss von 987 Stellplätzen für das gesamte Sanierungsgebiet,
- Verbesserung der Anbindung des Fußgängerverkehrs an die Innenstadt durch den Bau des Rathauscenters mit Passage,
- Ausweisung der Prinzregentenstraße als Fußgängerzone.

Konfliktbereiche – Potenziale

Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrssituation im Sanierungsgebiet sind in folgenden Bereichen noch Konflikte bzw. Verbesserungsmöglichkeiten festzustellen:

Fehlende Beruhigungsmaßnahmen in einzelnen Straßen

In folgenden Straßen fehlen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Aufpflasterung an Kreuzungsbereichen, Fahrbahneinengung durch Begrünung oder Parkstände etc.):

- Rohrlachstraße (Abschnitt Bürgermeister-Grünzweig-Straße und Goerdeler Platz)
- Hemshofstraße (Abschnitt zwischen Schmale Gasse und Prinzregentenstraße)
- Von-der-Tann-Straße (Abschnitt zwischen Gräfenaustraße und Hartmannstraße)
- Kanalstraße (Abschnitt zwischen Prinzregentenstraße und Dessauer Straße)
- Karlstraße
- Marienstraße (Abschnitt zwischen Hartmannstraße und Prinzregentenstraße)

Fehlende Maßnahmen für Radfahrer

In Bezug auf den Fahrradverkehr treten laut Radverkehrskonzept¹⁶ der Stadt Ludwigshafen Konflikte insbesondere in der Hemshofstraße im Abschnitt zwischen der Schmalen Gasse und Prinzregentenstraße sowie in der Rohrlachstraße zwischen der Blücherstraße und Bürgermeister-Grünzweig-Straße auf. Hier sind aufgrund des Verkehrsaufkommens Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Radfahrer (z.B. separate Spuren oder Fahrbahnmarkierungen) notwendig.

Hoher Durchgangsverkehr

Trotz der Entlastung des Sanierungsgebietes vom Durchgangsverkehr durch den Bau der Hochstraße Nord sind zahlreiche Straßen, insbesondere die Rohrlachstraße, die Hemshofstraße, die Blücher- / Seilerstraße und die Hartmannstraße nach wie vor vom Durchgangsverkehr vor allem in der Berufsverkehrszeit betroffen, obwohl hier schon mit Erfolg Rückbaumaßnahmen vorgenommen wurden. Einbahnstraßenregelungen können dieses Problem unter Umständen noch verstärken.

Der Berufsverkehr bestimmt morgens und nachmittags die Verkehrsspitzen und sprengt damit die vorhandenen Verkehrskapazitäten.

Die Prinzregentenstraße ist – bis auf den Teilabschnitt zwischen Mott- und Kanalstraße – als Fußgängerbereich ausgewiesen. Auf diesem befahrbaren Teilstück herrscht reger Durchgangsverkehr. Er führt zu einem Bruch in der sonst autofreien Fußgängerzone und mindert die Qualität der Prinzregentenstraße als Fußgängerzone.

Durch die Ausweisung dieser Straße als Fußgängerzone wird der Verkehr auf die umliegenden Bezirke umgeleitet und die Haupteerschließungsachsen des Hemshofs, insbesondere die Hemshofstraße, in deutlicherem Maße als vorher belastet.

¹⁶ Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtplanung – Verkehrsplanung (2002): Radverkehrskonzept, Stand: Mai 2002. Ludwigshafen.

Probleme hinsichtlich Stellplatzsituation, Parkraumbewirtschaftung

Trotz des Stellplatzüberschusses und der unterdurchschnittlichen Gesamtauslastung der Stellplätze gibt es gravierende Probleme bezüglich der Stellplatzsituation im Sanierungsgebiet. Der Grund hierfür ist das Ungleichgewicht des Parkplatzangebotes.

Betrachtet man die Verteilung der Überschüsse und Defizite, so wird deutlich, dass 825 der „Überschuss-Stellplätze“ auf die drei Blöcke 1312 02, 1312 03 und 1324 05 entfallen. Der Grund dafür ist, dass sich dort Parkhäuser der Mottstraße und der Bürgermeister-Grünzweig-Straße sowie der Parkplatz am Goerdeler Platz befinden.

In den übrigen Blöcken herrscht ein Stellplatzdefizit. Eine besonders angespannte Lage ist um die Gräfenaustraße und im Nordosten im Bereich der Prinzregentenstraße anzutreffen.

Zusätzlicher Druck auf das Sanierungsgebiet geht von der Inanspruchnahme von Parkplätzen durch den Berufsverkehr aus.

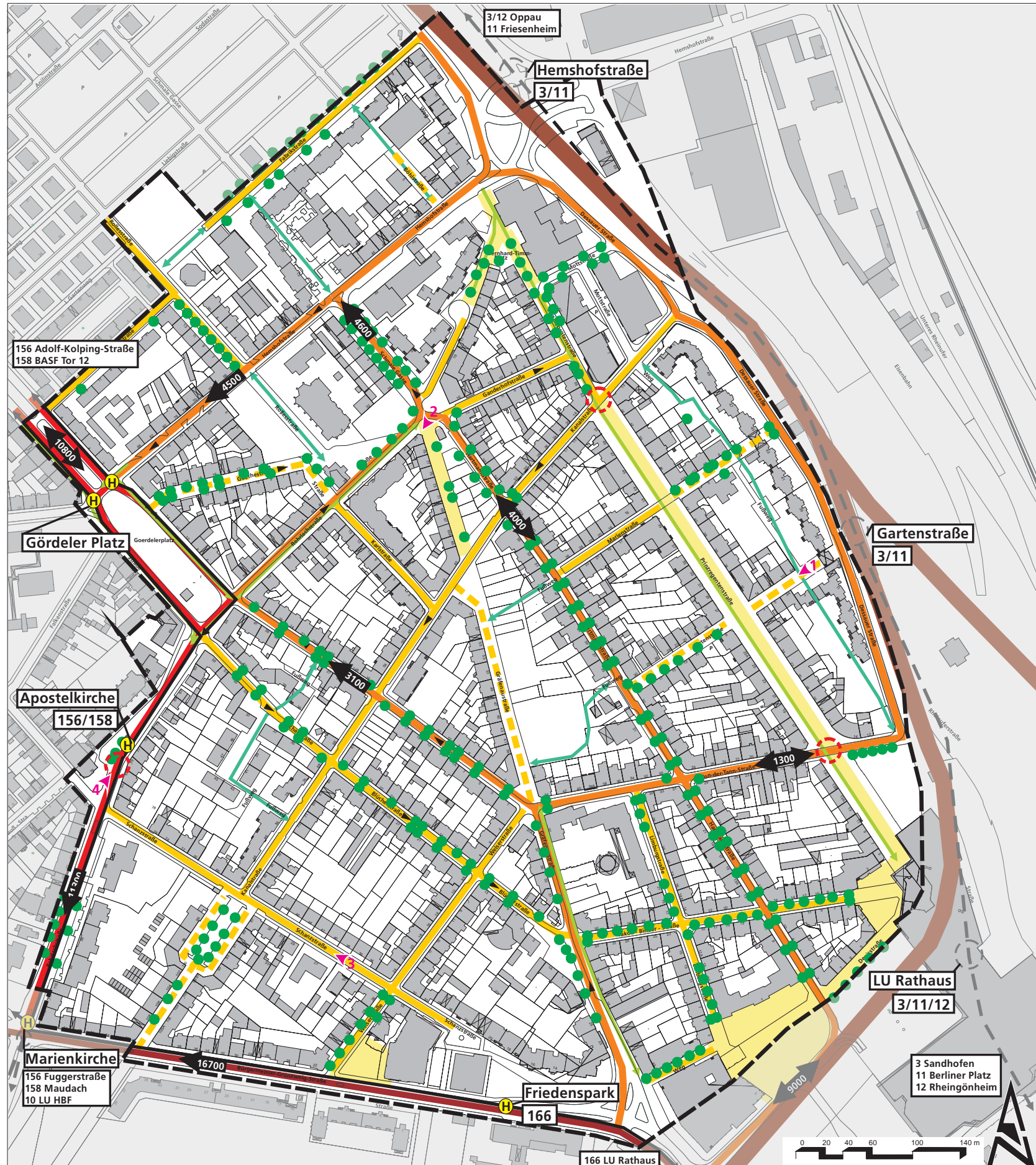
Die stärkste Überlastung des Gebietes wird durch den Spitzenbedarf der Bewohner während der Abend- und Nachtstunden erreicht.

Ein weiteres Problem im Sanierungsgebiet ist das „wilde Parken“ auf unbebauten Flächen, wie es links und rechts der Kanalstraße zwischen Seiler- und Blücherstraße stattfindet, und in Blockinnenbereichen. Ungeordnetes Parken und bisweilen den Fußgängerverkehr behinderndes Parkverhalten durch das Fehlen von ausgewiesenen Parkflächen findet sich in der Schanzstraße im Abschnitt zwischen Kanal- und Welslerstraße.

Zahlreiche Garagenhöfe befinden sich in den Blockinnenbereichen. In diesen Anlagen sind Defizite hinsichtlich Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Versiegelungsgrad zu verzeichnen.



Abb. 3.22 Garagenhof in der Blücherstraße



Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

- Regionale Straße
- Stadtteilverbindungsstraße
- Stadtteilerschließende Straße
- Quartierserschließende Straße
- Quartierstraße
- Einbahnstraße

ÖPNV

- Straßenbahnlinie mit Haltestelle
- Buslinie mit Haltestelle

Konfliktbereiche

- hohe Verkehrsbelastung
- fehlende Verkehrsberuhigung
- unzureichende / fehlende Verbindung Radverkehr
- fehlende Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerquerung

Sanierungserfolge

- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
- Fußgängerbereich
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - wechselseitiges Parken / Begrünung
 - Fahrradweg / -schutzstreifen
 - Fußgängerverbindungen

Fotostandort



1 verkehrsberuhigte Gartenstraße



2 Radweg Ecke Rohrlach-/Gräfenaustr.



3 Schanzstraße ohne Gestaltungsmaßnahmen



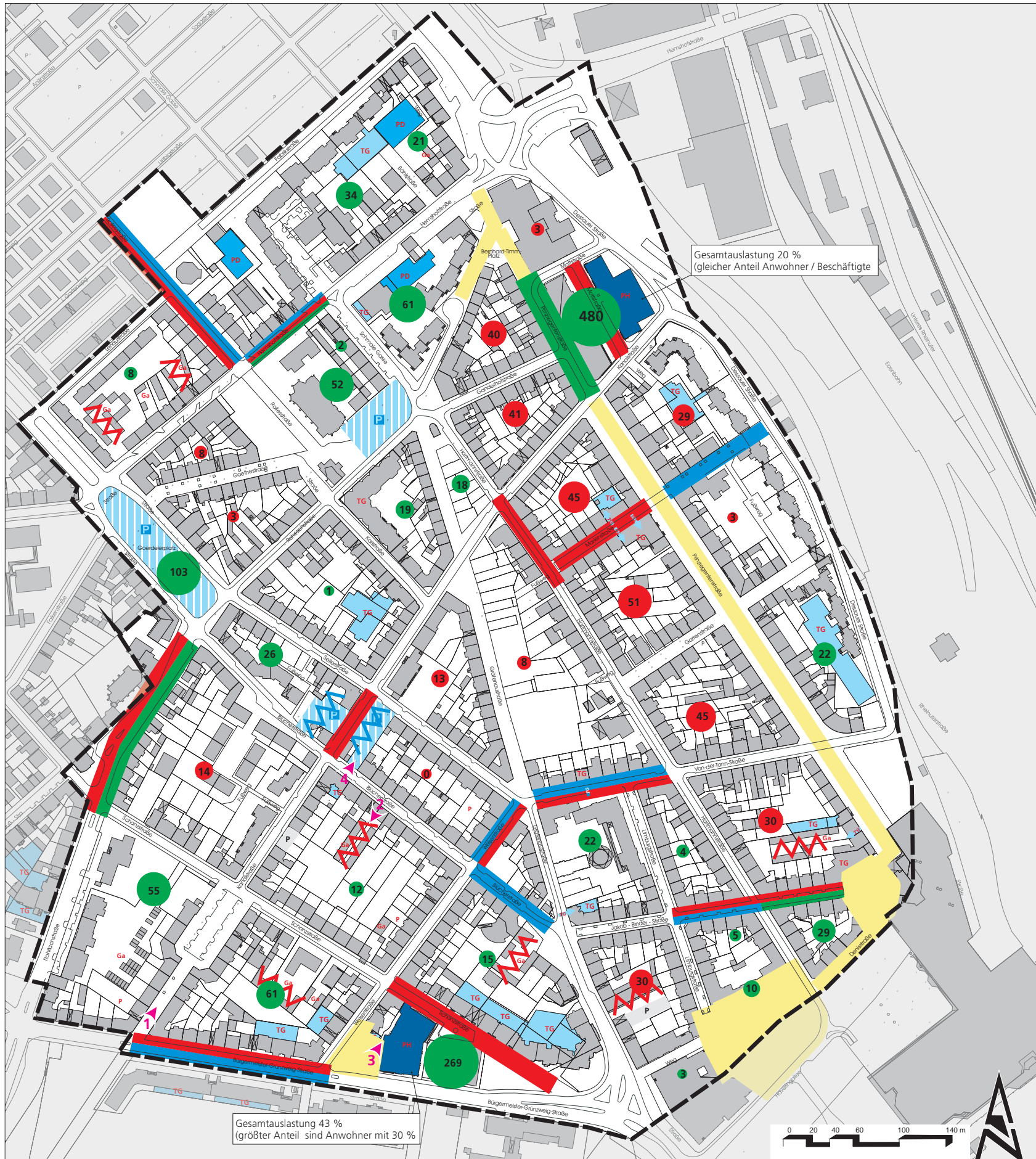
4 fehlende Querungsmöglichkeit Rohrlachstr.

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.23 Bestandsanalyse Verkehr



Ruhender Verkehr

- Fußgängerbereich
- Garagenanlagen privat
- Parkplatz öffentlich
- Parkplatz privat
- Zufahrt Tiefgarage

Konfliktbereiche

- Stellplatzdefizit
- Stellplatzüberschuss

Ganztägiges Stellplatzdefizit

- überwiegend durch Dauerparker
- überwiegend durch Bewohner
- überwiegend durch Kurzzeitparker
- ungeordnetes / "wildes" Parken
- störende Garagenanlagen
- private Stellplätze in Blockinnenbereichen - nicht genehmigt-

Sanierungserfolge

- Parkhaus öffentlich
- Parkdeck
- Tiefgarage
- umgestaltete Stellplätze in Straßenräumen

4 Fotostandort



1 geordnetes Parken in der Kanalstraße



2 triste Stellplatzanlage im Blockinnenbereich



3 neues Parkhaus in der Bürgermeister-Grünzweig-Straße



4 "wildes" Parken auf unbebauten Flächen

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.24 Bestandsanalyse Ruhender Verkehr

3.6 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Bevölkerungsentwicklung insgesamt 1970 - 2003

Im Sanierungsgebiet Hemshof wurden Ende 2003 12.453 Einwohner gezählt.¹⁷ Das bedeutet, dass die Anzahl der Einwohner im Vergleich zum einwohnerstärksten Jahr 1970 (14.678 EW)¹⁸ um 2.225 Personen zurückgegangen ist. Im Jahr 1984 war die Zahl der Einwohner am geringsten – sie betrug 10.892 für das gesamte Sanierungsgebiet.

Staatsangehörigkeit

6.356 Ausländer leben heute (Ende 2003) im Sanierungsgebiet, das entspricht einem Ausländeranteil von 51 %. Der Ausländeranteil liegt deutlich über dem Vergleichswert von 1970 (2.981, 20,3 %) und ist insbesondere bis 1999 (6.775, 53,9 %) ständig gestiegen. Seither ist er wieder leicht zurückgegangen, was u.a. auf veränderte ausländerrechtliche Rahmenbedingungen (neues Staatsangehörigkeitsrecht ab dem 01.01.2000) zurückgeführt werden kann, nach denen die Einbürgerung insbesondere für Kinder erleichtert worden ist.

Den größten Anteil der Ausländer bilden die Bewohner mit türkischer Staatsangehörigkeit (ca. 42 %, Stand 2002). Mit ca. 17 % ist der Anteil der italienischstämmigen Bewohner an zweithöchster Stelle, gefolgt von den Griechen mit 12 %. Bewohner aus dem ehemaligen Jugoslawien stellen 9 % der Migranten, der Rest entfällt auf andere Herkunftsländer.

In der Gesamtstadt Ludwigshafen hat sich der Anteil der Ausländer ebenfalls seit 1970 (ca. 8 %) stetig erhöht, liegt aber im Gegensatz zum Sanierungsgebiet heute nur bei etwa 20 %. Hier bilden ebenfalls Bewohner mit türkischer Staatsangehörigkeit mit ca. 32 % den größten Anteil.

Betrachtet man das Niveau und die Entwicklung der Ausländeranteile in den einzelnen statistischen Bezirken, so zeigen sich trotz überall hoher Ausländeranteile doch gewisse Unterschiede. Die höchsten Anteile ausländischer Bewohner haben derzeit die statistischen Bezirke 1313 (57 %) und 1314 (59 %). 51 % Ausländeranteil haben die Bezirke 1315 und 1323 (Übersicht statistische Bezirke siehe Abb. 3.1). Die Bezirke 1313, 1314 und 1315 befinden sich im Kern des Sanierungsgebietes, zwischen Prinzregentenstraße, Hartmannstraße, Gräfenau- / Blücherstraße und Rohrlachstraße. Bezirk 1323 befindet sich im Norden des Sanierungsgebietes (Gebiet nördlich der Hemshofstraße). Mit Ausnahme des statistischen Bezirkes 1317, dem süd-westlichen Rand des Sanierungsgebietes, der mit 42 % Ausländeranteil den niedrigsten Wert aufweist, liegen die übrigen Bezirke bei einem Ausländeranteil von 47 % - 49 %.

Vergleicht man die Entwicklung seit 1970, so zeigt sich, dass auch schon 1970 dieser statistische Bezirk den niedrigsten Wert hatte. Jedoch war der nördlichste Randbezirk

¹⁷ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

¹⁸ Stadt Ludwigshafen, Amt für Stadtentwicklung (1991). In der Studie von 1991 ist im Vergleich zu den Zahlen von 2003 zusätzlich der Block 1317-04 mit einbezogen.

(1323) mit knapp 10 % (189) der zweitniedrigste. Ab 1980 verzeichnete er ein rasanter Anstieg der Ausländeranteile von 28,7 % (555) auf 43 % 1991 (820).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass seit 1970 im gesamten Sanierungsgebiet ein Anstieg der Ausländerbevölkerung mit einem stetig hohen Niveau der Durchmischung von ausländischen und deutschen Bewohnern zu beobachten ist. Seit 1970 ist die Ausländerzahl im Sanierungsgebiet um insgesamt 117 % gewachsen, seit Mitte der 90er Jahre leben sogar mehr Ausländer als Deutsche im Hemshof. In Gesamt-Ludwigshafen ist die Ausländerzahl im gleichen Zeitraum sogar um 138 % angewachsen, jedoch bleibt der Ausländeranteil deutlich unter dem Vergleichswert des Hemshofs (siehe Abb. 3.25 und Abb. 3.26).

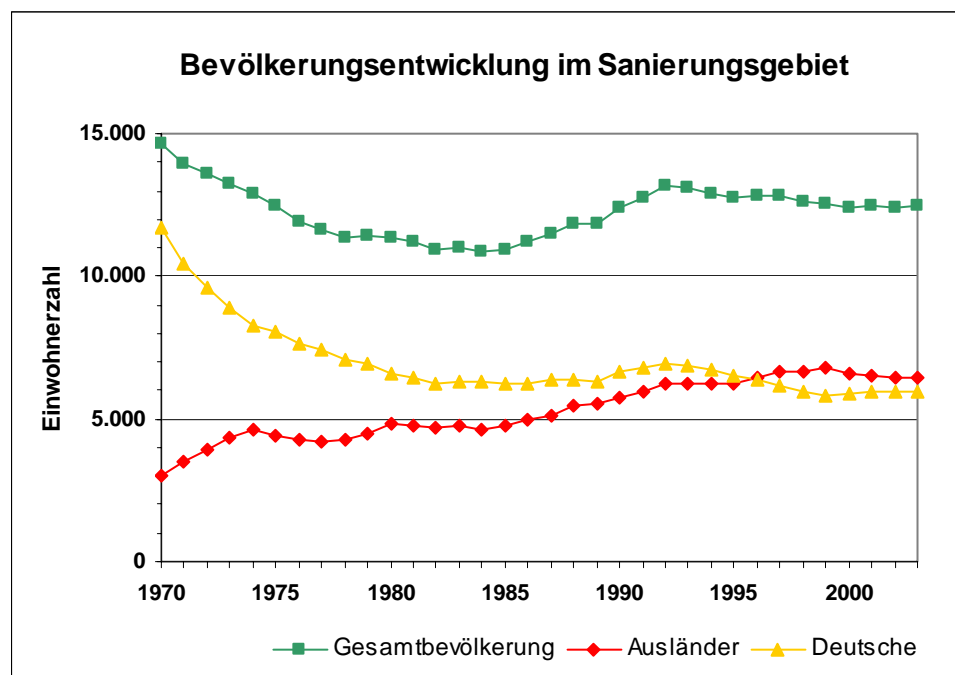


Abb. 3.25 Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet¹⁹

Altersstruktur

Die starke Bevölkerungsumschichtung verursacht durch die hohe Zuwanderung von Ausländern seit den 70er Jahren ist nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf die Altersstruktur geblieben. Die ausländischen Einwohner, die in frei werdende Wohnungen einzogen, gehörten durchweg jüngeren Altersgruppen an. So hat sich das Sanierungsgebiet mit einem Durchschnittsalter von rd. 37 Jahren gegenüber 1970 deutlich verjüngt.²⁰

Unterteilt man die Bevölkerung in Altersklassen, so ergibt sich folgendes Bild: Der Großteil der Bevölkerung im Sanierungsgebiet ist heute (Ende 2003) im Alter von 18

¹⁹ Stadt Ludwigshafen, Amt für Stadtentwicklung (1991); Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

²⁰ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (2004): Statistischer Jahresbericht 2003: Entwicklung von Bevölkerung, Bautätigkeit, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2003: Berichte zur Stadtentwicklung B4/04. Ludwigshafen.

bis 45 Jahren (43,2 %). 1970 hatte diese Altersgruppe ungefähr den gleichen Anteil (40,4 %). 1995 lag er mit 45,3 % etwas höher.²¹

Die Zahl der Jüngeren (unter 18-jährigen) hat seit 1970 (24,7 %) eine rückläufige Tendenz. Ab 1995 ist aber wieder ein steigender Trend von 22,2 % auf 23,2 % Ende 2002 zu beobachten.

Die Zahl der 45- bis 60-jährigen lag 1970 bei 15,8 %, 1995 bei 18,2 % und Ende 2002 bei 16,7 %.

Die über 60-jährigen sind von 1970 (19,1 %) an deutlich weniger geworden, ihr Anteil aber seit 1995 von 15,2 % auf 16,9 % Ende 2002 wieder etwas angestiegen.

Das Sanierungsgebiet wies 1970 eine etwa der Verteilung der Gesamtstadt entsprechende Alterstruktur auf. In den folgenden 32 Jahren entwickelte sich die Alterstruktur im Sanierungsgebiet jedoch stark entgegengesetzt zur Gesamtstadt. Besonders auffallend neben dem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen ist der rückläufige Anteil der über 60-jährigen im Sanierungsgebiet von 19,1 % (1970) auf 16,9 % (Ende 2002) im Vergleich zur Gesamtstadt, wo er sich von 19,2 % (1970) auf 24,4 % (Ende 2002) erhöhte.

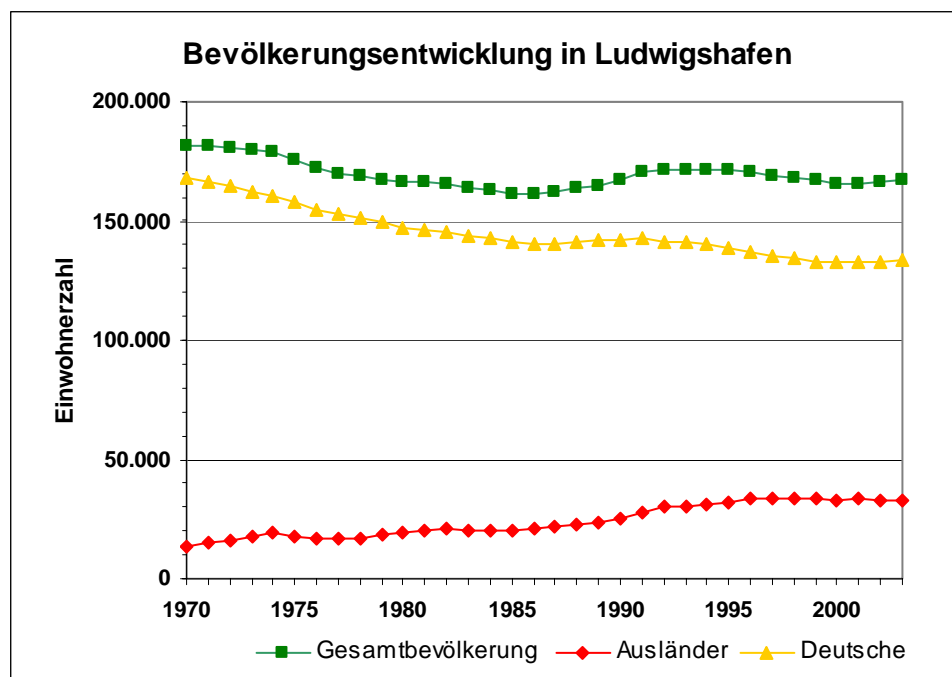


Abb. 3.26 Bevölkerungsentwicklung in Ludwigshafen²²

Im Vergleich zur Gesamtstadt Ludwigshafen, in der das Durchschnittsalter bei 41,5 Jahren liegt, ist das Durchschnittsalter im Sanierungsgebiet deutlich niedriger.

²¹ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2003/2004); Stadt Ludwigshafen, Amt für Stadtentwicklung (1991).

²² Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2002): Bevölkerung in Ludwigshafen: Bisherige Entwicklung, Gegenwart, Prognose 2015. Berichte zur Stadtentwicklung B 7/02. Ludwigshafen; Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

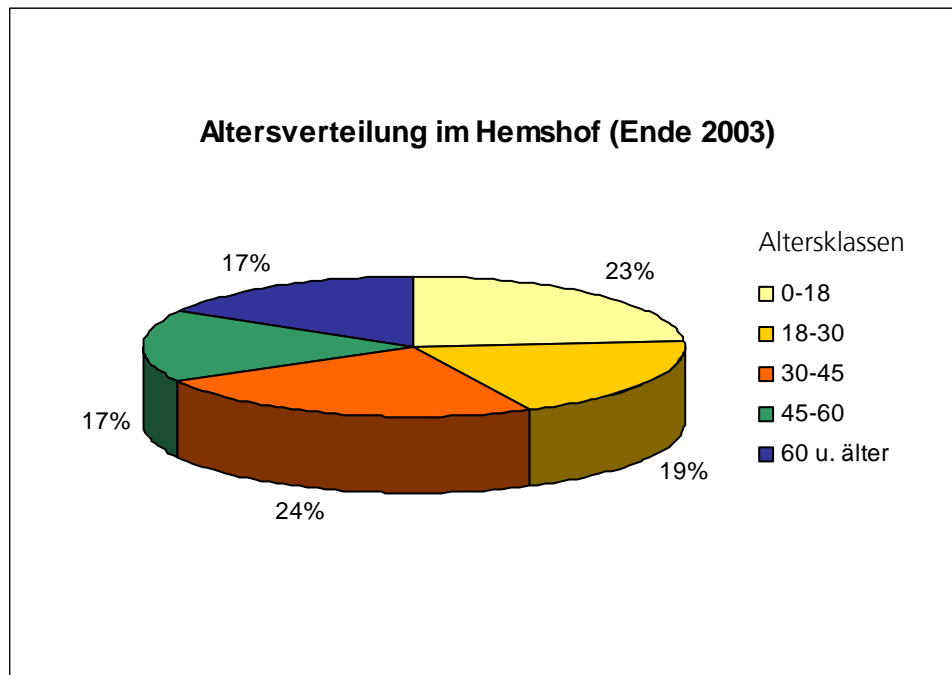


Abb. 3.27 Altersverteilung der Bevölkerung im Sanierungsgebiet (Ende 2003)²³

Die Altersstruktur der deutschen Bewohner und ihre Entwicklung entsprechen im Hemshof heute etwa derjenigen der Gesamtbevölkerung der Stadt Ludwigshafen.

Der Hauptgrund für das jüngere Durchschnittsalter im Sanierungsgebiet ist die heutige Altersstruktur der ausländischen Bewohner im Vergleich zur Gesamtstadt. So sind 65,3 % der unter 18-jährigen im Sanierungsgebiet Ausländer und nur 17 % der Ausländer sind 60 Jahre und älter. Auch der größte Anteil der 18- bis 45-jährigen, nämlich 56,6 %, werden durch die Ausländer gebildet.

1970 machten die 18- bis 45-jährigen Ausländer nur einen Anteil von 32,2 % aus, mit 20,7 % waren die Ausländer an den unter 18-jährigen beteiligt. Kontinuierlich stark zugenommen hat der Ausländeranteil bei den Erwachsenen im höheren Erwerbsalter zwischen 45 und 60 Jahren. Hier ist eine Zunahme von 10,8 % auf 51,7 % des Ausländeranteils aufgetreten. 1995 lag der Anteil der Ausländer mit 54,5 % aber schon weit höher. Bei den über 60-jährigen hat sich der Ausländeranteil in den letzten Jahren von 2,7 % auf 30,3 % erhöht. Bei den älteren Menschen dominieren also noch eindeutig die deutschen Einwohner.

Die unterschiedliche Altersgliederung der deutschen und ausländischen Bewohner lässt grundsätzlich, d.h. ohne Zuzug von Außen, auf eine zukünftig weitere Zunahme des Ausländeranteils im Sanierungsgebiet schließen.

²³ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

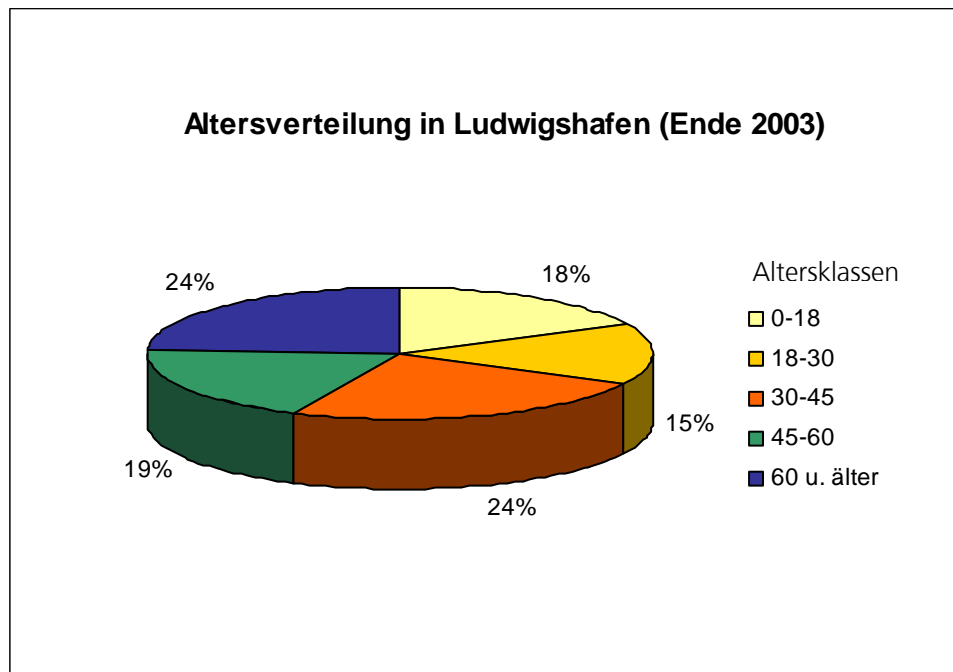


Abb. 3.28 Altersverteilung in der Gesamtstadt Ludwigshafen (Ende 2003)²⁴

Arbeitslosigkeit

Ab Beginn der 70er Jahre trat bundesweit erstmals Massenarbeitslosigkeit auf. Dies machte sich auch in Ludwigshafen und seinen inneren Stadtteilen, zu dem auch das Sanierungsgebiet Hemshof zählt, bemerkbar. Seit 1970 stieg im gesamten Sanierungsgebiet die Arbeitslosenquote von praktisch Null auf 22,8 % Ende 2003.²⁵ Dies ist deutlich höher als im Stadtgebiet von Ludwigshafen. Dort beträgt die Arbeitslosenquote rd. 12 % (Stand 2003). Besondere Bedeutung kommt der Jugendarbeitslosigkeit zu. Die 20 bis unter 25-jährigen bilden die Gruppe mit der höchsten Arbeitslosenquote (17,6 %) im Hemshof (Stadtteil).

Die höchste Arbeitslosenquote mit 26,5 %, bezogen auf das gesamte Sanierungsgebiet, ist in dem statistischen Bezirk 1315 vorzufinden. Die Bezirke 1313 (23,2 %) und 1312 (23,1 %) liegen mit ihrem Anteil an Arbeitslosen ebenfalls noch über dem Durchschnitt des Sanierungsgebietes. Die niedrigste Arbeitslosenquote hat der Bezirk 1324 mit 20,2 %.

Sozialhilfequote

Arbeitslosigkeit ist inzwischen die häufigste Ursache von Sozialhilfebedürftigkeit. Dementsprechend gehen die hohen Arbeitslosenzahlen im Sanierungsgebiet mit einem hohen Anteil an Empfängern von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) einher.

Die Sozialhilfequote²⁶ im Sanierungsgebiet von 9,5 % liegt im Vergleich zum Gesamtstadtgebiet mit 4,3 % deutlich höher.

²⁴ Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2004).

²⁵ Die kleinräumigen Arbeitslosenquoten (auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) liegen i.d.R. über den Bundes- und Landeswerten, die sich auf die Zahl der abhängig Beschäftigten beziehen.

