



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

**Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Städtebauliches Gutachten über die Konkretisierung des  
Sanierungskonzepts für das Sanierungsgebiet Mundenheim  
"Altbauquartier Karolina-Burger-Straße"**





STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

---

## Stadt Ludwigshafen am Rhein

**Städtebauliches Gutachten über die Konkretisierung des  
Sanierungskonzepts für das Sanierungsgebiet Mundenheim  
"Altbauquartier Karolina-Burger-Straße"**

03.2008

Dipl.-Ing. Werner Frank  
Dipl.-Ing. Gustav Kramer  
Freie Architekten  
Freie Stadtplaner  
Kastellweg 6  
69120 Heidelberg  
Telefon 06221 470449  
Telefax 06221 402380  
[www.FrankundKramer.de](http://www.FrankundKramer.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Hinweis auf die Stadtentwicklung von Ludwigshafen am Rhein	5
1.3. Zum Stadtteil Mundenheim	7
<b>2. Bestandsaufnahme</b>	<b>8</b>
2.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets	9
2.2 Lage und Einbindung	10
2.3 Soziale Infrastruktur, Versorgung	13
2.3.1 Schulen und Kinderbetreuung	13
2.3.2 Senioren	13
2.3.3 Gesundheit	13
2.3.4 Kinderspielplätze	14
2.3.5 Versorgung für den täglichen Bedarf	15
2.4 Sozialstruktur	16
2.4.1 Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur	16
2.4.2 Beschäftigte	17
2.4.3 Haushalte	17
2.4.4 Wanderungen	18
2.5 Baustruktur	21
2.6 Nutzung	26
2.7 Bausubstanz	28
2.8 Verkehr	30
2.8 Verkehr	31
2.8.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	31
2.8.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	31
2.8.3 Ruhender Verkehr	32
2.8.4 Radwege	33
2.9 Grün	34
2.9.1 Öffentliches Grün	34
2.9.2 Privates Grün	34
<b>3. Stand der Sanierung</b>	<b>37</b>
3.1 Grundstücke und Gebäude	37
3.2 Öffentliche Flächen; Straße und Plätze	41
3.3 Aktuelle Situation (2007)	41
<b>4. Zielfindung</b>	<b>42</b>
4.1 Ziele der Voruntersuchung zur Sanierung 1992	42
4.2 Ziele der Fortschreibung des Rahmenplans	49

<b>5. Maßnahmen</b>	<b>51</b>
5.1 Baustruktur	51
5.1.1 Karolina-Burger-Straße	51
5.1.2 Mundenheimer Straße	55
5.1.3 Hopfenstraße	57
5.1.4 Osterlachstraße	59
5.2 Nutzung	60
5.2.1 Einzelhandel und Gewerbe	60
5.2.2 Soziale Dienstleistungen und Einrichtungen	60
5.3 Verkehr	61
5.4 Grün	62
5.5 Maßnahmen, Übersicht	63
5.6 Planrechtliche Sicherung	66
5.7 Kosten	66
<b>6. Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" Mundenheim Süd-Ost</b>	<b>67</b>
6.1 Schulhofgestaltung	67
6.2 Kindertagesstätten	68
6.3 Maßnahmen im Übergangsbereich	70
<b>7. Karten Bestandsaufnahme</b>	<b>71</b>
<b>8. Karten Zielkonzept</b>	<b>83</b>
<b>9. Material und Literatur</b>	<b>90</b>

## 1. Einleitung

---

### 1.1 Aufgabenstellung

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die Anknüpfung an das bestehende Sanierungskonzept "Ökologische Stadterneuerung Mundenheim 'Karolina-Burger-Straße'" vom Juni 1992, dessen Überprüfung, erforderlichenfalls Modifizierung und die Fortschreibung bzw. Sicherung der Ziele für die weitere Entwicklung des Quartiers.

Zu berücksichtigen waren hier unter anderem bestehende Rahmenplanungen und verbindliche Bauleitpläne sowie übergeordnete Planungen und Konzepte der Stadt Ludwigshafen.<sup>1</sup>

- Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße" Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1992
- Stadtentwicklungskonzept 2010, Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Entwurf, Januar 1999
- Konzepte zur Stadtentwicklung, Einzelhandelskonzeption 2003, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2003
- Verkehrsentwicklungsplan 2020
- Flächennutzungsplan 1999
- Wirtschaftsentwicklungsprogramm
- Städtebauliche Entwicklungsstufe "Soziale Stadt" Ludwigshafen – Mundenheim Südost (Regioplan Ingenieure GmbH) 2001
- Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts "Soziale Stadt" Ludwigshafen: Mundenheim Südost (Isoplan Consult, Saarbrücken, Berlin; FIRU, Kaiserslautern, Berlin, Dresden, Saarbrücken, 2006
- Bebauungspläne

sowie von der Verwaltung zur Verfügung gestelltes statistisches Material.

---

<sup>1</sup> S. auch Literaturliste im Anhang

## 1.2 Hinweis auf die Stadtentwicklung von Ludwigshafen am Rhein

Das "Stadtentwicklungskonzept 2010" der Stadt Ludwigshafen am Rhein<sup>2</sup> verweist auf die geschwächte Wirtschaftskraft der Stadt, verbunden mit Arbeitsplatzabbau, Abwanderung einkommensstärkerer Schichten, Verlust der Kaufkraft mit der Folge sozialer Destabilisierung bei gleichzeitig gemindertem Einflusspotenzial durch die reduzierte Finanzkraft der Kommune. Die Gewichtsverlagerung hin zu verstärktem Ausbau des tertiären Sektors ist für den traditionellen Industriestandort durch die Nachbarschaft zu Mannheim erschwert.

"...die richtigen Weichen für die künftige Stadtentwicklung (sind) also unter erschwerten Bedingungen zu stellen:

- Die Wirtschaftskraft ist trotz steigender Umsätze bei der Industrie geschwächt (nachhaltiger Arbeitsplatzabbau, geringe Kaufkraftbindung, Abwanderung einkommensstarker Bevölkerungsschichten etc.),
- die finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen verringern sich insgesamt (steigende Soziallasten etc.),
- Umwelt- und Nutzungskonflikte bei der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung nehmen zu (geringe Flächenreserven, Altlasten, Versickerung, Klima etc.),
- die soziale Stabilität ist gefährdet (Abnahme der Erwerbstätigen, Wegzug junger Familien, Zunahme von Arbeitslosen, Ausländern, Alleinerziehenden etc.),
- stärkere Profilierung nach innen und nach außen (Identifikation und Image) ist gerade für die Stadt Ludwigshafen gefordert,
- die Verwaltung wird trotz der Forderung nach Kostenreduktion zunehmend an ihrer Dienstleistungsqualität gemessen."<sup>3</sup>

Strukturbedingt hohe Arbeitslosigkeit und die damit verknüpften Randerscheinungen – Migration, Fluktuation und Ausbildung sozialräumlicher Disparitäten – wirken sich negativ auf Erscheinungsbild und Image der Stadt im Ballungsraum aus; Anlass, diese Problematik in den Leitlinien zur Stadtentwicklung (1999) besonders hervorzuheben und

- "die Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis, z.B. durch Existenzgründungen und damit die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze,
- die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Bildung und die Ausbildung, z.B. durch Ausbau der Fachhochschule Ludwigshafen oder gar durch Gründung einer Universität,
- die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in der Stadt durch vorsorgenden Umweltschutz, Stadterneuerung, Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung etc.,

---

<sup>2</sup> Stadtentwicklungskonzept 2010, S.4, Stadtverwaltung Ludwigshafen, 1999

<sup>3</sup> ebda, S. 5

- die Ausweisung attraktiver Wohngebiete für breite Bevölkerungsschichten, junge Familien und auch für Besserverdienende, um die soziale Struktur zu stabilisieren,
- die Verbesserung der Attraktivität der Stadt insgesamt, die Verbesserung der Einkaufsbedingungen, die Erhöhung der City-Attraktivität (Stichworte: Rheinufer Süd, AnschLUss 2000, Stadtmarketing),
- die Verbesserung der Kenntnis von den positiven Faktoren der Stadt nach außen (Öffentlichkeitsarbeit), die Stärkung des Selbstbewusstseins der Ludwigshafener Bürgerinnen und Bürger und die Verbesserung des Images nach innen und außen."<sup>4</sup>

als Ziele bzw. erforderliche Maßnahmen zu formulieren.

---

<sup>4</sup> Stadtentwicklungskonzept 2010, Stadtverwaltung Ludwigshafen, 1999, S.5

### 1.3. Zum Stadtteil Mundenheim

Mundenheim wurde bereits im Jahr 770 in dem im Kloster Lorsch verfassten „Codex Laureshamensis“ (Lorscher Codex) erwähnt, zusammen mit den anderen heutigen Ortsteilen Hemshof und Maudach. An den Adelsbesitz des kurpfälzischen Ersten Ministers Peter Emanuel Freiherr von Zedtwitz in Mundenheim, den dieser von den Dalbergs 1771 erworben hatte, erinnert heute noch das Hofgut-Gebäude und der Park (heute Zedtwitz-Park, früher Langemarck-Park).

„Die heutige Stadt Ludwigshafen am Rhein ist hervorgegangen aus den ehemaligen Gemeinden Friesenheim und Mundenheim, deren schon im fernen Altertum urkundliche Erwähnung geschieht. Der Ort Friesenheim erscheint soweit nachweisbar erstmals in Urkunden des im Jahre 763 von einem Grafen Cancor, gestifteten Klosters Lorsch, wonach im 2. Jahre Karls des Großen (770) die Gottgeweihte Hita ihre sämtlichen Besitzungen zu Friesenheim, Weißenheim, Ebertsheim, Mundenheim, Hemsheim und Karlebach diesem Kloster geschenkt hat.“<sup>5</sup>

Der Ort wurde Ende des 19. Jhdts. als eines der ersten Dörfer aus dem Umland in die Stadt Ludwigshafen eingemeindet. Über die Jahre haben sich Teile der dörflichen Strukturmerkmale des ehemaligen Bauern-, Fischer- und Treidlerdorfs erhalten können. Sie sind noch erkennbar vor allem in Hopfenstraße, Adlerstraße, Entenstraße und Osterlachstraße. In der Gründerzeit und danach bildeten sich vor allem in der Mundenheimer Straße städtischere Strukturen heraus, später ergänzt durch punktuellen Wohnungsbau der Wiederaufbauzeit.

Mundenheim hatte im Jahr 2005 insgesamt ca. 12.800 Einwohner mit rückläufiger Tendenz, die Gesamtstadt Ludwigshafen ca. 167.400, ebenfalls rückläufig.

---

<sup>5</sup> Geschichte der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Bürgermeisteramt. Ludwigshafen, 1903

## 2. Bestandsaufnahme

---

Die Voruntersuchungen und der städtebauliche Rahmenplan zum Sanierungsgebiet wurden im Gefolge der Förderungsinitiative des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für die ökologische Quartiererneuerung Ludwigshafen-Mundenheim als Modellvorhaben begonnen und 1992 abgeschlossen.

Der Rahmenplan sieht die Entwicklung des Quartiers als ein ökologisch geprägtes Gefüge mit dem Schwerpunkt Wohnen unter Erhalt und Ausbau umweltverträglicher Arbeitsstätten vor: "Die Funktion des Untersuchungsgebiets als zentrumsnahes Wohngebiet und als Ergänzungsgebiet für das Stadtteilzentrum soll gestärkt werden...Die Nutzungsstruktur ... ist mit dem Schwerpunkt des Wohnens weiter zu entwickeln"<sup>6</sup>. "Handwerk und Gewerbe sollen Arbeitsplätze für die Bewohner des Gebiets anbieten können..."<sup>7</sup>

Bestandsanalyse und Auswertung der Voruntersuchung sind modellhaft eingehend und umfassend; im Weiteren wird darauf Bezug genommen.

---

<sup>6</sup> Ökologische Stadterneuerung Mundenheim "Karolina-Burger-Straße", Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Amt für Stadterneuerung 1992, S.169

<sup>7</sup> Ebda., S. 173

## 2.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Gebiet grenzt im Norden an den Adlerdamm, im Westen an Erbgasse und Krongasse, im Süden an Mundenheimer Straße, Entenstraße und Osterlachstraße (Appendix) und im Osten an die Mundenheimer Straße.



Luftbild Sanierungsgebiet Mundenheim, Karolina-Burger-Straße  
zur Verfügung gestellt von: Stadtverwaltung Ludwigshafen, Baukoordination und Stadterneuerung

Zur Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet in sieben Blöcke unterteilt (s. Karte nächste Seite):

Block 1: Zwischen Adlerstraße und Adlerdamm

Block 2: Zwischen Florastraße, Karolina-Burger-Straße, Erbgasse und Adlerstraße

Block 3: Östlich der Florastraße zwischen Adlerstraße, Karolina-Burger-Straße und Mundenheimer Straße

Block 4: Westlich der Krongasse zwischen Mundenheimer Straße und Karolina-Burger-Straße

Block 5: Zwischen Karolina-Burger-Straße, Mundenheimer Straße und Krongasse

Block 6: Zwischen Mundenheimer Straße, Entenstraße und Osterlachstraße

Block 7: Östlich der Mundenheimer Straße

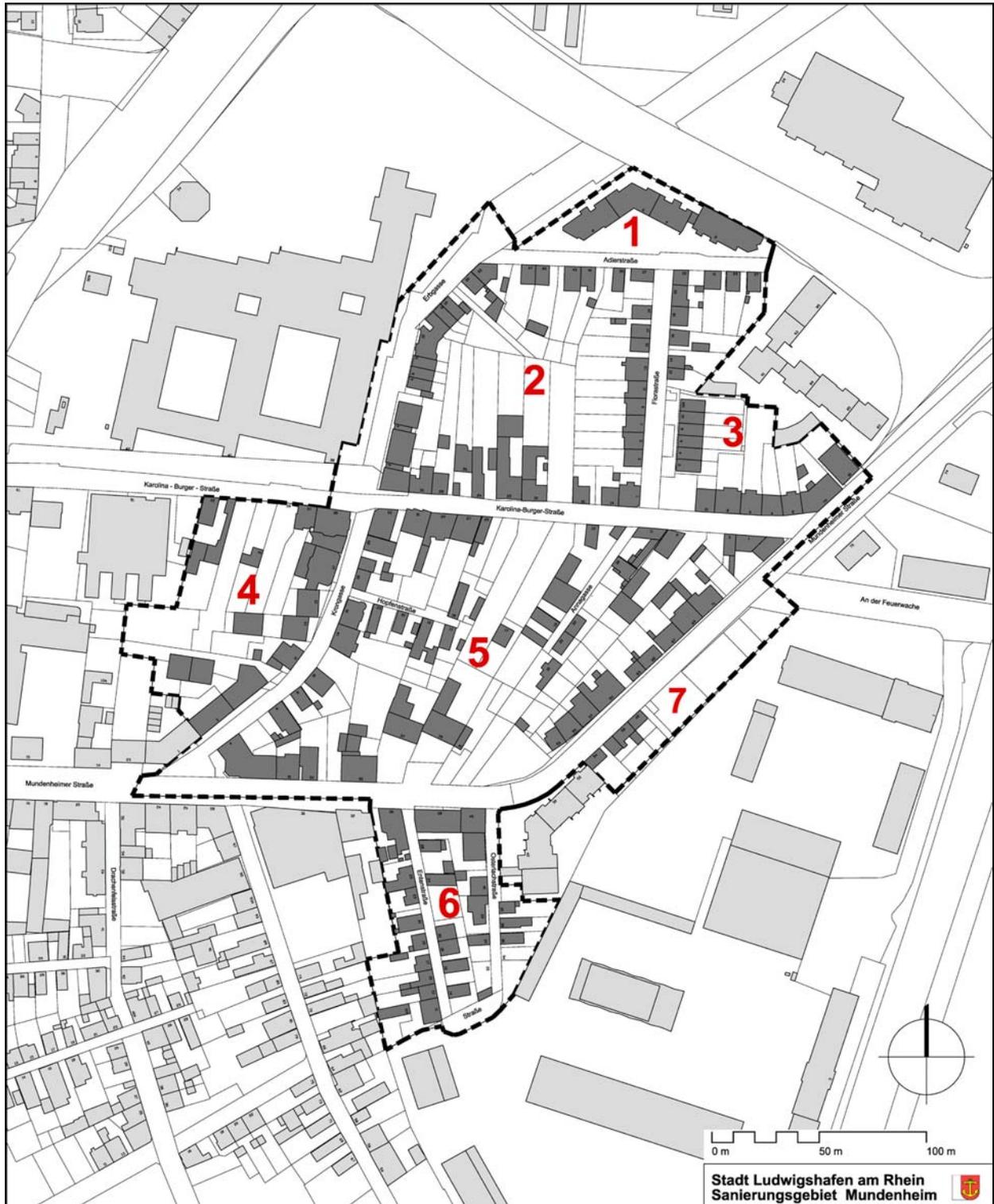
## 2.2 Lage und Einbindung

Das Sanierungsgebiet ist Teil des Stadtteils Mundenheim (ca. 15.000 Einwohner) und befindet sich bezogen auf diesen Wohnstadtteil in der Randlage: Die Verzahnung mit den benachbarten Wohnquartieren besteht lediglich im Süden (Mundenheimer Straße) und im Westen im Bereich der Krongasse. Ansonsten ist das Gebiet umschlossen von Flächen mit Nichtwohnnutzung: Im Osten Feuerwehr, Tankstelle und das Firmengelände der Raschig AG, im Norden der stark befahrene Adlerdamm und das Sportzentrum, im Nordwesten das Schulzentrum.

Hauptfußwegebeziehungen führen daher zum Stadtteilzentrum im Schnittpunkt von Mundenheimer Straße/Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße, den Haltepunkten des ÖPNV bzw. zum Schulzentrum.

Die Brücke über den Adlerdamm zum Sportzentrum im Norden ist als Fußwegebeziehung allenfalls für Nutzer der Sportanlagen oder Spaziergänger von Bedeutung; der Freizeitwert der Anlagenagglomeration ist für nicht Sporttreibende gering.

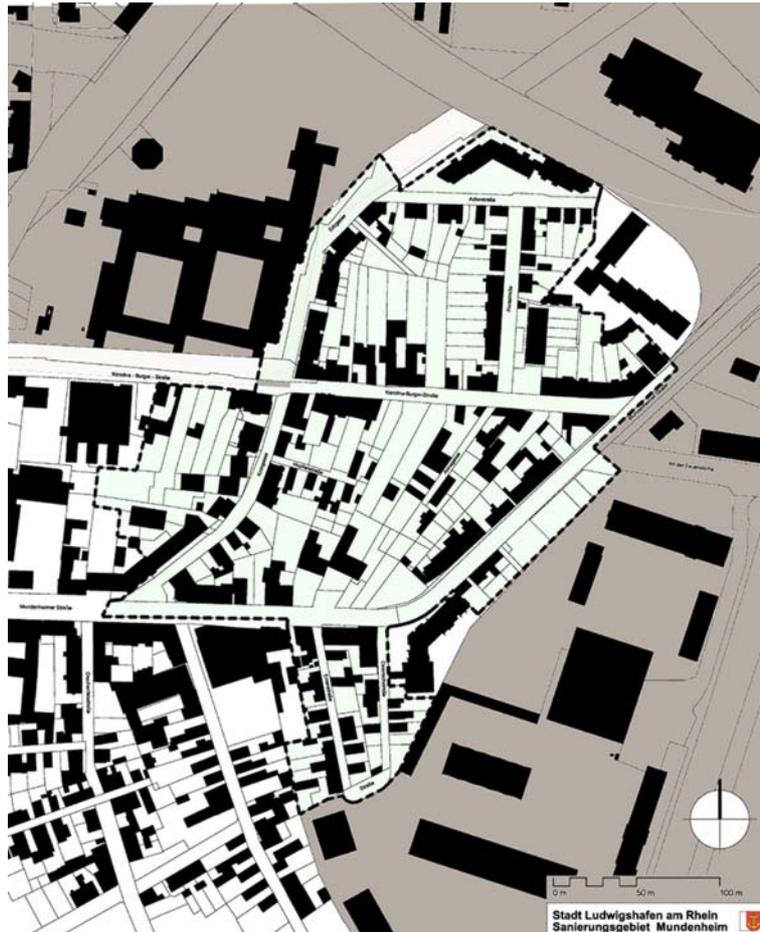
Attraktive Rheinuferbereiche (z.B. ab der Kammerschleuse/ Parkinsel) sind zumindest für Fußgänger aus dem Quartier zu weit entfernt als dass sie als schnell erreichbare Naherholungsgebiete noch von Bedeutung sein könnten, zumal die abwechslungsarme Lagerhausstraße als kürzeste Verbindung für Fußgänger wenig attraktiv ist.



Bezeichnung der Blöcke

Die beschränkte Anbindung an den Stadtteil bzw. an strukturverwandte Bereiche der Gesamtstadt wird für das Quartier als Belastung bewertet. Die Fußwegebeziehungen beschränken sich auf die Verknüpfung im Süd-Westen des Untersuchungsgebiets zu den Schwerpunkten der Versorgungsinfrastruktur in der Saarlandstraße – ggf. auch zu den Gastronomiebetrieben.

Alle anderen Richtungen sind nicht attraktiv oder können nicht durchquert werden: Das Feuerwehrgelände und die Tankstelle im Osten, das Raschig-Gelände im Nord-Osten, das Schulzentrum im Nord-Westen.



Sanierungsgebiet, Einbindung

Der stark befahrene Adlerdamm im Norden kann zwar mit Hilfe der Fußgängerbrücke und mehreren Fußgängerübergängen überquert werden, wirkt aber dennoch als Barriere; auf der anderen Straßenseite winken Ziele mit geringer Aufenthaltsqualität.

In den Vorbereitenden Untersuchungen wird auf die Orientierung der Bewohner im Quartier auf "ihren Stadtteil" – zum historischen Ortskern: Stadtteilzentrum bis hin zu Schillerschule/ Langemarckplatz – verwiesen und die Neigung, bei der Gestaltung ihrer Lebensgewohnheiten sich eher auf ihr

unmittelbares Wohnumfeld zu konzentrieren<sup>8</sup>. Die nicht optimale stadträumliche Anbindung an die Gesamtstadt könnte ein Faktor unter anderen sein, der diese Haltung wenn nicht ausschließlich verursacht, so doch zumindest fördert. In jedem Fall bietet das Quartier genügend Attraktivität oder Potenzial, um trotz des Lagedefizits als Wohnstandort akzeptiert zu sein – mit zunehmender Tendenz.

## **2.3 Soziale Infrastruktur, Versorgung**

### **2.3.1 Schulen und Kinderbetreuung**

In der Karolina-Burger-Straße befindet sich ein Schulzentrum mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium.

Die Grundschule ist in der Rheingönheimer Straße auf der Höhe der Wilhelminenstraße und vom Gebiet aus zu Fuß zu erreichen.

Kindergärten im Einzugsbereich sind in der Weißenburgerstraße und in der Pfarrer-Krebs-Straße.

### **2.3.2 Senioren**

In der Wegelburgstraße Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets) befindet sich das Seniorenwohnhaus Franz Siegel (Betreutes Wohnen der GAG).

### **2.3.3 Gesundheit**

Mit der Kinderklinik (St. Annastift) in der Karolina-Burger-Straße gegenüber dem Schulzentrum ist die Gesundheitsversorgung für Kinder sicher gestellt.

Erwachsene sind auf die Praxen in und um Ortszentrum angewiesen – dort befinden sich auch mehrere Apotheken.

Im Quartier wurde lediglich eine Praxis für Logopädie vorgefunden.

Die Versorgung des Untersuchungsgebiets mit sozialen Einrichtungen ist nach wie vor ausreichend bis gut. Dies betrifft die Angebote im Bildungsbereich für Kinder und Jugendliche wie auch für Senioren (Schulzentrum, Grundschule in der Rheingönheimer Straße, Musikschule dort, Stadtteilbibliothek Mundenheim in der Saarlandstraße und Sportzentrum nördlich des Adlerdamms).

Wie weitgehend überall ist das Angebot an vorschulischer Kinderbetreuung und solcher für Kleinkinder (Krippen / Krabbelstuben) begrenzt bzw. muss durch private Initiativen gestützt bzw. geleistet werden.

Neuere Formen des "Lebens im Alter" wie Generationenwohnen, dezentrale Altenpflege und -betreuung sind noch zu entwickeln: Die Einrichtung für Seniorenwohnen in der Wegelburgstraße könnte mit ambulanten Versorgungsdiensten und als Anlaufstelle für zu Hause wohnende ältere Menschen ein Stützpunkt sein; die Entwicklung weiterer Einrichtungen der ambulanten Versorgung für ältere und alte Menschen im unmittelbaren Einzugsbereich des Quartiers wird als Maßnahme der sozialen Infrastrukturplanung vorgeschlagen.

---

<sup>8</sup> Ökologische Stadterneuerung Mundenheim "Karolina-Burger-Straße", Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Amt für Stadterneuerung 1992, S. 39

Unmittelbar im Quartier stehen für Jugendliche keine organisierten Betreuungsangebote zur Verfügung.

Die nächsten Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets, jedoch in fußläufiger Entfernung: im Erich-Ollenhauer-Haus in der Wegelnburgstraße (BIL e.V. und SJD-Die Falken) und am Kirchplatz: Jugendtreff Mundenheim e.V., als konfessionelle Einrichtung. Für Kinder und Jugendliche, die nach der Schule nicht in ihren Familien versorgt werden, hat das Fehlen von Betreuungseinrichtungen im unmittelbaren Bereich des Schulzentrums die Bildung informeller Treffs im öffentlichen Raum zur Folge, was in der Regel zu Konflikten mit Anwohnern führt.