²⁶ Bezogen auf alle HLU-Personen (d.h. Leistungsbezieher und unmittelbar betroffene Kinder ohne eigenen

Geht man von der Arbeitslosenquote und dem Anteil der Menschen, die von HLU leben müssen, aus, so befindet sich das Sanierungsgebiet im oberen Drittel der Problembereiche. Zwar trägt der hohe Ausländeranteil erheblich zu der hohen Zahl der Arbeitslosen und HLU-Empfänger bei, doch finden sich hier auch unter der deutschen Bevölkerung überdurchschnittlich viele Menschen, die auf diese Hilfe angewiesen sind.

Sanierungserfolge – Potenziale

Die Sanierungstätigkeit und die dadurch entstandenen sichtbaren und erlebbaren Veränderungen im Stadtteil wirkten sich auch auf das soziale Gefüge, das soziale Leben und die Stadtteilidentität positiv aus. Der Charakter eines „sozialen Brennpunkts“, den der Hemshof in den 70er und 80er Jahren tendenziell noch innehatte, besteht heute nicht mehr.

Durch die Aufwertung des Gebäudebestandes und die Neubautätigkeit konnte der Stadtteil hinsichtlich des wirtschaftlichen und sozialen Hintergrunds der Einwohner stabilisiert werden. So besitzt der Stadtteil vermehrt Anziehungskraft auf jene Bevölkerungsgruppen, die die Großzügigkeit sanierter Gründerzeitbauten und das urbane Flair einer Altstadt suchen und die bereit und in der Lage sind, Wohneigentum zu bilden. Zudem ist der Hemshof aufgrund der Altbausubstanz, der verhältnismäßig geringen Mieten, der kleinteiligen Versorgungsstruktur und der (multi-)kulturellen Note bei Studenten immer beliebter geworden. Auch aus der Bevölkerungsstatistik lässt sich anhand der Ausländeranteils eine Stabilisierung des sozialen Gefüges ableiten. Die Entwicklung des Ausländeranteils entwickelte sich in den letzten 10 Jahren im Hemshof unterproportional im Vergleich zur Gesamtstadt. Die Ausländerzahl konnte sich in diesem Zeitraum etwa auf dem gleichen Niveau halten.

Ferner besteht ein sehr guter Besitz an sozialer Infrastruktur. Seit Beginn der Sanierungstätigkeit wurde das Netz der sozialen Einrichtungen stetig ausgebaut. Hier sind vor allem auch die Kindergärten zu nennen, die durch die Sprachvermittlung die Integration von Ausländern und insbesondere der Kinder fördert. Aufgrund neuer Ansprüche von z.B. Jugendlichen, Mädchen, Mütter mit Kindern, Senioren, Selbsthilfegruppen ist das soziale Angebot noch erweiterbar.

Durch die starke Präsenz der ausländischen bzw. ausländisch stämmigen Bevölkerung ist der Hemshof ein junger Stadtteil geblieben. Hier liegt auch ein erhebliches Potenzial für den Hemshof.

Darüber hinaus besteht durch die Migranten ein kleinteiliges Netz an Versorgungseinrichtungen. Aufgrund der familiären Unterstützung, den Verzicht auf beschränkte Arbeitszeiten und den festen Kundenstamm insbesondere im eigenen kulturellen Umfeld wird eine Vielzahl dieser kleinen Geschäfte geführt, die dem allgemeinen Trend in der Einzelhandelsentwicklung vielfach entgegensteht. Durch diese wirtschaftlichen Aktivitäten wird der Hemshof nachhaltig belebt, es entstehen Impulse für den öffentlichen Raum und vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation.

Konfliktbereiche

Die Bestandsaufnahme Ende 2004 vermittelt einen Überblick über die Sozialdaten. Diese spiegeln wider, warum die Situation im Sanierungsgebiet trotz der positiven Entwicklung dennoch schwierig ist: Betrachtet man die Arbeitslosenquote und den Anteil der Menschen, die von HLU leben müssen, so befindet sich das Sanierungsgebiet im oberen Drittel der Problembereiche. Unter der deutschen Bevölkerung befinden sich überdurchschnittlich viele Menschen, die auf diese Hilfe angewiesen sind.

Steigende Arbeitslosigkeit und Armut betreffen aber heute gerade auch die Ausländer in hohem Maße und machen das Zusammenleben insgesamt nicht leichter.

Der Hauptgrund hierfür sind nach wie vor die unzureichenden Sprachkenntnisse, so dass eine Integration der Migranten in den Arbeitsmarkt häufig nicht stattfindet.

Auch die ethnische Mischung ist teilweise problematisch. Sie bewirkt ein gleichgültiges Nebeneinander unterschiedlicher Gruppen der Wohnbevölkerung, die sich teilweise gegeneinander abschotten.

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass Menschen, die es sich leisten können, den Stadtteil verlassen, so dass sozial schlechter gestellte Bevölkerungskreise dafür nachrücken.

Ein weiterer Konfliktbereich ist die qualitative und quantitative Versorgung mit Wohnraum. Ausländer wohnen nicht nur erheblich häufiger in schlechter ausgestatteten Wohnungen, sondern auch in wesentlich beengteren Wohnverhältnissen als die deutschen Bewohner, wobei schlechte Wohnungsausstattung und beengte Verhältnisse auch noch häufig zusammentreffen.

Trotz der Erfolgsgeschichte der Sanierung und wichtigen Errungenschaften bei der Integration von Migranten sieht man aber auch im Hemshof nach wie vor Probleme.

3.7 Gender Planning

Der englische Begriff „Gender“ bezeichnet das soziale Geschlecht, also gesellschaftlich bestimmte Rollen, Rechte und Pflichten von Frauen und Männern. „Mainstream“ (zu deutsch: „Hauptstrom“) soll ausdrücken, dass ein bestimmtes Handeln (hier ein geschlechterbewusstes) zum Bestandteil des normalen Organisationshandelns wird.

Auf die Stadtentwicklung bezogen bedeutet Gender Mainstream (GM), dass bereits bei der Planung und der Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Bedürfnisse von Frauen und Männern hingewiesen wird. Gender Planning ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. In der Umsetzung bedeutet dies häufig, dass insbesondere die besonderen Ansprüche von Frauen und Mädchen an die gebaute Umwelt verstärkt einzubeziehen sind. Beispielsweise nutzen Frauen, die Mütter von kleinen Kindern sind, öffentliche Grünflächen im Rahmen der Kinderbetreuung und zur Kommunikation. Sie sind in dieser Situation häufig auf den ÖPNV und auf kurze Wege bei der Versorgung angewiesen. Frauen haben ein anderes

Sport- und Freizeitverhalten als Männer. Sie sind zudem im besonderen Maße auf Freiräume angewiesen, die Sicherheit und Überschaubarkeit vermitteln.

Rechtliche Vorgaben zur Gleichstellung von Männern und Frauen bestehen auf EU-Ebene in Art. 2 und 3 des Amsterdamer Vertrages (1999). Auf Bundesebene ist diese Thematik in Art 3 Abs. 2 S. 1 und 2 Grundgesetz verankert, in § 2 der gemeinsamen Geschäftsordnung (GGO) für die Bundesministerien sowie § 2 Gleichstellungsdurchsetzungsgesetz für die Bundesverwaltung (BGleGG).

Auch die Änderung des Baugesetzbuches von 2004, nach der bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu berücksichtigen sind, unterstützt diesen Ansatz (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Situation im Untersuchungsgebiet

Bisher fanden die spezifischen Belange insbesondere von Frauen und Mädchen in der Planung des „Sanierungsgebiet Hemshof“ nur am Rande Berücksichtigung.

Als grundsätzlich positiv ist die gemischt genutzte Struktur und damit die gute fußläufige Versorgungsmöglichkeit im Stadtteil anzusehen. Auch die soziale Versorgung insbesondere auch mit Kindergärten steht im Einklang mit den Anforderungen des Gender Planning.

Da die Spiel- und Freiflächen häufig übernutzt, in nicht mehr zeitgemäßer Gestaltung oder außerhalb einer sozialen Kontrollierbarkeit erscheinen, sind im Bereich der öffentlichen Freiflächenversorgung teilweise Missstände anzutreffen. Gleiches gilt für die privaten Freiflächen, die sehr häufig aufgrund fehlender Gestaltung oder wegen hoher Versiegelung keine Aufenthaltsqualität besitzen.

3.8 Barrierefreiheit

„Barrierefrei“ bedeutet, wenn „bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“²⁷

In den letzten Jahren wurde die weit reichende Bedeutung des Themas „Barrierefreies Bauen“ allgemein anerkannt und fand u.a. in Normen und Gesetzen seinen Niederschlag. Aufgrund dessen soll dieser Belang auch in der Abschlussplanung zur Sanierung Hemshof Berücksichtigung finden.

Die demographische Entwicklung in Deutschland wird sich dahin bewegen, dass der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung weiter ansteigen wird. Obwohl der Anteil der über 60 jährigen mit 17 % im Sanierungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt Ludwigshafen mit 24 % (Stand 2003) eher gering ist, ist der deutschlandweite Trend auch im Hemshof zu beobachten.

²⁷ §4 Behindertengleichstellungsgesetz.

Zu den älteren Menschen kommen noch die Zugehörigen zu verschiedenen Behindertengruppen im Stadtteil wie Blinde und Sehbehinderte, Gehörlose und Hörgeschädigte, stark Gehbehinderte und Rollstuhlbenutzer, Kinder, Klein- und großwüchsige Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen.

Um den Verbleib allein dieser Personen im Stadtteil, in ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld langfristig zu erreichen, sollten im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowohl beim Wohnungsbau als auch bei der Wohnumfeldgestaltung Hindernisse und unüberbrückbare Schwellen abgebaut werden. Gleichfalls muss darauf geachtet werden, diese gar nicht erst entstehen zu lassen. Prinzipiell ist zwischen barrierefreiem Neubau und barrierefreier Altbaumodernisierung zu unterscheiden.

Situation im Untersuchungsgebiet

Allgemeines

Generell besteht im Sanierungsgebiet Hemshof das Problem, dass bis auf wenige Ausnahmen barrierefreie Gebäudezugänge fehlen. Das liegt vor allem daran, dass die meisten Gebäude im Hemshof über hohe Keller verfügen. Es müssen also mehrere Treppenstufen überwunden werden, um überhaupt ins Erdgeschoss zu gelangen. Auch die Freiraumgestaltung entspricht größtenteils nicht den Anforderungen an das barrierefreie Bauen. Folgende Missstände konnten erkannt werden:

Misstände der barrierefreien Freiraumgestaltung

- fehlende Bordsteinabsenkung vor wichtigen Einrichtungen und bei Querungsmöglichkeiten
- fehlende Kennzeichnung der Zugänge zu öffentlichen Gebäuden / Einrichtungen
- fehlende Bodenmarkierungen und fehlender systematisch durchlaufender Materialunterschied im Gehwegbelag
- fehlende Ruhebänke und Sitzplätze an geeigneten Stellen und ÖPNV-Haltestellen
- fehlende Straßenverkehrssignalanlagen, die akustisch, optisch kontrastierend und taktil auffindbar und benutzbar sind
- fehlende „Gehwegnasen“ zur Verkürzung des Querungswegs
- fehlende behindertengerechte Stellplätze
- nicht bzw. nur eingeschränkt nutzbare Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze

Defizitäre barrierefreie ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes durch den ÖPNV an andere Stadtteile und die Innenstadt und auch die Ausstattung der Haltestellen ist nicht generell negativ zu bewerten. Folgende Defizite bestehen jedoch:

- defizitäre Anbindung an andere Stadtteile und an die Innenstadt: Weder die sehr stark frequentierte Haltestelle am Rathaus-Center noch die Haltestelle an der Gartenstraße oder BASF verfügen über Aufzüge für Behinderte
- fehlendes flächendeckendes Angebot an barrierefreien und per Rampe erreichbaren Haltestellen im Untersuchungsgebiet

Misstände der barrierefreien Gestaltung öffentlicher Einrichtungen

- nicht behindertenfreundliche Gestaltung des Eingangsbereiches (fehlende Gestaltung mit stark kontrastierenden Farben, fehlende Transparenz und Markierung der Eingangstüren, fehlen einer Klingel)
- die Ausstattung mit Treppen und – sofern vorhanden – Rampen ist nicht behindertengerecht (Fehlen eines stufenlosen Zugangs, fehlende Kombination von Treppen und zusätzlichen Rampen, Defizite bei den Treppenzugängen, unzureichendes Leitsystem und unzureichende Bedienungselemente)
- Fehlen von Aufzügen
- defizitäres Angebot an behindertengerechten Stellplätzen direkt bei den öffentlichen Einrichtungen

Zusätzliche Misstände der barrierefreien Gestaltung von Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen

- nicht behindertenfreundliche Warenverkaufs- und Schalterräume, Bedienungselemente

Zusätzliche Misstände der barrierefreien Gestaltung von Wohngebäuden

- die meisten Wohnhäuser sind für Rollstuhlfahrer nicht zugänglich, da der Eingangsbereich nicht ebenerdig und nur über Treppenstufen erreichbar ist
- die Eingangsbereiche weisen keine Rollstuhlstellplätze auf

Positivbeispiele

Kreisverwaltung Europaplatz

- niveaugleicher Zugang zum Gebäude, Gestaltung des Eingangsbereiches mit kontrastierenden Farben, Transparenz und Markierung der Eingangstür, Eingangstür als Schiebetür



Abb. 3.29 Barrierefreier Zugang zur Kreisverwaltung

Karlstraße

- Aufweitung des Gehwegbereichs in den Straßenraum zur der Straßenüberquerung

Hemshofstraße

- Überquerungshilfe in der in Form einer Verkehrsinsel

Haus Ecke Welslerstraße / Schanzstraße

- Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei gestaltet

Im Rahmen dieser Untersuchung zur Rahmenplanung des Sanierungsgebietes Hemshof wurde aufgezeigt, dass das Sanierungsgebiet insgesamt große Defizite in allen untersuchten Teilbereichen des barrierefreien Bauens hat.

Fazit - Wesentliche Sanierungserfolge

3.9 Fazit und Ausblick

Aus heutiger Sicht ist die Umgestaltung des Hemshofs weit fortgeschritten. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sorgten für eine deutliche Verringerung der Umwelt- und Verkehrsbelastungen, eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und insgesamt für eine Aufwertung des Wohnumfeldes. Die nebenstehende Abbildung 3.30 gibt einen Überblick über die wesentlichen Sanierungserfolge im Hemshof.

Der verbleibende Sanierungsbedarf ist vergleichsweise gering und bezieht sich weitestgehend auf vereinzelte Bauten, Gestaltungsmaßnahmen sowie die weitere Entkernung einzelner Grundstücke im Blockinnenbereich.

Allerdings ergeben sich für den Hemshof auch neue Herausforderungen, die im weiteren Sanierungsverlauf bzw. in der darüber hinaus gehenden Entwicklung angegangen werden müssen wie beispielsweise der Strukturwandel im Einzelhandel, die neuen energetischen Anforderungen an Gebäude, der Umgang mit nicht bebaubaren Flächen oder die Ertüchtigung öffentlicher Freiflächen aufgrund von Abnutzungserscheinungen oder unzeitgemäßer Gestaltungskonzepte.



<p>— Gemarkungsgrenze</p> <p>1312 Nr. des statistischen Bezirks</p> <p>-03 Nr. des Baublocks</p> <p> Baustruktur / Stadtgestalt</p> <p> Nutzung</p> <p> Wohnumfeld / Umwelt</p> <p> Verkehr</p> <p> Soziale Infrastruktur</p>	<p>Baustruktur/ Stadtgestalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entkernung Blockinnenbereiche - Verbesserung der Wohnausstattung - Verbesserung der Wohnraumversorgung - Modernisierung, Renovierung, Abriss - Neubau und Baulückenschließungen 	<p>Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Impulse in Einzelhandel, Gastronomie und Kultur --> Verbesserung Erscheinungsbild / Image - funktionelle Stärkung der Prinzregentenstraße als Einzelhandelskonzentrationszone (Fußgängerzone) - Erhalt / Stärkung der Nutzungsvielfalt - Ansiedlung / Erhalt Wochenmarkt
	<p>Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Durchgangsverkehrs durch den Bau der Hochstraße Nord - Verbesserung des Stellplatzangebotes durch den Bau von Parkhäusern, Tiefgaragen und der Einrichtung von Anwohnerparkplätzen und Kurzzeitparkzonen - Verbesserung der Anbindung des Fußgängerverkehrs an die Innenstadt durch den Bau des Rathauscenters mit Passage und die Umgestaltung der Prinzregentenstraße zur Fußgängerzone 	<p>Soziale Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubau sozialer Einrichtungen, wie Seniorenheim, Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen
		<p>Wohnumfeld/ Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutzbebauung - Auslagerung störender Betriebe - Verkehrsberuhigung - Begrünung der Straßenräume - Fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßenräume - Erhöhung des Grünflächenanteils - Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Blockinnenbereichen

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Bestandsanalyse



Abb. 3.30 Wesentliche Sanierungserfolge

4 Zieldefinition / Leitbildentwicklung

Im Zuge der Sanierungsplanungen für den Hemshof Ende der 60er Jahre wurden zahlreiche allgemeine, z.T. auch konkrete Entwicklungsziele und entsprechende Maßnahmenvorschläge erarbeitet²⁸. Nach über 30 Jahren Sanierungsgeschehen wurden die Sanierungsziele weitgehend umgesetzt, etwa 61 % des Sanierungsgebietes sind inzwischen aus der Sanierung entlassen (Stand: 11/2004).

Die Bestandsaufnahme machte jedoch deutlich, dass in einigen Bereichen weiterhin Handlungsbedarf besteht. Bestimmte Entwicklungsziele müssen weiter verfolgt, andere angepasst oder neu formuliert werden, um den veränderten gesellschaftlichen und städtebaulichen (etc.) Rahmenbedingungen und Vorstellungen gerecht zu werden.

Die ursprünglich formulierten Zielvorstellungen der Sanierungsplanung lassen sich wie folgt den einzelnen Planungsebenen zuordnen:

- Im Bereich **Wohnumfeld / Umweltbedingungen** lag das Hauptziel der Erneuerung in der Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes. Das Stadtbild sollte aufgewertet und die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben, insgesamt der Altstadtcharakter des Quartiers stärker hervorgehoben werden. Ferner war ein erklärtes Ziel, die Umweltbelastungen für die Bewohner durch Lärm, Schmutz (etc.) zu vermindern und störende Gewerbebetriebe auszulagern.
- Im Bereich **Stadtreparatur / Stadtgestalt** sah man je nach Beurteilung der Bausubstanz unterschiedliche Formen der Erneuerung vor: sowohl Modernisierung und Objektsanierung, d.h. Erhalt der „erhaltenswerten“ Bebauung, oder großflächiger Abriss und Neubebauung (Flächensanierung). Eine zusätzliche Verdichtung und die Einhaltung einer 5-geschossigen Bauweise sollten mittel- und langfristig für eine Erhöhung der Bevölkerungszahl sorgen. Zur Attraktivitätssteigerung der Wohnungen waren Maßnahmen zur Belüftung, Belichtung, Besonnung, Ausstattung, Grundrissgestaltung und Anpassung an die Wohnbedürfnisse vorgesehen.
- Bei der Sanierung des Hemshofs sollten neben den baulichen vorrangig auch soziale Probleme gelöst und Nutzungsdefizite behoben werden. Entsprechend bestand ein wichtiges Ziel auf der Ebene der **Versorgungs- und Nutzungs- und sozialen Infrastruktur** vor allem darin, eine sozialstrukturelle Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Das bedeutete einerseits, den Zuzug höherer sozialer Schichten zu fördern, andererseits Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Entsprechend galt es, den hohen Mietwohnungsanteil sowie ein sozial tragbares Mietniveau zu erhalten. Ferner stand die Förderung der Integration von sozial Schwächeren im Mittelpunkt. Ein weiteres Ziel bestand darin, das Quartier mit allen notwendigen Versorgungseinrichtungen auszustatten sowie die soziale Infrastruktur nach dem zukünftigen Bedarf des Hemshof hin auszurichten.
- Im Bereich **Verkehr / Ruhender Verkehr** zielten die Maßnahmen vor allem darauf ab, das historische Straßennetz zu erhalten sowie den Durchgangsverkehr zu beschränken. Außerdem sollte die Erschließung, Versorgung und Zugänglichkeit

²⁸ Stadt Ludwigshafen, Bauverwaltungsamt, Abt. Stadterneuerung (o. Jahresangabe): Sanierung Hemshof: Sozialplanung: Grundsätze zur Erneuerung. Ludwigshafen.

der Wohnungen und Geschäfte durch ein leistungsfähiges Verkehrssystem gesichert werden.

- **Allgemeine**, übergeordnete **Zielvorstellungen** betrafen zum einen die frühzeitige Beteiligung der Bürger und deren Möglichkeit zur Mitwirkung, zum anderen die gerechte Abwägung der Belange der Betroffenen (insb. Eigentümer, Mieter und Pächter) mit denen der Allgemeinheit. Außerdem sollten die Sanierungsmaßnahmen mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und Imagepflege des Hemshofs begleitet werden.

In weiten Bereichen des Sanierungsgebietes wurden die Ziele durch die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen bis heute erfüllt. Durch Modernisierungen bzw. Objektsanierungen, Innenhofentkernungen und Baulückenschließungen sowie Maßnahmen zur Begrünung und Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung, Auslagerung von störenden Gewerbebetrieben oder Lärmschutzbebauung (etc.) konnte die Wohnqualität im Hemshof deutlich gesteigert, gleichzeitig der Altstadtcharakter überwiegend erhalten werden.

Die vor allem in den 60er Jahren, aber auch noch bis weit in die 80er Jahre vielerorts durchgeführten Flächensanierungen mit anschließendem Neubau und zusätzlicher Verdichtung, wurden im Hemshof spätestens seit den 80ern durch die behutsame, erhaltende Stadterneuerung in Form der Objektsanierung abgelöst. Dadurch konnten die gewachsenen Strukturen mit ihrer typisch gründerzeitlichen Bebauung größtenteils erhalten werden.

Den Qualitäten gewachsener Wohnviertel – Kleinteiligkeit, Überschaubarkeit, Nutzungsvielfalt, Identifikationsmöglichkeit etc. – wird heute aus städtebaulicher Sicht eine weitaus höhere Bedeutung beigemessen wie noch vor wenigen Jahrzehnten. Die im Hemshof anfangs vorgegebene 5-geschossige Bauweise wird inzwischen den städtebaulichen Strukturen entsprechend angepasst.

Auch im sozialen und nutzungsspezifischen Bereich sind die Ziele bisher weitgehend erreicht worden. So hat sich z.B. die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und die Versorgungslage mit Waren und Dienstleistungen wesentlich verbessert, die Nutzungsvielfalt konnte erhalten bzw. weiter gestärkt werden. Auch das generelle Image des Hemshofs hat in den letzten dreißig Jahren eine deutliche Verbesserung erfahren.

Trotz der beschriebenen Sanierungserfolge sind viele der Ziele und Maßnahmen noch nicht abgeschlossen und müssen weitergeführt werden. Nach wie vor weist das Sanierungsgebiet Schwächen in städtebaulicher Hinsicht (Baulücken etc.) und in der Substanz (Verfall, Ausstattungsmerkmale) auf. Die funktionalen Schwächen (Nutzungsdefizite, Leerstände), die Verkehrsbelastung, die Stellplatzproblematik, Defizite in der Wohnumfeldqualität sind ebenfalls, trotz erzielter Fortschritte, noch nicht ganz behoben.

Aber nicht nur die Weiterführung der bisher geltenden Ziele und Maßnahmen, sondern auch die Einbindung veränderter Rahmenbedingungen, die sich vor allem ausdrücken durch:

- veränderte Lebensstile und Wohnpräferenzen (Zunahme von Single-Haushalten, steigende Nachfrage nach sanierten Altbauwohnungen und Wohneigentum, Zunahme der Wohnfläche etc.),
- den demographischen Wandel (Alterung der Bevölkerung etc.) und den Rückgang des natürlichen Bevölkerungswachstums (bzw. Rückgang der Bevölkerungszahl),
- den engeren finanziellen Handlungsrahmen der öffentlichen Hand,
- den Wegfall von staatlichen Fördermöglichkeiten in Form von Zuschüssen,
- die Abnahme des sozialen Wohnungsbaus,
- das wachsende Umweltbewusstsein und die zunehmende Bedeutung ökologischer Belange im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung,
- den wirtschaftlichen Strukturwandel (Zunahme des Dienstleistungssektors, gesteigerter Flächenanspruch von Einzelhandelsunternehmen usw.),
- den Druck auf das Quartier durch die steigende Arbeitslosigkeit, insbesondere auch der Jugend, die wachsende Zahl von nicht in das Wirtschaftsleben integrierter Ausländer und die Zunahme einkommensschwacher Haushalte,
- die wachsende Bedeutung der Aufgabenfelder Gender-Planning und Barrierefreiheit,
- die entsprechende Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen

in das bestehende Ziel- und Maßnahmenkonzept ist notwendig.

In Anbetracht dieser Entwicklungen im Sanierungsgebiet bzw. der veränderten Rahmenbedingungen in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher, gesetzlicher oder städtebaulicher Hinsicht wird eine Fortschreibung bzw. Anpassung des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes im Zuge der Abschlussplanung notwendig.

Durch die Fortschreibung sollen die gegenwärtigen und künftigen Anforderungen des Sanierungsgebietes so eingepasst werden, dass ein zukunftsfähiger sozialer und wirtschaftlicher Organismus entsteht.

Wesentliches Leitziel der Abschlussplanung für das Sanierungsgebiet Hemshof ist daher:

- die Überwindung der substanziellen und funktionalen Schwächen des Sanierungsgebiets, und
- die Entwicklung zu einem qualitätvollen, zukunftsfähigen innerstädtischen Wohn- und Arbeitsort mit
- eigener Identität und der Möglichkeit, vielfältige Ansprüche und Lebensstile zu verwirklichen.

Aus diesem Leitziel sowie den vorhandenen Gegebenheiten und Potenzialen werden im folgenden Kapitel die differenzierten Grundsätze und Sanierungsziele entwickelt.

5 Abschlussplanung – Rahmenplan

Die Rahmenplanung legt die Grundzüge der Sanierungsziele der Abschlussplanung und der städtebaulichen Entwicklung für das Sanierungsgebiet Hemshof fest. Der Städtebauliche Rahmenplan / Strukturplan ist aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse und den übergeordneten Leitzielen entwickelt. Er beinhaltet nicht die in den weiteren Planungsphasen festzulegenden Detaillösungen, sondern gibt jene Prinzipien vor, nach denen die räumliche Ausformung vorgenommen werden soll und gliedert sich inhaltlich in 5 Planungsebenen:

- Konzept Stadtreparatur – Stadtgestalt
- Konzept Wohnumfeld – Umweltbedingungen
- Konzept Nutzungs- und Sozialstruktur
- Konzept Verkehr
- Konzept Ruhender Verkehr

5.1 Konzept Stadtreparatur – Stadtgestalt

Grundsätze und Ziele

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

Siedlungsstruktur und Städtebau

Grundlage und Maßstab für alle baulichen und städtebaulichen Planungen ist der historische Stadtgrundriss, der durch die Blockstruktur, die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, Maßstäblichkeit sowie das historische Straßen- und Wegenetz geprägt ist.

Überwindung der Funktions- und Substanzschwäche

Zur Überwindung der Funktions- und Substanzschwäche sind:

- vom Verfall bedrohte Gebäude entweder auszubauen oder abzureißen und durch Neubau zu ersetzen,
- Baulücken zu schließen und die Blockstruktur zu vervollständigen,
- Stadtbrachen zu reaktivieren und angemessen zu entwickeln,
- Kümmernutzungen abzulösen, oder als vorläufige Zwischenlösung funktional und gestalterisch einzubinden,
- ein ordnungsgemäßer baulicher Zustand, der Standards hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie energetische Erfordernisse erfüllt, herzustellen,
- leer stehende Häuser bzw. Erdgeschosszonen baulich zu sanieren, zu modernisieren und wieder zu beleben,
- nicht mehr genutzte bzw. untergenutzte Gebäude, die zur übermäßigen Bebauung der Blockinnenbereiche beitragen, zu entfernen und durch Maßnahmen der Grünplanung zu ersetzen.

Neubau / Baulückenschließung / Brachflächenentwicklung

Neubebauung soll nicht historisieren, sondern sich mit eigenem Charakter städtebaulich sensibel in die Maßstäblichkeit ihrer Umgebung einfügen, den stadträumlichen Gesamteindruck nicht beeinträchtigen und eine Weiterentwicklung darstellen.

Als Orientierung gelten dabei die vormaligen Gebäude des Grundstücks und ihre Kubaturen, die bestehenden Bebauungstypen im Umfeld, die traditionellen Parzellenstrukturen und die Baulinien.

Ablesbare Gestaltprinzipien sind:

- kleinteilige Parzellierung,
- Höhenentwicklung entsprechend der Nachbarbebauung,
- die klare Anordnung von Fassadenöffnungen (Fenster, Türen) an den Gebäuden mit stehenden Formaten,

- weitgehend geschlossene Dachflächen.

Eine monotypische Bebauung über Grundstücksgrenzen hinweg ist zu vermeiden.

Substanzerhalt

Die historische und insbesondere die denkmalgeschützte Bausubstanz ist in ihrer Vielfalt als Bestandteil der räumlichen, architektonischen und historischen Identität zu erhalten und unter Wahrung der Typik bzw. unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand zu setzen.

Objektsanierung, kleinteilige Sanierung

Bei der Sanierung steht die Objektsanierung bzw. kleinteilige Sanierung im Vordergrund.

Verträglichkeit gemischter Nutzungen

Die Verträglichkeit gemischter Nutzungen durch bauliche und gestalterische Maßnahmen muss gefördert werden.

Plandarstellung

Entkernung

Die Planung stellt die Blockinnenbereiche dar, in denen weiteres Entkernungspotenzial besteht, so dass zumeist untergenutzte oder ungenutzte Nebengebäude beseitigt werden sollen. Die Freimachung der Flächen verbessert die kleinklimatische Situation und erhöht die Möglichkeiten der Freiflächennutzung (vgl. 5.2).

Für Nebengebäude hängt ihre Erhaltenswürdigkeit allerdings von den konkreten Nutzeranforderungen ab. Für gewerbliche Nutzungen ist die Möglichkeit der Nutzung der rückwärtigen Flächen als Lager- und Funktionsflächen eng mit der Wirtschaftlichkeit des Betriebes verbunden. Hier muss entsprechend der individuellen Erfordernisse abgewogen werden.

Darüber hinaus sind in den Blockinnenbereichen die vorhandenen Garagenanlagen zu beseitigen bzw. neu zu ordnen. Die Garagenhöfe sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung und der Zulässigkeit zu überprüfen und zugunsten von offenen Stellplätzen und begrünten Carports abzulösen. Grundsätzlich langfristig hat die Unterbringung in Tiefgaragen zu erfolgen, um die Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohner zur Verfügung stellen.

Schließung von Baulücken / Ergänzungs- und Verdichtungspotenzial

Die Baulücken und Stadtbrachen sind infolge des Niedergangs der Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen entstanden. Sie sind wichtige Potenziale der Stadterneuerung und Funktionsstärkung. Sie sind zu schließen und zu reaktivieren, so dass die Straßenräume wiederhergestellt werden und die damit einziehenden Nutzungen den öffentlichen Raum beleben können. Besonderes Augenmerk ist auf jene Lücken zu richten, die das Stadtbild besonders stören (fehlende Ecken oder größere zusammenhängende Lücken in sonst geschlossenen Blockrändern).

Neuordnungsbereiche

Teilweise erfordert die bauliche Neustrukturierung bzw. Entwicklung eine Neuordnung von Grundstücken und ist auch insofern nur als übergreifendes Vorhaben unter Beteiligung mehrerer Grundstückseigentümer oder im Zwischenerwerb durch einen Entwickler möglich. Wo solche Grundstücksneuordnungen erforderlich werden sind im Plan dargestellt.

Gestalterische Aufwertung der Fassade

Bei Modernisierungsmaßnahmen sind die Fassaden in ihrer Materialität und hinsichtlich der Gebäudeproportionen zu berücksichtigen. Insbesondere in den Erdgeschosszonen sind Fensteröffnungen zu begrenzen und auf die Gliederung der gesamten Fassade auszurichten. Die Spritzschutzverkleidung (Fliesen) ist auf den tatsächlichen Sockelbereich zu begrenzen bzw. ganz zu entfernen und dem ehemaligen Bestand anzupassen.

Der gründerzeitliche Bestand wurde teilweise durch Umbauten stark verändert. Vor allem in der Erdgeschossfassade sind neben überdimensionierten Fensteröffnungen, die die Proportionen der Gebäude nicht berücksichtigen, verkachelte Fronten zu finden. Darüber hinaus sind vereinzelt Dachgeschossausbauten anzutreffen, die das Erscheinungsbild der Gebäude durch Dacheinschnitte und -aufbauten stark beeinträchtigen.











Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Straßenzüge der Prinzregentenstraße sowie der Gräfenaustraße zu richten, da diese Straßenzüge neben einem hohen Bestand an gründerzeitlichen Bauten durch ihre Lage an der Hauptgeschäftsstraße bzw. entlang des zentralen Parkbereichs eine besondere Wirkung auf den öffentlichen Raum besitzen.

Denkmäler

Nachrichtlich sind die Denkmalzonen und die in die Denkmalliste der Stadt Ludwigshafen eingetragenen Kulturdenkmale dargestellt.

Stadtrenatur - Stadtgestalt



-  Einzeldenkmal
-  bauliche Gesamtanlage / Denkmalzone
-  Merkzeichen
(Gebäude mit Orientierungsqualität)
-  umfassender Sanierungsbedarf
-  städtebauliche Lage erfordert gestalterische
Aufwertung der Fassade
-  baulicher Neuordnungsbereich
-  Parzellierung als Grundlage für weitere
Bebauung
-  Ergänzungs- und Verdichtungspotenzial
(gleichzeitig aufzunehmende Bauflucht)
-  Schließung der Baulücken
(gleichzeitig aufzunehmende Bauflucht)
-  Entkernungsbereiche

Grundsätze und Ziele

Überwindung der Funktions- und Substanzschwäche

- Abriss von Ruinen / Gebäuden mit starken Mängeln und Ersatzbau
- Schließung der Baulücken / Vervollständigung der Blockstruktur
- angemessene Weiterentwicklung ungenutzter Flächen
- Abriss ungenutzter bzw. untergenutzter Gebäude in Blockinnenbereichen und Begrünung / Freiflächengestaltung
- bauliche Sanierung, Modernisierung und Wiederbelebung leer stehender Häuser bzw. Erdgeschosszonen

Substanzerhalt

- Objektsanierung, kleinteilige Sanierung
- besondere Beachtung Denkmalschutz

Neubau

- Aufnahme Blockstruktur, Grundstücksgrößen und -zuschnitte, Maßstäblichkeit, Straßen- und Wegenetz

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.1 Konzept Stadtrenatur - Stadtgestalt

5.2 Konzept Nutzungs- und Sozialstruktur

Grundsätze und Ziele

Nutzungsmischung

Typisch für den Hemshof ist die kleinteilige Mischung von Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, sowie administrativen, kulturellen und sozialen Einrichtungen. Diese Nutzungsmischung soll durch Planung, Bodenpolitik, Miet- und Pachtverträge konsequent erhalten bleiben. Ein einseitiges Überangebot einzelner Nutzungsarten ist zu vermeiden.

Nutzungszuordnung

Traditionelle Parzellen- und Gebäudestrukturen mit eigenen Nutzungen sollen bewahrt, geschützt und zeitgemäß fortentwickelt oder andernfalls mit völlig neuen Inhalten ausgefüllt werden; dazu zählt auch die Revitalisierung / Reaktivierung von Flächen und Räumlichkeiten insbesondere in den Erdgeschosszonen.

Die Ergänzung mit zeitgemäßen, d.h. großflächigen und mit ausreichend Parkplätzen ausgestatteten Lebensmittelangeboten ist nur schwer mit der gründerzeitlichen Struktur des Hemshofs vereinbar. Dies kann letztlich nur durch die Schaffung größerer Freiflächen oder der Zusammenlegung von Erdgeschosszonen erfolgen. Eine solche Nutzung käme derzeit am ehesten für das Hemshof-Center in Betracht.

Bestehende Achsen / Bereiche

Bestehende Achsen / Bereiche für Einzelhandel / Dienstleistung und Gastronomie sollen weiter ausgebaut und gestärkt werden.

Kultur

Kultur trägt als zentrumprägendes und belebendes Element wesentlich zur Attraktivität des Hemshofs bei. Die Veranstaltungsorte mit differenziertem Angebot sollen gesichert und die Angebote im Sanierungsgebiet weiter ausgebaut werden.

Wohnen

Die Wohnnutzung ist zu erhalten und als wichtigster Faktor der Wiederbelebung zu sichern und in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen zu stärken und weiter zu entwickeln. Wohnungsangebote sollen in einer breiten Formenvielfalt (Vielfalt von Wohnformen, Wohnungsgrößen, Eigentumsformen etc.) den jetzigen Bewohnern, aber auch künftigen Stadtbürgern, vor allem jungen Familien mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen bereitgestellt 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 – insbesondere Familien mit Kindern – ein Verbleiben im Gebiet ermöglicht.

Problematisch bleibt die Nutzung von Erdgeschosszonen. Ist die gewerbliche Nutzung aufgrund der Lage nicht mehr möglich, sind diese Räume zu Wohnzwecken umzubauen. Eine besondere Attraktivität könnte diesen Erdgeschosswohnungen zukommen, wenn ihnen der direkt anschließende rückwärtige Freiraum als Terrasse oder Garten zugeordnet werden kann.

Wohnungsnaher Infrastruktur, soziale Infrastruktur

Zur Funktion Wohnen gehört die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Sicherung eines ausreichenden Angebotes von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, besonders für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen. Hierzu gehören auch Angebote für Bildung, Sport und Freizeit. Es gilt daher, dass im Hemshof ein ausreichendes und ausgewogenes Angebot an wohnungsnaher Versorgung gesichert und weiter entwickelt wird.

Einzelhandel und Dienste

Interessante Angebote des nicht täglichen Bedarfs können den Hemshof auch für die Bewohner des Umlandes und für Gäste attraktiver machen. Gegenüber den großen Einkaufszentren außerhalb der Stadt wird Kleinteiligkeit, (Altstadt-)Flair, Kultur und Vergnügen zur Besonderheit des Hemshofs.

Gewerbe und Arbeitsstätten

Innenstadtverträgliche Arbeit ist unverzichtbares Element der Stadtsanierung. Die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen vor allem in den Bereichen Handel, Dienstleistung und Gastronomie, mit dem Ziel einer stadtzentrums-gerechten Nutzungsvielfalt, besitzen einen hohen Stellenwert.

Gewerberäume müssen differenzierte Nutzungen ermöglichen und sollen bezahlbar bleiben. Einer Verdrängung ortsansässiger Unternehmen ist entgegenzuwirken. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe können als wichtiger klein- und mittelständischer Wirtschaftsfaktor erhalten und ihre räumlichen Bedingungen, wenn notwendig, durch bauliche Maßnahmen verbessert werden.

Temporäre Leerstandsnutzung

Durch Leerstände von Ladeneinheiten sind auch benachbarte Einzelhandelsgeschäfte betroffen (geringe Attraktivität des Umfeldes etc.). Es gilt daher, dieses temporär ungenutzte Umfeld positiv zu gestalten. Zwischennutzungen stellen eine hervorragende Lösung zur Kaschierung von Leerständen dar. Der Kunde nimmt den Leerstand als solchen nicht wahr und die Attraktivität des Standortes bleibt erhalten. Besonders attraktive Zwischennutzungen können sogar zusätzlich Kunden anlocken. Der Immobilienbesitzer könnte sein Ladenlokal bis zur nächsten gewerblichen Nutzung kostenlos zur Verfügung stellen und bekäme z. B. durch den örtlichen Gewerbeverein eine Zwischennutzung vermittelt. Er profitiert dabei von der höheren Attraktivität eines genutzten Lokals, welches sich i.d.R. leichter wieder gewerblich vermieten lässt. Als Zwischenlösung und damit als Grundstein für eine Aktivierung leerstehender Ladeneinheiten sind verschiedene Lösungen vorstellbar: Aufführungen und Lesungen, Ausstellung und Präsentation lokalen Einzelhandels, Beleuchtung leerer Ladenlokale, Bür-

gerbeteiligung / Bürgerinfo, Präsentation lokaler oder regionaler Persönlichkeiten, Kinderbetreuung, Ausstellungen lokaler Künstler, offene Werkstätten oder Schulaktivitäten.

Bevölkerungs- und Sozialstruktur / Soziale Infrastruktur

Die Stärkung der sozialen Situation im Quartier ist weiterhin zu verfolgen. Der Schwerpunkt muss hierbei auf der Sicherung einer ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht, Einkommen), dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung, der Anpassung der sozialen Infrastruktur an die veränderte Bevölkerungszusammensetzung, dem Herausarbeiten einer Stadtteilidentität, der Stärkung des Selbstbewusstseins der Bewohner des Hemshofs und der Veränderung der Innen- wie Außenwahrnehmung des Stadtteils liegen.

Im Hemshof ist die soziale Integration und Qualifikation benachteiligter Schichten, insbesondere mit Migrationshintergrund, ein wichtiges Ziel der Abschlussplanung.

Da die finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand beim Ausbau der klassischen sozialen Infrastruktur begrenzt sind, gewinnt das Engagement privater Initiativen, Vereine und Verbände im soziokulturellen Bereich auch unter dem Aspekt der Schaffung neuer Arbeitsplätze zunehmend an Bedeutung und soll dementsprechend gefördert werden, z.B. durch ideelle und finanzielle Förderung und Beratung oder Übertragung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben mit Quartiersbezug (Betreuung von Kinder, Senioren etc.).

Das bestehende Angebot von sozialen und kulturellen Einrichtungen ist zu sichern und weiter auszubauen. Neue zentrale Einrichtungen sind vorzugsweise in leer stehende Gebäude sinnvoll einzuordnen.

Plandarstellung

Schwerpunktbereiche für Wohnnutzung

Die „stilleren“ Bereiche des Sanierungsgebiets Hemshof, in denen Wohnnutzung vorherrscht, liegen am östlichen und nördlichen Rand des Sanierungsgebiets. In ihnen sind andere Nutzungen möglich, eine punktuelle Ergänzung zur Behebung von Monostrukturen sogar erwünscht. Sie müssen jedoch die Wohnnutzung besonders berücksichtigen.

Schwerpunktbereich für Wohnen und nicht störendes Gewerbe

In den dargestellten Bereichen zwischen Blücherstraße und Bürgermeister-Grünzweigstraße ist weiterhin der Schwerpunkt auf die Wohnnutzung zu legen. Der Baubestand, der teilweise als reine Wohnbebauung die gründerzeitliche Bebauung ersetzt hatte, gibt diesen Nutzungsschwerpunkt vor. Die innerstädtischen Wohnstandorte sind zu schützen, ihr Wohnumfeld und die Nahversorgung sind weiter zu entwickeln. Die Wohnstandorte sind für vielfältige Wohnansprüche, Zielgruppen und Eigentumsformen zu entwickeln. Die Möglichkeiten der Anreicherung mit Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe soll jedoch genutzt werden, um einen lebendigen Stadtteil zu sichern.

Schwerpunktbereiche für Mischnutzung

Diese Zone umfasst im Wesentlichen die Bereiche um die Prinzregentenstraße, Hemshofstraße, den Goerdeler Platz, Rohrlachstraße, Seilerstraße und der Gräfenaustraße, die den Kernbereich des Hemshofs mit einer überwiegend gründerzeitlichen Baustruktur darstellt. Hier bestehen weiterhin die Potenziale zur Verwirklichung einer Verflechtung von Arbeiten und Wohnen, so dass eine Sicherung / Stärkung von Dienstleistung, Handel, Kultur und Gastronomie angestrebt wird, wie sie die Bereiche schon von alters her prägen und im Sinne der Ziele der Sanierung neu zu beleben sind. Auch die noch ansässigen Handwerksbetriebe sollen, soweit sie für die angrenzende Wohnnutzung zumutbar sind, erhalten bleiben.

Dabei ist angesichts der Entwicklungen im Einzelhandel (vgl. Kap. 3.3) eine eher schleppende Umsetzung einer flächendeckenden Nutzungsmischung in der gesamten Zone zu erwarten. Die Priorität bei der Ansiedlung von publikumswirksamen Gewerbebetrieben soll daher auf den bestehenden Konzentrationszonen liegen. Der Rahmenplan kennzeichnet die zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Konzentrationszonen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Die Prinzregentenstraße soll funktionell und gestalterisch gestärkt werden. Eine dichte Mischung aus Handel und Dienstleistungen sowie Wohnen wird angestrebt. Die Prinzregentenstraße soll als verbindende Achse aus dem Ludwigshafener Zentrum in den Nordstadtteil führen.

Auch am Goerdeler Platz sind Einzelhandel und Dienstleistungen weiterhin vorrangig zu sichern und zu stärken. Dazu gehört auch die Erhaltung des Wochenmarktes am Goerdeler Platz.

Im nördlichen Bereich der Gräfenaustraße entlang des Hemshofparks sind verstärkt die gastronomischen Betriebe anzusiedeln. Die Konzentration bewirkt die Beschränkung von Emissionen durch Schankbetrieb sowie durch Parksuchverkehr auf einen begrenzten Bereich.

Generell wird für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Sanierungsgebiet eine Entsiegelung und Entkernung angestrebt. Für die rückwärtigen Bereiche der Konzentrationszonen der gewerblichen Betriebe sind jedoch gewisse Flächen als Verkaufs- oder Lagerflächen notwendig, um den Betrieb wirtschaftlich führen zu können. In den gekennzeichneten Bereichen sind daher hinsichtlich des Entsiegelungs- und Entkernungsgebotes entsprechend des betrieblichen Bedarfs Ausnahmen zuzulassen.

Umnutzung

Im Hemshof sind neben den zahlreichen leer stehenden Erdgeschosszonen auch vereinzelte Gebäude mit vollständigem Leerstand zu verzeichnen. Die betroffene, überwiegend gründerzeitliche Bausubstanz ist infolge einer Modernisierung wieder dem Markt zuzuführen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf das Hemshof-Center zu legen, das den nördlichen Hemshof städtebaulich dominiert und an einer Schlüsselstelle am Eingang zum Hemshof und zur Prinzregentenstraße steht. Für die Nachnutzung ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung (großflächiger Handel, Kultur, persönliche Dienstleistungen) anzustreben, um die nötigen Impulse für den nördlichen Bereich der Prinzregentenstraße zu erhalten. Wegen des Überangebots an Geschossfläche sowie aufgrund der maßstabssprengenden Höhe des Gebäudes ist ein Rückbau der Hochhausgeschosse erstrebenswert.

Nutzungs- und Sozialstruktur



Schwerpunktbereich für Wohnen

Schwerpunktbereich für Wohnen und nicht störendes Gewerbe

Gleichgewicht Mischnutzung Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk

soziale / kulturelle Einrichtungen

öffentliche Verwaltung / Schule

Sicherung / Stärkung Konzentrationszone Einzelhandel / Dienstleistung

Sicherung / Stärkung Konzentrationszone Gastronomie

quartierswirksame Grünflächen

Nutzung der rückwärtigen Bereiche für gewerbliche Zwecke möglich

Umnutzung / Entwicklung / Neuordnung

- Grundsätze und Ziele**
- Nutzungsstruktur**
- Erhalt Nutzungsmischung, Nutzungsvielfalt**
 - typische kleinteilige Mischung von Wohnen, Arbeiten Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie kulturellen und sozialen Einrichtungen konsequent erhalten
 - Erhalt Gewerbe / innenstadtverträgliche Arbeitsstätten**
 - Erhalt / Ausbau des Hemshofs als attraktiver Standort für verträgliches Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Gastronomie
 - Ausbau / Stärkung bestehender Achsen/Bereiche Versorgung / Dienstleistung / Gastronomie
 - Revitalisierung / Reaktivierung von Flächen und Räumlichkeiten (Nutzungskonzept Leerstände EG)
 - Erhalt/Weiterentwicklung der Wohnnutzung**
 - Wohnungsangebote für vielfältige Wohnansprüche, Zielgruppen und Eigentumsformen
 - Quartiere und Höfe mit überwiegender Wohnnutzung als Wohnstandorte schützen
 - Sicherstellung wohnungsnaher Infrastruktur**
 - Sicherung / Weiterentwicklung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - Sicherung / Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, für Bildung, Sport und Freizeit
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur**
- Sicherung einer ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht, Einkommen)**
- Soziale Integration und Qualifizierung benachteiligter Schichten, insbesondere mit Migrationshintergrund**
- Genderplanning**
- Schaffung eines gleichermaßen attraktiven Lebensraums für Frauen und Männer
- Barrierefreiheit**
- Berücksichtigung der zum Teil gegensätzlichen Bedürfnisse von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern, Sehbehinderten, Blinden, Hörgeschädigten und Gehörlosen bei der Planung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze, Verkehrsanlagen, Grünanlagen und Spielplätze

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.2 Konzept Nutzungs- und Sozialstruktur

5.3 Konzept Wohnumfeld – Umweltbedingungen

Grundsätze und Ziele

Öffentlicher Raum, Freiraum

Der noch nicht umgestaltete öffentliche Raum, Straßen, Plätze und Spielplätze sollen nach Instandsetzung und behutsamer Aufwertung zur Benutzbarkeit durch die Bewohner und zur Erlebbarkeit des Hemshofs beitragen.

Die vorhandene Ausstattung des Hemshofs mit öffentlichen Grünflächen soll durch Instandsetzung, Pflege, Erhaltung und gezielte Aufwertung für Erholung, Freizeitnutzungen und Kommunikation im öffentlichen oder teilöffentlichen Raum angereichert und eine Vernetzung der Potenziale erreicht werden. Durch kleinteilige Maßnahmen der Entsiegelung und Begrünung sind das Wohnumfeld und die stadtökologischen Funktionen innerhalb des Hemshofs zu verbessern.

Blockinnenbereiche, private Freiflächen

Bei einer im Quartier vorherrschenden blockbildenden Straßenrandbebauung bezieht sich die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten insbesondere auf die Blockinnenbereiche.

Durch die Umgestaltung und Neuordnung von bisher noch ungestalteten Höfen und Blockinnenbereichen sollen attraktive Aufenthaltsorte geschaffen werden.

Im Sinne einer Verbesserung der stadtökologischen Funktionen sollen die stark versiegelten und sehr dicht bebauten Flächen, über Abriss und Rückbau nicht erhaltenswerter und ungenutzter Gebäude und Flächenbefestigungen hinaus, nachfolgend mit Belagswechsel oder Bepflanzung entsiegelt werden. Das private Grün ist zu reaktivieren, zu gestalten und zu ergänzen (auch z.B. Fassadenbegrünungen).

Für private Blockinnenbereiche sind aufgrund der vielfältigen Nutzeransprüche und Eigentümerinteressen erst im Einzelfall klare Funktionszuweisungen zu treffen. Generell kommt die Anlage von Spiel- und Erholungsflächen in Betracht, bei größeren, zusammenhängenden Flächen auch Mietergärten oder Gemeinschaftsflächen.

Die ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen und Garagenanlagen in Blockinnenbereichen sind zu vermeiden. In begründeten Einzelfällen (z.B. Behindertenparkplätze, überdurchschnittlich große Grundstücke) sind, wenn Konflikte mit der Freizeit- und Erholungsnutzung ausgeschlossen werden sowie ökologisch und gestalterisch wirksame Begrünungsmaßnahmen an den Stellflächen vorgenommen werden, Ausnahmen zulässig. In den gewerblich geprägten Bereichen sind begrenzt Stellplätze zulässig, wenn sie mit der gewerblichen Nutzung in Zusammenhang stehen.

Bäume erfüllen für den Naturhaushalt, das Stadtbild und das Wohlbefinden der Bewohner wertvolle Funktionen innerhalb des Sanierungsgebietes Hemshof. Der Baumbestand ist daher zu erhalten und zu ergänzen.

Temporäre Freiräume – Stadtgärten und Westentaschenparks

Das Sanierungsgebiet enthält prägende Brachflächen und Baulücken. Die Erfahrung zeigt, dass eine kleinteilige qualitätvolle Neubebauung große Zeiträume beansprucht.

Wie in den vorangegangenen Jahrzehnten muss davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung dieser Flächen nicht kontinuierlich erfolgt und so Baulücken auf längere Zeit bestehen bleiben.

Eine vorrangige und überwiegende Nutzung als Parkplatz soll hier unterbunden werden. Hier sind insbesondere die unbebauten Flächen an der Kanalstraße angesprochen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplatzflächen in innerstädtischen Bereichen sollten Teilflächen für den ruhenden Verkehr in geordneter Form erhalten bleiben. Flächen, für die mittelfristig keine Bebauung zu erwarten ist, sollen jedoch im Wesentlichen Raum als Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie als Kommunikationsort bieten. Es wird angestrebt, diese Bereiche zu säubern und mit einfachen Mittel auszustatten (Bank, Basketballkorb, Hauswandberankung, Staudenbepflanzung, Sand zum Spielen, temporäre Installationen, mobiles Grün). Dabei steht im Vordergrund, umgenutzte Flächen den Bewohnern zur Aneignung zur Verfügung zu stellen. Auch für nur gelegentlich stattfindende Ereignisse wie Flohmärkte oder Straßenfeste eignen sich diese Flächen sehr gut.

Nachhaltiger Umweltschutz – „ökologische Stadterneuerung“

Die Sanierungstätigkeit und damit die Aufwertung des Baubestandes sowie die Schaffung von Wohnraum in Baulücken und auf Stadtbrachen erfüllt einen bedeutenden Grundsatz hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dieser Grundsatz ist explizit im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen (vgl. Abb. 2.2) formuliert und kann im Hemshof vorbildlich umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist der Bedeutung des Umweltschutzes bei allen baulichen und städtebaulichen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet Rechnung zu tragen.

Folgende Ansätze des Umweltschutzes sollen Eingang in die Sanierung finden.

Energieeinsparung und Verringerung der Emissionen

Potenzielle Energieeinsparungsmöglichkeiten liegen in der Entwicklung energetischer Konzepte für öffentliche und private Gebäude. Insbesondere der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz unter ökologischen Grundsätzen mittels nachhaltiger Sanierung im Niedrigenergiestandard unter Einsatz neuer Technologien sollte im Vordergrund stehen.

Um den Energiebedarf für Raumwärme und warmes Brauchwasser energiesparend zu decken, ist eine optimierte Wärmedämmung und moderne Heiztechnik nötig. Dies trägt zur spürbaren Senkung des CO₂-Verbrauchs bei und entlastet die Umwelt.

Eigentümer sollten bei der Sanierung darauf achten, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten wird.

Eine energieeffiziente Gebäudemodernisierung verringert Wärmeverluste. Folgende Maßnahmen können dafür in Betracht kommen:

- Vollwärmeschutzsysteme für die Rückfassaden, Gas - Zentralheizungen in Brennwerttechnik,
- Isolierglas,

- Dachdämmung,
- Dämmung der Kellerdecke und der Außenwand,
- Wärme - u. Schallschutzisolierung der Zwischendecken und Nachbarwänden,
- Lüftungsanlagen mit 90% Wärmerückgewinnung,
- Solaranlage zur Brauchwassererwärmung.

Darüber hinaus sind im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen Einzelraumheizungen durch moderne Heizungssysteme zu ersetzen. Hier besteht ein Bedarf der Nachrüstung von 17,3 % des Gebäudebestandes.

Dies sind die wesentlichen Einbauten, die bei der Bebauung der 50er- und 60er-Jahre beginnen müssen. Auch bei der Vorkriegsbebauung und den denkmalgeschützten Objekten sind energieoptimierte Lösungen sinnvoll.

Um den Schutz natürlicher Ressourcen im Sinne eines *haushälterischen Bodenmanagements* zu gewährleisten, ist die Begrenzung und Reduzierung der Bodenversiegelung angestrebt. Dazu ist der Zuwachs an bebauter Siedlungsfläche, z.B. durch die Wiedernutzung städtischer Brachen und leerstehender Gebäude oder die optimale Nutzung städtebaulicher Dichte, so gering wie möglich zu halten.

Der Grünflächenanteil ist zu erhöhen und der Austausch von nicht durchlässigem durch versickerungsfähiges Material vorzunehmen.

Ebenso wichtig ist die Erhaltung und Vernetzung klimawirksamer Freiflächen. Eine *Verbesserung der klimatischen Bedingungen* kann durch die Begrünung und Bepflanzung von Straßen, Fassaden, Dächern, Mauern und Gebäudevorbereichen, die Aufwertung und Pflege öffentlicher Grünflächen und den Erhalt von privatem Grün bzw. der Nachbegrünung erreicht werden. Bei Neubauten müssen ökologisch und gestalterisch wirksame Begrünungsmaßnahmen ergriffen werden (Dach- und Fassadenbegrünung)

Plandarstellung

In der Plandarstellung zum Wohnumfeldkonzept erfolgt eine Unterscheidung in öffentliche und private Grün- und Freiflächen.

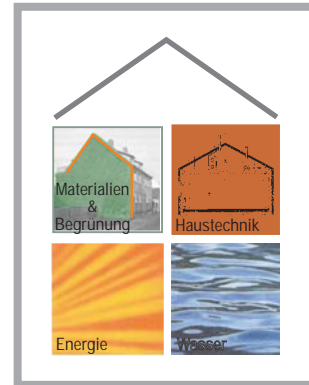
Zum einen werden die den Hemshof prägenden öffentlichen Grünflächen dargestellt, die als erfolgreiches Ergebnis der vorangegangenen Sanierungstätigkeit langfristig zu erhalten und zu pflegen sind. Zum anderen sind die mit Aufwertungsmaßnahmen zu versiehenden privaten Flächen in den Blockinnenbereichen dargestellt. Weiterhin sind die zu entsiegelnden Flächen im Plan gekennzeichnet.

Der zu erhaltende Baumbestand ist durch die Darstellung von Gehölzgruppen gekennzeichnet. Neu zu gestaltende, insbesondere durch Begrünungsmaßnahmen aufzuwertende Straßen, sind durch lineare Baumstrukturen gekennzeichnet.

Die Stadt- / und Spielplätze, die aufgewertet werden sollen bzw. der Standort für zwei neu geplante Spielplätze werden dargestellt.

Die Elemente des nachträglichen Umweltschutzes sind symbolisch dargestellt.

Wohnumfeld - Umweltbedingungen



- Erhalt der reichen Gehölzbestände
- Aufwertung bestehender Plätze / Freiräume
- Flächenentsiegelung
- weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Erhalt und Pflege öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Straßenraumbegrünung
- Anlage eines neuen Spielplatzes
- öffentlicher Spielplatz
- nachhaltige Sanierung
Bei der Gebäudeerneuerung bieten die Art der Sanierung, Dämmung, Bau von Solaranlagen und solare Warmwassererhitzung Chancen eines sinnvollen und umweltschonenden Umgangs der Natur.

Grundsätze und Ziele

Aufwertung öffentlicher Raum

- Pflege, Erhaltung und gezielte Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen, Plätze und Straßen
- Umgestaltung / Aufwertung noch nicht umgestalteter öffentlicher Flächen (Straßen, Plätze und Grünflächen)
- Entsiegelung und Begrünung
- Erhalt und Ergänzung des Baumbestandes

Aufwertung privates Grün

- Umgestaltung / Neuordnung / Aufwertung von Höfen und Blockinnenbereichen
- Reaktivierung, Gestaltung und Ergänzung des privaten Grüns in den Blockinnenbereichen.
- Vermeidung / Beschränkung auf ein Mindestmaß von Stellplätzen in Blockinnenbereichen

Umweltschutz

- Energieeinsparung im Zuge der Gebäudesanierung
- häushälterisches Bodenmanagement (z.B. Wiedernutzung von Brachen, Leerständen etc.)
- stadtverträgliche Mobilitätsteuerung insbesondere durch Fuß- und Radwegenetzausbau, Verkehrsberuhigung
- Verbesserung der klimatischen Bedingungen durch Entsiegelung
- vorsorgender Umweltschutz (Baustoffe, Regenwassernutzung)

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.3 Konzept Wohnumfeld - Umweltbedingungen

5.4 Konzept Verkehr

Grundsätze und Ziele

Dimensionierung

Das Aufkommen des fließenden und des ruhenden motorisierten Verkehrs sowie die Dimensionierung des Verkehrsnetzes orientieren sich an den Bedürfnissen der Anwohner, Kunden und Besucher sowie an der Verträglichkeit mit der historischen baulich-städtebaulichen Eigenart des Sanierungsgebietes. Folglich gilt als Ziel für den Ausbau des Straßennetzes eine angemessene, begrenzte Leistungsfähigkeit.

Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum – Beruhigung des Verkehrs

Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität für die Menschen auf den Straßen und Plätzen des Hemshofs. Der Hemshof soll durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung weitgehend von Durchgangsverkehr frei gehalten werden. Ansätze für die Straßengestaltung sind in Abb. 5.4 dargestellt.

Mobilität

Die persönliche Mobilität der Menschen im Hemshof soll bequem, nah und sicher gewährleistet sein. Dabei sind die bestehenden Anlagen für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten, zu ergänzen und sofern sie noch nicht erneuert wurden, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen und den heutigen Anforderungen anzupassen.

Für die Fußgänger sowie für alte und behinderte Menschen als schwächste Verkehrsteilnehmer sind sichere und kurze Wege, guter Gehkomfort und ausreichende Beleuchtung zu sichern. Ein zusammenhängendes Netz sicherer und befahrbarer Radrouten soll das Radfahren im Hemshof ermöglichen und fördern.

Die wichtigsten Hauptachsen und Geschäftsstraßen des Sanierungsgebiets sollen für den Radverkehr mindestens auf einer Fahrbahn gut befahrbar sein. Mischverkehr von Fuß- und Rad ist in Bereichen mit starkem Verkehrsfluss auszuschließen.

Begünstigt / bevorrechtigt werden der öffentliche Personen-Nahverkehr (ÖPNV) sowie umweltschonende Verkehrsmittel. Sie sollen erhalten und angebotsorientiert und nutzerfreundlich (Haltstellen mit barrierefreiem Zugang und Unterstellmöglichkeit) ausgebaut werden.

Plandarstellung

Im Verkehrskonzept werden Aussagen getroffen zum fließenden und ruhenden Verkehr, zum Fußgänger- und Fahrradverkehr.

Es sind das angestrebte hierarchisierte Straßennetz und zu ergänzende Radwegführungen dargestellt. Unterschieden wird beim Straßennetz in Stadtteilverbindungsstraßen, Stadtteilerschließungsstraßen, quartierserschließende Straßen, Quartiersstraßen und verkehrsberuhigte Zonen. Dargestellt sind ebenfalls die Fußgängerbereiche sowie die Bus- und Straßenbahnlinien mit ihren Haltestellen.

Weiterhin sind die Straßen gekennzeichnet, in denen ein weiterer Straßenumbau z.B. in Form von fußgängerfreundlicher Pflasterung, abgesenkten Bordsteinkanten, Aufpflasterung von Kreuzungs- / Einmündungsbereichen, Parkstandneuordnung, verbreiterte Gehwege oder Straßenraumbegrünung erfolgen soll.








Weitere Verbesserungen von Fußgängerquerungen sind in der Rohrlachstraße im Bereich der Bushaltestelle, außerdem in der Von-der-Tann-Straße und in der Kanalstraße in den Kreuzungsbereichen mit der Fußgängerzone vorgesehen.

Bezüglich des Fahrradverkehrs sind die Straßen dargestellt, deren Fahrbahn fußgängerfreundlich umzugestalten bzw. auszubauen ist.



Nicht dargestellt sind die Einbahnstraßenregelungen, da diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden sollen.





Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

-  Regionale Straße
-  Stadtteilverbindungsstraße
-  Stadtteilerschließende Straße
-  Quartierserschließende Straße
-  Quartierstraße
-  verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußgängerbereich

ÖPNV

-  Straßenbahnlinie mit Haltestelle
-  Buslinie mit Haltestelle

-  gestalterische Maßnahmen im Straßenraum / Neuordnung / Neuordnung der Stellplätze
-  Ausweisung verkehrsberuhigter Bereich
-  Neubau / Umbau Fahrradweg
Fahrradschutzstreifen
-  bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerquerung

Grundsätze und Ziele

Flächenhafte Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsbeschränkungen

Sicherung der Erreichbarkeit für den notwendigen Wirtschaftsverkehr

Erhalt / Bevorrechtigung des ÖPNV (Straßenbahn und Bus) gegenüber MIV

Ausbau Fuß- und Radwegeverbindungen

- Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegesystems
- Erhalt und (behindertengerechter) Aus- und Umbau der Wege und Anlagen für Fußgänger und Radfahrer



Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.4 Konzept Verkehr

5.5 Konzept Ruhender Verkehr

Grundsätze und Ziele

Ziel ist es, 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, die Besucher sowie die Arbeitspendler auszubauen. Dabei soll das Ungleichgewicht bezüglich der Stellplatzverteilung innerhalb des Sanierungsgebietes im Zuge einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung ausgeglichen werden.

Grundsätzlich sind Parkreserven insbesondere für die Anwohner in kleinteiliger Streuung zu mobilisieren bzw. die vorhandenen Stellplätze optimal auszunutzen.

Aufgrund der geringen Auslastung bleiben die vorhandenen Parkhäuser im Sanierungsgebiet die Ausnahme. Große Parkplätze bleiben außen vor, um das städtebauliche Merkmal der Kleinteiligkeit zu erhalten und Verkehrsbelastungen auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Lösung der Stellplatzproblematik sind die Parkhäuser einzubeziehen. Durch entsprechendes Parkhausmanagement, gestalterische Aufwertung auch unter dem Gesichtspunkt des Sicherheitsbefindens, Werbung und Preispolitik sind die Akzeptanz und damit die Frequenz der Parkhäuser zu erhöhen.

Weiterhin sollen private Parkplätze oder (private) Quartiersgaragen mit öffentlichem Zugang in Lücken und auf Brachflächen des Sanierungsgebiets geschaffen, geduldet und initiiert werden. Im begrenzten Umfang können sie auch oberirdisch und quartierverträglich – unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohner – in den Blockinnenbereichen untergebracht werden.

Zahlreiche Stellplatzanlagen und „wilde Parkplätze“ in den Blockinnenbereichen bedürfen einer Neuordnung zugunsten eines qualitativollen Wohnumfeldes mit nutzbaren Freiräumen in ruhigen Blockinnenbereichen.

Plandarstellung

In der Plandarstellung zum Parkierungskonzept sind auf der Grundlage von Analysen und Prognosen²⁹ die in den nächsten Jahren zu schaffenden Parkmöglichkeiten und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen dargestellt.

Das Prinzip der Bewohnerparkzonen hat sich bewährt und sollte weitergeführt werden. Zusätzliche Bewohnerparkplätze sind im Zentrum des Sanierungsgebietes, insbesondere im Bereich um die Fußgängerzone, auszuweisen. Zusätzlich zu den Bewohnerparkplätzen müssen tagsüber auch ausreichende Kapazitäten für den allgemeinen Wirtschafts- und Kundenverkehr – bevorzugt als Kurzzeitparker in Mehrfachnutzung – aber auch abends und nachts für die Gäste von Kultur- und Vergnügungsstätten sowie Gastronomie ausreichend zur Verfügung gestellt werden.

²⁹ Wiczorek, Jan (2004): Untersuchung zur Stellplatzsituation im Sanierungsgebiet Hemshof, Stand 11.10.2004

In den stark belasteten Abschnitten des Sanierungsgebietes können Beschäftigte als Dauerparker künftig nicht berücksichtigt werden. Diese Bereiche werden für Pendler unattraktiv gemacht. Hierzu zählen vor allem die Straßenabschnitte der Bürgermeister-Grünzweig-Straße, der Jakob-Binder-Straße und der Kanalstraße.

Den Pendlern stehen die zwei Parkhäuser im Sanierungsgebiet zur Verfügung bzw. sie können Fahrgemeinschaften bilden oder auf den ÖPNV umsteigen.

In den Bereichen, in denen die Anzahl der angemeldeten PKW höher als die Anzahl der Stellplätze ist, müssen Quartiersgaragen (privat) und / oder Tiefgaragen mit öffentlichem Zugang eingerichtet werden. Hierfür werden die Blöcke 1315-02 (südwestlich der Rohrlachstraße), 1314-04, 1314-05 und 1316-02 (östlich und westlich der Kanalstraße), 1313-05 (südlich der Gartenstraße), 1313-06 (südlich der Von-der-Tann-Straße) und 1314-04 (östlich der Gräfenaustraße) vorgeschlagen.