So auch im Untersuchungsgebiet: vorrangig im nördlichen Teil zwischen Karolina-Burger-Straße und Adlerstraße, wo der Aufenthalt von Jugendlichen zu erheblichen Störungen und Verschmutzungen der Gärten und Anlagen durch Flaschen und Dosen führte und die Bewohner veranlasste, sich gegen die im Rahmenplan zur Sanierung vorgesehene Öffnung der Blockinnenbereiche zur Wehr zu setzen. Die für die öffentlichen Wege ausgewiesenen Grundstücke wurden in der Zwischenzeit von Angrenzern angekauft.

Die Problematik mit "herumlungernden" Jugendlichen scheint sich jedoch nach Äußerungen von Schlüsselpersonen in den letzten Jahren entschärft zu haben.

#### 2.3.4 Kinderspielplätze

Im Gebiet wird in dem kleinen Quartierspark in der Krongasse ein Kinderspielplatz vorgehalten, der mit erheblichem, auch gestalterischem Aufwand eingerichtet ist. Er wird bei einbrechender Dunkelheit geschlossen und wirkt insgesamt nicht sehr stark besucht. Es existiert ein Durchgang von der Mundenheimer Straße 35 (Munnemer Treff), der aber nicht ständig geöffnet ist. So wirkt der kleine Park als Sackgasse, die vor allem von der Straße aus schlecht einsehbar ist, nicht kontrollierbar und unter Umständen als Angstrraum eingeordnet werden könnte.

Kinderspiel im Freien findet ansonsten statt auf dem Spielplatz der Wohnanlage in der Adlerstraße, auf der Straße oder privaten Grundstücken.



Erbgasse, Schulgelände

### 2.3.5 Versorgung für den täglichen Bedarf

Das nahe liegende Stadtteilzentrum (im Schnittpunkt von Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße/ Mundenheimer Straße und Oberstraße) mit seiner breit gefächerten Branchenstruktur sichert die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen und mittelfristig periodischen Bedarfs. Zusätzlich befindet sich in der Mundenheimer Straße ein Discounter.



Bezogen auf die Grundversorgung gibt es daher keine Abhängigkeiten von der Ludwigshafener Innenstadt.

Das Umfeld wird damit besonders für Bewohner mit wenig Mobilitätsbedarf oder eingeschränkter Mobilitätsmöglichkeit bzw. -fähigkeit positiv bewertet.

## 2.4 Sozialstruktur

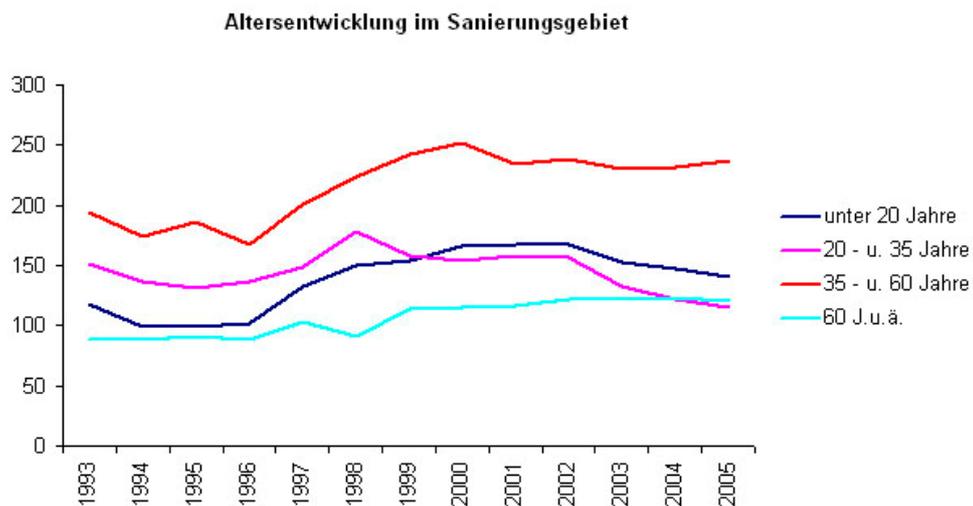
Zur Analyse der Bevölkerungsstruktur stand umfangreiches Datenmaterial zur Verfügung, dessen Abgrenzung sich jedoch nicht in jedem Fall mit dem Untersuchungsgebiet deckte.

In vielen Fällen aber kann das Quartier mit Mundenheim und der Gesamtstadt verglichen werden.

### 2.4.1 Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur

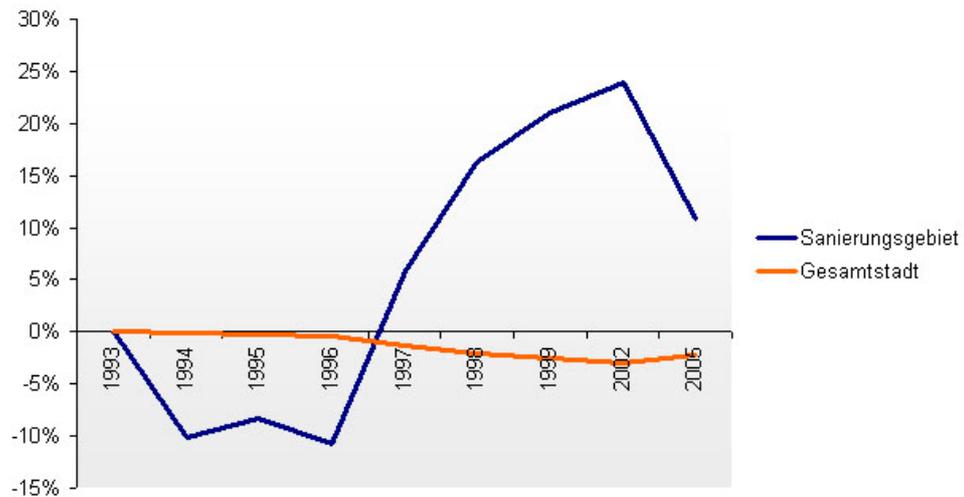
Während die Altersstruktur im Stadtteil Mundenheim nahezu identisch mit dem Querschnitt der Gesamtstadt ist, weicht das Sanierungsgebiet in soweit ab, als der Anteil der unter 20-jährigen 2002 um 5% und 2003 noch um 4% über dem Durchschnitt lag.

Der Anteil der 60jährigen und älteren lag dagegen bis zu 6% unter dem Mundenheimer bzw. gesamtstädtischen Querschnitt.



Von 1992 bis 2002 vermerken wir einen steten Zuwachs der Bevölkerung im Sanierungsgebiet: um fast 24%. Nach dem uns vorliegenden Material kommt es nach 2000 zum Wegzug von männlichen Einwohnern ausländischer Herkunft, wodurch der Zuwachs auf knapp 11% in 2005 gegenüber 1992 sinkt. Damit liegt das Untersuchungsgebiet jenseits des Trends in Ludwigshafen, das zwischen 1992 und 2000 ca. 3% seiner Bevölkerung verliert, wobei sich der Trend seitdem umgekehrt hat. Die Bevölkerungszahl Ludwigshafens lag 2005 noch ca. 1% unter dem Stand von 1997 und über 2% unter dem von 1992.

Bevölkerungsentwicklung Ludwigshafen/Sanierungsgebiet



Seit 1999 sinkt der Anteil der Mitbürger ausländischer Herkunft an den Bewohnern im Quartier.

#### 2.4.2 Beschäftigte

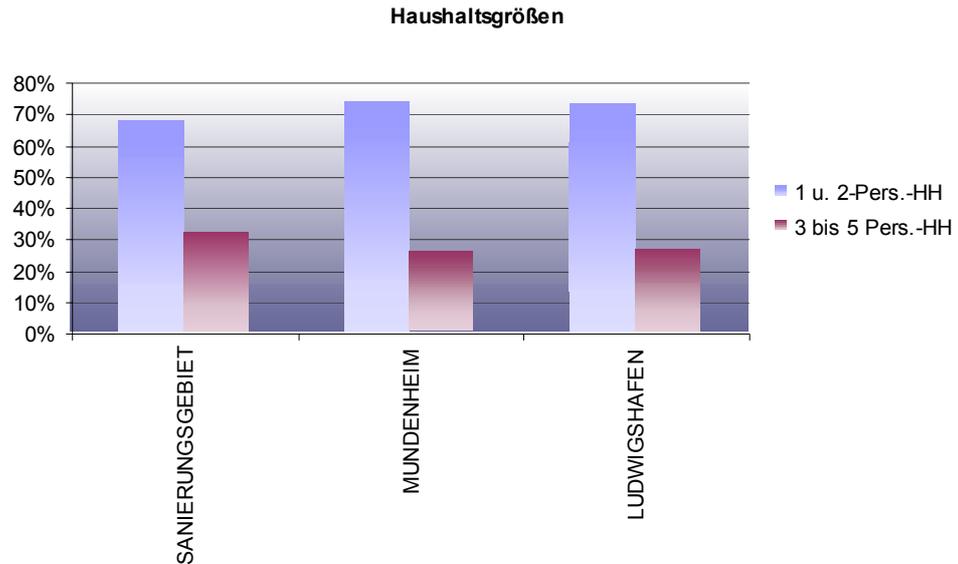
Über die Beschäftigungsquote im Quartier liegen uns keine Zahlen vor. Mundenheim hat gegenüber Ludwigshafen im Schnitt eine um 1% höhere Arbeitslosenquote (2005 Mundenheim: 18,1%, Ludwigshafen: 17,1%).

Die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet liegt nach Befragungen eher unter dem Ludwigshafener Durchschnitt.

#### 2.4.3 Haushalte

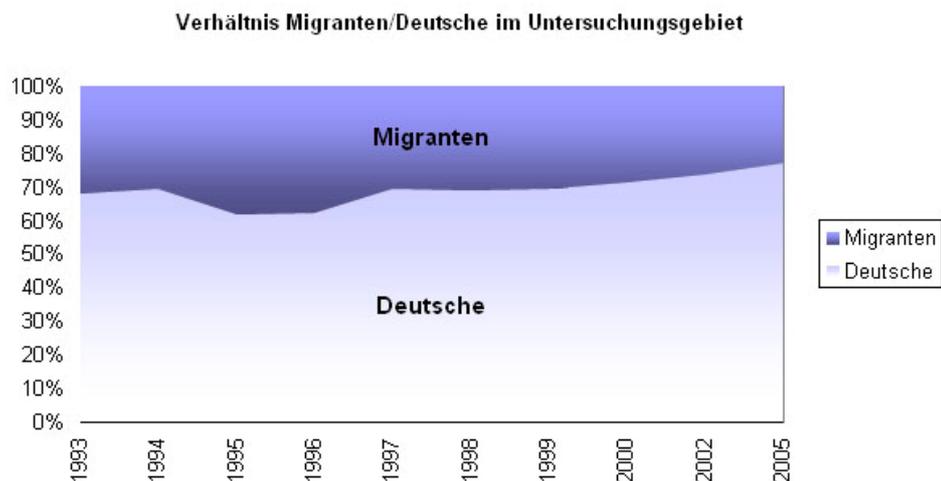
Ähnlich signifikant wie der Unterschied in der Altersstruktur im Gebiet gegenüber Stadtteil und Gesamtstadt sind die Abweichungen in den Haushaltsgrößen.

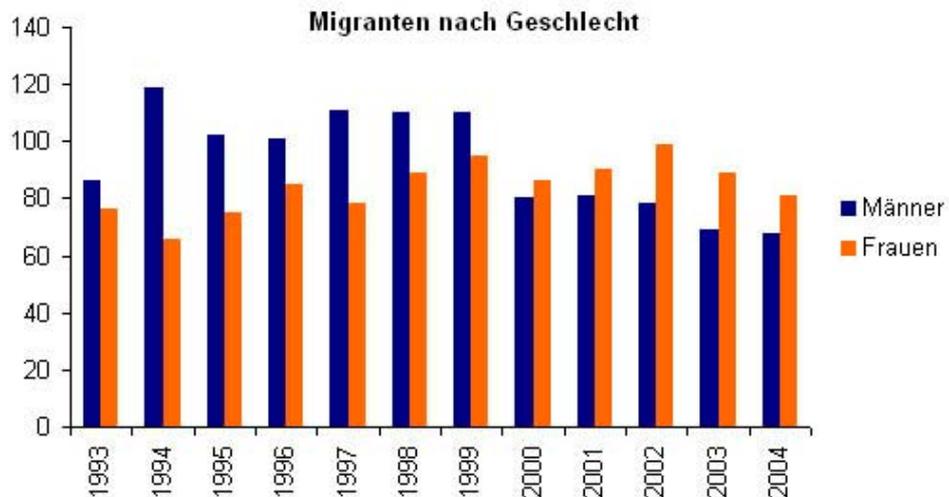
Der teilweise dörfliche Charakter der Baustruktur wird ablesbar mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Einfamilienhäusern: der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten liegt 6,1% unter dem Durchschnitt von Mundenheim und 5,3% unter dem der Gesamtstadt. Entsprechend höher ist der Anteil an Familienhaushalten mit drei und mehr Mitgliedern.