Die abgestufte Parkraumbewirtschaftung mit Parkuhr und Parkscheibe in den Hauptgeschäftszeiten (gebührenpflichtig oder zeitlich begrenzt) vor allem im Zentrum des Sanierungsgebietes und in den Ladenzonen wird je nach Bedarfsdeckung stufenweise zu modifizieren sein.

Eine Neuordnung der Stellplatzanlagen in den Blöcken 1317-02 (südlich der Schanzstraße), in den Blöcken 1316-02 und 1316-03 (südlich der Blücherstraße), im Block 1332-02 (nordwestlich der Hemshofstraße) und im Block 1314-04 (westlich der Gräfenaustraße) ist anzudenken.

Zudem sind auf einigen Grundstücken „wilde Stellplätze“ gekennzeichnet, die aufgrund fehlender Genehmigung auszulagern sind.



Ruhender Verkehr

-  Parkhaus öffentlich
-  Parkdeck
-  Tiefgarage
-  Parkplatz öffentlich
-  Parkplatz privat
-  geplante Tiefgarage / Quartiersgarage
-  geplante Zufahrt Tiefgarage / Quartiersgarage
-  Auslagerung der Stellplätze aus den Blockinnenbereichen
-  Neuordnung Stellplätze der Blockinnenbereichen
-  Ergänzung der Parkraumbewirtschaftung: Kurzzeitparken
-  Bewohnerparken
-  Bewohnerparken und Parken mit Parkscheinausnahme
-  Parken mit Parkuhr / Parkschein Mo-Fr (6-16 Uhr)

Grundsätze und Ziele

Weiterentwicklung des Parkraumbewirtschaftungskonzepts

Ordnung, Gestaltung und Ausbau der Anlagen des ruhenden Verkehrs mit dem Ziel der angemessenen Bedarfsdeckung für Bewohner und Besucher

Schaffen, Dulden und Initiieren von privaten Parkplätzen oder (privaten) Quartiersgaragen mit öffentlichem Zugang

Neuordnung der Stellplätze in den Blockinnenbereichen

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.5 Konzept Ruhender Verkehr

5.6 Übergreifende Grundsätze und Ziele

Barrierefreies Planen und Bauen

Um die Stadt, d.h. den öffentlichen Raum uneingeschränkt für alle Bürger und Besucher nutzbar und zugänglich zu gestalten, ist bei allen Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen eine barrierefreie Ausführung anzustreben und die z.T. gegensätzlichen Bedürfnisse von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern, Sehbehinderten, Blinden, Hörgeschädigten und Gehörlosen – neben den wirtschaftlichen, städtebaulichen und sonstigen Prämissen – besonders zu berücksichtigen.

Hierzu zählen neben der Gebäudezugänglichkeit auch die Absenkung von Bordsteinen an Übergängen sowie eine entsprechende Umstrukturierung des ÖPNV (Niederflurtechnik), die Schaffung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen, barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen sowie die Schaffung von übersichtlichen Orientierungshinweisen unter Berücksichtigung von sensorischen Anforderungen.

Empfehlungen für die Planung / Erforderliche Maßnahmen:

- Kennzeichnung der Zugänge zu öffentlichen Gebäuden / Einrichtungen
- Schaffung von Bodenmarkierungen und einem systematisch durchlaufenden Materialunterschied im Gehwegbelag
- Abgrenzung Radweg vom Fußweg in Form eines Begrenzungstreifens schaffen (falls ein Radweg auf gleichem Niveau neben einem Fußweg liegt)
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten z.B. durch die Schaffung von Straßenverkehrssignalanlagen, die akustisch, optisch kontrastierend und taktil auffindbar und benutzbar sind, die Schaffung ausreichender Bewegungsflächen auf Mittelinseln bei Straßenübergängen, die Schaffung von „Gehwegnasen“ zur Verkürzung des Querungswegs oder durch Bordsteinabsenkungen
- Schaffung von Ruhebänken und Sitzplätzen an geeigneten Stellen, insbesondere an ÖPNV-Haltestellen
- flächendeckende Ausleuchtung der Wege
- Schaffung von gut sichtbaren, taktil wahrnehmbaren Hinweisschildern und sonstigen Orientierungshilfen an zentralen Stellen
- Schaffung behindertengerechter Stellplätze, insbesondere bei den öffentlichen Einrichtungen, die auch entsprechend gekennzeichnet und beschildert sind
- Verbesserung der barrierefreien ÖPNV-Anbindung und Haltestellen-Ausstattung (behindertengerechte Ausstattung mit Treppen und gegebenenfalls Rampen, Schaffung stufenloser Zugänge)

Gender Planning

Der Hemshof soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiven Lebensraum bieten und sich zu einem sozial nachhaltigen und lebenswerten Wohn- und Arbeitsort für die gesamte Bevölkerung entwickeln.

Im Vordergrund steht dabei die Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzer- und Nutzerinneninteressen bei der Planung und der Gestaltung von Stadtumbauprozessen. Ziel ist es, differenzierte und nachfragegerechten Wohn(-umfeld)angebote zu schaffen, die soziale und öffentliche Infrastrukturausstattung zu sichern sowie die auto-unabhängige Mobilität in dem veränderten Stadtkörper zu ermöglichen. Eine frühzeitige Einbindung der Bewohnerschaft in den Prozess ist unabdingbar.

Empfehlungen für die Planung / Erforderliche Maßnahmen

Nutzungsmischung

Als Voraussetzung für eine bessere Vereinbarkeit von Erwerbs- und Hausarbeit ist eine möglichst kleinräumige (horizontale) Nutzungsmischung bei der räumlichen Verteilung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen zu erreichen.

Die Schaffung einer Stadt der kurzen Wege und die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen ohne Kraftfahrzeug fördern diese Vereinbarkeit.

Soziale Mischung

Um die vielfältigen, sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie ein funktionierendes und ein dichtes Angebot an ÖPNV sichern zu können, ist eine tragfähige Bevölkerungsdichte und eine soziale Mischung der Bevölkerung anzustreben.

Mobilität

Um eine sichere und direkte Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen zu Fuß und mit dem ÖPNV zu erreichen, können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden:

- Festsetzung von erreichbaren Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätten in Wohnungsnähe und Haltestellennähe (max. 1 km Radius Entfernung); Betreuungsangebot für Kleinkinder auch im Arbeitsplatzumfeld; weiterführende Schulen in Fahrradnähe; Standortwahl von Spielplätzen nach Kriterien wie Nähe, gefahrlose Erreichbarkeit der Wohngebiete, Anbindung an ein Fußwegnetz
- Sicherung der wichtigen, direkten Wegeverbindungen für die Allgemeinheit

Multifunktionalität von Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grünflächen und Freiräume sollen so gestaltet werden, dass sie für unterschiedliche Nutzungen geeignet sind. Dabei muss den Anforderungen der unterschiedlichen Lebensabschnitte von Männern und Frauen Rechnung getragen werden. Mögliche Maßnahmen sind:

- Errichtung von nutzungsneutralen Parkanlagen mit Spielmöglichkeiten für Kinder statt flächenintensiven Fußball- und Bolzplätzen

- Orientierung der Gestaltung und Flächengröße von Spielplätzen an den verschiedenen Bedürfnissen unterschiedlicher Altersgruppen und Nutzungsgruppen.

Verbesserung Aufenthaltsqualität / Wohnumfeld

Wohnungsbezogene Freiflächen dienen sowohl der Hausarbeit, der Freizeitgestaltung, der Erholung und der Kommunikation, als auch den Kindern als Bewegungs- und Spielraum. Durch folgende einfache planerische Maßnahmen kann die Eignung des Wohnumfeldes als Kommunikationsraum verbessert werden:

- geschützte Innenbereiche sollen als Gemeinschaftsanlagen den Bewohnern dienen
- Kinderspiel- und Kommunikationsbereiche dürfen nicht auf Restflächen untergebracht werden, sondern in sonniger Lage und in einsehbarer Nähe zu den Wohngebäuden; die Beschattung hat durch eine Bepflanzung zu erfolgen, nicht durch abgelegene Nordlagen
- Gestaltung des Straßenraums als kommunikative Zone (ausreichend breite Gehwege; platzartige Ausweitungen im Bereich von Läden und Infrastruktureinrichtungen; Reduzierung der Fahrbahnbreite so weit wie möglich, um Fahrgeschwindigkeit zu begrenzen)
- Grünflächen entlang von Schnellstraßen und Autobahnen bedürfen eines ausreichenden Lärmschutzes, wenn sie als wohnungsbezogene Erholungsflächen genutzt werden sollen.

Vermeidung von Angst- und Gefahrenräumen

Eine städtebauliche Planung sollte bereits in ihrem Grundkonzept die Nutzungsverteilung, die Bebauungsarten und die Wegeführung so anordnen, dass Gefahrenräume möglichst vermieden werden. Die Vermeidung von Angst- und Gefahrenräumen stellt umfangreiche Anforderungen an die Planung:

- Gestaltung von Straßenräumen in der Form, dass die Sicherheit von Frauen nicht gefährdet ist (Anordnung von belebenden Nutzungen in den Erdgeschossen, ausreichende Beleuchtung etc.)
- Vermeidung einer Konzentration von Abstellflächen, Garagen und Schaffung kleiner überschaubarer Stellplatzflächen
- Verbesserung der Sicherheit in Tiefgaragen (Erschließung von der Straße aus; in Wohnungsnähe; offene Gestaltung mit Tageslicht etc.)
- Gestaltung und Gliederung von Grünflächen in der Form, dass sie vor allem nachts die Mobilität von Frauen nicht einschränken (kleine Parkanlagen in lang gestreckter Form ausbilden, in der Nähe von belebenden Nutzungen wie Cafés, Biergärten oder kulturellen Einrichtungen und direkten Hauptwegeverbindungen etc.)
- Anordnung von Bepflanzungen in der Form, dass sie die Sicht möglichst wenig beeinträchtigen (Einfriedungen sollen vermieden bzw. überschaubar sein; Bäume oder niedrig wachsende Büsche sind hochgewachsenen Sträuchern vorzuziehen;

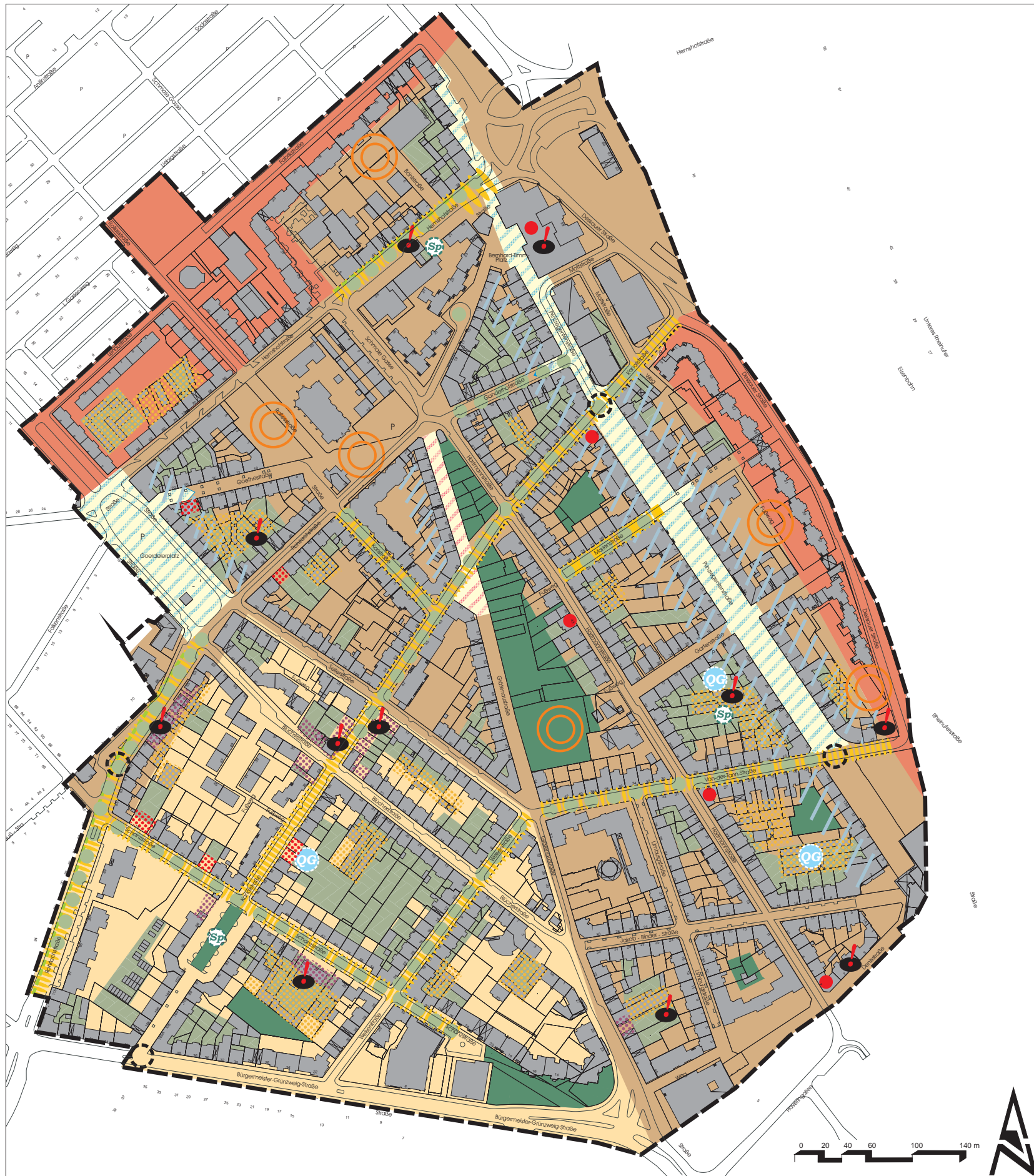
- Anordnung von Grundstücksflächen in der Form, dass keine Angsträume entstehen können (die Stellung und Ausrichtung der Gebäude sollten so gewählt werden, dass belebende Nutzungen eine soziale Kontrolle gewährleisten; Gebäude möglichst nahe und parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellen; Vermeidung von Nischen und Vorsprüngen im EG, die als Angsträume wahrgenommen werden)
- keine Zwangsführung von Fußwegen durch Gefahrenräume (Öffnung von Sackgassen durch anschließende Fußwege, Vorzug von Überführungen statt Unterführungen, Notwendigkeit nachts eine Grünanlage durchqueren zu müssen ausschließen etc.).

Beteiligte am Sanierungsverfahren

Innerhalb der Sanierungsziele soll sich die Erneuerung an den Interessen der ansässigen Bewohner und Gewerbetreibenden orientieren. Die Beteiligung der Betroffenen und der Akteure ist deshalb sowohl bei der Entwicklung von Zielen als auch bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen notwendig.

5.7 Rahmenplan

Der Gesamtrahmenplan fasst die Kernaussagen der Teilkonzeptpläne der 5 Planungsebenen in einem Planwerk zusammen.



Rahmenplan

Verkehr

- Ausweisung verkehrsberuhigter Bereich
- Neubau / Umbau Fahrradweg
Fahrradschutzstreifen
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Fußgängerquerung

Ruhender Verkehr

- Einrichtung Quartiersgarage
- geplante Zufahrt Tiefgarage / Quartiersgarage
- gestalterische Maßnahmen im Straßenraum / Neuordnung / Einrichtung öffentl. Stellplätze

Nutzung

- Schwerpunktbereich für Wohnen
- Schwerpunktbereich für Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- Gleichgewicht Mischnutzung Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Kultur
- Nutzung der rückwärtigen Bereiche für gewerbliche Zwecke möglich
- Umnutzung / Entwicklung / Neuordnung

Wohnumfeld

- Straßenraumbegrünung
- Anlage eines neuen Spielplatzes
- Aufwertung bestehender Plätze / Freiräume
- Maßnahmen auf privaten Grün- und Freiflächen Aktivierung - Aufwertung - Entsigelung
- Erhalt und Pflege der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- bauliche Schließung der Ränder
- Neuordnung und Bebauung
- Neuorganisation von Innenbereichen
- städtebauliche Handlungsschwerpunkte

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Konzept



Abb. 5.6 Rahmenplan

6 Abschlussplanung – Blockkonzepte

6.1 Handlungsansätze der Blockkonzepte

Zum Erreichen der aufgestellten Grundsätze und Leitziele werden die notwendigen Handlungsansätze zeichnerisch in den folgenden Blockkonzepten dargestellt.

In den Blockkonzepten wird die Konkretisierung der Sanierungsziele vorgenommen, so dass für einzelne private Grundstücke und öffentliche Flächen konkrete Sanierungsmaßnahmen formuliert werden können.

Für das Sanierungsgebiet werden insgesamt vier Blockkonzepte erstellt. Innerhalb dieser Blockkonzepte sind für die einzelnen Grundstücke, für die noch ein Sanierungsvermerk besteht, Handlungsansätze und -potenziale definiert und Einzelmaßnahmen abgeleitet.

Für die meisten Grundstücke bestehen aufgrund der Rahmenbedingungen klare Vorstellungen zur Umsetzung der vorgegebenen Sanierungsziele. Bei einigen Grundstücken sind jedoch auch alternative Umsetzungen der Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

6.2 Abgrenzung – Charakteristik der Blöcke

Blockkonzept 1

Das Gebiet des Blockkonzepts 1 liegt im Nordosten des Sanierungsgebietes. Er wird im Nordwesten durch die Rohrlachstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Dessauer Straße. Die Denisstraße bildet die südöstliche Grenze und die Hartmannstraße die südwestliche Begrenzung.

Dieser Konzeptbereich ist durch die Prinzregentenstraße als zentrale Einkaufzone charakterisiert. Hier konzentrieren sich Einzelhandel, Dienstleistung, Kunst und Kultur, Gastronomie und wohnverträgliches Gewerbe.

In diesem Blockkonzept steht die Erhaltung bzw. der maßvolle Neubau gewerblicher Bauten, sofern sie zur Funktionsfähigkeit von Gewerbetreibenden notwendig und mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar sind, im Vordergrund. Dazu gehört auch die Erweiterung von Verkaufs- bzw. untergeordneten Gewerbeflächen in die Hofbereiche hinein. Bei großflächig versiegelten Hof- und Freiflächen soll, wenn möglich, eine Entsiegelung zugunsten von versickerungsfähigem Belag stattfinden.

Vor allem westlich der Prinzregentenstraße gibt es in den Blockinnenbereichen zahlreiche ungenutzte und ungestaltete Gartenflächen, die gärtnerisch zu gestalten und nutzbar zu machen sind.

Die noch nicht aus der Sanierung entlassenen Grundstücke bzw. Gebäude innerhalb des Blockkonzeptes 1 stammen vornehmlich aus der Gründerzeit und sind daher für die Prägung des gesamten Stadtteils bedeutsam. Die Pflege dieses Gebäudebestandes ist daher von besonderem Belang.

Innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Blockkonzeptes 1 befinden sich darüber hinaus noch die geschlossenen Wohnbebauung an der Dessauer Straße (sog. „Lärmschutzbebauung“) sowie das Hemshof-Center. Diese Gebäudekomplexe besitzen jedoch nicht mehr den Sanierungsvermerk, so dass hier keine Maßnahmen dargestellt werden.

Für das Hemshof-Center ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Dominanz sowie den zur Verfügung stehenden Geschossflächen mittelfristig eine Entwicklungsperspektive notwendig.

Blockkonzept 2

Blockkonzept 2 befindet sich im Zentrum des Sanierungsgebietes. Seine nordwestliche Grenze bildet die Rohrlachstraße, die nordöstliche Grenze die Hartmannstraße, die südwestliche Grenze die Blücherstraße und die südöstliche Grenze die Denisstraße.

Geprägt wird dieser Konzeptbereich durch den zentralen Hemshofpark, der jedoch bereits aus der Sanierung entlassen ist und daher für die Konzeptentwicklung nicht mehr relevant ist.

Auch dieser Konzeptbereich ist durch die gründerzeitliche Bebauung geprägt, so dass auch hier häufig gemischt genutzte Strukturen anzutreffen sind. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verteilen sich gleichmäßig über den gesamten Konzeptbereich, es überwiegt jedoch die Wohnnutzung.

Neben den attraktiven Zonen des Hemshofparks und der im Norden sich daran angliedernden gastronomischen Einrichtungen wird der Konzeptbereich durch die städtebaulichen Brachflächen an der Kanalstraße negativ geprägt.

Blockkonzept 3

Das Gebiet des Blockkonzeptes 3 im Süden des Sanierungsgebietes wird im Nord-Osten durch die Blücherstraße, im Westen durch die Rohrlachstraße und im Süden durch die Bürgermeister-Grünzweig-Straße begrenzt.

Im Konzeptbereich herrscht Wohnnutzung vor. Charakteristisch ist der geringere Anteil gründerzeitlicher Substanz (Welserstraße nördlicher Bereich und angrenzend Blücherstraße) und die Prägung durch reine Wohnbauten, die teilweise durch Wohnungsbaugesellschaften und unabhängig der ursprünglichen Parzellenstruktur in der Nachkriegszeit bis in die 90er Jahre errichtet worden sind.

Entlang der Rohrlach- und der Bürgermeister-Grünzweig-Straße sind daneben noch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen vorzufinden. Die Bebauung an der Rohrlachstraße, die hier mit eingeschossigen Gebäuden teilweise kleinstädtisch geprägt ist, stellt in diesem Konzeptbereich eine Besonderheit dar. Dieser Bauabschnitt besitzt eine äußerst heterogene Baustruktur und bietet langfristig Potenziale der Neuordnung.

Blockkonzept 4

Das Gebiet des Blockkonzeptes 4 befindet sich im Nord-Westen des Sanierungsgebietes. Die nordwestliche Blockgrenze wird durch die Fabrik- und die Lenastraße gebildet. Im Süd-Westen begrenzen der Goerdeler Platz und im Süd-Osten die Rohrlachstraße den Block. Im Osten bildet die Kurze Straße die Grenze.

Das Konzeptgebiet ist durch eine heterogene Baustruktur, in der die Bauphasen der letzten hundert Jahre ablesbar sind, gekennzeichnet. Während im Bereich Goethestraße / Goerdeler Platz noch „Reste“ der gründerzeitlich dichten und gemischten Bebauung vorzufinden sind, sind weite Teile durch den Wohnungsbau der vergangenen Nachkriegsepochen geprägt. In diesem Konzeptbereich findet so der Übergang von wohnverträglichem Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich des Goerdeler Platzes und gastronomischen Einrichtungen im Bereich des Bernhard-Timm-Platzes hin zur ausschließlichen Wohnnutzung im Randbereich des Sanierungsgebietes statt.

Wesentliche Teilbereiche dieses Konzeptgebietes – insbesondere jene mit Baukomplexen der Wohnungsbaugesellschaften – sind bereits aus der Sanierung entlassen.



Bestand		Planung	
Bebauung			
	Hauptgebäude / Nebengebäude		Bebauung geplant / Bebauungsvorschlag (Neubau, Erweiterung)
	Überdachung / offene Halle		Abriss / Entkernung
	Einzeldenkmal		baulicher Neuordnungsbereich
	bauliche Gesamtanlage / Denkmalzone		einfacher Sanierungsbedarf
			mittlerer Sanierungsbedarf
			umfassender Sanierungsbedarf
Flächen			Entsiegelung zu Gunsten versickerungsfähigem Belag
	versiegelte Fläche - privat		Aufwertung / Gestaltung
	Brachfläche / versickerungsfähiger Belag		Begrünung - privat
	Grün- und Gartenfläche - privat		Neuordnung / Gestaltung zu öffentlich / gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen
	Grünfläche - öffentlich / halböffentlich		Verbesserung der Fußgängerquerung
Verkehr			gestalterische Maßnahmen im Straßenraum / Neuordnung / Einrichtung öffentlicher Stellplätze
	Fussgängerbereich		Neubau / Umbau Fahrradweg / Fahrradschutzstreifen
	Fahrbahn mit Gehwegen		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Einbahnstraße		
	Fußwegeverbindung		
	Fahradweg / Fahrradschutzstreifen		
Ruhender Verkehr			
	P Parkplatz / Parkstand öffentlich		TG QG Tiefgarage / Quartiersgarage
	TG Tiefgarage		Zufahrt Tiefgarage / Quartiersgarage
	Zufahrt Tiefgarage		
Wohnumfeld / Umwelt			
	Baum		zu pflanzender Baum
	Anwohner-Spielplatz		Anwohner-Spielplatz
	öffentlicher Spielplatz		öffentlicher Spielplatz
			gestalterische Aufwertung / Anpassung der Fassade
			Schaffung von Zugängen zu öffentlichen / halböffentlichen Grünflächen
			Abgrenzung Blockkonzept
			vorgeschlagene Maßnahmen
Sonstiges			
	Gemarkungsgrenze		
	aus der Sanierung entlassen		
1312-03	Nr. des statistischen Bezirks / Baublocks		

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Blockkonzepte

Abb. 6.1 Blockkonzepte

6.3 Darstellungen und Inhalte der Blockkonzepte

Blockkonzept 1

Folgende Maßnahmen sollen durch Sanierung und Umgestaltung im Blockkonzept 1 umgesetzt werden:

1-1 Umgestaltung Ganderhofstraße

Das Erscheinungsbild der Ganderhofstraße ist durch die Dominanz von Pkw, den Mangel an Begrünung und auch durch den Zustand der Bausubstanz gestört. Durch die Umgestaltung der Straße, vornehmlich durch Begrünung, Neuordnung der Parkstände und Aufpflasterungen, soll der Gesamteindruck deutlich verbessert werden, um so auch entscheidende Impulse für die private Modernisierung zu geben.

1-2 Umgestaltung Kanalstraße

Die Kanalstraße bildet einen längeren Straßenabschnitt im Sanierungsgebiet, der bisher kaum Aufwertungsmaßnahmen erfahren hat. Sie soll durch die Neuordnung der Parkstände, durch Begrünung und Aufpflasterungen umgestaltet werden. Aufgrund der Länge der Straße haben dabei die Abschnitte Blücherstraße bis Karlstraße sowie zwischen Hartmannstraße und Mottstraße Priorität. In diesen Bereichen soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums auch für die bauliche Entwicklung – Stadtbrachen Kanalstraße sowie Randbereiche der Fußgängerzone – Anreize geben (vgl. Kap. 7.2).

Wechselseitiges Parken mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung sollte im Bereich des Parkhauses eingerichtet werden. Dort können auch augenscheinliche Engstellen gestaltet werden, damit gleichzeitig das Queren für Fußgänger und Radfahrer erleichtert wird.

Die stark befahrene Kanalstraße ist im Bereich zwischen Prinzregentenstraße und Mottstraße mit anderem Straßenbelag zu versehen und eventuell zu erhöhen, um den Fußgängern und Radfahrern den Wechsel Fußgängerzone / Fahrbahn deutlich zu machen und um den Autofahrer auf die Querung von Fußgängern und Radfahrern hinzuweisen bzw. um ihn zum langsameren Fahren zu zwingen.

Die Umgestaltung soll zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kanalstraße beitragen.

1-3 Prinzregentenstraße Nr. 51

Der gründerzeitliche Bau prägt den Gesamteindruck der Prinzregentenstraße entscheidend mit. Dieses städtische Anwesen ist unter denkmalschützerischen Gesichtspunkten nachhaltig instand zu setzen und möglichst im Erdgeschoss eine Einzelhandel-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzung anzusiedeln. In den oberen Geschossen soll Wohnnutzung mit gehobenem Standard angesiedelt werden.

1-4 Umgestaltung Marienstraße

Die Marienstraße ist im nordöstlichen Abschnitt bereits umgestaltet worden. Im südwestlichen Abschnitt dominieren Pkw, vor allem infolge des Parksuchverkehrs in Nähe

der Fußgängerzone. Hier soll daher ein weiterer Straßenumbau in Form von fußgängerfreundlicher Pflasterung, abgesenkten Bordsteinkanten, neu geordneten Parkständen sowie Straßenraumbegrünung stattfinden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Einbindung des Zugangs zur öffentlichen Grünanlage Marienstraße zu legen. Die Umgestaltung soll den räumlichen Gesamtzusammenhang zum bereits gestalteten Teil der Marienstraße herstellen.

1-5 Baulückenschließung Gartenstraße

Die momentan als Parkplatz genutzte Fläche an der Gartenstraße 11 (Nr.:1702-3) soll wieder bebaut werden. Der Blockrand wird durch dieses neue Gebäude baulich geschlossen. Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen aufgenommen werden.

1-6 Umgestaltung Von-der-Tann-Straße

Der Straßenraum der Von-der-Tann-Straße soll umgestaltet werden. Im Zuge der Neugestaltung sind die Parkstände neu zu ordnen und Straßenbäume zu pflanzen. Die Kreuzungsbereiche sollen aufgepflastert werden.

Wechselseitiges Parken mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung sollte in der Von-der-Tann-Straße eingerichtet werden. Dort können auch augenscheinliche Engstellen gestaltet werden, damit gleichzeitig das Queren für Fußgänger und Radfahrer erleichtert wird.

Auch hier ist der Übergang der Fußgängerzone über die stark befahrene Von-der-Tann-Straße durch Änderung des Fahrbahnbelags und gegebenenfalls eine Erhöhung deutlich zu machen.

Die Umgestaltung soll zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Von-der-Tann-Straße beitragen und zu einer Entlastung der Straße führen.

1-7 Quartiersgarage / Gestaltung des Blockinnenbereichs

In der Gartenstraße 11 befindet sich ein unbebautes Grundstück und hinterliegend ungenutzte und ungestaltete Grünflächen sowie ungenutzte Nebengebäude des Anwesens Prinzregentenstraße Nr. 23. In diesem Baublock, Gartenstraße, Hartmannstraße, Von-der-Tann-Straße, Prinzregentenstraße ist die Entkernung des Innenbereichs vorzunehmen und die Anlage einer gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche anzustreben, so dass auf privatem Grün ruhige, qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche entstehen. Dazu können Wege angelegt und Sitz- und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Auch Mietergärten sind denkbar. Von den angrenzenden Gärten sollten Zugänge geschaffen werden.

Unterirdisch soll in diesem Block eine Quartiersgarage angeordnet werden, die auch von Anwohnern aus der Nachbarschaft genutzt werden kann.

1-8 Quartiersgarage / Gestaltung des Blockinnenbereichs

In dem Innenbereich des Blocks Von-der-Tann-Straße, Hartmannstraße, Jakob-Binder-Straße, Prinzregentenstraße sind die bestehenden oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen der Prinzregentenstraße 7 und 9 sowie der Hartmannstraße 12-16 in

einer neuen Tiefgarage zusammenzufassen. Die Tiefgarage ist als Quartiersgarage so zu dimensionieren, dass sie auch Anwohnern aus der Nachbarschaft zur Verfügung stehen kann. Der Blockinnenbereich kann, von Zufahrten und Bebauung befreit, aufgewertet werden. Die Flächen sollen begrünt und zur Nutzung für die Bewohner gestaltet werden. In diesem Zusammenhang sind auch die rückwärtigen Baulichkeiten der Gaststätte Prinzregentenstraße Nr. 7 neu zu ordnen.

Blockkonzept 2

Folgende Maßnahmen sollen durch Sanierung und Umgestaltung im Blockkonzept 2 umgesetzt werden:

2-1 Modernisierung Rohrlachstraße Nr. 49 / Baulückenschließung Rohrlachstraße Nr. 51

Die Baulücke Rohrlachstraße Nr. 51 ist durch einen Neubau zu schließen. Der Baukörper hat sich in der Höhe dem benachbarten Bestand anzupassen und soll traufständig errichtet werden. Im Zuge dieser Baulückenschließung ist das gründerzeitliche Gebäude Rohrlacherstraße Nr. 49 zu sanieren.

Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Freiflächen bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren. Zur Unterbringung der Stellplätze ist daher eine Tiefgarage herzustellen, deren Zufahrt durch das neue Gebäude erfolgen soll.

2-2 Umgestaltung Karlstraße

Die Karlstraße ist durch die Neuordnung der Parkstände und die Ergänzung der Baumbestände umzugestalten.

Diese Umgestaltung soll zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Karlstraße beitragen.

2-3 Hartmannstraße Nr. 43

Das leer stehende städtische Anwesen ist umfangreich zu modernisieren und dem Wohnungsmarkt mit Wohnungen gehobenen Standards wieder zuzuführen.

2-4 Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße (West)

Die Blockkanten an Kanal- und Blücherstraße (Block 1315-04) sind durch Neubebauung zu schließen. Die Bebauung auf der momentan als Parkplatz genutzten Fläche hat durch Einzelbebauung parzellenweise zu erfolgen. Das Gebäude Kanalstraße Nr. 66 ist dabei zu entfernen. Parzellierung sowie die Höhe der Baukörper haben sich dem umgebenden Bestand anzupassen. Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Bereiche zu begrünen und bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren. Zur Unterbringung der Stellplätze ist daher eine Tiefgarage herzustellen. Bei der Bebauung ist eine Durchfahrtsmöglichkeit zum Innenhof des Eckgebäudes Kanalstraße / Seilerstraße zu sichern.

2-5 Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße / Seilerstraße (Ost)

Die momentan als Parkplatz genutzte Fläche, angrenzend an die Rohrlachstraße, Blücher- und Seilerstraße, soll ebenfalls wieder bebaut werden, um den Stadtgrundriss wieder zu vervollständigen und den Gesamteindruck des Quartiers aufzuwerten. Das Wohngebäude Kanalstraße Nr. 61 ist dabei zu entfernen und das frei werdende Grundstück ebenfalls neu zu bebauen. Die Bebauung hat durch Einzelbebauung zu erfolgen. Die Parzellierung sowie die Höhe der Baukörper haben sich dem umgebenden Bestand anzupassen. Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Freiflächen bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren. Zur Unterbringung der Stellplätze ist daher eine Tiefgarage herzustellen. Bei der Bebauung ist auch hier zu überprüfen, ob anstelle der überlieferten geschlossenen Blockrandbebauung Gebäude in offener Bauweise oder Stadthäuser errichtet werden können, um das Angebot an zeitgemäßen Wohnungstypen zu erhöhen.

2-6 Umgestaltung Welslerstraße

Auch in der Welslerstraße ist ein Straßenumbau in Form von fußgängerfreundlicher Pflasterung, abgesenkten Bordsteinkanten, neu geordneten Parkständen und Straßenraumbegrünung durchzuführen.

Die Umgestaltung soll den räumlichen Gesamtzusammenhang zum bereits gestalteten Teil der Welslerstraße herstellen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums schafft hier Anreize für Investitionen in die private Bausubstanz.

2-7 Entkernung / Baulückenschließung Gräfenastraße 12 /14

In diesem Block sollen die ungenutzten / untergenutzten Gebäude entfernt werden und die Aufwertung der rückwärtigen Bereiche des Blocks insbesondere durch Entsiegelung und Gestaltung der Hofflächen stattfinden.

Die Baulücke Gräfenastraße Nr. 12 / 14 ist durch zwei Neubauten zu schließen. Dabei haben sich die neuen Baukörper an dem benachbarten Bestand zu orientieren. Die rückwärtigen Bereiche dieser Anwesen sind umfassend neu zu ordnen und zu gestalten. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über die Gräfenastraße Nr. 12 bzw. 14 (vgl. ausführlich Kap. 7.3).

Blockkonzept 3

Folgende Maßnahmen sollen durch Sanierung und Umgestaltung im Blockkonzept 3 umgesetzt werden:

3-1 Bebauung Rohrlachstraße

Im Bereich der Rohrlachstraße Nr. 65-75 ist die bauliche Neuordnung, Verdichtung und die Beseitigung städtebaulicher Missstände angestrebt. Hier handelt es sich z.T. um eine heterogene Bebauung (Garagen /Nebengebäude entlang der Straße und im rückwärtigen Bereich, freistehende giebelständige Wohnhäuser), die städtebaulich neu geordnet oder zumindest gestalterisch angepasst werden müssen. In Zusammenhang mit der Umgestaltung der Rohrlachstraße sowie den rückwärtig zur Verfügung stehenden großzügigen Gärten können hier attraktive Wohnungen erstellt werden (vgl. Kap. 7.4).

3-2 Umgestaltung Rohrlachstraße

Die Rohrlachstraße ist eine der Haupteerschließungsstraßen des Quartiers, in der auch der Busverkehr stattfindet. Zudem sind an dieser Straße zahlreiche gewerbliche und öffentliche Nutzungen angesiedelt.

Südöstlich des Goerdeler Platzes ist die Rohrlachstraße bereits umgestaltet. Um auch im südwestlichen Teilabschnitt die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zurückzunehmen und mehr Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV zu schaffen sind auch hier Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die Umgestaltung ist zudem als städtebauliche Aufwertung gedacht, so dass Anreize für eine Neuordnung des Bereichs Rohrlachstraße 65 -75 gegeben werden.

Die Rohrlachstraße ist durch die Neuordnung der Parkstände und die Ergänzung der Baumbestände umzugestalten. Der Abschnitt der Rohrlachstraße zwischen Goerdeler Platz und Bürgermeister-Grünzweig-Straße soll fahrradfreundlicher gestaltet werden. Es soll ein Fahrradstreifen angelegt werden in Anknüpfung an den bereits bestehenden Fahrradweg in der Rohrlachstraße (zwischen Blücher- und Hartmannstraße).

Im Bereich der Apostelkirche bzw. Haltestelle Apostelkirche sind zusätzliche Querungshilfen in Form eines Zebrastreifens und / oder einer Fußgängerinsel einzurichten. Damit wird die Rohrlachstraße für Fußgänger deutlich sicherer, aber für den Durchgangsverkehr weniger attraktiv.

Von besonderer Dringlichkeit ist die Neugestaltung des Haltestellenbereichs Rohrlachstraße zwischen Blücher- und Schanzstraße. Hier ist neben der Verbesserung der Zugänglichkeit eine Überdachung der Haltestellen und Verbreiterung des Gehweges notwendig.

Zur Geschwindigkeitsreduzierung sollte in dem südlichen Teil der Rohrlachstraße (Goerdeler Platz bis Bürgermeister-Grünzweig-Straße) wechselseitiges Parken angedacht werden. Dort können auch augenscheinliche Engstellen gestaltet werden, damit gleichzeitig das Queren für Fußgänger und Radfahrer erleichtert wird.

3-3 Baulückenschließung Schanzstraße Nr. 78

Die Baulücke Schanzstraße Nr. 78 ist durch einen Neubau zu schließen. Der Baukörper hat sich insbesondere in der Höhenentwicklung dem benachbarten Bestand anzupassen.

Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Freiflächen bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren.

3-4 Baulückenschließung Schanzstraße Nr. 68

Die Baulücke Schanzstraße Nr. 68 ist durch einen Neubau zu schließen. Der Baukörper hat sich insbesondere in der Höhenentwicklung dem benachbarten Bestand anzupassen.

Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Freiflächen bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren.

3-5 Baulückenschließung Blücherstraße

Das Anwesen Kanalstraße 68 ist dahin gehend zu überprüfen, ob so weit reichende Mängel festgestellt werden können, dass ein Abriss erforderlich wird. Ein Neubau an dieser Stelle hat den angrenzenden Bereich der Blücherstraße mit einzubeziehen. Er hat die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung zu berücksichtigen.

3-6 Baulückenschließung Kanalstraße Nr. 75-77

Die Baulücke Kanalstraße Nr. 75 / 77 (städtisches Grundstück) ist durch zwei Neubauten zu schließen. Die Gebäude haben sich der Nachbarbebauung anzupassen. Im Zuge des Neubaus sind die rückwärtigen Freiflächen bewohnergerecht anzulegen, die Versiegelung ist zu minimieren. Zur Unterbringung der Stellplätze ist daher eine Tiefgarage herzustellen.

Im Blockinnenbereich besteht vor allem Gestaltungsbedarf im Bereich der Grünflächen. Dabei ist auch die Umgestaltung in gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen (z.B. Mietergärten) denkbar.

3-7 Umgestaltung Schanzstraße

Die Schanzstraße ist durch die Neuordnung der Parkstände, durch Begrünung und Aufpflasterungen umzugestalten.

Die Umgestaltung soll zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Schanzstraße beitragen.

3-8 Neubebauung Eichamt

Für das Anwesen des Eichamtes (Schanzstraße Nr. 27) ist eine umfassende Neuordnung der Baulichkeiten nach Aufgabe der Nutzung erforderlich. Hier steht vor allem eine Entsiegelung des Grundstücks im Vordergrund.

Anstelle des Eichamtes soll hier qualitätvoller Wohnungsbau erstellt werden. Aufgrund notwendiger Abstandsflächen sind hier andere Bautypen als Wohnungsbau in geschlossener Blockrandbebauung möglich.

Blockkonzept 4

Folgende Maßnahmen sollen durch Sanierung und Umgestaltung im Blockkonzept 4 umgesetzt werden:

4-1 Umgestaltung Hemshofstraße

Die Hemshofstraße bildet im Nordosten den Zugang zum Stadtteil. Im Bereich des Hemshof-Centers befindet sich der Eingang zur Fußgängerzone der Prinzregentenstraße. Diese bedeutsame Eingangssituation ist durch eine Platzgestaltung aufzuwerten (vgl. Kap. 7.1).

Die Hemshofstraße ist im Abschnitt zwischen Schmale Gasse und Dessauer Straße durch die Neuordnung der Parkstände und durch Begrünung umzugestalten.

Die Straße ist eine wichtige Verbindungsachse (BASF - Hemshof / Rohrlachstraße) für Fahrradfahrer. Deshalb ist der Ausbau der Radwegeverbindung in diesem Abschnitt der Hemshofstraße durchzuführen.

Straßenbäume sollen dies verdeutlichen und zu einer gestalterischen Aufwertung der Seitenräume in diesem Abschnitt der Hemshofstraße führen.

Wechselseitiges Parken mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung soll in der Hemshofstraße (Schmale Gasse bis Prinzregentenstraße bzw. Kurze Straße) umgesetzt werden. Dort können auch augenscheinliche Engstellen gestaltet werden damit gleichzeitig das Queren für Fußgänger und Radfahrer erleichtert wird.

Für das Gebäude Hemshofstraße 45 ist zu prüfen, ob eine Umnutzung möglich ist. Aufgrund der solitären Lage ist hierfür nur eine öffentlichkeitswirksame Nutzung anzustreben. Das Grundstück ist in jedem Falle in die Umgestaltungsmaßnahme Hemshofstraße einzubeziehen.

4-2 Abriss und Baulückenschließung Goethestraße Nr. 17a

Die Baulücke Goethestraße Nr. 17a soll durch einen Neubau geschlossen und die bestehenden Nebengebäude in diesem Zuge entfernt werden.

4-3 Nachnutzung Kohlenhandlung

Nach Aufgabe der Kohlenhandlung soll die bestehende Baulücke durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll sich in Parzellierung und Höhenentwicklung an den umgebenden Gebäuden orientieren.

6.4 Sonstige Plandarstellung

Abriss / Teilabriss

In der Plandarstellung sind diejenigen Bestandsgebäude dargestellt, die trotz erheblicher Mängel in der Substanz nach derzeitiger Einschätzung erhaltenswert und entwicklungsfähig sind.

Für Nebengebäude hängt ihre Erhaltenswürdigkeit in erster Linie von den konkreten Nutzeranforderungen und baulichen Möglichkeiten ab. Der Abriss wird insbesondere für die Bereiche vorgeschlagen, in denen die Nebengebäude noch immer die Blockinnenbereiche dominieren und ein hohes Entkernungspotenzial vorliegt.

Für marode, stadtbildstörende und entbehrlich gewordene Hauptgebäude wird der Abriss vorgeschlagen.

Neubau

Die Neubaumöglichkeiten sind einheitlich als schematischer Baukörper hergeleitet. Die Bebauungstypik ist für die Baulücken direkt aus bestehenden oder vormaligen Gestaltkriterien wie Bauflucht, Bebauungstiefe und Kubatur hergeleitet.

Fassadengestaltung

Bei der Sanierung der noch nicht sanierten Gebäude soll eine gestalterische Aufwertung erreicht werden. Insbesondere die Sanierung der Fassaden soll so durchgeführt werden, dass historische Fassaden erhalten und unter denkmalschützerischen Gesichtspunkten instand gesetzt werden.

Die Farbgestaltung der Fassaden soll sich an der ursprünglichen Farbgebung orientieren und in die Umgebung einpassen.

Um eine Harmonisierung des Straßenbildes zu erreichen, sollen z.B. die Sockelbereiche umgestaltet werden. Statt der Fliesen sollen Sandsteinverkleidungen (ergänzend zum alten Bestand bzw. neue Sandsteinplatten) Verwendung finden.

Um die natürliche Farbgebung des Sandsteins sichtbar zu machen und den Gesamteindruck der Straßen zu verbessern, sind die Sockelbereiche von Gebäuden mit Sandsteinabstrahlung zu reinigen.

7 Umsetzung Beispielprojekte

In ausgesuchten Teilbereichen sollen die Rahmenplanung und die Blockkonzepte durch Beispielprojekte konkretisiert werden. In den Beispielprojekten werden Vorschläge zur Umsetzung einzelner Maßnahmen ausgearbeitet, für die ein besonderer Gewinn und Nutzen für den gesamten Stadtteil gesehen wird (vgl. Tabelle 3).

Für den Bereich öffentlicher Flächen – Hemshofstraße und Kanalstraße – sind die Planungen als Handlungskonzepte anzusehen, die über Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen hinausgehen. Die Planungen stellen die Bedeutung der beiden Straßen für den Hemshof heraus und beabsichtigen durch Gestaltungsmaßnahmen eine erlebbare Aufwertung für den gesamten Stadtteil zu erreichen.

Mit den Planungen für die Gräfenaustraße 12-14 und Rohrlachstraße 63-75 werden Konzepte für Bereiche entwickelt, in denen ein besonderer Handlungsbedarf besteht. Die Projekte sollen Initialpunkte der weiteren Erneuerung des Hemshofs sein und einen Anreiz zur Umsetzung geben.

7.1 Umgestaltung Hemshofstraße

Ausgangssituation

Die Hemshofstraße bildet im Nordosten über den komplexen Knotenpunkt mit der Rheinuferstraße kommend den Zugang zum Stadtteil Hemshof. Um den geänderten Charakter eines lebenswerten Wohnumfeldes beim Eintritt in das Quartier hervorzuheben, ist eine intensive Gestaltung dieses Bereiches erforderlich. Wichtig ist ferner, dass der Zugang von der Hemshofstraße über den Bernhard-Timm-Platz zur Fußgängerzone Prinzregentenstraße gleichberechtigt in die Planung integriert wird.

Der Zugangssituation über die Hemshofstraße in das Quartier fehlt eine optische und gestalterische Kennzeichnung als „Eingangssituation“. Die Verkehrsflächen dominieren. Die Grünflächen auf der südöstlichen Seite sind unattraktiv und nicht zeitgemäß (z.B. teergetränkte Eisenbahnschwellen als Sichtschutz) gestaltet und zeigen deutliche Spuren fortschreitenden Verfalls.

Maßnahmen

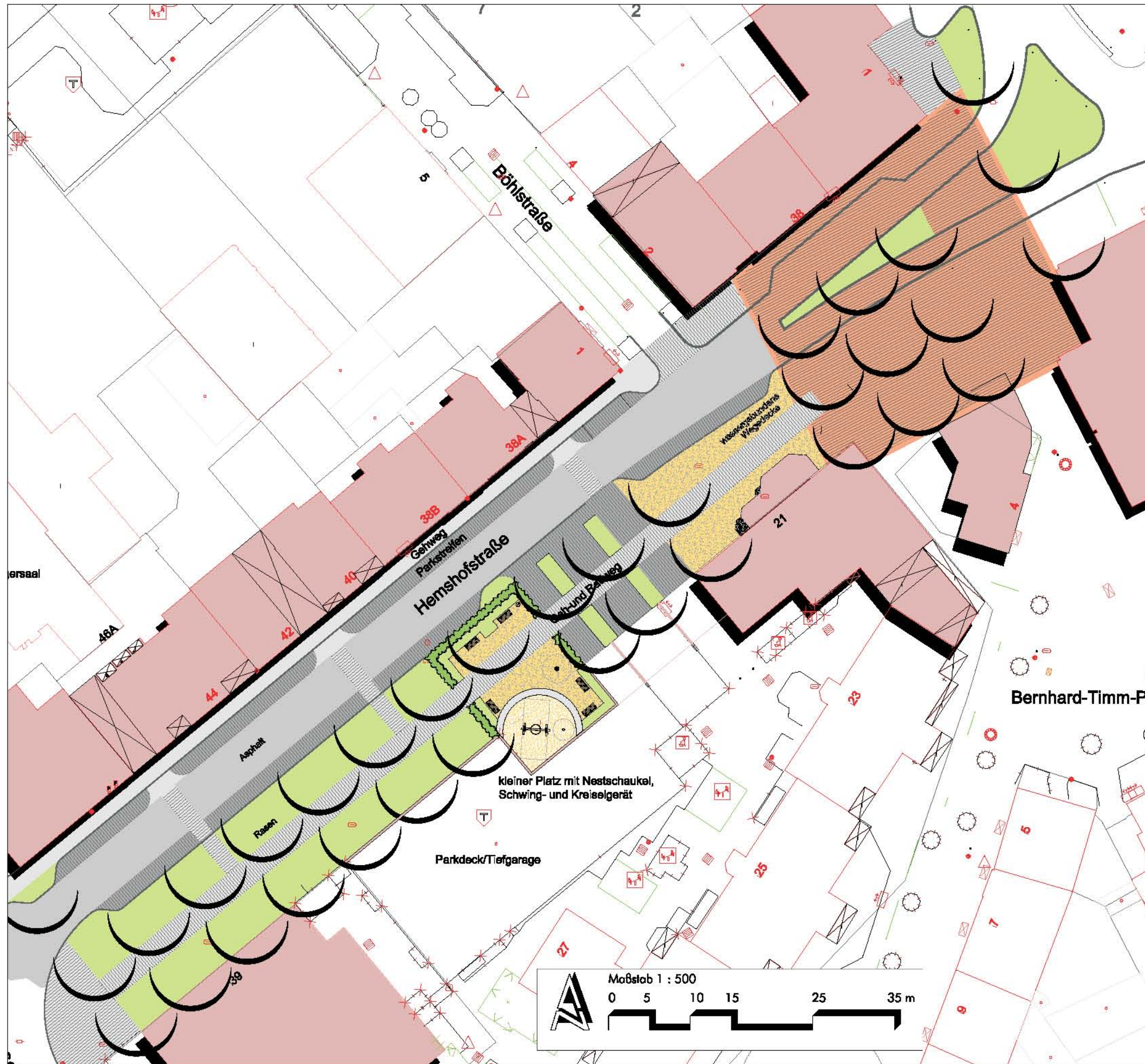
Der Beispiel-Entwurf Hemshofstraße sieht vor, im Einmündungsbereich zur Rheinuferstraße einen Belagswechsel im gesamten Straßenraum – von nordwestlicher bis südöstlicher Bebauung (Hemshof-Center) – zu vollziehen und den Verkehr in reduzierter Fahrgeschwindigkeit über verschmälerte Fahrgassen unter einem Baumkarree in das Gebiet zu führen. Dieser gepflasterte Bereich dient als Scharnier und integriert den Zugang zum Bernhard-Timm-Platz sowie das Umfeld eines derzeit entstehenden Gastronomiebetriebes.

Die Hemshofstraße als auch die Zu- und Ausfahrten zur Rheinuferstraße sind in den Breiten zu minimieren. Die derzeitige Breite der Hemshofstraße verleitet zu schnellem Fahren und zum Parken in zweiter oder dritter Reihe. Um dies zu unterbinden, ist eine Verschmälerung der Hemshofstraße bis Anschluss der Schmalen Gasse auf das minimal erforderliche Maß (nach EAE 5,50m) anzustreben. An drei Stellen sind gepflaster-

te Querungen über die Fahrbahn mit Anschluss an die zu gestaltende Grünfläche denkbar.

Der nordwestliche Seitenbereich der Hemshofstraße, bestehend aus Gehweg und Parkstreifen, bleibt unverändert. Der Flächengewinn aus der Fahrbahnreduzierung (Versetzen des Fahrbahnrandes nach Nordwesten) wird der neu zu gestaltenden südöstlichen Grünfläche zugeschlagen. Um der Hemshofstraße auf der Südseite ein Gegengewicht zur vorhandenen Bebauung der Nordseite zu geben, soll eine zweireihige durchgängige Alleereihe gepflanzt werden. Die Zufahrten zu Tiefgarage und Parkdeck werden in reduzierter Breite beibehalten.

Das Wohnhaus Nr. 45, welches als räumliche Barriere wirkt und den 25m breiten öffentlichen Raum auf nur 12m einengt, sollte im Sinne einer gesamträumlichen Betrachtung entfernt werden. Diese Stelle wäre für eine kleinere Spielplatzanlage eine ideale Lage. Die südlichen Grünflächen sollen als ebenerdigen Rasenflächen mit einem mittigen Fuß- und Radweg ausgebildet werden, um die Durchgängigkeit offen zu lassen.



LEGENDE

	Pflaster, rot
	Pflaster, grau, hell
	Pflaster, grau, dunkel
	Asphalt
	Wassergebunden Wegedecke
	Rasen / Grünfläche
	Sand
	Bäume Bestand
	Bäume neu
	Hecke

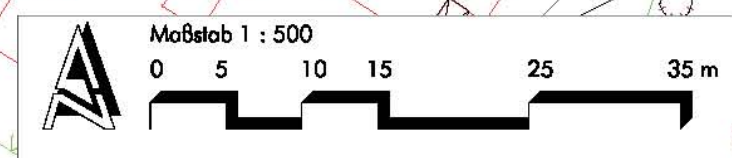


Abb. 7.1 Beispielprojekt Hemshofstraße **REGIOPLAN**

7.2 Gestaltungskonzept Kanalstraße

Ausgangssituation

Die Kanalstraße stellt eine durchgehende Achse von Südwesten bis Nordosten durch den gesamten Stadtteil Hemshof dar. Sie bindet im Südwesten über die Bürgermeister-Grünzweig-Straße an den Friedenspark an und im Nordosten an die Rheinuferstraße / Dessauer Straße und kreuzt in Ihrem Verlauf die wichtigsten „Lebensadern des Quartiers“ Gräfenaustraße (Grünzug mit hohem Angebot an Gastronomie) und Prinzregentenstraße (Fußgängerzone).

Maßnahmen zur Gestaltung, Verkehrsreduzierung und Begrünung der Kanalstraße wurden bereits umgesetzt. Teilabschnitte der Straße bieten jedoch noch Potenzial zur Verbesserung. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Kanalstraße in gesamter Länge

Probleme der Bestandssituation

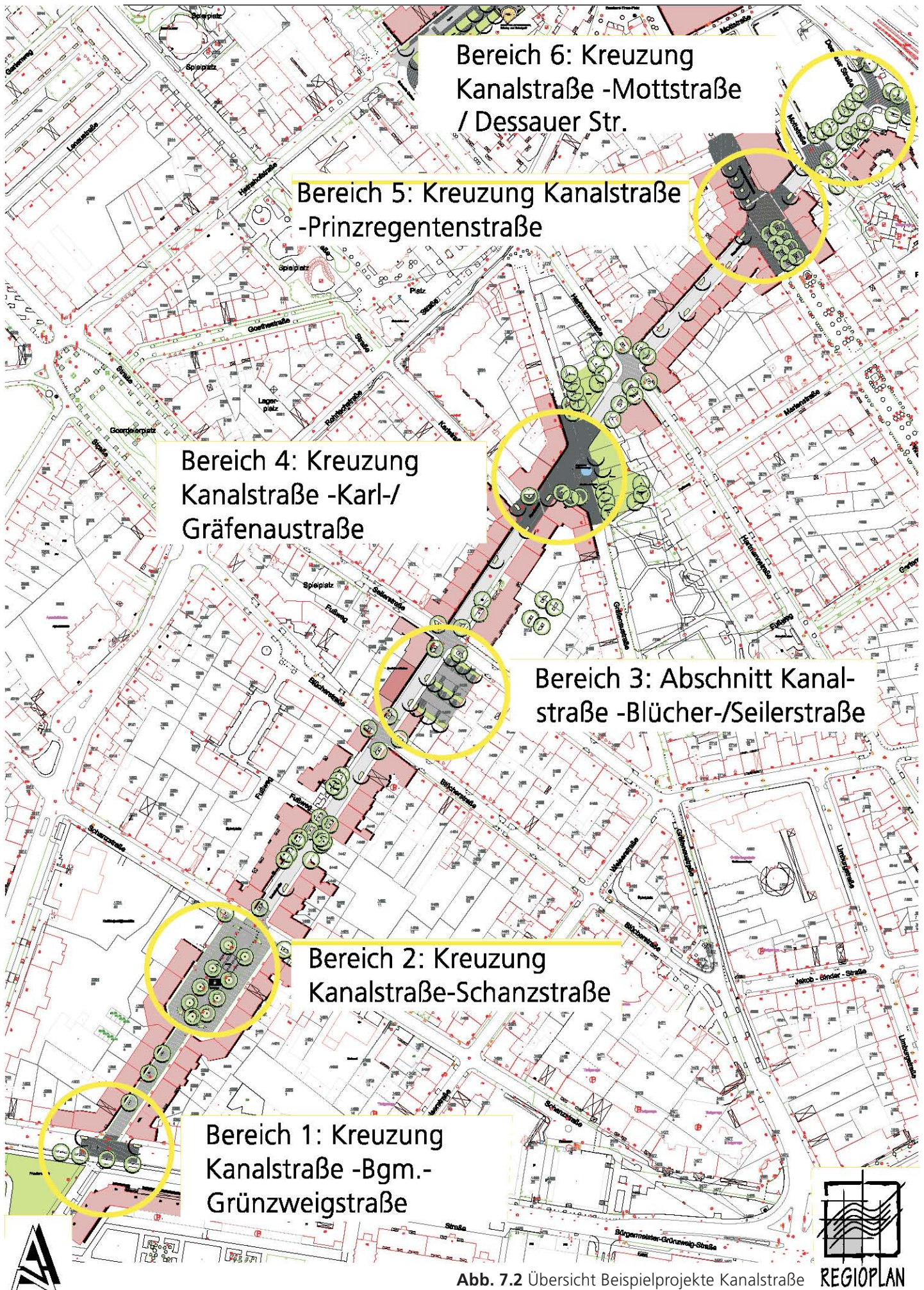
Die Pflanzung von Straßenbäumen in Verbindung mit baulichen Einfassungen der Baumscheiben zur Verkehrsreduzierung findet sich an zahlreichen Abschnitten und Kreuzungen in der Kanalstraße.

Abschnittsweise ist die Straßenbegrünung aber lückenhaft oder fehlt gänzlich:

- Zwischen Schanz- und Blücherstraße: 2 Lücken,
- Zwischen Blücher- und Seilerstraße: Bäume nur an Kreuzungen,
- Zwischen und Seiler- und Gräfenaustraße: keine Bäume,
- Zwischen Hartmann- und Prinzregentenstraße: keine Bäume,
- Zwischen Prinzregenten- und Mottstraße: keine Bäume.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.2)

Die Beispiel-Entwürfe sehen als wiederkehrendes Element die weitere Eingrünung der Kanalstraße mit Alleebäumen und das Einengen des Straßenraumes durch bauliche Herstellung der Baumscheiben (mind. Hochbordeinfassung!) vor. Der Bestand an Versorgungsleitungen wurde in diesem Planungsstadium nicht vertiefend untersucht, Leitungsschutzmaßnahmen oder -umlegungen sind in Abstimmung mit den Versorgungsträgern oftmals möglich.



Bereich 6: Kreuzung
Kanalstraße -Mottstraße
/ Dessauer Str.

Bereich 5: Kreuzung Kanalstraße
-Prinzregentenstraße

Bereich 4: Kreuzung
Kanalstraße -Karl-/
Gräfenaustraße

Bereich 3: Abschnitt Kanal-
straße -Blücher-/Seilerstraße

Bereich 2: Kreuzung
Kanalstraße-Schanzstraße

Bereich 1: Kreuzung
Kanalstraße -Bgm.-
Grünzweigstraße

Abb. 7.2 Übersicht Beispielprojekte Kanalstraße

Bereich 1: Kanalstraße / Bürgermeister-Grünzweig-Straße*Probleme der Bestandssituation*

Im Anfangsabschnitt der Kanalstraße zeigt sich diese als freundliche gepflasterte Wohnstraße mit Reduzierung auf Schrittgeschwindigkeit (Verkehrszeichen 325) und Straßenbäumen. Verbesserungswürdig stellt sich jedoch der Anschluss über die Bürgermeister-Grünzweig-Straße an den südlich angrenzenden Friedenspark als bedeutende Flächen für die Naherholung dar.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.3)

Der Beispiel-Entwurf sieht vor, den Pflasterbelag aus der Kanalstraße in die Fahrbahn der Bürgermeister-Grünzweig-Straße auszuweiten, ohne die Vorfahrtssituation zu verändern. Der Baumbestand auf der Südseite soll um zwei neue Alleebäume auf der Nordseite ergänzt werden.

Zielsetzung ist eine deutlichere Kennzeichnung der Wegebeziehung von der Kanalstraße über die Bürgermeister-Grünzweig-Straße hinaus Richtung Südwesten. Der bestehende kleine Fahrbahnteiler wird durch eine großzügigere Lösung ersetzt.

Bereich 2: Kanalstraße / Schanzstraße*Probleme der Bestandssituation*

Dieser Abschnitt der Kanalstraße zeichnet sich durch einen hohen raumbildenden Baumbestand aus ausgewachsenen Säulenpappeln aus, wie er im innerstädtischen Bereich selten zu finden ist. Das Umfeld des Platzes wird gekennzeichnet durch gepflasterte Straßen und Stellplätze – eine klassische Spielstraße mit mediterranem Flair.

Verbesserungswürdig ist jedoch der Innenbereich des Platzes und das Angebot auf dem Platz selbst.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.4)

Die Innenfläche des Platzes besteht aus einem verwitternden, aber noch geschlossenen Asphaltbelag. Eine Entsiegelung wäre wünschenswert und kann die hohe Attraktivität des Platzes weiter steigern. Empfohlen wird der Austausch gegen einen lockeren wassergebundenen Belag mit Feinkies- oder Splittabstreu.

Idealerweise sollten auf dem Platz Bereiche mit einem Spielangebot für Kinder ergänzt werden, welche aber die Durchgängigkeit in der Mitte nicht beeinträchtigen dürfen. Eine schattige Stelle im Süden des Platzes bietet sich hierfür an.

Vorstellbar wäre die Abgrenzung einer Fläche als Boule-Bahn, um ein „Spiel“-Angebot für Erwachsene zu schaffen.



Abb. 7.3 Bereich Kanalstraße / Bürgermeister-Grünzweig-Straße



Abb. 7.4 Bereich Kanalstraße / Schanzstraße

Bereich 3: Kanalstraße zwischen Blücher- und Seilerstraße*Probleme der Bestandssituation*

Beidseitig der Kanalstraße wird auf angrenzenden, provisorisch befestigten Brachflächen wild und ungeordnet geparkt. Die Fläche präsentiert sich als uneben, staubig und vollsonnig. Längerfristig ist eine Schließung dieser Baulücken anzustreben. Mittelfristig sollte jedoch eine Verbesserung des Provisoriums angedacht werden.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.5)

Der Beispiel-Entwurf sieht auf der südlichen Brachfläche vor, eine einfache und günstige Oberflächenbefestigung (Egalisierung der Fläche, Planieren, Abstreuen mit Feinsplitt) vorzunehmen und die Fläche mit drei Baumreihen à drei Bäumen einzugrünen. Die Abstände der Baumreihen geben somit Parkgassen mit Stellplätzen in Senkrechtaufstellung rechts und links vor. Zwei Baumreihen werden um je einen Baum im Straßenraum ergänzt.

Bereich 4: Kanalstraße / Karlstraße / Gräfenaustraße*Probleme der Bestandssituation*

Der Kreuzungspunkt Kanal- / Karlstraße und die Nähe zur Querung der Gräfenaustraße erfordert eine einheitliche Betrachtung dieses Abschnittes. Die Querung mit der Gräfenaustraße und die platzartige Aufweitung des Raumes verlangt zudem eine gestalterische Überplanung zur Erhöhung der Attraktivität. Die Gestaltung des Platzes lässt keine planerische Motivation erkennen, zudem tragen die hier platzierten Altglasbehälter zur Minderung der Qualität bei.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.6)

Der Beispiel-Entwurf sieht vor, der Gräfenaustraße als „Flaniermeile“ mit einem hohen Angebot an Gaststätten und Kneipen Rechnung zu tragen und die Durchgängigkeit zu fördern. Die Kanalstraße quert die Gräfenaustraße und muss diese Fahrbeziehung vorrangig beibehalten. Um beiden Anforderungen gerecht zu werden, wird vorgeschlagen, die durchlaufende Kanalstraße in minimaler Breite (nach EAE 5,50m) beizubehalten, optisch jedoch die Gräfenaustraße mit einer eigenen Oberflächenbefestigung über die Kanalstraße zu legen. Somit wird dem Kfz-Verkehr die Querbeziehung der Gräfenaustraße verdeutlicht. Die Pflasterung des gesamten Kreuzungspunktes wird nach Südwesten bis einschließlich der Einmündung der Karlstraße erweitert, mit querenden Pflasterbändern gegliedert und mit Straßenbäumen ergänzt. Denkbar wäre eine Erweiterung der Pflasterung nach Nordosten bis zur Kreuzung mit der Hartmannstraße, wodurch ein Abschnitt der Kanalstraße von rd. 120m Länge zusammengefasst und eventuell als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden könnte. Die unmotiviert verteilten Granitfindlinge wirken als Hindernis in der Durchgängigkeit der Gräfenaustraße und sollten entfernt werden. Um die Attraktivität des Platzes zu erhöhen und zum Verweilen einzuladen, muss an dieser Stelle ein „Highlight“ platziert werden. Dies könnte z.B. durch eine begehbare Brunnenanlage oder ein Wasserspiel umgesetzt werden, welche sich in den Rand der angrenzenden Grünfläche einbettet.

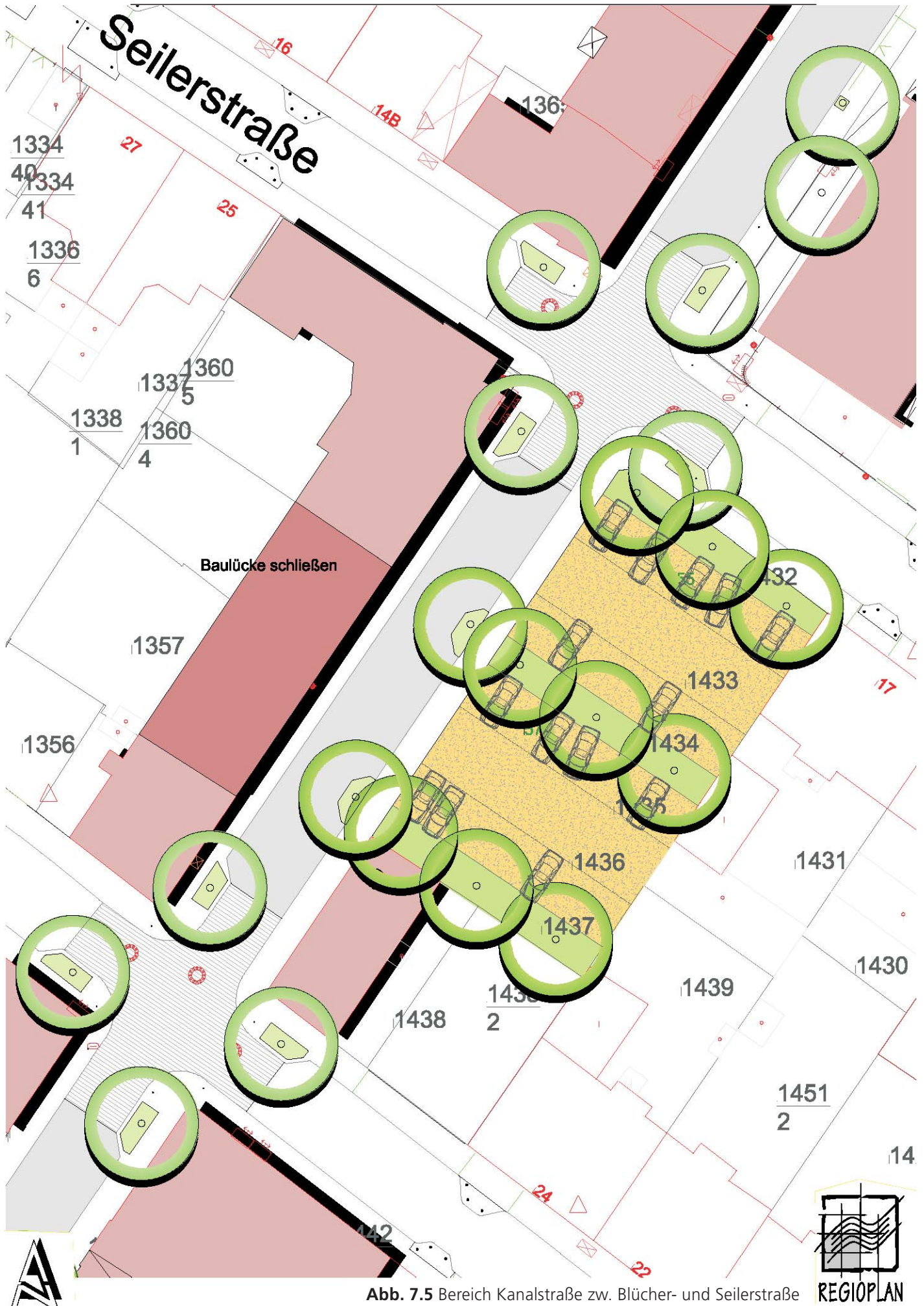


Abb. 7.5 Bereich Kanalstraße zw. Blücher- und Seilerstraße



Abb. 7.6 Bereich Kanalstraße / Karlstraße / Gräfenastraße



Bereich 5: Kanalstraße / Prinzregentenstraße*Probleme der Bestandssituation*

Mit der Prinzregentenstraße kreuzt die Kanalstraße die nach Süden beginnende Fußgängerzone im Gebiet. Die Fußgängerzone bietet ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Straße hat mit einer Breite von rd. 25m einen großzügigen Querschnitt und bietet auf beiden Seiten vor den Geschäften einen Fußgängerbereich. Davor führt beidseitig eine Fahrgasse für den Anlieferverkehr und mittig ein rd. 13m breiter Streifen, der mit einem zweireihigen Baumbestand versehen ist und von zahlreichen Gastronomiebetrieben zur Außenbewirtschaftung genutzt wird.