#### 2.4.4 Wanderungen

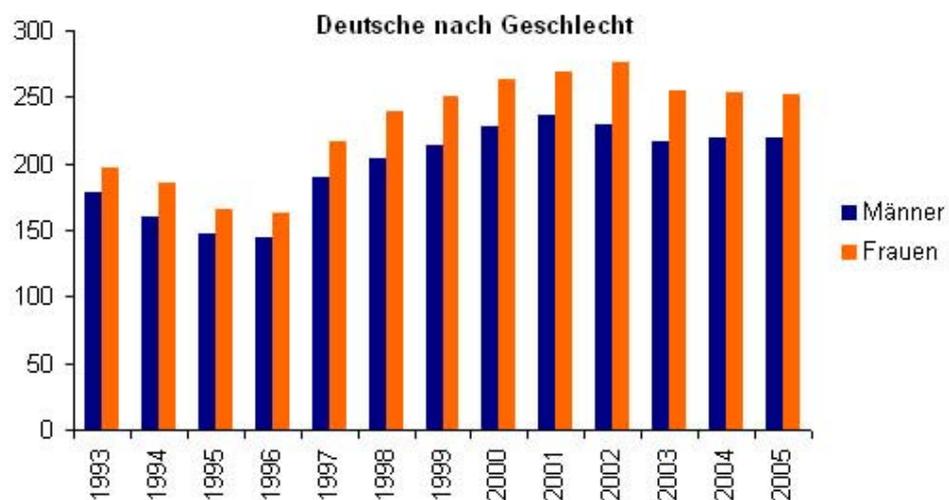
Nach den vorliegenden Unterlagen wurde der relativ (bezogen auf den Anteil der jeweiligen Gruppe an der Gesamtbevölkerung) größte Anteil der Zuwanderungen in Gesamtstadt und Stadtteil zwischen 1992 und 2002 von Bürgern mit Migrationshintergrund getragen – genauso wie die Abwanderungen danach. Im Sanierungsgebiet hat sich der Anteil der Menschen ausländischer Herkunft gegenüber den Einwohnern inländischen Ursprungs vermindert: von 32% in 1993 auf 23,2% in 2005, während er im gleichen Zeitraum in der Gesamtstadt von 17,8% auf 19,7% gestiegen ist.





Daten bezogen auf das Untersuchungsgebiet

Signifikant ist die Veränderung im zahlenmäßigen Verhältnis ausländischer Männer zu ausländischen Frauen: Um 2000 kommt es vermutlich durch die Entmietung eines Wohnheims zum Wegzug einer größeren Gruppe ausländischer, männlicher Bewohner, so dass der Anteil ausländischer Frauen an der Bevölkerungsgruppe seitdem höher ist als der der Männer. Die Statistik für die inländische Bevölkerung zeigt in dieser Hinsicht ein ausgewogeneres Bild: Der Anteil der Frauen ist über die Jahre immer etwas höher als der der Männer, ohne dass sich das Verhältnis signifikant ändert.



Daten bezogen auf das Untersuchungsgebiet

Trotz tendenzieller Abwanderung von Einwohnern mit Migrationshintergrund, die in der Regel für die Verjüngung der Altersstrukturen sorgen, ist der Anteil der unter 20jährigen im Quartier stabil geblieben.

Der kontinuierliche Zuwachs von Mehrpersonenhaushalten (drei und mehr Mitglieder) lässt auf die hohe Attraktivität des Untersuchungsgebiets für Familien schließen.

Sozialer Wohlstand und Status der Bewohner ist nach wie vor heterogen: neben einfachsten Wohnverhältnissen finden sich vor allem im Gebiet nördlich der Karolina-Burger-Straße oder in der Krongasse Hinweise auf gut bürgerliche, konsolidierte Situationen.

## 2.5 Baustruktur

Das Quartier zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus. Gründerzeitlicher und Wohnungsbau aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit bis zu 5 Vollgeschossen steht teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit geringer Geschossfläche, die aus der Zeit Mundenheims als Fischer- und Bauerndorf mit überwiegend kleinständischen Erwerbsstrukturen herrühren.

Ebenfalls 3 und 4-geschossig ist der Geschosswohnungsbau, der im Verlauf der Sanierung erstellt wurde.

Der überwiegende Teil der Gebäude ist ein- und zweigeschossig und als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt.

Typologisch herrscht Vielfalt: Es findet sich überwiegend einseitige Grenzbebauung, sowohl trauf- als auch giebelständig; der Geschosswohnungsbau aus der Gründerzeit ist in geschlossener Bauweise mit städtischem Charakter organisiert.

Schwerpunkte höherer Dichte lassen sich in der Mundenheimer Straße bei den Einmündungen der Karolina-Burger-Straße und der Osterlachstraße, in der Krongasse und in der Adlerstraße ablesen.

Signifikant für das Gebiet sind zwei große Blöcke mit großen durchgrüntem Innenbereichen und schmalen und teilweise sehr tiefen Grundstückszuschnitten: Block 2 zwischen Karolina-Burger-Straße, Erbgasse, Adlerstraße und Florastraße und nicht ganz in diesem Ausmaß Block 5 zwischen Karolina-Burger-Straße, Mundenheimer Straße und Krongasse. Die beiden Blöcke prägen den Quartierscharakter und lassen erkennen, dass sich die Struktur des Untersuchungsgebiets von der der benachbarten Wohnquartiere Mundenheims unterscheidet: diese sind dichter überbaut, der Anteil versiegelter Flächen ist höher.

Dennoch sind teilweise die Innenbereiche durch Schuppen und Nebengebäude so weit überbaut, dass Belichtung und Belüftung beeinträchtigt sind und der hohe Versiegelungsgrad der Grundstücke den Absichten der Sanierung zuwiderläuft.

Eingriffsbedarf sehen wir in den Bereichen

- Entenstraße/Osterlachstraße und Mundenheimer Straße zwischen Nr. 53 und Einmündung der Karolina-Burger-Straße;
- Hopfenstraße auf der Südseite

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Blockrandbauweise; die Blockränder sind auffallend oft durchbrochen und geben den Blick in die Innenbereiche frei.



Baustuktur



Karolina-Burger-Straße 27/25



Karolina-Burger-Straße 24

Die Baulücken sind überwiegend als Hausgärten angelegt, im Charakter oft eher am Nutzgarten als am Ziergarten orientiert. In wenigen Fällen sind die Lücken als Parkplätze genutzt.

Das Untersuchungsgebiet bietet nur in Teilbereichen ein annähernd homogen und ausgeglichenes strukturiertes Bild:

Block 2 (Adlerstraße, Florastraße und in Teilen Erbgasse): Die Blockränder an der Karolina-Burger-Straße, der Mundenheimer Straße und in der Krongasse sind durch Baulücken aufgerissen und geprägt vom Wechsel der Gebäudetypen und der Unterschiedlichkeit in Dichte und Geschossigkeit.

Mundenheimer Straße:

Sehr stark empfunden wird die Inhomogenität vor allem in der Mundenheimer Straße, wo dem Nebeneinander von Gebäudetyp, Alter und Dichte städtebauliche Ordnung fehlt. Dies betrifft vor allem die Bereiche Nr. 63 bis 77 und 31 bis 35.



Mundenheimer Straße 63ff (oben) und 35ff (unten)



Der Komplex Nr. 40 und Nachbarn am Eingang der Osterlachstraße hat im Rahmen der Sanierung das Prinzip des abrupten Nebeneinanders weiter entwickelt: der wahrscheinlich als städtebauliche Dominante gedachte Eckbau ist 5-geschossig, die Nachbarn vom gleichen Träger 2-geschossig. Die überkräftige Betonung an der Biegung der Mundenheimer Straße mit der Einmündung der Osterlachstraße ist nicht angemessen.

Die Aufweitung des Straßenraums gegenüber, zwischen Nr. 35 und 53, ist bereits beplant (Bebauungsplan 485 b); der vorgesehene Platz und die ergänzende Bebauung, die sich aus der unglücklich zurückgesetzten Lage der Gebäude Nr. 37 und 39 ergeben, sind planrechtlich festgesetzt.

Als belastend für die Mundenheimer Straße wird die Situation um den Verbrauchermarkt (Nr. 28, 30, außerhalb des Untersuchungsgebiets) bewertet; die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet mit Neugestaltung der Gebäude und des Parkplatzes wäre für die städtebauliche Qualität der Straße von hohem Wert.

Krongasse, Erbgasse und Adlerstraße:

Die Krongasse ist mit Erbgasse und Adlerstraße einer der Schwerpunkte der Sanierungstätigkeit innerhalb des Gebiets. Trotz heterogenen Blockrands bzw. Straßenraums bietet die Krongasse mit vielfältigen Blickbeziehungen in die Gärten und Blockinnenbereiche, Nischen und Einfahrten und dem Grün im Straßenraum hohe Aufenthaltsqualität.



Krongasse Nord

Die Erbgasse auf der anderen Seite der Karolina-Burger-Straße ist vom Kubus des Schulzentrums geprägt, der bezüglich Maßstäblichkeit auch zur Karolina-Burger-Straße hin eine Belastung darstellt.

Die Adlerstraße hat von der den Verkehrslärm abschirmenden Randbebauung zum Adlerdamm hin profitiert; die Spiel- und Grünfläche, die sich aus der winkligen Anlage des Geschosswohnungsbaus ergibt, trägt erheblich zur Aufenthaltsqualität in diesem Bereich bei – bis in die Florastraße hinein.

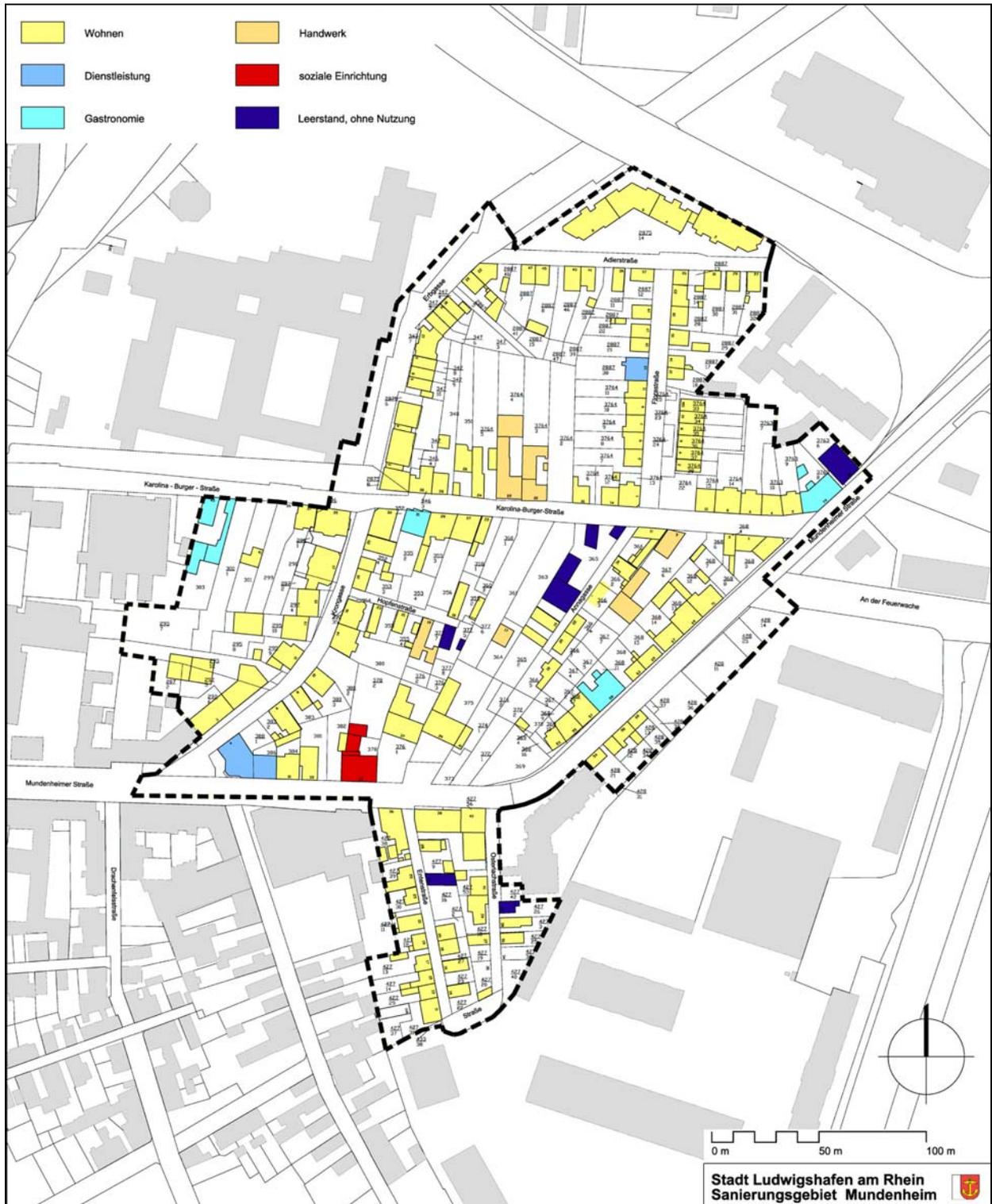
In den drei, mit der Florastraße vier Straßen ist die Sanierung weit genug fortgeschritten, um die bisherige Dynamik beizubehalten.