Der nördliche Abschnitt der Prinzregentenstraße stellt eine normale Quartiersstraße dar. Verbesserungswürdig ist dieser Kreuzungspunkt hinsichtlich des Übergangs in die Fußgängerzone, welcher abrupt hinter dem Fahrbahnrand beginnt.

Maßnahmen (vgl. Abb. 7.7)

Der Beispiel-Entwurf sieht vor, die scharfe Abtrennung der Fußgängerzone aufzulösen und eine optische Durchgängigkeit in der Prinzregentenstraße zu fördern. Zu diesem Zweck soll ein „Pflasterkarree“ auf der T-Kreuzung Prinzregenten- / Kanalstraße hergestellt werden und die Kreuzung betonen. Die Fußgänger werden über die Pflasterung auf die nördliche Seite geführt. Die Umgestaltung beschränkt sich nicht nur auf den Kreuzungsbereich, sondern sieht eine Integration des nördlichen Abschnitts der Prinzregentenstraße bis einschl. Einmündung der Ganderhofstraße vor. Hier wird die Fahrbahn gepflastert und eine Baumreihe gepflanzt. Wünschenswert wäre auch hier eine Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereichs um die nördlichen, neu gestalteten Bereiche.

Die Fußgängerzone selbst ist nicht Gegenstand des Sanierungsgebietes. Als sinnvoll betrachten wir allerdings, auch hier Maßnahmen durchzuführen. So wirkt der Bereich durch zahlreiche Ausstattungen, wabenförmige Pflanzkübel (etc.) unaufgeräumt und unübersichtlich. Hier sollte grundsätzlich Unnötiges entfernt und ggf. nischenartige Verdichtungen mit Sitzgelegenheiten geschaffen werden, um die Diagonalbeziehungen über die gesamte Fläche zu fördern.

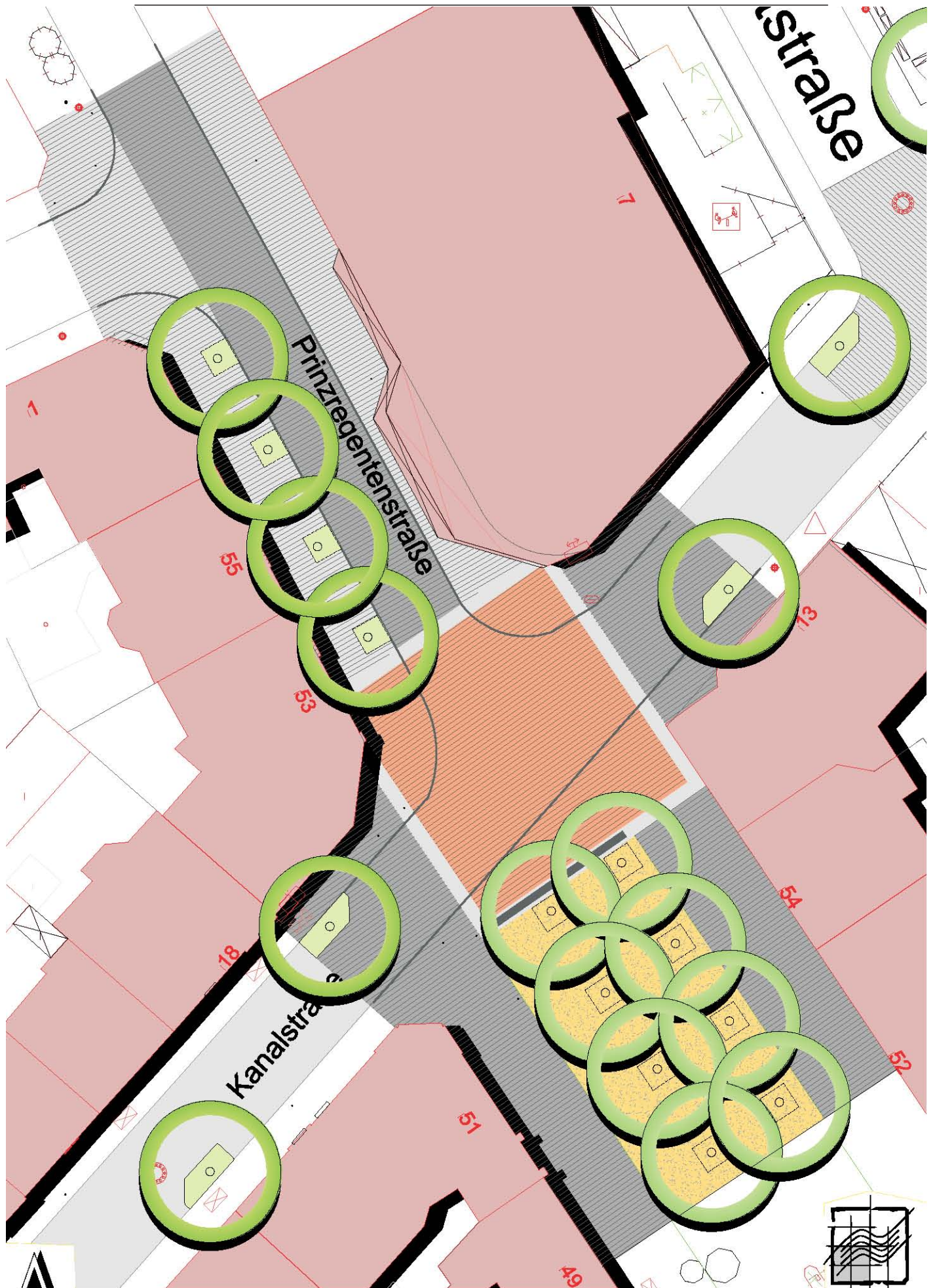


Abb. 7.7 Bereich Kanalstraße / Prinzregentenstraße

Bereich 6: Kanalstraße / Mottstraße / Anschluss Dessauer Straße

Probleme der Bestandssituation und Maßnahmen (vgl. Abb. 7.8)

Für die Kreuzung der Kanalstraße mit der Mottstraße gilt das bereits Beschriebene. Eine Aufpflasterung der durchgehend asphaltierten Fahrbahn in Kombination mit Ergänzungen von Straßenbäumen zur Einengung ist zu begrüßen.

Die Zu- und Ausfahrt von der Dessauer Straße in die Kanalstraße zeigt sich hinsichtlich des Querschnittes als zu breit und stellt aufgrund der Randlage und der Nähe zur Rheinuferstraße keinen Bereich für eine sinnvolle gestalterische Aufwertung dar. Möglich sind ein Belagswechsel und Einengungen durch Baumpflanzungen auf die Mindestbreiten unter Berücksichtigung der Bemessungsschleppkurven.



Abb. 7.8 Bereich Kanalstraße / Mottstraße / Anschluss Dessauer Straße

7.3 Baulückenschließung Gräfenaustraße 12-14

Ausgangssituation

Die Gräfenaustraße wird geprägt durch die überwiegend gründerzeitlichen Bauten, den umgestalteten öffentlichen Flächen und dem hohen Anteil an Begrünung. Sie bildet im Süden den Eingang in den Hemshof und durchquert den Stadtteil von Süden nach Norden bis zur Rohrlachstraße. Diese Eingangssituation ist erheblich gestört durch den baulichen Zustand der Gebäude Nr. 10 und Nr. 16 sowie insbesondere durch die Unternutzung der Anwesen Nr. 12 und 14. Hier befinden sich ein langer eingeschossiger Schuppen, der als Lager und Werkstatt genutzt wird sowie überwiegend Stellplatzflächen.

Konzept

Zur räumlichen Fassung der Gräfenaustraße und Aufwertung des Eingangsbereichs zum Hemshof an dieser Stelle wird ein fünfgeschossiges Gebäude vorgeschlagen, das in zeitgemäßer Formensprache ein selbstbewusstes Gegengewicht zum benachbarten Bestand bilden soll. Die Geschossigkeit und Traufhöhe orientieren sich dabei an den benachbarten Gebäuden. Das Dachgeschoss soll als Staffelgeschoss bzw. „Penthouse“ ausgebildet werden. Mit dem Bau soll hochwertiger Wohnungsbau entstehen. Dabei können alternativ 2 Wohnungen – eine Drei-Zimmer- und eine Zwei-Zimmerwohnung – oder nur eine Wohnung von etwa 120 m² je Geschoss verwirklicht werden. Die Wohnungen können über einen Fahrstuhl erreicht werden und besitzen zur Gartenseite jeweils Balkone. Der Erdgeschosswohnung wird eine Terrasse zugeordnet.

Das bestehende Gebäude ist zur Realisierung der Maßnahme abzubauen. Das tiefe Grundstück bietet die Möglichkeit, innerstädtisch hochwertige, wohnungsnahen Freiräume zur Verfügung zu stellen. Um diese Freiräume von Kraftfahrzeugen frei zu halten, erfolgt die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage.



Abb. 7.9 Lageplan Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14



Ansicht Garten



Ansicht Straße

Abb. 7.10 Ansichten Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14



Abb. 7.11 Grundrisse/Querschnitt Beispielprojekt Gräfenaustraße 12-14

7.4 Bebauungskonzept Rohrlachstraße 63-75

Ausgangssituation

Die Rohrlachstraße weist im Bereich der Anwesen zwischen Blücherstraße und Schanzstraße eine äußerst heterogene Bebauung auf. Während die Bebauung zwischen den Anwesen Rohrlachstraße Nr. 75a bis Nr. 85 mit einer überwiegend viergeschossigen gründerzeitliche Bebauung noch homogen wirkt, ist die anschließende Bebauung bis zum Eckgebäude Blücherstraße 59 durch einen zerklüfteten, teilweise maroden Baubestand geprägt (vgl. Abb. 7.12).

Dabei stellt das Gebäude Nr. 75 einen erhaltenswerten zweigeschossigen Bau dar, der jedoch als gründerzeitliche „Doppelhaushälfte“ ohne entsprechendes Pendant besteht. Da Fenster- und Türöffnungen aufgrund einer veränderten Nutzungssituation im Laufe der Zeit durch Mauerwerk teilweise geschlossen wurden, hat das Erscheinungsbild des Gebäudes an Wert verloren.

Die Gebäude 73-63 stellen ein- bis dreigeschossige Bauten aus verschiedenen Epochen dar. Mit dem Gebäude Nr. 69 ist dabei ein Relikt der dörflichen Bebauung aus dem 18. Jahrhundert zu finden. Da das städtebauliche Umfeld von minderer Qualität ist, darüber hinaus kein Ensemble aus einer Mehrzahl dieser Bauten besteht und das Gebäude selbst sanierungsbedürftig ist, kann es nicht als erhaltenswert eingestuft werden.

Konzept

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen und konstruktiven Mängel sollen die Gebäude 65–73 durch eine hochwertige Bebauung ersetzt werden. Dabei soll der Blockrand nicht durch eine geschlossene Bebauung ergänzt werden, wie sie in der gründerzeitlichen Baustruktur zwischen den Häusern Nr. 75a bis Nr. 85 besteht. Stattdessen soll eine Bebauung aus zwei- bis viergeschossigen Stadthäusern in einer kleinteiligen Parzellenstruktur gebildet werden, so dass das Wohnungsangebot im Stadtteil durch Typen ergänzt werden kann, die sich von dem klassischen Geschosswohnungsbau unterscheiden. Zudem soll durch eine offenere Bauweise eine bessere Vermarktungssituation geschaffen werden.

Haus Nr. 75 (zweigeschossig) und Haus Nr. 63 sollen in die Bebauung eingebunden werden. Dazu soll das Haus Nr. 63 um ein (Staffel-)Dachgeschoss aufgestockt und die Höhen des Haus Nr. 75 für den Anbau aufgenommen werden. Dadurch hebt sich die Neubebauung neben der offenen Bauweise auch hinsichtlich der Höhenentwicklung weiterhin von der angrenzenden Bebauung ab. Die Bebauung soll jedoch für sich einen eigenen Charakter bilden, der sich auch in der Formensprache und Farbgebung ausdrückt.

Die mögliche hohe Qualität der Wohnungen kann auch durch das Angebot an großen Freiflächen im rückwärtigen Bereich ergänzt werden. Um die Innenhöfe von Kfz freizuhalten, sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Aus Gründen der Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit sollte eine Tiefgarage für zwei benachbarte Gebäude erstellt werden.

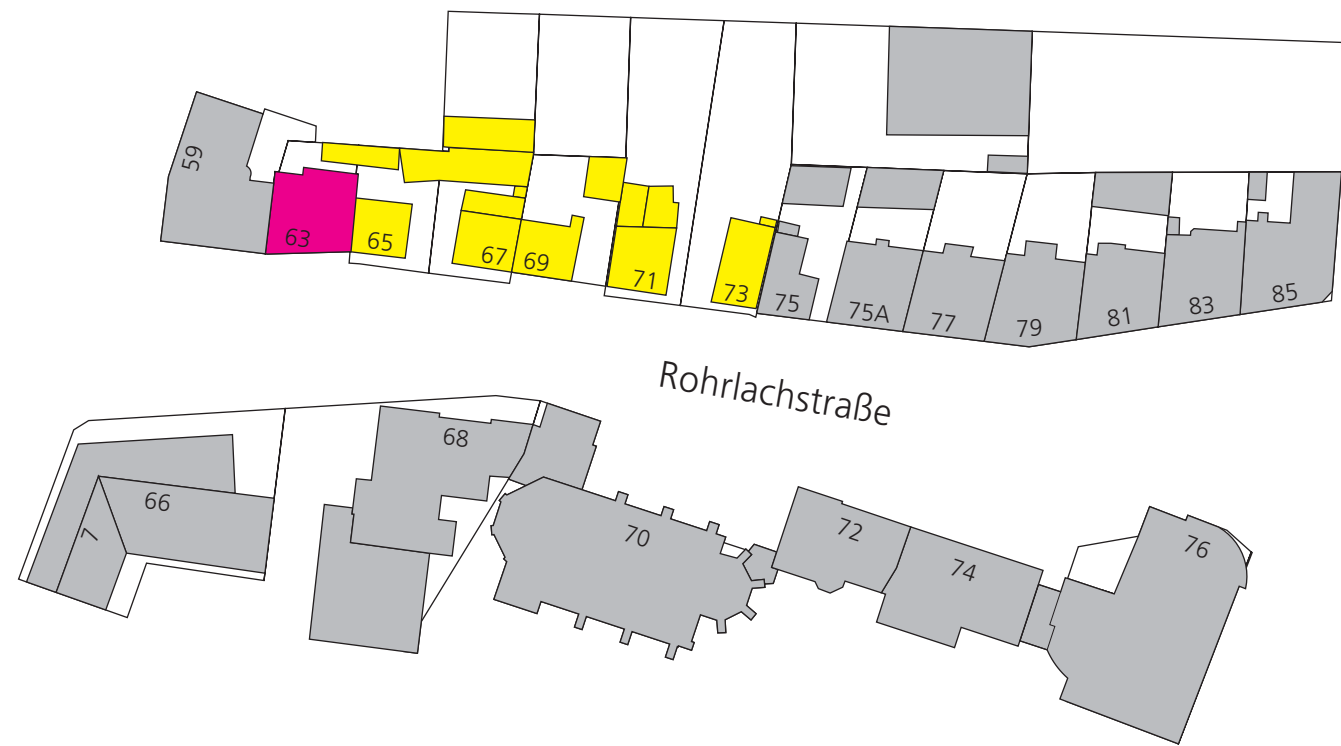
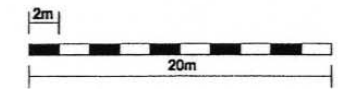
Das Bebauungskonzept wird in zwei unterschiedlichen Varianten dargestellt: Variante 1 (Abb. 7.13) zeigt eine moderne Interpretation der Baulückenschließung unter bestmöglicher Ausnutzung der Grundstücksverhältnisse zur Schaffung von Wohnraum. Moderne Architekturformen und Gestaltungselemente heben die Häuserzeile deutlich von der angrenzenden Bebauung ab. Zurückversetzte Dachgeschosse ermöglichen die Anlage von Dachterrassen oder Dachgärten.

Die zweite Variante (Abb. 7.14) greift in Höhe und Dichte die Proportionen der gründerzeitlichen Bebauung mit traufständigen Stadthäusern auf. Die Gebäudehöhe ist überwiegend dreigeschossig und erzeugt einen fließenden Übergang zwischen den in der Höhe sehr unterschiedlich dimensionierten Häusern Nr. 75 und 63. Die Bauform ermöglicht allerdings eine geringere Nutzbarkeit für Wohnraum gegenüber Variante 1.

Beide Varianten zeigen ein kleinteiliges Erscheinungsbild mit Stadtvillen und Stadthäusern. Sie fügen sich unter Bewahrung ihres eigenen Charakters und Architektursprache in die vorhandene Bebauung ein. Während sich Variante 1 an modernen Stilelementen orientiert, greift Variante 2 überwiegend gründerzeitliche Formen und Gestaltungselemente auf.



Ansicht Bestand



Lageplan Bestand - Maßstab 1:1.000

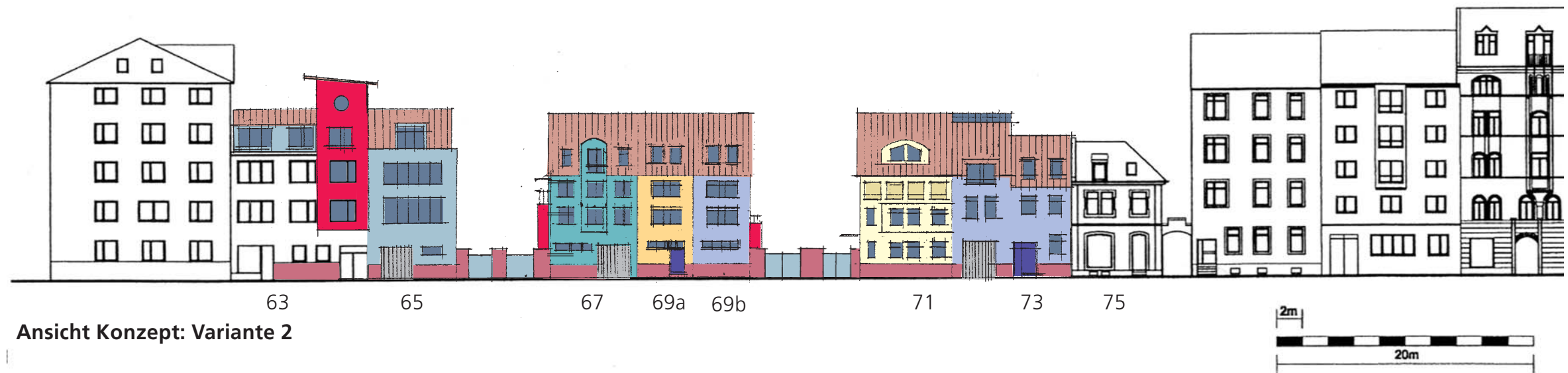
- Geplanter Abriss
- Geplante Aufstockung



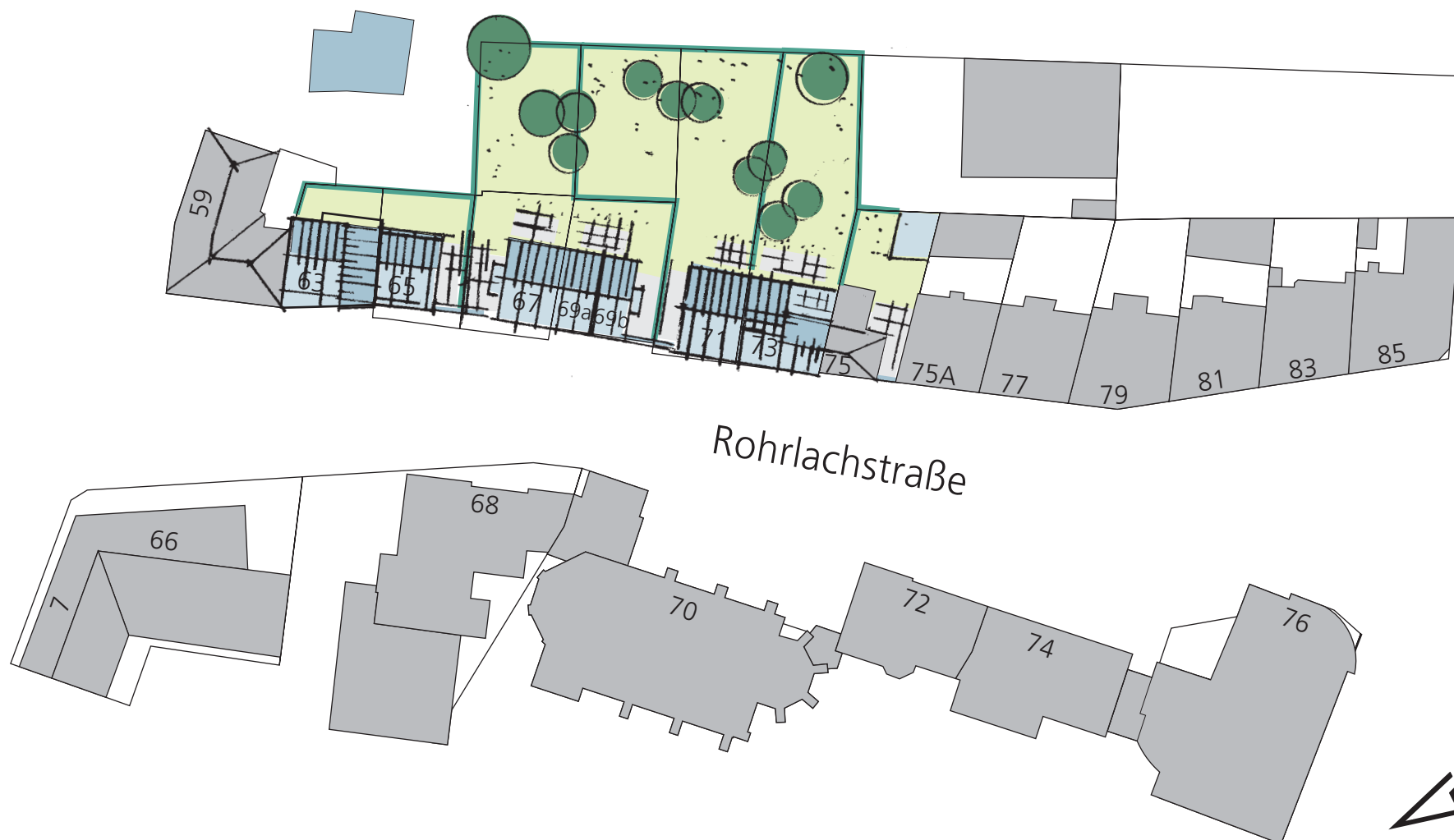
Abb. 7.12 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63 - 75 - Bestandssituation



Abb. 7.13 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63 - 75 - Baukonzept: Variante 1



Ansicht Konzept: Variante 2



Lageplan Konzept: Variante 2 - Maßstab 1:750

Abb. 7.14 Beispielprojekt Rohrlachstraße 63 - 75 - Bebauungskonzept: Variante 2

8 Umsetzung und Abschluss der Sanierung – Kosten und Finanzierung

8.1 Zeitlicher und finanzieller Rahmen

Für den Abschluss der Sanierung ist ein Zeitraum von 5 Jahren nach Beschluss über die Rahmenplanung veranschlagt. In diesem Zeitraum sind die verbleibenden Maßnahmen umzusetzen und die Satzungen, die zur weiteren Sicherung der Sanierungsziele erforderlich werden (vgl. Kapitel 9), vorzubereiten.

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist dabei abhängig von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Der Finanzierungsrahmen für die öffentlichen Maßnahmen und die Ordnungsmaßnahmen ergibt sich wie folgt:

Zu erwartende Erlöse aus Grundstücksverkäufen der Stadt:	ca. 3,40 Mio. € ³⁰
<u>Zu erwartende Ausgleichsbeträge:</u>	<u>ca. 3,10 Mio. €³¹</u>
Zur Verfügung stehender Finanzierungsrahmen:	ca. 6,50 Mio. €

Direkte Zuwendungen aus dem Sanierungsprogramm (SAN) in Form von Städtebauförderungsmitteln stehen nicht mehr zur Verfügung.

Es bestehen jedoch weitergehende Förderprogramme durch Bund und Land, mit denen die Umsetzung privater Maßnahmen unterstützt werden kann (vgl. Kapitel 8.6).

8.2 Maßnahmenkatalog – Kostenübersicht

Im Folgenden werden die Kosten der unter Kapitel 6 dargestellten Maßnahmen in öffentlicher als auch privater Trägerschaft abgeschätzt (Tabelle 1). Die Maßnahmen der grau hinterlegten Beträge sind dabei gemäß den Vorschriften des Landes Rheinland-Pfalz und der Praxis der Stadt Ludwigshafen förderfähig. Es handelt sich dabei um Straßenumbau- und Begrünungsmaßnahmen, die Anlage von öffentlichen Spielplätzen, die Errichtung von öffentlichen Quartiersgaragen und den Abbruch von Gebäuden.

Diese förderfähigen Maßnahmen gehen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 8.3 ein und werden den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt.

Zudem werden nachfolgend auch die Maßnahmen in privater Trägerschaft abgeschätzt, um den privaten Eigentümern Anhaltspunkte für die erforderlichen Aufwendungen zu geben.

³⁰ Schätzung der Stadt Ludwigshafen.

³¹ Eigene Vorausschätzung auf Basis bereits erhobener Ausgleichsbeträge.

MAßNAHMENUMMER/ MAßNAHME		POSITION	KOSTEN €
Straßenumbau			Brutto
Förderfähig: sämtliche Maßnahmen			(gerundet)
1.1	Umgestaltung Ganderhofstraße	Straßenumbau mit Begrünung (fünf Baumpflanzungen)	127.500
1.2	Umgestaltung Kanalstraße	Straßenumbau mit Begrünung	791.000
		Baumpflanzungen im Straßenraum ohne flächigen Straßenumbau	10.500
		Platzgestaltung Rohlandplatz mit Spielbereich	49.000
		Brunnenanlage Hemshofpark	29.000
	Summe	879.500	
1.4	Umgestaltung Marienstraße (zwischen Prinzregenten- und Hartmannstraße)	Straßenumbau mit Begrünung (acht Baumpflanzungen)	119.000
1.6	Umgestaltung Von-der-Tann-Straße	Straßenumbau mit Begrünung (zwölf Baumpflanzungen)	391.000
2.2	Umgestaltung Karlstraße	Straßenumbau mit Begrünung (fünf Baumpflanzungen)	212.500
2.6	Umgestaltung Welserstraße (zwischen Schanz- und Seiler- straße)	Straßenumbau mit Begrünung (acht Baumpflanzungen)	399.500
3.2	Umgestaltung Rohrlachstraße (ab Goerdeler Platz in südliche Richtung)	Straßenumbau mit Begrünung (10 Baumpflanzungen)	680.000
3.7	Umgestaltung Schanzstraße	Straßenumbau mit Begrünung (15 Baumpflanzungen)	561.000
4.1	Umgestaltung Hemshofstraße (zwischen Dessauer Straße und Schmale Gasse)	Straßenumbau mit Begrünung (32 Baumpflanzungen)	633.000
		Spielplatz	26.500
		Abbruch Hemshofstraße Nr. 45	22.000
		Summe	681.500

Hochbaumaßnahmen			
Förderfähig: Quartiersgaragen, sofern sie öffentlich zugänglich sind, sowie Abbruchmaßnahmen			
1.5	Baulückenschließung Gartenstraße <i>Private Maßnahme</i> <i>Quartiersgarage: Maßnahme durch Stadt</i>	Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	993.500
		Herstellung TG-Stellplätze für Quartier (+ 20 Stck.)	220.000
		Herstellung Freiflächen	38.000
		Summe	1.251.500
2.1a	Baulückenschließung Rohrlachstraße Nr. 51 <i>Private Maßnahme</i>	Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	1.329.000
		Herstellung Freiflächen	39.000
		Summe	1.368.000
2.4	Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße (West) <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude Kanalstraße Nr. 66	15.500
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	6.851.000
		Herstellung Freiflächen (Entsiegelung + Begrünung)	59.500
		Summe	6.926.000
2.5	Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße / Seilerstraße (Ost) <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude Kanalstraße Nr. 61	11.500
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	7.034.000
		Herstellung Freiflächen (Begrünung)	35.000
		Summe	7.080.500
2.5	Variante Herrichtung Parkplatz als Zwischennutzung <i>Maßnahmenträger: Stadt</i>	Herstellung Parkplatzfläche (Splittfeindecke)	2.000
		Begrünung (neun Baumpflanzungen)	6.500
		Begrünung (zwei Baumpflanzungen mit Abbruch)	3.000
		Summe	11.500
2.7	Baulückenschließung Gräfenaustraße 12 /14 <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude	23.000
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	2.686.500
		Herstellung Freiflächen (Gestaltung + Begrünung)	63.000
		Summe	2.772.500

3.1	Bebauung Rohrlachstraße <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude Rohrlachstraße Nr. 65 - 73	42.000
		Errichtung Gebäude (4 Neubauten II+D-III+D; 1 Gebäude aufstocken) +TG	3.210.000
		Herstellung Freiflächen (Gestaltung + Begrünung)	52.000
		Summe	3.304.000
3.3	Baulückenschließung Schanzstraße Nr. 78 <i>Private Maßnahme</i>	Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	1.475.000
		Herstellung Freiflächen (Begrünung + Gestaltung)	42.500
		Summe	1.517.500
3.4	Baulückenschließung Schanzstraße Nr. 68 <i>Private Maßnahme</i>	Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	1.189.500
		Herstellung Freiflächen (Gestaltung)	12.500
		Summe	1.202.000
3.5	Baulückenschließung Blücherstraße <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude Kanalstraße 68	19.000
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	2.980.500
		Herstellung Freiflächen (Begrünung)	6.000
		Summe	3.005.500
3.6	Baulückenschließung Kanalstraße Nr. 75 - 77 <i>Private Maßnahme</i> <i>Quartiersgarage: Maßnahme durch Stadt</i>	Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	2.146.000
		Herstellung TG-Stellplätze für Quartier (20 Stck.)	220.000
		Herstellung der Freiflächen (Begrünung + Gestaltung)	30.500
		Summe	2.396.500
3.8	Neubebauung Eichamt <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Gebäude Schanzstraße 27 und Nebenanlagen	72.000
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	6.994.500
		Herstellung der Freiflächen (Entsiegelung / Gestaltung)	90.500
		Summe	7.157.000
4.2	Baulückenschließung Goethestraße Nr. 17a <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Garagen	4.000
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse + DG und TG	1.376.000
		Herstellung Freiflächen (Entsiegelung)	20.000
		Summe	1.400.000

4.3	Nachnutzung Kohlenhandlung <i>Private Maßnahme</i>	Abbruch Lagergebäude	8.000
		Errichtung Gebäude, 4 Geschosse und TG	787.000
		Herstellung Freiflächen (Entsiegelung, Begrünung)	37.500
		Summe	832.500
Objektsanierung			
1.3	Prinzregentenstraße Nr. 51 <i>Private Maßnahme</i>	Sanierung (einfacher Sanierungsbedarf, gehobener Wohnstandard) ³²	872.000
2.1b	Modernisierung Rohrlachstraße Nr. 49 <i>Private Maßnahme</i>	Sanierung (einfacher Sanierungsbedarf, gehobener Wohnstandard) ³³	444.000
		Herstellung Freiflächen (Gestaltung)	22.500
		Summe	466.500
2.3	Modernisierung Hartmannstraße Nr. 43 <i>Private Maßnahme</i>	Sanierung (umfassender Sanierungsbedarf, gehobener Wohnstandard) ³⁴	915.000
		Herstellung Freiflächen	10.000
		Summe	925.000
Blockinnenbereich			
Förderfähig: Quartiersgaragen, sofern sie öffentlich zugänglich sind, sowie Abbruchmaßnahmen			
1.7	Gestaltung des Blockinnenbereichs begrenzt durch Gartenstraße, Hartmannstraße, Von-der-Tann-Straße und Prinzregentenstraße (stat. Block Nr. 1313-05) <i>Private Maßnahme</i>	Herstellung gemeinschaftlicher Grünfläche	141.500
1.8	Quartiersgarage / Gestaltung des Blockinnenbereichs begrenzt durch Von-der-Tann-Straße, Hartmannstraße, Jakob-Binder-Straße und Prinzregentenstraße (stat. Block Nr. 1313-06) <i>Private Maßnahme</i> <i>Quartiersgarage: Maßnahme durch Stadt</i>	Abbruch Stellplatzanlagen (ober- und unterirdisch)	500.000
		Herstellung TG-Stellplätze (20 Stck.)	40.000
		Herstellung TG-Stellplätze für Quartier (30 Stck.)	330.000
		Herstellung Freiflächen Blockinnenbereich	109.500
		Summe	979.500

Tab. 1 Maßnahmenkatalog – Kostenaufstellung

³² Oberer Kostenansatz für einfachen Sanierungsbedarf (vgl. Tab. 2).³³ Mittlerer Kostenansatz für einfachen Sanierungsbedarf.³⁴ Mittlerer Kostenansatz für umfassenden Sanierungsbedarf.