## **2.6 Nutzung**

Das Sanierungsgebiet hat sich zu einem fast reinen Wohnquartier entwickelt: An gewerblicher Nutzung wurden noch 5 Handwerksbetriebe, vorwiegend in der Karolina-Burger-Straße, 4 Gaststätten, davon drei in der Mundenheimer Straße, eine in der Karolina-Burger-Straße und 6 Dienstleistungsbetriebe bzw. Praxen gezählt, allein fünf in dem Gebäude Ecke Mundenheimer Straße und Krongasse.

Der in der Voruntersuchung zur Sanierung aufgeführte Bestand an Handwerksbetrieben, der ursprünglich wohl auch Nutzungskonflikte verursachte, hat sich verlagert oder wegen schlechter Realisierungsbedingungen aufgelöst. Die noch existierenden Handwerksbetriebe wirken bis auf eine Ausnahme kleinständig oder sind Kleinunternehmen, deren Fortbestand bei anstehendem Generationenwechsel unsicher sein dürfte.

Die vorgefundenen Gastronomiebetriebe bis auf eine Gaststätte bedienen einen lokal begrenzten Kundenkreis ohne hohe Umsätze.



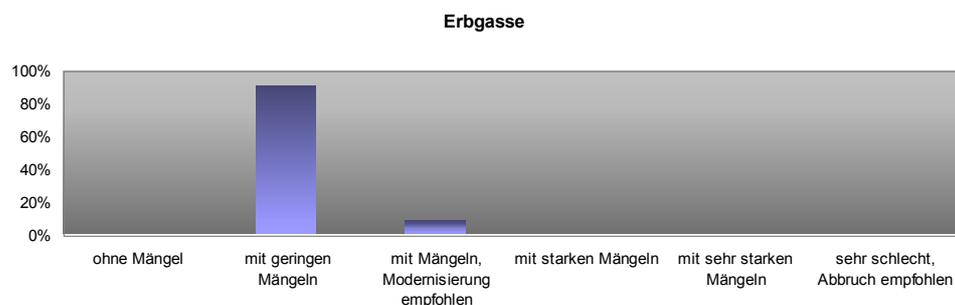
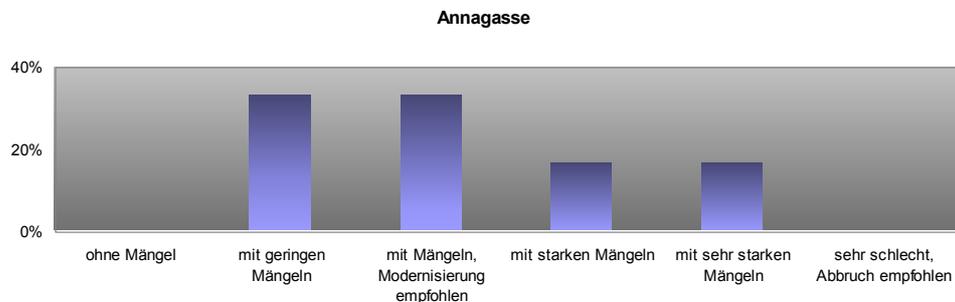
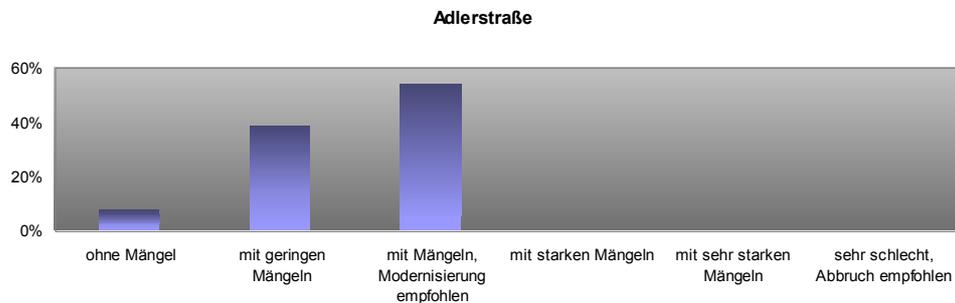
Nutzung Erdgeschoss

## 2.7 Bausubstanz

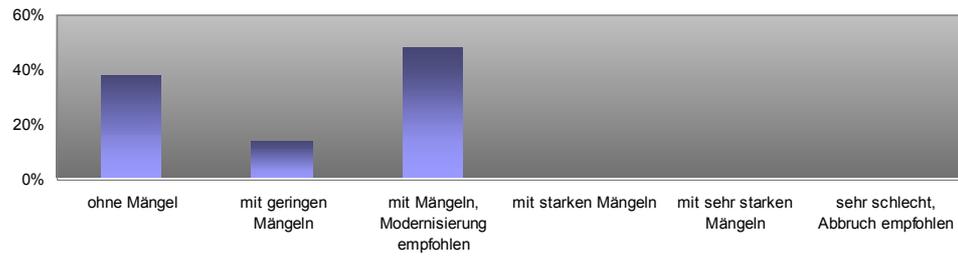
Seit Beginn der Sanierungstätigkeit sind nach den Unterlagen der Verwaltung ca. 22% der Gebäude saniert oder teilsaniert; ca. 37% der Grundstücke sind aus dem Sanierungsgebiet entlassen oder sind entlassungsfähig. Ca. 23% des Gebäudebestands sind neu entstanden, 22% sind so saniert, dass sie zumindest nach Inaugenscheinnahme als neuwertig oder nahezu neuwertig beurteilt werden können.

Nach der jetzt vorgenommenen Bestandsaufnahme sind in gutem oder saniertem Zustand ca. 46% der Gebäude, ca. 42% in mäßig sanierungsbedürftigem Zustand und 12% der Gebäude sind stark sanierungsbedürftig bis abbruchreif.

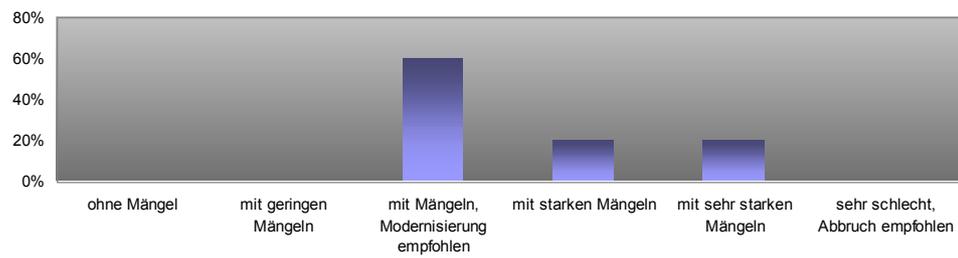
Die straßenbezogene Auswertung der Hauptgebäude betätigt, dass der in der Mundenheimer Straße, in der Karolina-Burger-Straße und in der Hopfenstraße noch der größte Sanierungsbedarf besteht:



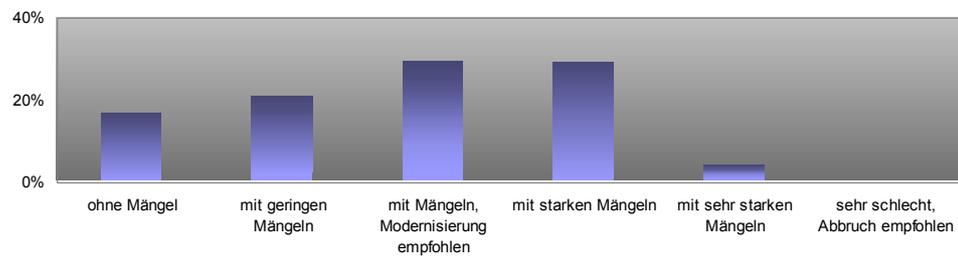
**Florastraße**



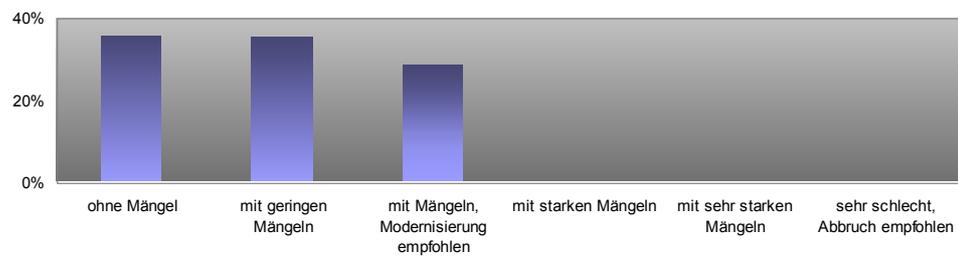
**Hopfenstraße**

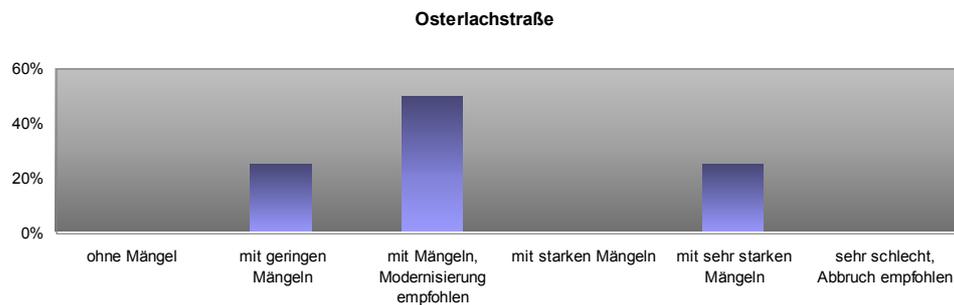
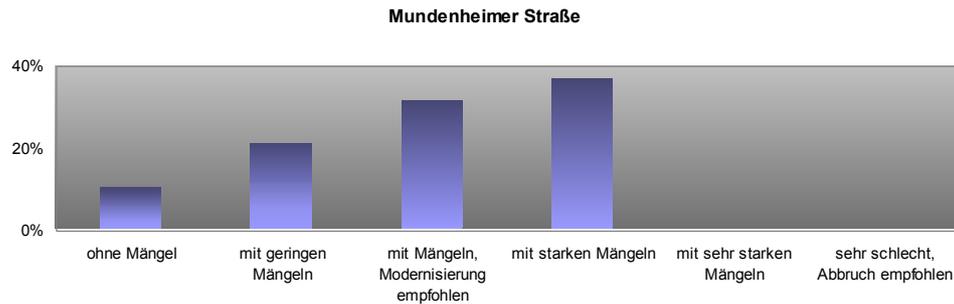


**Karolina-Burger-Straße**



**Krongasse**





Schwerpunkte der abgeschlossenen Sanierungstätigkeit sind in der Krongasse, der Erbgasse und in der Adlerstraße, sowie im Block um Osterlachstraße und Entenstraße. Auffällig wenig Sanierungstätigkeit war bisher in der Karolina-Burger-Straße auf der Südseite.

Bei einem nicht unerheblichen Teil der Gebäude wurden Sanierungen vorgenommen, blieben jedoch auf Haustechnik und Innenausbau beschränkt, so dass die Häuser vom unbefangenen Betrachter nicht immer als saniert wahrgenommen werden. Insoweit ist der Zustand von Gebäude und Wohnungen oftmals besser als der vordergründige Eindruck dies erscheinen lässt.

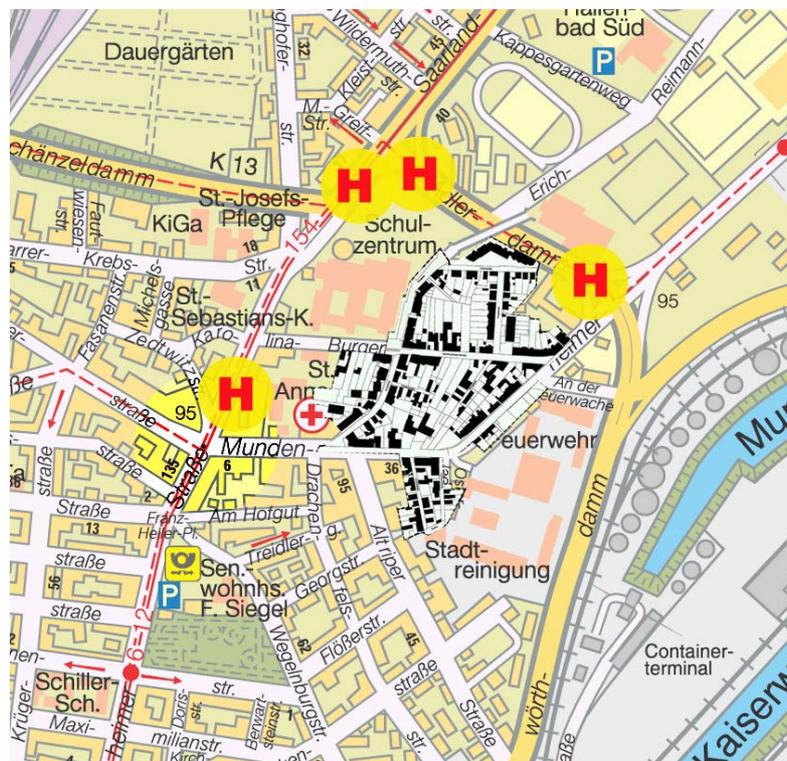
In der Florastraße und der Krongasse befinden sich Wohnhäuser, die mit teilweise hohem Aufwand und stilsicher in neuwertigen Zustand versetzt wurden und so als Impulsgeber und qualitatives Vorbild für die Nachbarschaft gelten können.