Der Kostenabschätzung liegen folgende Kostenansätze zu Grunde (Tabelle 2):

POSITION	KOSTEN
Straßenumbau /Freiraum	Brutto ³⁵
Umbau Straßenraum	170 €/m ²
Baumpflanzungen mit Abbruch	à 1.400€
Anlage Grünflächen	70 €/m ²
Anlage Grünflächen mit Entsiegelung	105 €/m ²
Neubau	2.000 €/m ² NF
Umfassender Sanierungsbedarf	1.400-1.800 €/ m ² NF
Mittlerer Sanierungsbedarf	1.000-1.400 €/m ² NF
Einfacher Sanierungsbedarf	850-1.000 €/m ² NF
Neubau Tiefgarage	11.000 €/Stpl.

Tab. 2 Kostenansätze

8.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die folgende Tabelle stellt die förderfähigen Maßnahmen auf der Ausgabenseite den zu erwartenden Finanzierungsmitteln aus Ausgleichsbeträgen und Grundstückserlösen gegenüber. Mit der Umsetzung der abschließenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet Hemshof sind die folgenden Kosten und Einnahmen verbunden.

³⁵ Bruttokosten inkl. 20 % Planung (Lph 1-9) , 5 % Untersuchungen und Nebenkosten und 16 % MwSt.

Ausgaben	Tausend €	%
Städtebauliche Planung, Abschlussmaßnahmen		
- Begleitende Untersuchungen, Dokumentation	118,00	1,8
- baurechtliche Sicherung der Sanierungsziele	140,00	2,2
- Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge	40,00	0,6
- Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit	5,00	-
Ordnungsmaßnahmen		
- Beseitigung baulicher Anlagen (ca. 11.300 m ³ BRI à 20 €)	226,00	3,5
- Beseitigung baulicher Anlagen mit hohem Aufwand für Abbruch (insbesondere unterirdische Anlagen) und Entsorgung	860,00	13,5
- Entschädigungen für durch die Beseitigung baulicher Anlagen ausgelösten Wertverluste	110,00	1,7
- Umzüge: 20 à 1.500 €	30,00	0,5
- Bodenordnung	60,00	1,0
Herstellung von Erschließungsanlagen		
- Straßenumbaumaßnahmen	3.954,00	61,8
- Errichtung öffentlich zugänglicher Quartiersgaragen (70 Stellplätze x 11.000 €)	770,00	12,0
Sonstige Maßnahmen		
- Spielplätze (2 Stück)	75,50	1,2
- Begrünung als temporäre Anlage (Parkplatz Kanalstraße)	11,50	0,2
Gesamtsumme Ausgaben	6.400,00	100,0
Einnahmen		
Grundstückserlöse	3.400,00	53,0
Ausgleichsbeträge	3.000,00	47,0
Gesamtsumme Einnahmen	6.400,00	100,0

Tab. 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

8.4 Bewertung der aufgestellten Maßnahmen nach ihrem städtebaulichen Nutzen für das Sanierungsgebiet.

Die Sanierungstätigkeit im Hemshof befindet sich in ihrer letzten Phase.

Die Maßnahmen sind dabei in dem ermittelten finanziellen und dem gesteckten zeitlichen Rahmen umzusetzen.

Die Tabelle 3 (Kosten- und Finanzierungsübersicht) stellt die im Sanierungsgebiet befindlichen städtischen Werte dar. Es ist dabei beabsichtigt, die Ausgleichsbeträge über Ablösevereinbarungen vorzeitig zu erheben und diese rücklaufenden Mittel somit wieder für Maßnahmen einzusetzen.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht abgeschätzt werden kann, wann und welcher Höhe diese Mittel von den Eigentümern bezahlt werden und somit für Maßnahmen zur Verfügung stehen, sind Prioritäten für die Maßnahmenumsetzung zu bestimmen.

In den nachfolgenden Tabellen werden daher die in Kapitel 6 bzw. 8.2 dargestellten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Realisierungschance und ihres Nutzens für den Stadtteil überprüft. Aus der Prüfung und Abwägung ergibt sich eine Klassifizierung in 2 (öffentliche Maßnahmen) bzw. 3 (private Maßnahmen) Prioritätsgruppen und damit eine empfohlene Rangfolge für die Umsetzung.

In der folgenden Tabelle 4 wird der Nutzen der jeweiligen öffentlichen Maßnahmen (vgl. Tab. 1) entsprechend den aufgestellten Zielen für das Sanierungsgebiet bestimmt und das Prioritätenkonzept dargestellt. Eine Realisierung ist aufgrund der in die Sanierungsmaßnahme fließenden Mittel grundsätzlich gesichert. Die zur Verfügung stehenden Mittel können dabei in die förderfähigen öffentlichen Maßnahmen fließen.

In die Ermittlung einer Rangfolge geht damit vornehmlich der erwartete 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 in den Bereichen Stadtbild / Stadtstruktur und Wohnumfeld / Umweltbedingungen und Verkehrsstruktur nur kleinräumig bezogen sind.
- Einen **hohen Nutzen** haben die Maßnahmen, wenn mit ihrer Umsetzung positive Auswirkungen für die Zielsetzungen in den Bereichen Stadtbild / Stadtstruktur und Wohnumfeld / Umweltbedingungen und Verkehrsstruktur für das Gesamtquartier verbunden sind. Für das Gemeinwesen ergibt sich ein hoher Nutzen, wenn die soziale Infrastruktur ausgebaut werden kann.

MAßNAHMENNUMMER/ MAßNAHME	BEWERTUNG	PRIO- RITÄT
Straßenumbau		
1.1 Umgestaltung Ganderhofstraße <u>Kosten:</u> 127.500 €	<u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der relativ kleinräumig wirkt. Die Straße besitzt jedoch gewisse Bedeutung durch die Anbindung an die Prinzregentenstraße. Durch die Maßnahme sollen besondere Impulse für private Investitionen in den Gebäudebestand ausgehen.	2
1.2 Umgestaltung Kanalstraße <u>Kosten:</u> 879.500 €	<u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein hoher Nutzen für das Gesamtquartier zu erzielen. Die Straße hat Bedeutung für den gesamten Stadtteil; Maßnahmen insbesondere in Verbindung an Rohlandplatz, Hemshofpark und Prinzregentenstraße haben Nutzen über eigentlichen Straßenraum hinaus. Zudem soll ein Spielbereich entstehen.	1
1.4 Umgestaltung Marienstraße <u>Kosten:</u> 119.000 €	<u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der jedoch nur kleinräumig wirkt. Die Straße ist zudem nur von allgemeiner Bedeutung für den Stadtteil.	2
1.6 Umgestaltung Von-der-Tann-Straße <u>Kosten:</u> 391.000 €	<u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Verkehr kann durch Beruhigungsmaßnahmen ein großer Nutzen erreicht werden, da in dieser Straße störender Durchgangsverkehr zu den Stoßzeiten auftritt. Für die Zielbereiche Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der jedoch nur kleinräumig wirkt.	2
2.2 Umgestaltung Karlstraße <u>Kosten:</u> 212.500€	<u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der jedoch nur kleinräumig wirkt. Die Straße ist zudem nur von allgemeiner Bedeutung für den Stadtteil.	2
2.5 Variante Herrichtung Parkplatz als Zwischennutzung <u>Kosten:</u> 12.500 €	<u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein hohes Realisierungspotenzial, da die Maßnahme durch die Stadt durchgeführt werden soll. Der Eingriff in teilweise privaten Grund stellt keinen Hinderungsgrund dar, da der private Eigentümer auch die derzeitige Parkplatznutzung duldet. <u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Zwar kann das Maximalziel einer räumlichen Fassung und adäquaten Nutzung nicht erreicht werden. Aufgrund der Neuordnung und der Begrünung können jedoch Verbesserungen in Hinblick auf die Zielbereiche Stadtbild und Umweltbedingungen erreicht werden.	1

<p>2.5 Variante Herrichtung Parkplatz als Zwischennutzung <u>Kosten:</u> 11.500 €</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein hohes Realisierungspotenzial, da die Maßnahme durch die Stadt durchgeführt werden soll. Der Eingriff in teilweise privaten Grund stellt keinen Hinderungsgrund dar, da der private Eigentümer auch die derzeitige Parkplatznutzung duldet.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Zwar kann das Maximalziel einer räumlichen Fassung und adäquaten Nutzung nicht erreicht werden. Aufgrund der Neuordnung und der Begrünung können jedoch Verbesserungen in Hinblick auf die Zielbereiche Stadtbild und Umweltbedingungen erreicht werden.</p>	1
<p>2.6 Umgestaltung Welsersstraße <u>Kosten:</u> 399.500 €</p>	<p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der jedoch nur kleinräumig wirkt. Die Straße ist zudem nur von allgemeiner Bedeutung für den Stadtteil.</p>	2
<p>3.2 Umgestaltung Rohrlachstraße <u>Kosten:</u> 680.000 €</p>	<p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt / Wohnumfeld ist ein hoher Nutzen für das Gesamtquartier zu erzielen. Die Straße hat Bedeutung für den gesamten Stadtteil. Neben der Aufwertung des Stadtteileingangs von Südwesten sowie im Bereich zum Goerdeler Platz sind Beruhigungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Haltepunkt erforderlich.</p>	1
<p>3.7 Umgestaltung Schanzstraße <u>Kosten:</u> 561.000 €</p>	<p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt/ Wohnumfeld ist ein Nutzen zu erzielen, der jedoch nur kleinräumig wirkt. Die Straße ist zudem nur von allgemeiner Bedeutung für den Stadtteil.</p>	2
<p>4.1 Umgestaltung Hemshofstraße <u>Kosten:</u> 681.500 €</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Bei der Planung ist die Verfügungsmöglichkeit über das Anwesen Hemshofstraße Nr. 45 abzuwarten und gegebenenfalls eine unabhängige Konzeption weiter zu betreiben.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Verkehr, Stadtbild und Umwelt/ Wohnumfeld ist ein hoher Nutzen für das Gesamtquartier zu erzielen. Die Straße hat als Einfahrt und Eingang in den Stadtteil Bedeutung für den gesamten Stadtteil. Zudem dem soll eine Spielbereich entstehen. Durch Gestaltungsdefizite und heterogene Baustruktur besteht hoher Handlungsbedarf.</p>	1

Tab. 4 Prioritätsanalyse öffentliche Maßnahmen

Darüber soll in der folgenden Tabelle 5 eine Bewertung des Nutzens und des Realisierungspotenzials für die privaten Baumaßnahmen erfolgen, um auch die Handlungsschwerpunkte für die Hochbau- und Modernisierungsmaßnahmen bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme zu bestimmen.

In die Ermittlung einer Rangfolge der privaten Maßnahmen gehen daher folgende Aspekte ein:

A. Welches Realisierungspotenzial hat die Maßnahme?

- Als **gering** ist das **Realisierungspotenzial** einzuschätzen, wenn schlechte Marktbedingungen für die Umsetzung und besondere Belastungen oder Erschwernisse vorliegen. Auch eine bestehende Nutzung ohne Aussicht auf Aufgabe begründet niedrige Realisierungschancen.
- Nur **bedingte Realisierungschance** besteht, wenn zwar keine herausragenden Marktbedingungen vorliegen, jedoch eine städtische Projektbeteiligung oder finanzielle Anreize die Umsetzung unterstützen können.
- Als **hoch** ist das **Realisierungspotenzial** einzuschätzen, wenn gute Marktbedingungen bestehen, möglicherweise unterstützt durch besondere finanzielle Anreize.

B. Welchen Nutzen hat die Maßnahme für das Sanierungsgebiet bzw. den Stadtteil, in welchem Maße können die Sanierungsziele umgesetzt werden?

- Ein **bedingter** oder **eingeschränkter Nutzen** einer Maßnahme ist zu verzeichnen, wenn die positiven Auswirkungen für die Zielsetzungen in den Bereichen Stadtbild / Stadtstruktur und Wohnumfeld / Umweltbedingungen und Verkehrsstruktur nur kleinräumig bzw. auf ein Grundstück bezogen sind. Für die Nutzungsstruktur bestehen teilweise Nutzungszuwächse, wenn zumindest Neubauten mit Wohnnutzung errichtet werden. Für das Gemeinwesen ergeben sich teilweise Nutzenzuwächse, wenn die Maßnahmen zumindest die Ansprüche einzelner Gruppen berücksichtigen.
- Einen **hohen Nutzen** haben die Maßnahmen, wenn mit ihrer Umsetzung positive Auswirkungen für die Zielsetzungen in den Bereichen Stadtbild / Stadtstruktur und Wohnumfeld / Umweltbedingungen und Verkehrsstruktur für das Gesamtquartier verbunden sind. Ein hoher Nutzen für die Nutzungsstruktur kann erzielt werden, wenn die Revitalisierung eines Gebäudes erreicht wird. Für das Gemeinwesen ergibt sich ein hoher Nutzen, wenn die soziale Infrastruktur ausgebaut werden kann. Maßnahmen in Bereichen mit besonderem Handlungserfordernis sind darüber hinaus mit einem hohen Nutzen für den Stadtteil verbunden.

MAßNAHMENNUMMER/ MAßNAHME	BEWERTUNG	PRIO- RITÄT
Hochbaumaßnahmen		
1.5 Baulückenschließung Gartenstraße mit Quartiersgarage <u>Kosten:</u> 1.251.500 € <u>Maßnahmenträger:</u> privat, Stadt (Quartiersgarage)	<u>Realisierungschance:</u> Aufgrund des Bedarfs an einer Quartiersgarage ist die Bebauung des städtischen Grundstückes als städtische Baumaßnahme durchzuführen. Die Lage in der umgestalteten und ruhigen Gartenstraße mit Altbau- bzw. Denkmalsambiente kann als gut bezeichnet werden. Der Bau ist mit marktgängigen großen Wohnungen zu errichten, die nach Süden ausgerichtet werden können. Es bestehen daher Vermarktungschancen, so dass eine bedingte Realisierungschance besteht. <u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Verkehr kann ein hoher Nutzen erzielt werden, da durch die Einrichtung einer Quartiersgarage bestehende Defizite bei den Stellplätzen ausgeglichen werden können. Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur, und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen mit kleinräumiger Wirkung erzielt werden.	1
2.1a Baulückenschließung Rohrlachstraße Nr. 51 <u>Kosten:</u> 1.368.000 € <u>Maßnahmenträger:</u> privat	<u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein gutes Realisierungspotenzial, da ein Neubau im Zusammenhang mit der Sanierung des Nachbargebäudes (Nr. 49) errichtet werden kann und durch steuerliche Vorteile besondere Anreize zur Realisierung bestehen. Der Stadt liegen bereits Anfragen vor. Es besteht daher ein hohes Realisierungspotenzial. <u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur, und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen mit kleinräumiger Wirkung erzielt werden.	1
2.4 Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße / Seilerstraße (West) <u>Kosten:</u> 6.926.000 € <u>Maßnahmenträger:</u> privat	<u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau und der bisherigen Entwicklung in diesem Bereich wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen. <u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Stadtbild / Stadtstruktur kann ein hoher Nutzen erreicht werden, indem mit der Bebauung der als „wilder“ Parkplatz genutzten Brachfläche eine besondere Störung im Stadtbild behoben werden kann.	2

<p>2.5 Bebauung Kanalstraße / Blücherstraße / Seilerstraße (Ost)</p> <p><u>Kosten:</u> 7.080.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau und der bisherigen Entwicklung in diesem Bereich wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Stadtbild / Stadtstruktur kann ein hoher Nutzen erreicht werden, indem mit der Bebauung der als „wilder“ Parkplatz genutzten Brachfläche eine besondere Störung im Stadtbild behoben werden kann.</p>	2
<p>2.7 Baulückenschließung Gräfenaustraße 12/14</p> <p><u>Kosten:</u> 2.772.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes bis bedingtes Realisierungspotenzial. Durch die „doppelte“ Baulücke ist ein größerer Spielraum für die Planung vorhanden. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau und des fehlenden positiven Ausstrahlung des direkten Umfeldes wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Stadtbild / Stadtstruktur kann ein hoher Nutzen erreicht werden, da hier am Eingang zum Hemshof ein städtebaulicher Missstand besteht.</p>	3
<p>3.1 Bebauung Rohrlachstraße</p> <p><u>Kosten:</u> 3.304.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein bedingtes Realisierungspotenzial. Zwar handelt es sich teilweise um städtische Grundstücke, auf denen (gem. Ausarbeitung Beispielprojekt – vgl. Kap. 7.4) eine Bebauung angestrebt wird, die sich von einer herkömmlichen Blockrandbebauung unterscheiden soll. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau wird eine Umsetzung – zumal in dieser Dimension – jedoch kurzfristig nicht gesehen, allenfalls in einzelnen Etappen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Stadtbild / Stadtstruktur kann ein hoher Nutzen erreicht werden. Der Blockrand mit seinem zerklüfteten, teilweise maroden Baubestand kann durch eine Neubebauung neu gefasst werden.</p>	2
<p>3.3 Baulückenschließung Schanzstraße 78</p> <p><u>Kosten:</u> 1.517.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes bis bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen erzielt werden, der jedoch nur kleinräumige Auswirkungen besitzt.</p>	3

<p>3.4 Baulückenschließung Schanzstraße Nr. 68</p> <p><u>Kosten:</u> 1.202.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes bis bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen erzielt werden, der jedoch nur kleinräumige Auswirkungen besitzt.</p>	3
<p>3.5 Baulückenschließung Blücherstraße</p> <p><u>Kosten:</u> 3.005.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes bis bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen erzielt werden, der jedoch nur kleinräumige Auswirkungen besitzt.</p>	3
<p>3.6 Baulückenschließung Kanalstraße Nr. 75-77</p> <p><u>Kosten:</u> 2.396.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat, Stadt (Quartiersgarage)</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Aufgrund der erforderlichen Quartiersgarage in dem Bereich ist die Bebauung des städtischen Grundstückes als städtische Baumaßnahme durchzuführen. Die Lage in dem begrünten und von Gründerzeitbauten geprägten Abschnitt der Kanalstraße kann als gut bezeichnet werden. Der Bau ist mit marktgängigen großen Wohnungen zu errichten. Durch die „doppelte“ Baulücke“ ist ein größerer Spielraum für die Planung vorhanden. Es ist ein großer, ruhiger Blockinnenbereich vorhanden. Es bestehen daher Vermarktungschancen, so dass eine insgesamt gute Realisierungschance vorliegt.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Verkehr kann ein hoher Nutzen erzielt werden, da durch die Einrichtung einer Quartiersgarage bestehende Defizite bei den Stellplätzen ausgeglichen werden können. Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen mit kleinräumiger Wirkung erzielt werden.</p>	1
<p>3.8 Konzept Eichamt</p> <p><u>Kosten:</u> 7.157.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes Realisierungspotenzial, da die Flächen zurzeit genutzt werden und eine Aufgabe der Nutzung mittelfristig nicht in Sicht ist.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Umweltbedingungen kann ein hoher Nutzen erreicht werden, da durch eine Umnutzung der großen Grundstücksfläche Impulse für das gesamte Quartier entwickelt werden können und darüber hinaus großflächig entsiegelt werden kann. Auch für den Zielbereich Nutzungsstruktur kann eine Verbesserung erzielt werden.</p>	3

<p>4.2 Baulückenschließung Goethestraße 17a</p> <p><u>Kosten:</u> 1.400.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes bis bedingtes Realisierungspotenzial. Aufgrund der Vermarktungschancen für den Geschosswohnungsbau wird eine Umsetzung jedoch kurzfristig nicht gesehen.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen erzielt werden, der jedoch nur kleinräumige Auswirkungen besitzt.</p>	3
<p>4.3 Nachnutzung Kohlenhandlung</p> <p><u>Kosten:</u> 832.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein geringes Realisierungspotenzial, da die Flächen derzeit genutzt werden und eine Nutzungsaufgabe kurzfristig nicht abzusehen ist.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Umweltbedingungen kann ein hoher Nutzen, für Stadtbild/Stadtstruktur sowie Nutzungsstruktur ebenfalls eine positive Wirkung erzielt werden, der jedoch nur kleinräumige Auswirkungen besitzt.</p>	3
Objektsanierung		
<p>1.3 Prinzregentenstraße Nr. 51</p> <p><u>Kosten:</u> 872.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein bedingtes bis gutes Realisierungspotenzial. Für den Wohnungsmarkt für sanierte Gründerzeitbauten kann von einer guten Ausgangslage ausgegangen werden. Für die Vermietung eines Ladenlokals ist genaue Marktkenntnis erforderlich.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Aufgrund der Lage in der Prinzregentenstraße und wegen des bestehenden Denkmalschutzes kann für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur ein Nutzen mit besonderer Wirkung erzielt werden.</p>	1
<p>2.1b Modernisierung Rohrlachstraße Nr. 49</p> <p><u>Kosten:</u> 466.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein gutes Realisierungspotenzial in Verbindung mit der Bebauung der benachbarten Baulücke, da für sanierte Gründerzeitbauten von einer guten Wohnungsmarktlage ausgegangen werden kann.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche, Stadtbild/Stadtstruktur, und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen mit kleinräumiger Wirkung erzielt werden.</p>	1
<p>2.3 Modernisierung Hartmannstraße Nr. 43</p> <p><u>Kosten:</u> 925.000 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein gutes Realisierungspotenzial, da für sanierte Gründerzeitbauten von einer guten Wohnungsmarktlage ausgegangen werden kann.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für die Zielbereiche Stadtbild / Stadtstruktur und Nutzungsstruktur kann ein Nutzen mit kleinräumiger Wirkung erzielt werden.</p>	1

Blockinnenbereich		
1.7	<p>Quartiersgarage / Gestaltung des Blockinnenbereichs begrenzt durch Gartenstraße, Hartmannstraße, Von-der-Tann-Straße und Prinzregentenstraße (stat. Block Nr. 1313-05)</p> <p><u>Kosten:</u> 141.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein sehr geringes Realisierungspotenzial, da die Flächen verschiedenen Eigentümern gehören und eine Veränderung nicht angestrebt wird.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Wohnumfeld kann ein hoher Nutzen erreicht werden, da die brachliegenden Grünflächen zum Aufenthalt genutzt werden könnten.</p> <p>3</p>
1.8	<p>Quartiersgarage / Gestaltung des Blockinnenbereichs begrenzt durch Von-der-Tann-Straße, Hartmannstraße, Jakob-Binder-Straße und Prinzregentenstraße (stat. Block Nr. 1313-06)</p> <p><u>Kosten:</u> 979.500 €</p> <p><u>Maßnahmenträger:</u> privat, Stadt (Quartiersgarage)</p>	<p><u>Realisierungschance:</u> Es besteht ein sehr geringes Realisierungspotenzial, da die Maßnahme von mindestens zwei Eigentümern abhängig ist und eine Veränderung nicht angestrebt wird.</p> <p><u>Nutzen für Verwirklichung der Sanierungsziele:</u> Für den Zielbereich Umweltbedingungen / Wohnumfeld und Verkehr kann ein hoher Nutzen erzielt werden, da einerseits Flächen entsiegelt und zur Freiflächennutzung bereitgestellt werden können. Andererseits kann durch eine Quartiersgarage das bestehende Stellplatzdefizit gemindert werden.</p> <p>3</p>

Tab. 5 Prioritätsanalyse private Maßnahme

8.5 Beachtung der sozialen Belange bei Durchführung der Sanierung

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Im Rahmen der Sanierungsplanung sind dabei die zu erwartenden (negativen) Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen (z.B. Mietmehrbelastung, Änderung des Kundenstamms eines Betriebs) oder im sozialen Bereich (Wegzug aus dem Gebiet) zu beurteilen. Sind negative Auswirkungen zu erwarten, ist gemäß § 180 BauGB ein Sozialplan erforderlich.

Für das Sanierungsgebiet Hemshof ist festzustellen, dass durch die folgende Planung der Abschluss der Durchführung vorbereitet werden soll. Es liegt eine 30-jährige Laufzeit zurück, in der umfassende Umstrukturierungen bis in die 80er Jahre herbeigeführt wurden. In den letzten 15-20 Jahren wurde eine behutsame, objektbezogene Sanierung umgesetzt, die letztlich eine Stabilisierung der Sozialstruktur zum Ziel und als Ergebnis hatte.

Für die noch anstehenden, abschließenden Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die Lebensumstände zu erwarten. Die Sanierung gründerzeitlicher Bauten birgt auch im Hemshof das Potenzial einer Aufwertung, mit der auch andere als traditionell ansässige Bewohnergruppen in den Stadtteil gezogen werden können. Dies ist durchaus erwünscht, um einerseits die Stabilisierung und Prestigebildung des Hems-

hofs weiterführen zu können. Andererseits kann durch die Bereitstellung attraktiven innerstädtischen Wohnraums auch die Abwanderung in Nachbarkommunen begegnet und die Innenentwicklung gefördert werden.

Da diese hochwertigen Sanierungsmaßnahmen nur vereinzelt durchgeführt werden, kann jedoch keinerlei Druck auf die finanziell schwächer gestellten Bevölkerungsteile im Stadtteil erwartet werden, zumal die Markt- und Belegungslage als entspannt einzustufen ist.

Im Falle von Sanierungsmaßnahmen, die einen Umzug erforderlich machen, wird die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Die Sanierungsbetroffenen erhalten dabei Unterstützung beim Umzug.

Darüber hinaus sollten schriftliche Modernisierungsvereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter geschlossen werden, in denen insbesondere Aussagen zu

- der Art und dem Umfang der baulichen Maßnahmen sowie zum beabsichtigten Baubeginn und der voraussichtlichen Dauer der Sanierung,
- der maximalen Erhöhung der Nettokaltmiete aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen,
- einem möglichen Verbleib der Mieter während der Dauer der Sanierungsmaßnahmen bzw. der erforderlichen Inanspruchnahme von Zwischenumsetz- oder Ersatzwohnungen und den im einzelnen zu treffenden Regelungen, und
- mietvertraglichen Regelungen

zu treffen sind.

Betriebsverlagerungen sind nicht beabsichtigt. Die ansässigen, zum Teil auch emittierenden Betriebe werden als Teil eines notwendigen lebendigen, innerstädtischen Nebeneinanders anerkannt. Sie weisen zudem kleine Betriebsgrößen auf und lassen mittelfristig aus Altersgründen eine Betriebsaufgabe erwarten.

Aufgrund der dargestellten besonderen Umstände im Sanierungsgebiet Hemshof sind keine weiter reichenden Regelungen eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB erforderlich.

8.6 Fördermöglichkeit und andere Finanzierungshilfen

Instrumente zur Steuerung und Durchsetzung der künftigen Entwicklung sind neben dem Sanierungs-, Bau-, Planungs- und Denkmalrecht auch eine gezielte Ansiedlungs- und Bodenpolitik (z.B. Veräußerung mit Zweckbindung durch die öffentliche Hand). Ferner stehen für öffentliche und private Maßnahmen unterschiedliche Fördermöglichkeiten und Vergünstigungen zur Verfügung:

- **Förderprogramme durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)**

Zur Finanzierung von Investitionsvorhaben im privaten und öffentlichen Bereich stellt die KfW unter bestimmten Voraussetzungen zinsgünstige Kredite zur Verfügung. Für bestimmte Maßnahmen kann für die Darlehen ein Teilschulderlass beantragt werden.

Folgende Programme werden durch die KfW bereitgestellt:

- **KfW-Infrastrukturprogramm:** Finanzierung aller Investitionen in die kommunale Infrastruktur, z.B. im Rahmen der allgemeinen Verwaltung, Stadt- und Dorfentwicklung, sozialen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung oder kommunalen Verkehrsinfrastruktur.
- **KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm:** Finanzierung von besonders umfangreichen Investitionen zur CO₂-Minderung und zur Energieeinsparung in Wohngebäuden des Altbaubestandes.
- **KfW-Wohneigentumsprogramm:** Dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen.
- **KfW-Umweltprogramm / ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm:** Investitionskredite für Umweltschutzmaßnahmen vor allem von Unternehmen, z.B. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Luftverschmutzungen oder Energieeinsparung.

Neben diesen Programmen werden ab 1. Januar 2005 drei neue Programme in den Bereichen Bauen, Wohnen, Energie angeboten:

- **Wohnraum Modernisieren:** Aus diesem Programm vergibt die KfW Förderbank Darlehen zur Finanzierung von klimaschutzrelevanten Maßnahmen (ÖKO-PLUS) und allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen (STANDARD) in allen bestehenden Wohngebäuden.
- **Solarstrom Erzeugen:** Für die Finanzierung von kleineren Photovoltaik-Investitionen bietet die KfW Förderbank ein separates, einfach konzipiertes Programm an.
- **Ökologisch Bauen:** In diesem Programm werden energetisch hochwertige Neubauten gefördert, d.h. die Errichtung, Herstellung oder den Ersterwerb von verschiedenen KfW-Energiesparhäusern und Passivhäusern.

- **Soziale Wohnraumförderung des Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (Modernisierungsprogramm 2005)**

Förderung von Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen sowie die Nutzung alternativer und regenerativer Energien mit dem Ziel, die Wohnungsversorgung von Menschen mit geringem Einkommen zu verbessern.

Da es sich um eine freiwillige Leistung des Landes handelt, ist die Förderung nur nach Maßgabe des Landeshaushalts, insbesondere nur im Rahmen der dort bereitgestellten Mittel, möglich. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert die Verbesserung von bestehenden Wohnungen mit zwei Förderangeboten:

- Förderung der Modernisierung von Wohnungen durch Zinsverbilligung (Hausbankenverfahren),
- Förderung durch Investitionszuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen (Behördenverfahren).

- **Soziale Wohnraumförderung des Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (Mietwohnungsprogramm 2005)**

Förderung von Neubau, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen zur Vergrößerung des Angebots an Miet- und Genossenschaftswohnungen für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und die auf Unterstützung angewiesen sind (Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Alleinerziehende, Schwerbehinderte etc.).

Die Förderung beschränkt sich vorwiegend auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsgebiete und Gebiete des Programms „Die soziale Stadt“.

Im Rahmen der Bauförderung werden zinsgünstige Bau- oder Aufwendungsdarlehen gewährt. Dabei dürfen die Baukosten eine bestimmte Obergrenze (1.300 € / m² Wohnfläche) nicht überschreiten. Auch darf die Miete je nachdem, ob die Einkommensgrenze für geringes Einkommen unter- oder überschritten wird, eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Im Programm für Haushalte mit geringem Einkommen liegt die monatliche Anfangsmiete zwischen 3,85 und 4,65 je m² Wohnfläche (abhängig von der regionalen Mietenstufe); in dem Programm für Haushalte mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze wird die ortsübliche Vergleichsmiete zugelassen.

- **Steuerliche Vergünstigungen nach Einkommenssteuergesetz (EStG)**

Gemäß § 7h EStG können die Kosten für Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an vermieteten Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen über den Zeitraum von 11 Jahren nach dem Jahr des Abschlusses der Maßnahme steuerlich abgesetzt werden (erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden vier Jahren).

Gleiches gilt nach § 7i EStG für Baumaßnahmen an vermieteten Baudenkmalen, die nach Art und Umfang zur Entlastung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Weitere Steuerbegünstigungen für Maßnahmen an für zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalen und / oder Gebäuden in Sanierungsgebieten richten sich nach § 10f EStG (Abzug von Aufwendungen als Sonderausgaben bis zu 9 % im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und den neun folgenden Jahren) oder § 11a EStG (gleichmäßige Verteilung von Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre).

9 Empfehlungen zur weiteren Sicherung der Sanierungsziele

Nach Abschluss der förmlichen Sanierungsmaßnahme stehen einer Gemeinde verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung, die alternativ oder auch kombiniert angewendet werden können, um die entsprechenden Sanierungsziele langfristig zu sichern.

Gefahren gehen dabei insbesondere von privaten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie nutzungsbedingten Veränderungen aus, die – sofern keine rechtliche Grundlage besteht – von der Gemeinde nicht ausreichend kontrolliert werden und daher den Sanierungszielen entgegenwirken können. Schutzziele können in einem gewachsenen Wohnquartier insbesondere bauliche bzw. gestalterische, nutzungsbedingte oder auch soziale Aspekte darstellen. Durch die Anwendung geeigneter Instrumente sollen daher einerseits die erhaltenswerten Strukturen vor *unerwünschten* (städte-)baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen oder auch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung geschützt, andererseits die künftige Entwicklung gestalterisch beeinflusst werden.

Bei der Beurteilung geeigneter Sicherungsinstrumente gilt es zu prüfen, welche Maßnahmen bzw. Rechtsmittel zweckmäßig sind, die Ziele zu erfüllen, gleichzeitig aber den geringsten Aufwand und Eingriff für die Betroffenen darstellen. Gegebenenfalls müssen bereits vorhandene bau- und denkmalschutzrechtliche Regelungen in die Betrachtung mit einfließen.

Relevante Sanierungsziele

Aus den in Kapitel 5 ausführlich dargelegten Sanierungszielen der Abschlussplanung lassen sich insbesondere folgende Grundsätze und Maßnahmen herausfiltern, die durch städtebauliche Instrumente gesteuert werden können:

- Bereich Stadtreparatur – Stadtgestalt:
 - Bewahrung und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Stadtgestalt und Baustruktur,
 - Schließung von Baulücken und Vervollständigung der Blockstruktur, Reaktivierung von Stadtbrachen,
 - Einfügung der Neubebauung in die Maßstäblichkeit ihrer Umgebung; Orientierung an den jeweiligen Gestaltprinzipien (kleinteilige Parzellierung, Höhenentwicklung etc.),
 - Erhaltung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz,
 - Förderung der Verträglichkeit gemischter Nutzungen durch bauliche und gestalterische Maßnahmen,
 - Entkernung und Neuordnung von Blockinnenbereichen.

- Bereich Nutzungs- und Sozialstruktur:
 - Erhaltung der kleinteiligen Nutzungsmischung,
 - Bewahrung und Fortentwicklung von traditionellen Parzellen- und Gebäudestrukturen mit eigenen Nutzungen,
 - Weiterentwicklung als qualitativer Wohnstandort, Weiterentwicklung der Wohnnutzung in einer breiten Formenvielfalt,
 - ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum,
 - ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht, Einkommen),
 - Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung,
 - ausreichende Versorgung mit Gütern und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
 - funktionelle und gestalterische Stärkung von Versorgungszentren (z.B. Prinzregentenstraße),
 - Reaktivierung der Leerstände.
- Bereich Wohnumfeld – Umweltbedingungen:
 - Umgestaltung und Neuordnung von Höfen und Blockinnenbereichen,
 - Entsiegelung und Reaktivierung von privatem Grün,
 - Vermeidung der ebenerdigen Unterbringung von Stellplätzen und Garagenanlagen in Blockinnenbereichen,
 - Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes,
 - Förderung umweltgerechter, nachhaltiger (Bau-)Maßnahmen,
 - Erhöhung des Grünflächenanteils.
- Bereich Verkehr – Ruhender Verkehr:
 - Auslagerung und Neuordnung von Stellplätzen aus Blockinnenbereichen,

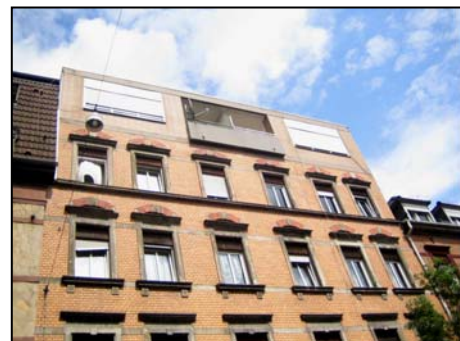


Abb. 9.1 Gestalterische Problembereiche im Hemshof: li.: Werbeanlagen (Prinzregentenstraße), re.: bauliche Aufstockung (Hartmannstraße)

9.1 Zur Verfügung stehende Instrumente

Bebauungsplan

Regelungsumfang und Verfahren

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs. 1 BauGB insbesondere Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Größe der Baugrundstücke, zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden oder zu von der Bebauung freizuhaltenden Flächen gemacht werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist in den §§ 2 ff. BauGB geregelt und beinhaltet insbesondere eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan begründet einen Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich. Grundsätzlich sind nur solche Maßnahmen zulässig, die den Festsetzungen entsprechen. Sind die Vorgaben erfüllt, so hat der Antragssteller Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Beurteilung

Die Festlegungen in einem Bebauungsplan können zur Sicherung der Sanierungsziele beitragen, indem sie vor allem die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der sonstigen Nutzungen vorgeben. Durch die Ausweisung von Nutzungszonen gemäß BauNVO können bestimmte Nutzungsarten gestärkt sowie der Ausschluss von störenden Nutzungen erreicht werden. Vorgaben zu Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen, Geschosshöhen oder zu privaten und öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung tragen einerseits zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei, andererseits kann damit auch z.B. eine zusätzliche bauliche Verdichtung verhindert werden.

Der Beitrag zur Sicherung der Sanierungsziele im Hinblick auf die Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Bevölkerungsstruktur im Hemshof ist jedoch begrenzt. So können z.B. weder detaillierte gestalterische Vorgaben gemacht, rein gestalterisch unerwünschte Vorhaben verhindert, noch Abbruchvorhaben untersagt werden. Auf die soziale Zusammensetzung eines Quartiers kann gleichfalls nur bedingt Einfluss genommen werden (z.B. durch Festlegung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau).

Der Bebauungsplan kann jedoch wesentliche städtebauliche Maßgaben, die der Rahmenplan als Sanierungsziele definiert, regeln. Zur Wahrung der Flexibilität und aufgrund des in vielen Teilen uneinheitlichen Baubestandes sollte der Bebauungsplan eine geringe Regelungstiefe besitzen. Hierbei bieten sich Festsetzungen beispielsweise im Hinblick auf den Ausschluss störender Nutzungen, das Freihalten von Grundstücksteilen sowie die Unterbringung von Kfz an.

Zu bedenken ist im Vergleich zu anderen baurechtlichen Instrumenten vor allem die erforderliche Verfahrensdauer bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Zur Siche-

rung der Ziele kann für die Dauer der Planaufstellung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen werden.

Erhaltungssatzung

Regelungsumfang und Verfahren

Gemäß § 172 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde in Form einer selbstständigen Satzung oder in einem Bebauungsplan Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Nr. 1), zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Nr. 2) oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Nr. 3) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In Gebieten mit Satzungen der ersten Variante (sog. Stadtgestaltsatzung) ist zusätzlich auch die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Eine Satzung, die sich auf § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (sog. Stadtgestaltsatzung) begründet, zielt auf die Bewahrung der gewachsenen und schutzwürdigen stadtgestalterischen Qualität bzw. des städtebaulichen Erscheinungsbildes eines Ensembles oder Stadtviertels ab. Schutzgegenstand ist dabei nicht das einzelne Bauwerk selbst, sondern das städtebauliche Erscheinungsbild des gesamten Bereiches. Anwendung findet diese Variante der Erhaltungssatzung nicht nur bei Bauvorhaben im Bestand, sondern auch bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen, z.B. bei der Schließung von Baulücken.

Bei der zweiten Variante (§ 172 Abs. 1 Nr. 2), der sog. Milieuschutzsatzung oder sozialen Erhaltungssatzung, bestimmen nicht die baulichen Anlagen wegen ihres Beitrages zur städtebaulichen Gestalt den Schutzzweck, sondern die Zusammensetzung der Bevölkerung eines Wohnquartiers, die durch Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vor Veränderungen gefährdet ist. Mit dem Schutz der Wohnbevölkerung sollen nicht primär sozial- oder wohnungspolitische Probleme gelöst, sondern städtebauliche Folgen verhindert werden, die durch Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung ausgelöst werden können (z.B. Unterauslastung von Infrastruktureinrichtungen, Mangel an preisgünstigem Wohnraum, der an anderer Stelle nicht vorhanden ist und geschaffen werden muss).

Eine Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Nr. 3 soll einen sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahme gewährleisten. Durch die Ausübung des Genehmigungsvorbehaltes erhält die Gemeinde z.B. die Möglichkeit, angemessenen Wohnraum für die von der Umstrukturierung betroffenen Bewohner zu sichern, indem sie Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen im Erhaltungssatzungsgebiet untersagt. Grundlage dafür bildet ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB, der von der Gemeinde für die diese Variante der Erhaltungssatzung aufzustellen ist.

Im Genehmigungsverfahren gemäß § 173 BauGB prüft die Gemeinde für jeden Einzelfall im Satzungsgebiet, ob das genehmigungspflichtige Vorhaben mit den entsprechenden Erhaltungszielen vereinbar ist. In § 172 Abs. 3-5 BauGB sind abschließend die Gründe genannt, die eine Versagung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung rechtfertigen. So kann die Genehmigung im Rahmen einer Stadtgestaltsatzung u.a. nur dann versagt werden, wenn es sich um eine bauliche Anlage handelt, die allein

oder in Zusammenhang mit anderen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt (vgl. § 172 Abs. 3). Ist gleichzeitig eine baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Das BauGB sieht keine besonderen Verfahrensvorschriften zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung vor. Die Satzung muss nach dem Beschluss lediglich ortsüblich bekannt gemacht werden und den Geltungsbereich sowie eine Begründung unter der Angabe der Rechtsgrundlage beinhalten. Beabsichtigt die Gemeinde, vor dem Inkrafttreten der Satzung bestehende Veränderungsgesuche zurückzustellen, erlässt sie einen Aufstellungsbeschluss, der ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen ist.

Die Versagung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedarf einer gerichtlich nachprüfbaren Begründung, die die Kenntnis der städtebaulichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten vor Ort voraussetzt. Deshalb ist i.d.R. vor Erlass einer Erhaltungssatzung eine ausführliche Bestandsaufnahme im potenziellen Satzungsgebiet erforderlich; gegebenenfalls kann auf bereits vorhandene Untersuchungen und Gutachten zurückgegriffen werden. Das Verfahren zur Milieuschutzsatzung hat sich dabei in der Praxis als weitaus schwieriger und umfangreicher erwiesen.

Beurteilung

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann eine Gemeinde gestalterisch erhaltenswerte Stadtviertel oder Straßenzüge schützen, insbesondere dann, wenn sie nicht bereits unter Denkmalschutz stehen. Ziel einer Erhaltungssatzung kann nicht sein, den Status Quo festzuschreiben und jegliche Weiterentwicklung zu verhindern. Vielmehr bietet sie die Möglichkeit, mit dem Vorhabenträger ins „stadtgestalterische Gespräch“ zu kommen und gegebenenfalls eine Genehmigung mit Auflagen zu erteilen, um damit die städtebauliche Entwicklung zu steuern und unerwünschte Maßnahmen zu verhindern. Ein wichtiger Vorteil der Erhaltungssatzung liegt in ihrer Flexibilität und relativ kurzen Verfahrensdauer bei der Satzungsaufstellung.

Die historischen Gebäude aus der Gründerzeit wie auch aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Hemshofs und sind daher grundsätzlich schützenswert im Sinne einer Erhaltungssatzung. Sofern die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen wäre bei Baumaßnahmen § 34 BauGB anzuwenden, der jedoch keine ausreichende Kontrollmöglichkeit schafft. Diese kann jedoch durch eine Stadtgestaltsatzung gewährleistet werden.

Ein wichtiges Sanierungsziel lautet, günstigen Wohnraum zu erhalten und die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Dieses Ziel lässt sich mit der Milieuschutzsatzung verfolgen. Zwar ist zur Begründung einer solchen Satzung keine besondere Untersuchung vorgeschrieben, doch erfordert die Versagung im späteren Genehmigungsverfahren die Kenntnis der sozio-ökonomischen und baustrukturellen Bedingungen im Quartier. Im Rahmen einer solchen Voruntersuchung, die sich in der Praxis an dem sog. Nürnberger Kriterienkatalog orientiert, gilt es, ein Aufwertungs- und Verdrängungspotential mit einen entsprechenden Aufwertungs- und Verdrängungsdruck nachzuweisen. Da im Hemshof die Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zum Zeitpunkt eines solchen Satzungserlasses weitgehend abgeschlossen

sein werden, und sich die Bevölkerungszusammensetzung bis heute nicht wesentlich, aber dennoch positiv verändert hat, kann derzeit nicht von einem akuten Aufwertungs- und Verdrängungsdruck ausgegangen werden. Somit wäre eine Milieuschutzsatzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht (mehr) erforderlich.

Die dritte Variante der Erhaltungssatzung (Umstrukturierungssatzung) kommt nur bei konkreten städtebaulichen Umstrukturierungsmaßnahmen in Betracht und ist daher für den Hemshof nicht relevant.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

Regelungsumfang und Verfahren

Mit den Satzungen gemäß § 88 LBauO RP, die auch als örtliche Bauvorschriften bezeichnet werden, können Gemeinden insbesondere die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (auch Werbeanlagen) in einem genau abgegrenzten Teil des Gemeindegebietes festlegen (Abs. 1 Nr. 1) oder besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bezeichnen (Abs. 1 Nr. 2) („Gestaltungssatzung“).

Weitergehende Regelungen und Forderungen (z.B. zu Kinderspielflächen, zur Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen, Kraftfahrzeugstellplätzen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen) können ebenfalls Inhalt dieser Satzungen sein. Die örtlichen Bauvorschriften können als eigenständige Satzung wie auch als Bestandteil eines Bebauungsplans erlassen werden.

Ein Genehmigungsverfahren gibt es im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung nicht. Jede Veränderung an baulichen Anlagen muss den örtlichen Bauvorschriften entsprechen; wer dagegen verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 88 Abs.5 LBauO RP i.V.m. § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung RP.

Beurteilung

Die Gemeinde kann mit einer Gestaltungssatzung einerseits die bauliche Entwicklung eines Gebietes in Richtung eines „Idealbildes“ lenken, indem sie bestimmte Anforderungen an das zukünftige Erscheinungsbild vorgibt. Andererseits kann sie auch den Schutz bestimmter Gebäude oder Ensembles bezwecken, wobei die Bewahrung der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. deren Gestaltung im Vordergrund steht. Je detaillierter die Vorgaben gemacht werden, desto konservierender wirken diese. Allerdings zeigt sich das Verfahren zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung weitaus aufwendiger wie bei einer Erhaltungssatzung, nicht zuletzt weil die Bauvorschriften u.U. sehr genau ausgearbeitet werden müssen. Oftmals werden Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen miteinander kombiniert (sog. Verbundsatzung), um einen umfangreichen Schutz für ein Quartier zu gewährleisten.

Aufgrund der teilweise sehr heterogenen Bebauung im Hemshof sollte mit Festlegungen, die die Baugestaltung betreffen, sehr „sparsam“ umgegangen werden. Zudem ist zu beachten, dass eine Überregulierung zum einen Investitionshemmnisse darstellen, zum anderen auch eine Fülle von Befreiungen nach sich ziehen können. Örtliche Bau-

vorschriften sollten sich, sofern sich die Möglichkeiten einer Erhaltungssatzung nicht als ausreichend erweisen, nur auf ausgewählte Gestaltungsmerkmale bzw. auf bestimmte bedeutende Teilbereiche beziehen. Im Hemshof kommen dabei insbesondere Regelungen zu Werbeanlagen, Parabolantennen, der Gestaltung privater Freiflächen oder von Stellplätzen in Betracht (vgl. auch Abb. 9.1).

Vorkaufsrechtssatzung

Regelungsumfang

Nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht installieren. Ziel dieser Regelung, durch die die Gemeinde als Käufer auf dem Grundstücksmarkt auftritt, ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet, d.h. sie dient der Realisierung der entsprechenden städtebaulichen Planungen.

Beurteilung

Die Vorkaufsrechtssatzung bietet sich nur dann als eigenständiges Rechtsinstrument an, sofern nicht bereits ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht. Dieses wird den Gemeinden kraft Gesetzes – unter bestimmten Voraussetzungen – innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, einer Erhaltungssatzung sowie einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eingeräumt.

Aufgrund der aktuellen finanziellen Situation öffentlicher Haushalte wird dieses Instrument nur noch in Ausnahmefällen angewendet. Zur effektiven Sicherung der Sanierungsziele im Hemshof kommt eine Vorkaufssatzung daher kaum in Betracht.

Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen

Regelungsumfang und Verfahren

Plant die Gemeinde, eine Stadtumbaumaßnahme gemäß §§ 171a ff BauGB in einem von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (z.B. hoher Leerstand von Wohnungen) betroffenen Gebiet durchzuführen, kann sie dafür durch Beschluss des Rates ein Satzungsgebiet festlegen (§ 171d Abs.1). Stadtumbaumaßnahmen sind nach § 171a Abs. 1 BauGB Maßnahmen, durch die in den betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Grundlage hierfür bildet ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das von der Gemeinde aufzustellen ist, und das die Ziele und Maßnahmen schriftlich darlegt (§§ 171b Abs. 2). Die vorgesehenen Maßnahmen sollen dabei insbesondere mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen realisiert werden (§ 171c BauGB).

Stadtumbaumaßnahmen können anstelle oder ergänzend zum sonstigen städtebaulichen Instrumentarium (z.B. zu einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff) angewendet werden (vgl. § 171a Abs. 1).

Analog zur Regelung der 3. Variante der Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr.3) gilt auch im Geltungsbereich der Stadtumbausatzung ein Genehmigungsvorbehalt, dem alle Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1 BauGB sowie sonstige Maßnahmen unterliegen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme auf der Grundlage des von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines Sozialplans (nach § 180 BauGB) zu sichern.

Beurteilung

Mit der Anwendung der §§ 171a ff BauGB können, sofern ein entsprechendes Entwicklungskonzept erarbeitet wird, zwar bestimmte Sanierungsziele für den Hemshof für die Dauer der Stadtumbaumaßnahme mittelfristig gesichert werden. Dies würde jedoch dem übergeordneten Ziel, nämlich diese langfristig, d.h. über den Zeitraum der Stadtumbaumaßnahme hinaus, zu sichern, nicht entsprechen.

9.2 Vorhandenes Instrumentarium

Denkmalschutz

Im Sanierungsgebiet sind knapp 100 Gebäude als Einzel-Kulturdenkmal gemäß § 3 i.V.m. § 8 Denkmalschutzpflegegesetz (DSchPflG) unter Schutz gestellt, zusätzlich 8 Bereiche als Denkmalzone (§ 5 DSchPflG).

Denkmalzonen sind insbesondere bauliche Gesamtanlagen, Straßen-, Platz- und Ortsbilder. Die Denkmalzone hat in ihrer Gesamtheit den Rang eines Kulturdenkmals, sie kann aber Gegenstände enthalten, die nicht selbst Kulturdenkmal, jedoch für das gesamte Erscheinungsbild von Bedeutung sind.

Ausstattungsstücke und die unmittelbare Umgebung sind Teil eines (unbeweglichen) Kulturdenkmals, soweit sie mit diesem eine Einheit bilden (§ 4 Abs. 1 S. 3 DSchPflG).

Der Schutz der Kulturdenkmale umfasst insbesondere einen Genehmigungsvorbehalt (§ 13 DSchPflG), nach dem ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde zerstört, abgebrochen, umgestaltet oder in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt werden darf (etc.). In der Umgebung eines Kulturdenkmals i.S.v. § 4 Abs. 1 S. 3 DSchPflG darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 13 Abs. 2 S. 2 DSchPflG).

Abgrenzung zur Erhaltungssatzung

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung verfolgt grundsätzlich ähnliche Ziele wie der Denkmalschutz (insbesondere durch die Einbeziehung der Umgebung der Denkmale), indem durch einen Genehmigungsvorbehalt erhaltenswerte Gebäude vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden sollen. Beim Denkmalschutz geht es jedoch ausschließlich um die historische oder z.B. wissenschaftliche Bedeutung, während bei der Erhaltungssatzung die Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild, damit nicht zuletzt auch für das bürgerliche Zusammenleben, im Vordergrund steht. Was aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert ist, braucht nicht

den Rang eines Kulturdenkmals aufweisen, andererseits müssen Kulturdenkmale nicht automatisch städtebaulich erhaltenswert sein. Bei der Anwendung beider Schutzinstrumente kann es daher zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

§ 34 BauGB

Der weitaus größte Teil des Stadtviertels fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach sind bauliche Maßnahmen zulässig, sofern sie sich in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügen“ sowie u. a. das „Ortsbild nicht beeinträchtigen“. Insofern könnte der Genehmigungsvorbehalt des § 34 BauGB grundsätzlich zur Erhaltung des Ortsbildes beitragen.

Das Merkmal des Einfügens bestimmt sich weitgehend nach den baurechtlichen Maßstäben der Umgebung, also nach dessen Art und Maß der baulichen Nutzung, der vorhandenen Bauweise oder überbaubaren Grundstücksfläche. Bezüglich des zu beeinträchtigen Ortsbildes gelten hier ebenfalls nur rein städtebauliche Kriterien, nicht z.B. ästhetische oder gestalterische Erwägungen.

Der Schutz geht hier nur soweit, wie er auch maximal durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans gewährleistet werden könnte. Die Schutzwirkung durch § 34 BauGB erweist sich daher sehr begrenzt und bietet keine wirksame Alternative zur Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Im April 1993 wurde vom Stadtrat der Stadt Ludwigshafen ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 516 „Nord/Hemshof“ gefasst.³⁶ Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Sanierungsgebiet sowie die nordwestlich und südlich angrenzenden Abschnitte.

In der Beschlussvorlage heißt es: „Da große Teile des Sanierungsgebietes voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren aus der Sanierung entlassen werden, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die wesentlichen Sanierungsziele auch in Zukunft sichert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein möglichst nahtloser Übergang vom Sanierungsrecht zum Planungsrecht ermöglicht werden.“³⁷

Oberstes Ziel der Sanierung wie auch des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Quartiers zu einem „wohnerwerten Wohngebiet“. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Bereiche als allgemeines, reines oder besonders Wohngebiet sowie als Kerngebiet ausweisen, in denen z.B. bestimmte Vergnügungstätten ausgeschlossen werden. Weitere Vorgaben betreffen die Blockinnenbereiche, in denen zur Sicherung der Wohnhygiene bauliche Anlagen (Ausnahme: soziale Einrichtungen auf wohngebietsbezogenen Gemeinbedarfsflächen) und oberirdische Stellplätze nicht mehr zulässig sein sollen. Ferner sollen örtliche Bauvorschriften Verunstaltungen und Werbeflächen verhindern bzw. regulieren sowie durch Gestaltungsgrundsätze der Charakter der gründerzeitlichen Bebauung erhalten und fortgeführt werden.

³⁶ Stadtratsitzung am 26.04.1993, Nr. 11.

³⁷ Beschlussvorlage zum B-Plan Nr. 516 „Nord/Hemshof“, S. 1.

9.3 Empfehlung

Zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele kommen für den Hemshof unterschiedliche Rechtsinstrumente in Betracht, die in diesem Fall kombiniert angewendet werden können: ein Bebauungsplan mit integrierter Erhaltungssatzung und örtliche Bauvorschriften. Bei der Abwägung über die Anwendung dieser Regelungen sind die Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen zu berücksichtigen. Dabei gilt es, das Maß der Regulierung möglichst gering zu halten. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften auf das Notwendigste zu beschränken.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet. Die Festsetzungen sollten möglichst einfach gehalten werden und dabei mindestens folgende Regelungen beinhalten:

- Art der baulichen Nutzung

Durch die Zonierung gemäß der Abschlussplanung kann vor allem die Wohnnutzung im Hemshof gestärkt und bestimmte störende Nutzungen (kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Tankstellen, störende Gewerbebetriebe etc.) ausgeschlossen werden. Die Festlegung der Wohnnutzung kann dabei auch auf bestimmte Zonen / Geschosse begrenzt werden (Handhabe gegen störende Nutzungen in Wohngeschossen).

- Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Bebauungstiefe bzw. der hinteren Baugrenzen soll die Freihaltung der Blockinnenbereiche erreicht werden. Ausnahmen sind hinsichtlich Bemessung und Art zu definieren.

Bei den rückwärtigen Zonen gewerblich geprägter Bereiche (insbesondere Prinzregentenstraße) sind dabei größere Spielräume zuzulassen.

- Stellplätze / Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen in den Blockinnenbereichen sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden, stattdessen Tiefgaragen gefordert werden. Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit gestalterischen Maßgaben (ergänzende örtliche Bauvorschriften) zuzulassen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

Für Teilbereiche des Sanierungsgebietes bieten sich als Bestandteil des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften an. Darin können Regelungen getroffen werden über:

- Die Gestaltung von Werbeanlagen, insbesondere in „Konzentrationszonen“ (Prinzregentenstraße, Goerdeler Platz, nördlicher Bereich Gräfenaustraße),
- den Ausschluss von Parabolantennen an Vorderfassaden,
- die Gestaltung von ausnahmsweise zulässigen Stellplätzen und Carports,

- die Gestaltung der privaten Freiflächen (Art der Begrünung, Versiegelungsgrad, Art der Beläge, Begrünung von Tiefgaragen etc.).

Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sinnvoll wäre ergänzend der Erlass einer Erhaltungssatzung in der Variante der Stadtgestaltsatzung. Damit kann im Falle der Errichtung, des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung eines Gebäudes über den Genehmigungsvorbehalt aus städtegestalterischer Sicht Einfluss und Kontrolle ausgeübt werden. Ziel ist dabei die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, die vor allem durch die gründerzeitlichen Wohngebäude im Hemshof geprägt wird.

Wird die Erhaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert, so kann der Geltungsbereich zur Vereinfachung einheitlich festgelegt werden. Dabei ist unerheblich, ob sich Denkmale oder nicht schützenswerte Gebäude im Satzungsgebiet befinden.

Kommunales Förderprogramm

Als Ergänzung zu den regulierenden Instrumentarien der o.g. Satzungen ist es sinnvoll, Anreize für Investitionen im Sinne der Sanierungsziele zu schaffen. Noch zur Verfügung stehende Gelder könnten neben der Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum für ein kommunales Förderprogramm eingesetzt werden.

Zuschüsse sind im Allgemeinen für Sanierungsvorhaben im Hinblick auf eine ortstypische Gestaltung, Energieeinsparmaßnahmen, Gestaltung von Innenhöfen oder Aktivierung brachliegender Freiflächen für die Bewohnerschaft denkbar.

Besonderer Handlungsbedarf ist im Gebiet jedoch hinsichtlich der Aktivierung von Ladenräumen zu sehen. Ein kommunales Förderprogramm könnte Umbaumaßnahmen zur Wiedereröffnung eines Ladengeschäfts und die Umgestaltung verunstalteter Erdgeschossfassaden fördern und so zur Belebung des Stadtteils beitragen.

Sicherung der Ziele im öffentlichen Raum

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet sind durch Abnutzung oder nicht mehr zeit- bzw. nutzungsgemäße Gestaltung und Ausstattung gekennzeichnet.

Diese Räume stellen jedoch die Erfolge der Sanierungstätigkeit in besonderer Weise dar und bilden die Visitenkarte des Stadtteils. Diese Flächen wurden größtenteils bereits aus der Sanierung entlassen und sind daher trotz erneutem Handlungsbedarf nicht im Maßnahmenkonzept dargestellt.

Es wird daher empfohlen, die Qualität der Grünflächen, Spielplätze und anderen Freiräume (z.B. Fußgängerzone) langfristig über ein Stadtteilgrünkonzept bzw. ein Pflegekonzept zu sichern.

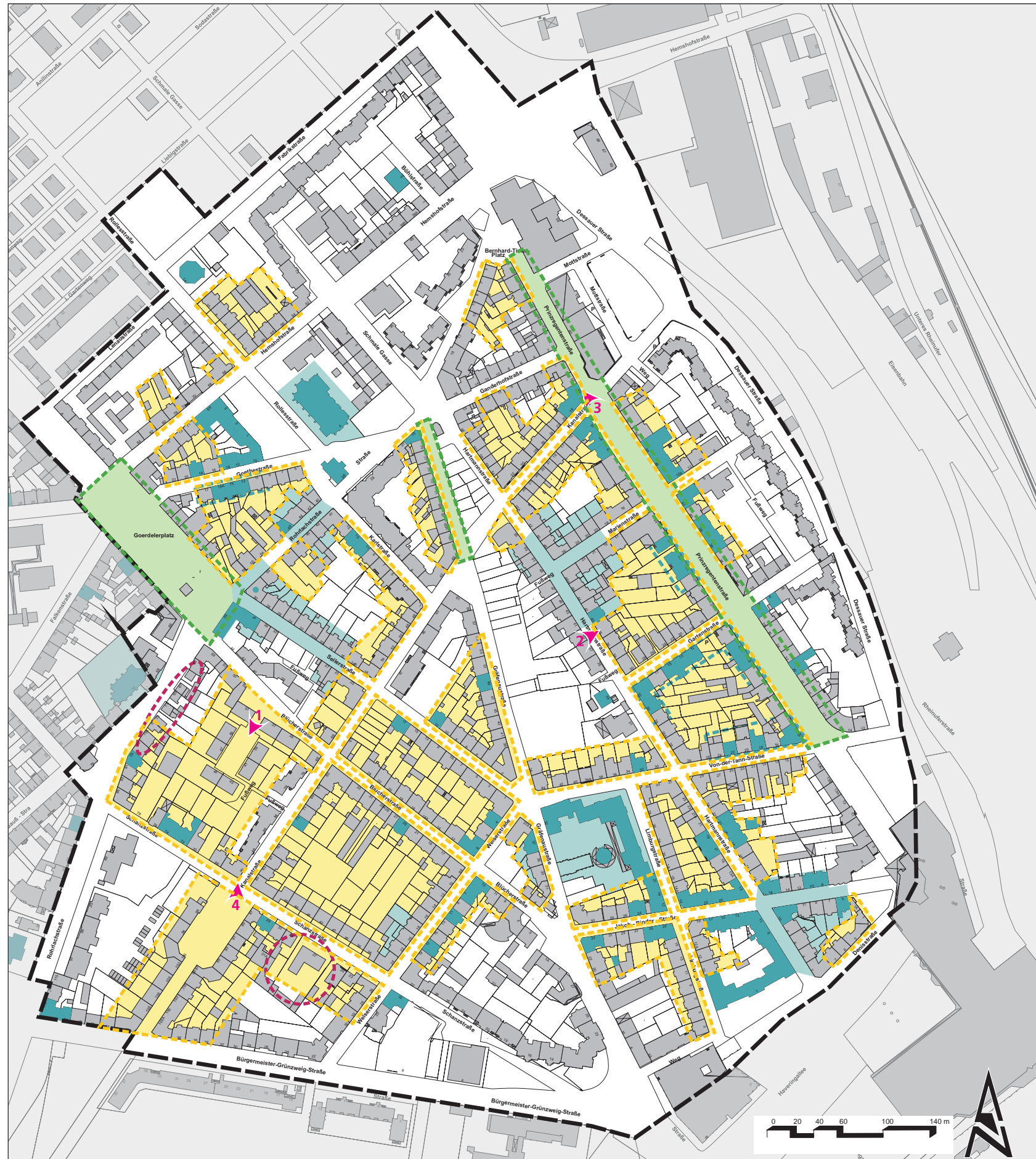
Darüber hinaus könnte über ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Straßenraum (Materialwahl, Art der Bepflanzung usw.) ein einheitliches Erscheinungsbild des Stadtteils gesichert werden.

Plandarstellung

In Abbildung 9.2 sind die einzelnen Sicherungsinstrumente räumlich dargestellt. Der „schlanke“ Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur Freiflächengestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Sanierungsgebietes. Für zwei Bereiche, die einer umfassenden Neuordnung bedürfen (Rohrlachstraße 63-75, Eichamt in der Schanzstraße), sollte ein Bebauungsplan mit detaillierten Festlegungen ausgearbeitet werden.


Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Werbeanlagen sind auf die Einzelhandels-Konzentrationszonen (Goerdelerplatz, nördliche Gräfenastraße und Prinzregentenstraße) beschränkt.


Ferner sind die Denkmale und Denkmalzonen sowie die Erhaltungssatzung dargestellt. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst nur solche erhaltenswerten Abschnitte des Hemshofs, die nicht schon ausreichend durch den Denkmalschutz erfasst sind. Zu den Bereichen mit ausreichendem Schutz zählen insbesondere die Denkmalzonen, deren Schutzzinhalt dem der Erhaltungssatzung ähnelt und daher keine zusätzliche Unterschutzstellung erforderlich macht. Solche Bereiche, die nur vereinzelt Denkmale enthalten, sollten mithilfe einer Erhaltungssatzung ergänzend abgesichert werden. Gleiches gilt auch für die unmittelbare Umgebung der Einzeldenkmale und Denkmalzonen, die zwar grundsätzlich denkmalschutzrechtlich geschützt sind, dessen Schutz jedoch aufgrund fehlender Kontrollmöglichkeiten nur bedingt ausreichend ist.



Sicherung der Sanierungsziele


Denkmalschutz

 Einzeldenkmal gem. § 4 DSchPflG

 Denkmalzone gem. § 5 DSchPflG

Für die direkte Umgebung des Einzeldenkmal bzw. der Denkmalzone besteht rein rechtlich Umgebungsschutz. Handhabe ist jedoch nicht ausreichend sichergestellt.

Sicherungsinstrumente


 Bebauungsplan sowie örtliche Bauvorschriften zur Freiflächengestaltung

 Erhaltungssatzung


 Örtliche Bauvorschriften (Werbeanlagen)

 detailliertere Festlegungen im Bebauungsplan



 1 erhaltenswerte Arbeiterwohnsiedlung ohne Denkmalschutz




 2 gestalterisch unpassende Aufstockung eines Wohnhauses



 3 Werbeanlagen in den Konzentrationszonen bedürfen einer gestalterischen Regelung



 4 unkontrolliertes Anbringen von Parabolantennen an den Außenfassaden

 4 Fotostandort

Abschlussplanung Sanierung Hemshof

Sicherung der Sanierungsziele



Abb. 9.2 Empfehlung - Sicherung der Erhaltungsziele

10 Quellenverzeichnis

Literatur / Amtliche Veröffentlichungen:

Gewos (1967): Gutachten zur Vorbereitung der Sanierung des Stadtteils Nord in Ludwigshafen am Rhein. Hamburg.

Stadt Ludwigshafen, Amt für Stadtentwicklung (1991): 20 Jahre bauliche Erneuerung und sozialer Wandel im Sanierungsgebiet Hemshof. Informationen zur Raumentwicklung Ludwigshafen 09/91. Ludwigshafen.

Stadt Ludwigshafen, Bauverwaltungsamt, Abt. Stadterneuerung (o. Jahresangabe): Sanierung Hemshof: Sozialplanung: Grundsätze zur Erneuerung. Ludwigshafen.

Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2001): Einzelhandel in Ludwigshafen: Bestandsaufnahme 2001. Berichte zur Stadtentwicklung B 9/2001. Ludwigshafen.

Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2002): Nahversorgung in Ludwigshafen: Bestandsaufnahme 2001. Berichte zur Stadtentwicklung B 4/2002. Ludwigshafen.

Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung (2002): Bevölkerung in Ludwigshafen: Bisherige Entwicklung, Gegenwart, Prognose 2015. Berichte zur Stadtentwicklung B 7/02. Ludwigshafen.

Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtplanung (1999): Flächennutzungsplan: Erläuterungen zur beschlossenen Planfassung.

Stadt Ludwigshafen, Sparte Stadtplanung – Verkehrsplanung (2002): Radverkehrskonzept, Stand: Mai 2002. Ludwigshafen. (nur Plan)

TU Kaiserslautern (2004) (Hrsg.): Ideenwerkstatt Ludwigshafen-Hemshof: „Junge Konzepte für die Altstadt“. Kaiserslautern.

Aktuelle Statistiken:

Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung (Statistik 2003/ 2004).

Internet:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Hemshof>.

Sonstiges:

Stadt Ludwigshafen: Beschlussvorlage zum B-Plan Nr. 516 „Nord/Hemshof“.

Stadt Ludwigshafen, Bearbeiter: Wieczorek, Jan (2004): Untersuchung zur Stellplatzsituation im Sanierungsgebiet Hemshof, Stand 11.10.2004.