## 2.8 Verkehr

### 2.8.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist nach wie vor gut an das Ludwigshafener Nahverkehrsnetz angeschlossen und soll dies nach dem Verkehrsentwicklungsplan 2020 auch bleiben.

In der Saarlandstraße, Rheingönheimer Straße und auf dem Adlerdamm befinden sich Straßenbahn- oder Bushaltestellen, so dass von jedem Wohnstandort ein Haltepunkt nicht weiter als 500 m (Wegstrecke) entfernt ist. Der im Nahverkehrsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein<sup>9</sup> vorgegebene Wert von 300 m Luftlinie Entfernung vom Wohnstandort bis zur nächsten Haltestelle wird lediglich am südlichen Ende der Osterlachstraße überschritten.



Bus- und Straßenbahnhaltestellen

### 2.8.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Außer Karolina-Burger-Straße und Mundenheimer Straße nehmen die Straßen im Gebiet als Wohnstraßen fast ausschließlich Ziel- und Quellverkehr der Anwohner auf, wobei Adler-, Flora- bzw. Erbgasse auch den Bewohnerverkehr des Geschosswohnungsbaus Ecke Adlerdamm/ Mundenheimer Straße (Nr. 83-95) zu bewältigen haben.

Die Mundenheimer Straße ist mit quartiersfremdem Zielverkehr in das Stadtteilzentrum um Rheingönheimer Straße/Saarlandstraße belegt und in begrenztem Ausmaß mit Schleichverkehr von dort zum Adlerdamm Richtung Süd-Osten in Umgehung der Kreuzung Saarlandstraße/Adlerdamm belastet.

<sup>9</sup> Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.), Dr. Brenner + Münnich, Ing.-Gesellschaft mbH, Aalen, Fortschreibung des Nahverkehrsplans, Ludwigshafen am Rhein 2004, S.38

Die Karolina-Burger-Straße nimmt zu Schulbeginn und Schulende PKW-Verkehr zum und vom Schulzentrum auf.

### 2.8.3 Ruhender Verkehr

Die Situation für den ruhenden Verkehr im Quartier gestaltet sich für ein Wohngebiet mit innerstädtischem Charakter und hohem Anteil an Altsubstanz im üblichen Rahmen: der größte Teil der Fahrzeuge ist im öffentlichen Raum geparkt. Dennoch lassen viele Grundstücke wegen ihrer Größe oder wegen des Gebäudetyps (Wohnhaus, Durchfahrt, Schopf) die Möglichkeit zu, den eigenen PKW dort abzustellen. In der Florastraße, Erbgasse und in der Adlergasse sind beim Geschosswohnungsbau die Stellplätze auf eigenem Grundstück und in Tiefgaragen nachgewiesen; dennoch ist der öffentliche Straßenraum nicht nennenswert vom ruhenden Verkehr entlastet.



Krongasse Süd



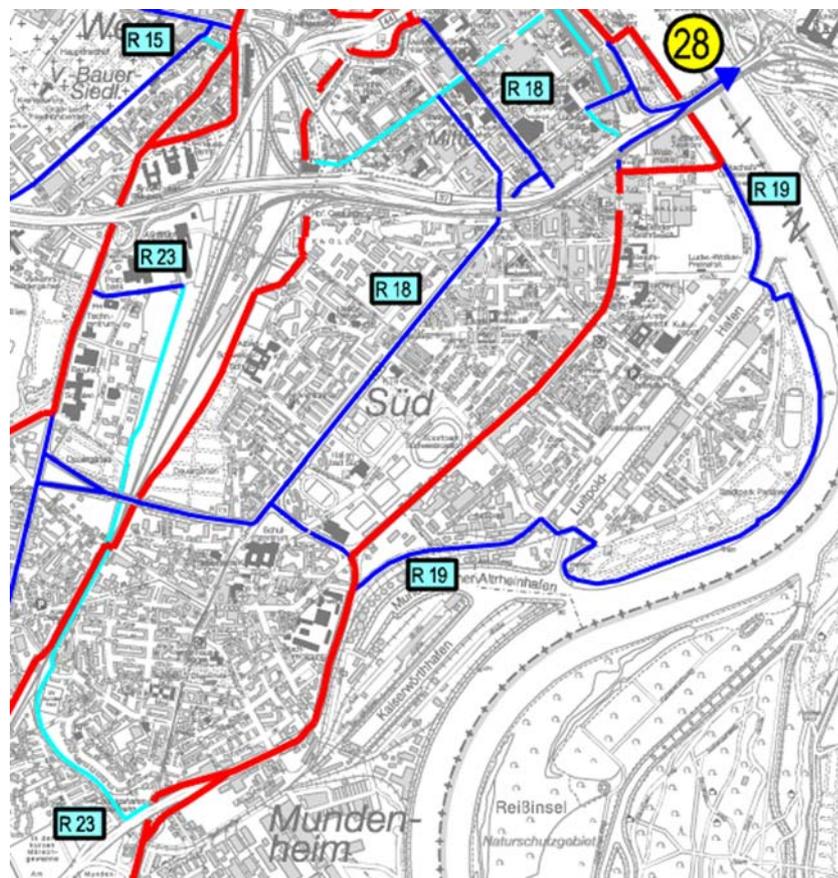
Florastraße

Parken außerhalb des Straßenraums ist möglich auf dem Brachgrundstück in der Mundenheimer Straße gegenüber der Einmündung Osterlachstraße, bis zu dessen baulicher Verwertung.

#### 2.8.4 Radwege

Der Verkehrsentwicklungsplan sieht die Radwegeführung über die Saarlandstraße (R18)<sup>10</sup> wie auch über die Mundenheimer Straße (R1) zum Stadtzentrum vor und als zumindest für die Freizeitnutzung attraktive Verbindung über die Lagerhausstraße und Kammerschleuse zum Rheinufer im Stadtteil Süd (R19). In allen Fällen sind lt. Verkehrsentwicklungsplan Wegeanlagen bereits vorhanden.

Die Führung über die Saarlandstraße bzw. Mundenheimer Straße parallel zum Autoverkehr dürfte als Arbeitsweg oder sonstiger "notwendiger" Weg für Mundenheimer keine echte Alternative zum ÖPNV darstellen.



Radverkehrsanlagen (Ausschnitt) entnommen aus: Gesamtverkehrsplan 2020 (Verkehrsentwicklungsplan 2020) der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Oktober 2005

<sup>10</sup> Gesamtverkehrsplan 2020 (Verkehrsentwicklungsplan 2020) der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Oktober 2005

## 2.9 Grün

### 2.9.1 Öffentliches Grün

Im Untersuchungsgebiet gibt es bis auf den kleinen Quartierspark in der Krongasse keine öffentlichen Grünflächen.

Grün im öffentlichen Straßenraum befindet sich in der Krongasse in Form von straßenbegleitenden Bäumen und in der Adlerstraße als Hecken zwischen angelegten Stellplätzen.



Krongasse

### 2.9.2 Privates Grün

In den Blöcken 2, 4 und 5 ist der Anteil an privaten Grünflächen aufgrund der teilweise großen Grundstückszuschnitte und dem geringen Grad an Überbauung hoch. Die Flächen sind überwiegend als Hausgärten angelegt, oft mit Nutzgartenanteil oder komplett dem Gemüse- und Obstanbau gewidmet.

Viele Gärten und Höfe sind als Rückzugsbereiche gestaltet – vor allem solche auf den kleineren Grundstücken und in den Bereichen mit höherem Anteil an sanierten Gebäuden; sie dienen als Ergänzung zu den teilweise knappen Wohn- und Nutzflächen in den Gebäuden. Der Nutzwertcharakter als "grünes Zimmer" steht vielfach vor dem Repräsentationswert.



Innenbereich Erbgasse

In vielen Gärten findet sich Ortsbild prägendes Großgrün, schwerpunktmäßig im Block 2, wo ein Eigentümer mehrere Grundstücke zusammengefasst und parkartig angelegt hat (Karolina-Burger-Straße 22 und benachbarte). Auf brachliegenden Grundstücken (z.B. Karolina-Burger-Straße 18) oder als Abstellflächen für Gewerbe genutzten Grundstücken (Handwerksbetriebe, z.B. Karolina-Burger-Straße zwischen Nr. 13 und 25) konnten sich vermutlich wegen unterlassenen Pflegeschnitt große Bäume und Sträucher entwickeln, die zu dem durchgrünten Charakter des Quartiers beitragen.



Krongasse

In der Krongasse und vor allem in der Adlerstraße auf dem Grundstück 2-8 sind private Grünanlagen und Gärten so angelegt, dass sie den Straßenraum wesentlich mitprägen.



Adlerstraße Nordseite

Bis auf den Block 6 (Osterlachstraße, Entenstraße) ist das Sanierungsgebiet von starker Durchgrünung geprägt.



Entenstraße

Der hohe Anteil an großen Grundstücken mit überwiegend geringer Überbauung sichert die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet. Dennoch: das Quartier bietet bis auf den kleinen Stadtteilpark in der Krongasse fast keine öffentlichen Grünflächen an; für die Naherholung dienen entweder die Sportzentren jenseits des Adlerdamms oder die Mundenheimer Parkanlagen (z.B. Zedtwitzpark), die jedoch nicht mehr im Nahbereich liegen. Umso mehr Bedeutung hat für die Bewohner das private Grün, der eigene Garten, der Bewohnern im Geschosswohnungsbau in der Regel jedoch verschlossen bleibt.

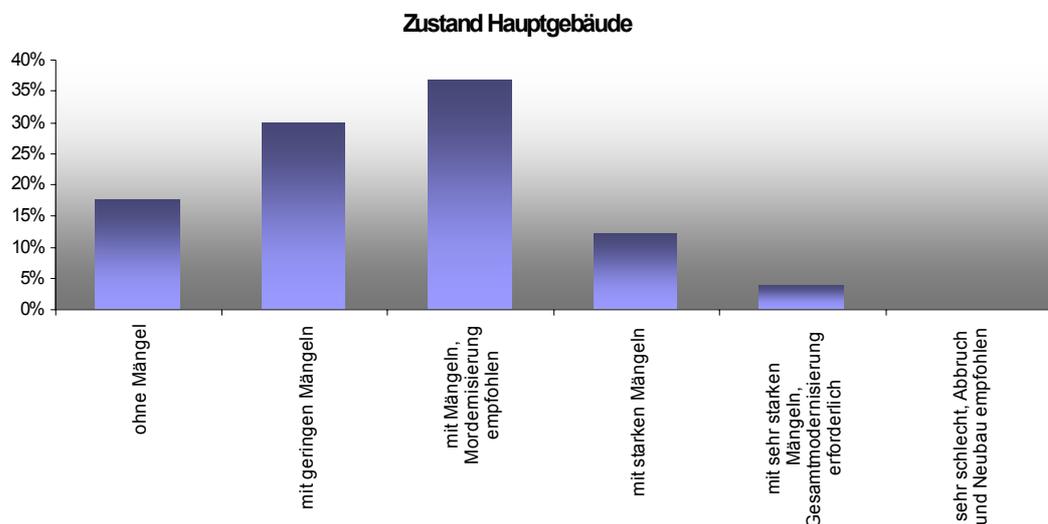
### 3. Stand der Sanierung

#### 3.1 Grundstücke und Gebäude

Ca. 8% der bebauten Grundstücke<sup>11</sup> sind bis heute aus der Sanierung entlassen, ca. 34% sind als entlassungsfähig eingestuft.

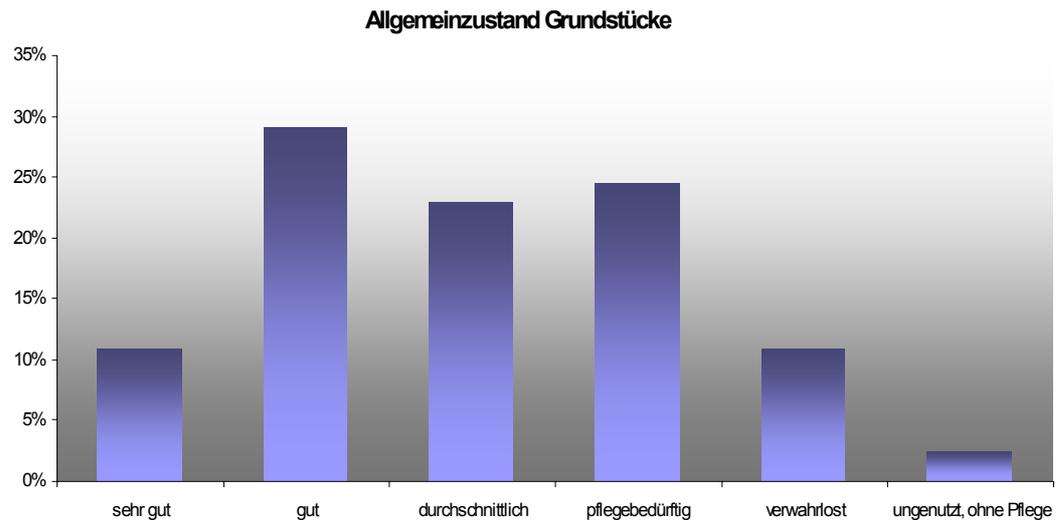
Die Mehrzahl der Gebäude (ca. 37%) weist nach Inaugenscheinnahme Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aus, ca. 16% sind in stark bis sehr stark sanierungsbedürftigem Zustand, ca. 48% der Gebäude sind in sehr gutem Zustand bzw. mit geringen Mängeln versehen (Neubau entsprechend: ca. 18%, mit geringen Mängeln ca. 30%).

Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf Grund der langen Laufzeit der Sanierung zu Beginn erstellte oder sanierte Gebäude bereits (wieder) Modernisierungsbedarf oder zumindest Instandsetzungsbedarf vorweisen können; dies betrifft vor allem den Bereich baulicher Wärme- und Schallschutz.



Der Allgemeinzustand der Grundstücke (baulicher Zustand der Außenanlagen, Nebengebäude und allgemeiner Pflegezustand) weicht in der Bilanz erfahrungsgemäß vom allgemeinen Gebäudezustand ab: Gebäude mit hohem Modernisierungsbedarf können auf gepflegten und gut gehaltenen Grundstücken stehen: wenn für die technische Modernisierung und Instandhaltung ggf. die erforderlichen finanziellen Mittel fehlen, kann das Grundstück dennoch in Eigenleistung in "vorzeigbarem" Zustand gehalten werden. Die Inaugenscheinnahme ergibt daher einen besseren Durchschnittswert zum Zustand der Grundstücke als zu den Gebäuden.

<sup>11</sup> Die Grundstücke setzen sich in vielen Fällen aus mehreren Flurstücken zusammen.



Die Schwerpunkte der erfolgten Sanierung sind in der Krongasse, Erbgasse, Adlerstraße, Florastraße, und, ähnlich weit fortgeschritten, in der Entenstraße.

Vom Bauzustand her und aus gestalterischer Sicht besteht nach wie vor Eingriffsbedarf in der Karolina-Burger-Straße und in der Mundenheimer Straße. Vor allem letztere weist durch die höhere Verkehrsbelastung eine geringere Lagegunst aus. Entsprechend niedriger scheint die Sanierungsbereitschaft.

In der Karolina-Burger-Straße ist wegen des teilweise schlechten Zustands der Gebäude und der stark perforierten Blockrandstruktur auf der Südseite zwischen Mundenheimer Straße und Krongasse der größte Eingriffsbedarf. Als "Rückgrat" des Quartiers sollten von hier aus weitere Impulse für die Entwicklung des Gebiets ausgehen.



Sanierungsgebiet 1993



Sanierungsgebiet 2006

### **3.2 Öffentliche Flächen; Straße und Plätze**

Straßen- und Platzflächen von Krongasse, Erbgasse, Adlerstraße, Enten- und Osterlachstraße sind fertig gestellt.

Die Straßenräume sind mit einfachen Mitteln gestaltet; vor allem Krongasse und Adlerstraße verfügen über hohe Aufenthaltsqualität. Von großem Wert sind die vielfältigen Einblickmöglichkeiten in die durchgrünten Blockinnenbereiche, die wesentlicher Teil der Qualität des Gebiets sind.

Defizite finden wir in der Karolina-Burger-Straße mit wenig Grün im öffentlichen Straßenraum, und in der Mundenheimer Straße, insbesondere im südlichen Bereich ab Nr. 59 bzw. 60. Der nördliche Bereich profitiert von der Freihaltefläche auf dem Feuerwehrgrundstück, die zum Auffüllen von Sauerstoffflaschen genutzt wird.

Zwangsläufig korreliert der Sanierungsfortschritt auf den Grundstücken mit dem Zustand der öffentlichen Flächen: Bei privatem Sanierungsrückstand ist es wenig sinnvoll, die Straßen- und Wegeoberflächen zu erneuern, um sie spätere intensivem Baustellenverkehr auszusetzen – andererseits wirkt sich der Zustand der öffentlichen Flächen unter Umständen auf die Sanierungsbereitschaft der Anlieger aus. In diesen Fällen ist es sinnvoll, dass die Kommune den Impuls zur Aufwertung gibt und in die öffentlichen Flächen investiert.

### **3.3 Aktuelle Situation (2007)**

Ein Schwerpunkt der aktuellen Sanierungstätigkeit liegt im Bereich Karolina-Burger-Straße/Annagasse, der als Schlüsselbereich für das Sanierungsgebiet bewertet werden kann: Der Abbruch des Wohnhauses Karolina-Burger-Straße 13 und die Umlegung der Einmündung eröffnet einen Platzraum von hoher Qualität. Gelingt der "Durchstoß" zur Hopfenstraße, ergibt sich ein gut erschlossener Innenbereich mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Das große Scheunengebäude der Nr. 13 ist ortsbildprägend und sollte bald einer Nutzung zugeführt werden (s. weiter unten). Das Ensemble kann weitere Impulse geben für die Aufwertung der Karolina-Burger-Straße Richtung Westen.

Ein weiterer Schwerpunkt zeichnet sich ab in der südlichen Mundenheimer Straße, wo sich durch günstige Entwicklungen im kommunalen Grundstückserwerb die Möglichkeit einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung zwischen Nr. 33 und Nr. 53 ergeben kann.

## 4. Zielfindung

---

### 4.1 Ziele der Voruntersuchung zur Sanierung 1992

Die Zielfindung für die Fortschreibung des Sanierungskonzepts sollte sich an den 1992 formulierten Sanierungszielen orientieren, den erreichten Erfolg überprüfen und die Ziele, ggf. modifiziert, fortschreiben.

Im Folgenden werden die Zielkomplexe aus der Voruntersuchung kurz analysiert und hinsichtlich ihrer Aktualität für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets überprüft und kommentiert.

Als Ergebnis soll ein überarbeiteter Zielkatalog entstehen, der die Richtschnur für die Fortschreibung des Rahmenplans darstellen soll.

Soweit Ziele aus der Sanierungsplanung nicht weiter verfolgt oder nicht umgesetzt wurden, kann dies unterschiedliche Ursachen haben:

1. können gewählte Maßnahmen oder Mittel zum Erreichen eines angestrebten Ziels falsch gewählt gewesen sein;
2. kann die allgemeine wirtschaftliche bzw. gesellschaftliche Entwicklung sich nicht so eingestellt haben, wie sie während der Planung prognostiziert worden war;
3. können Maßnahmen nicht in der Weise oder in dem Umfang umgesetzt worden sein, wie es zum Erreichen des entsprechenden Ziels erforderlich gewesen wäre, z.B. weil die entsprechenden Ressourcen fehlten;
4. können Ziele aus dem Blick geraten sein, weil in der Umsetzung als nicht realisierbar, nicht mehr opportun eingeschätzt wurden oder sich u.U. für gewünschte Entwicklungen als kontraproduktiv herausstellten. Oder aber sie sind der politischen Diskussion zum Opfer gefallen.

In der Voruntersuchung zur Sanierung wurden als Ziele<sup>12</sup> u.a. formuliert:

*"1. Die Funktion des Untersuchungsgebietes als zentrumsnahes Wohngebiet und als Ergänzungsgebiet für das Stadtteilzentrum soll gestärkt werden."<sup>13</sup>*

Die Entwicklung als Ergänzungsgebiet zum Stadtteilzentrum ist nicht gelungen: Im Gebiet befinden sich kaum Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Der Einzelhandel hat sich auf das Stadtteilzentrum konzentriert zu Gunsten der Wohnnutzung.

---

<sup>12</sup> In der Zielformulierung der Voruntersuchung zur Sanierung ist teilweise nicht eindeutig zwischen Ziel- und Mittelebene unterschieden. Im Weiteren wird von uns hierauf nicht weiter eingegangen.

<sup>13</sup> Ökologische Stadterneuerung Mundenheim "Karolina-Burger-Straße", Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Amt für Stadterneuerung 1992, S.169 ff, auch die folgenden Zitate (kursiv).

Mit der festgestellten Tendenz zur Verbesserung der Lebens- und Einkommensverhältnisse der Bewohner bzw. dem Zuzug einkommensstärkerer Einwohner und damit steigender Kaufkraft dürfte jedoch das Stadtteilzentrum von der bisherigen Entwicklung des Sanierungsgebiets profitiert haben.

*"Die funktionalen und räumlichen Verflechtungen zu den umliegenden Funktionsbereichen (Freizeit- und Naherholung am Rhein, Sportanlagen, Kleingartenanlagen, Kindergärten, Schulen, Stadtteilzentrum, Arbeitsstätten) sind zu verbessern.*

*Die Trennwirkung der gebietstangierenden Hauptverkehrsstraßen ist zu reduzieren."*

Trotz Brückenschlags bleibt die trennende Wirkung des Adlerdamms weiter wirksam; eine funktionierende Vernetzung mit den Sportanlagen als Freizeit- und Naherholungsbereichen kann nicht festgestellt werden. Die Erfahrungen an anderen Stellen haben gezeigt, dass niveau-ungleiche Übergänge oder Unterführungen von Fußgängern nur ungern oder gar nicht angenommen werden. Als Hilfsmittel zur funktionalen wie auch baulich-räumlichen Vernetzung sind sie in den meisten Fällen ungeeignet. Die Trennwirkung tangierender Hauptverkehrsstraßen ist entweder durch Tieferlegung oder durch Rückbau der Querschnitte mit Temporeduzierung und niveaugleichen Übergängen erfolversprechender.

Die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums und der sonstigen Infrastruktureinrichtungen wie auch die Haltestellen des ÖPNV für Fußgänger ist gut; durch die Verkehrsberuhigung in den Seitenstraßen von Karolina-Burger-Straße und Mundenheimer Straße dürfte sich die Situation für Fußgänger im Quartier verbessert haben.

*"2. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes ist mit dem Schwerpunkt des Wohnens weiter zu entwickeln.*

*Die Durchmischung mit Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist weitestgehend zu erhalten und im Sinne einer wohnnutzungsverträglichen Mischung weiter zu entwickeln.*

*Die Emissionen, die sich durch die Nutzungsmischung bzw. durch vorhandene Handwerks- und Gewerbebetriebe ergeben, sind zu vermeiden."*

Der Schwerpunkt Wohnen ist weiter entwickelt; die angesprochene und auch wünschenswerte Durchmischung mit Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen bzw. deren Erhalt und Entwicklung ist nicht gelungen.

Der Restbestand an gewerblicher Nutzung dürfte nicht ausreichen um durch eventuelle Agglomerationsvorteile neue Unternehmen zur Ansiedlung zu motivieren. In der Zwischenzeit sind die Realisierungschancen für die Gründung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe eher gesunken.

Bei Neugründung und Verlagerung suchen Unternehmer Standorte auf, die leistungsfähige Verkehrsanbindung, Nähe von Zulieferern und Potenziale für Erweiterung bieten und wo keine Konflikte mit Anwohnern zu erwarten sind. Insofern hat sich diese Zielsetzung überholt; die damit verknüpften Unterziele und Maßnahmen haben für die weitere Entwicklung des Quartiers nurmehr untergeordnete Bedeutung.

*"3. Die Grundstücksstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes ist in Problembereichen neu zu ordnen.*

*Bei der Neuordnung der Grundstücksstruktur ist darauf zu achten, dass den Ansprüchen des Wohnens, von Gewerbe bzw. Handwerk, von Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen entsprochen werden kann. Das heißt, dass Zuschnitt und Größe von Grundstücken so auszubilden sind, dass Wohnfrieden, insbesondere Immissionsbelastungen aber auch die Ausstattung mit Grün und Freiflächen verbessert werden kann...."*

Die Notwendigkeit der Grundstücksneuordnung zur Sicherung der Nutzungsmischung hat sich im Wesentlichen von selbst erledigt, da Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nach der Abwanderung der Gewerbebetriebe nicht mehr existieren (s.o.).

*"4. Die Gebäudestruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes ist weitestgehend zu erhalten. Abbrüche von Hauptgebäuden sollen nur dann erfolgen, wenn sie aus baukonstruktiver Sicht nicht mehr erhalten werden können bzw. wenn eine durchgreifende Modernisierung zu einem ungerechtfertigt hohen wirtschaftlichen Aufwand führt, ohne dass die funktionalen Bedingungen der Gebäude so verändert werden können, dass sie heutigen Nutzungsansprüchen genügen. Wenn es zur Neuordnung der Grundstücksfunktion oder zur Erreichung sonstiger funktional-gestalterischer Ziele bedingt erforderlich ist Hauptgebäude abzureißen, kann dies ausnahmsweise erfolgen.*

*Nebengebäude, welche die Freifächensituation, die Belichtungs- u. Besonnungsverhältnisse auf dem eigenen Grundstück oder auf benachbarten Grundstücken beeinträchtigen, sollen abgebrochen werden. Die Errichtung neuer Nebengebäude im rückwärtigen Bereich privater Grundstücke soll nur dann zugelassen werden, wenn die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und die Grün- und Freiflächenausstattung insbesondere auf benachbarten Grundstücken nicht beeinträchtigt werden."*

Der Bestand an Nebengebäuden prägt den Gebietscharakter nicht unwesentlich mit; er ist ein Element der städtebaulichen Typologie im Gebiet. Nach 15 Jahren Sanierungstätigkeit gibt es noch eine Vielzahl an Schuppen und sonstigen Nebengebäuden, die charakteristische Raumsituationen (z.B. Innenhöfe) prägen und, soweit Belichtung und Belichtung nicht beeinträchtigt

sind, auch zur Qualität des Quartiers beitragen. Mit dieser Substanz sollte auch künftig differenziert umgegangen werden.

*"5. Die Wohnungsstruktur der bestehenden Wohngebäude soll weitestgehend erhalten werden. Bei Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen soll vermieden werden, dass sich der Anteil von 2-Zimmer-Wohnungen und 1-Zimmer-Wohnungen erhöht. (...)"*

Dieses Ziel scheint erreicht und sollte auch für die weitere Entwicklung des Gebiets gültig bleiben (s.u.).

*"6. Die Freiflächen- bzw. Grünflächenausstattung innerhalb des Gebietes ist insbesondere in den hoch verdichteten Bereichen zu verbessern.*

*Die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen insbesondere mit Kinderspielflächen ist zu verbessern.*

*Bei extensiv genutzten privaten Grün- und Freiflächen ist die Schaffung öffentlicher Zugänge bzw. die Umwandlung in öffentliche allgemein zugängliche Grünflächen anzustreben. Dort wo extensiv genutzte private Freiflächen vom Zuschnitt, von der Größe und aufgrund des Gefüges Neubaumöglichkeiten gerechtfertigt sind, sind gegebenenfalls Erschließungsmaßnahmen zu ergreifen. (...)"*

Die angestrebte und wünschenswerte Öffnung der durchgrünten Blockinnenbereiche ist teilweise am Widerstand der Anwohner gescheitert (s. Block 2 zwischen Karolina-Burger-Straße, Adlerstraße, Erbgasse und Florastraße, Wegführung), wegen der Bildung informeller Treffpunkte von Jugendlichen aus dem Schulzentrum und den daraus entstandenen Belästigungen (Lärm, Müll, Pöbeleien). Die für einen Weg durch den Block vorgesehenen Grundstücke wurden von den Angrenzern aufgekauft. Ein Stichweg von der Erbgasse aus ist weiterhin zugänglich – unabhängig davon haben sich die Konflikte mit den Jugendlichen weitgehend reduziert.

*"7. Die durch Verkehr bedingten Immissionen insbesondere verursacht durch die gebietstangierenden Hauptverkehrsstraßen sind durch geeignete Maßnahmen an der Emissionsquelle zu reduzieren.*

*Der Durchgangsverkehr in der Mundenheimer Straße ist zu reduzieren.*

*Der Schleichwegeverkehr bzw. Zielverkehr zum Schulzentrum in der Karolina-Burger-Straße und Krongasse ist zu reduzieren."*

Die Belastung der beiden genannten Straßen mit quartiersfremden Verkehr wird nach Gesprächen mit Schlüsselpersonen und auch im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht als überdurchschnittlich empfunden. Womöglich hat die Aufpflasterung des Kreuzungsbereichs zwischen Karolina-Burger-Straße, Erbgasse und Krongasse zu einer gewissen Beruhigung in der Verkehrsmenge oder beim Fahrtempo geführt. Die Weiterverfolgung der

genannten Ziele im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplans wird von Bewohnern in jedem Fall kritisch betrachtet.

*"Die Erschließungssituation insbesondere für die Bebauung entlang der Adlerstraße ist neu zu ordnen. Die Erschließungsqualität von Annagasse und Hopfenstraße ist zu verbessern.*

*Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist ein eigenständiges Rad- und Fußwegenetz zu entwickeln. Dieses Wegenetz ist so auszubilden, dass die Freizeit- und Erholungsbereiche am Rhein und die Sportanlagen im Nordosten des Gebietes besser erreichbar sind. Dies bedeutet, dass insbesondere die Überquerbarkeit der gebiets-tangierenden Hauptverkehrsstraßen für Fußgänger und Radfahrer verbessert wird."*

Mit der Fußgänger-/Radfahrerbrücke über den Adlerdamm ist die Erschließung der Sportzentren verbessert. Es ist unsicher, ob durch den Brückenschlag die Freizeitbereiche am Rhein für das Quartier messbar an Bedeutung gewonnen haben: durch die Entfernung und die gestalterische Qualität des Wegs bis in die Erholungsgebiete ist das Ziel eher für Radfahrer noch attraktiv.

Ein eigenständiges Rad- und Fußwegenetz im Gebiet ist nicht realisiert. Angesichts der Größe des Quartiers und der Querschnitte der vorhandenen Straßen scheint die Umsetzung nicht zwingend notwendig. Durch Verkehrsberuhigung mit Tempobegrenzung und Mischung der Verkehrsarten in den Erschließungsstraßen dürfte das gewünschte Ziel erreicht worden sein.

Die Erschließungsqualität von Annagasse und Hopfenstraße ist nur durch massive Eingriffe in die vorhandene Baustruktur zu verbessern, was zumindest zum partiellen Verlust quartierstypischen Charakters der Gassen führen würde.

*"Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Untersuchungsgebietes Parkieranlagen für Anwohner in ausreichender Anzahl und entsprechender Zuordnung zu den Nutzern zu schaffen.*

*Im Bereich der öffentlichen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist das Anwohnerparken zu bevorzugen. Lediglich im westlichen Abschnitt der Mundenheimer Straße soll ein Anteil von Stellplätzen Kurzzeitparker vorgehalten werden.*

*Stellplätze auf Privatgrundstücken sind so anzuordnen, dass die Grün- und Freiflächensysteme nicht beeinträchtigt werden. Ebenerdige Stellplätze und Garagen auf rückwärtigen Grundstücksteilen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig; besondere funktionale und gestalterische Anforderungen sind zu erfüllen. Stellplätze und Garagen sind gestalterisch einzubinden. Emissions-/Immissionsschutz ist zu beachten."*

In Hinblick auf die Problematik, dass Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu Lasten des öffentlichen Straßenraums ungenutzt bleiben, ist mit der Reglementierung differenziert umzugehen. Die öffentlichen Flächen, vor allem die reinen Erschließungsstraßen, sind für Fußgänger und spielende Kinder soweit wie möglich vom ruhenden Verkehr frei zu halten.

*"Insbesondere Schüler und Beschäftigte sind verstärkt auf den öffentlichen Personennahverkehr zu verweisen. Stellplätze für Schüler und Beschäftigte sollen möglichst restriktiv ausgewiesen werden. Durch geeignete Maßnahmen ist zu vermeiden, dass in die Anlieger- bzw. Wohnstraßen des Untersuchungsgebietes Parksuchverkehr verlagert wird".*

Der Ansatz ist eher noch aktueller; ggf. sind im Schulzentrum Initiativen wie Jobticket, Fahrgemeinschaften, Sondertarife für öffentliche Verkehrsmittel zu stützen bzw. zu fördern.

*"8. Die Struktur der Stadtgestalt innerhalb des Untersuchungsgebietes muss durchgreifend verbessert werden. Hierbei ist zu beachten, dass die strukturbereichstypische Charakteristik des Dorfes, der Stadt und Vorstadt erhalten und weiterentwickelt wird. Baulücken sind zu bebauen. Strukturbereichsuntypisch niedrige Gebäude sind aufzustocken. Bei Bau- und Aufstockungsmaßnahmen ist die Gestalttypologie des gesamten angrenzenden Straßenzuges und der im räumlichen Zusammenhang stehender Nachbarstraßenzüge zu beachten. Im öffentlichen Verkehrsraum ist ein differenziertes System von Platz- und Straßenraumfolgen zu entwickeln. Die Platz- und Straßenräume sind so auszugestalten, dass sie der Funktion der anliegenden Bau- und Nutzungsstruktur gerecht werden können. (...)"*

Dieses Ziel ist weiter aktuell und soll für die Fortschreibung des Rahmenplans weiter verfolgt werden.

*"9. Die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet soll so entwickelt werden, dass die Zusammensetzung der Bevölkerung dem Durchschnitt der Stadt Ludwigshafen entspricht. Einer Verschlechterung der Sozialstruktur, insbesondere hinsichtlich der Alters-, Ausbildungs- und Berufsstruktur und auch des Ausländeranteils, soll verhindert werden. Sanierungsbedingte Verdrängungsprozesse sind zu verhindern. (...)"*

Die Auswertung der Sozialdaten hat ergeben, dass die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet nicht mehr dem Durchschnitt der Gesamtstadt entspricht (vgl. Bestandsaufnahme).

Nicht differenziert dargestellt werden kann die Entwicklung der Beschäftigungsquote, da kein aktuelles Datenmaterial bezogen auf das Sanierungsgebiet vorliegt.

Das Ziel der Verbesserung der Sozialstruktur hinsichtlich Alter (Verjüngung), Ausbildung und Beschäftigung soll für die Fortschreibung des Rahmenplans weiter verfolgt werden. In Hinblick auf erwünschte Integration und Konsolidierung der sozialen Lage der Bewohner mit Migrationshintergrund ist die Zielaussage zum "Ausländeranteil" zu relativieren.

*"10. Die mit Altlasten belasteten Grundstücke sind weiter zu untersuchen und zu ergreifende Maßnahmen im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungsänderungen festzulegen. (...)"*

Vor dem Hintergrund der inzwischen weiterentwickelten Gesetzgebung zum Umgang mit Altlasten und den technischen Auflagen und Richtlinien zur Schadstoff-Beseitigung braucht dieser Zielbereich nicht mehr gesondert erwähnt werden.

*"11. Bei der Erhaltung und Weiterentwicklung von Handwerk und Gewerbe ist zu berücksichtigen, dass vorhandene Emissionen minimiert werden und bei Neuansiedlungen das Emissionspotential minimiert wird. Dies bedeutet, dass entsprechend des vorgeschlagenen differenzierten Ansiedlungsprinzips verfahren wird und bauliche und technische Vorkehrungen zur Begrenzung von Emissionen ergriffen werden. Handwerk und Gewerbe müssen sich funktional und gestalterisch in die Gebietsstruktur einfügen."*

*Handwerk und Gewerbe sollen Arbeitsplätze für die Bewohner des Gebietes anbieten können. Branche und Betriebsstruktur müssen gute Zukunftsperspektiven ergeben. Flächenextensive Nutzungsprogramme sind auszuschließen. Innerhalb von Betriebsgebäuden bzw. Betriebsgrundstücken soll auch Wohnraum für Mitarbeiter integriert werden. Die Betriebe sollen nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen durch Kunden und Lieferanten zu rechnen haben. Es sollen nur solche Branchen bzw. Betriebe angesiedelt und im Bestand erhalten werden, die durch bekannte Technologien zu Emissionsminderung wohnumfeldkonforme Bedingungen gewährleisten. Das Betriebslayout muss es ermöglichen Baukörper gestalterisch und städtebaulich hinsichtlich der Baumasse und Baumassengliederung in die bestehende Umfeldstruktur integrieren zu können."*

Da es als unwahrscheinlich angesehen wird, dass die erwähnten Gewerbebetriebe noch in nennenswertem Umfang angesiedelt werden können, ist unseres Erachtens dieser Zielkomplex für die künftige Entwicklung des Gebiets von nachrangiger Bedeutung.

*"12. Bei allen öffentlichen und privaten Maßnahmen sind die Anforderungen aus der Sicht von Klima, psychische Wirkung von Grün- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Der Grünflächenanteil ist zu vergrößern. Grünvolumen und Bodenfunktion sind zu verbessern indem befestigte Flächen entsiegelt werden. Im Einzelnen sind Entkernungsmaßnahmen zugunsten der Schaffung von unversiegelten Freiflächen und zur Schaffung von Grünvolumen erforderlich. (...).*

13. *Im Sinne der Baubiologie sind bei Neubau-, Umbau- und Modernisierungsvorhaben gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe auszuwählen. Bei der Auswahl der Baustoffe ist unter anderem auch der bauökologisch relevante Energieeinsatz bei der Herstellung und Verarbeitung, die Haltbarkeit des Baustoffes und die Recyclingfähigkeit des Baustoffes zu berücksichtigen. (...)*

14. *Um einen hohen Anteil an Bauteile- bzw. Baustoffwiederverwendung zu erreichen, sind im Rahmen der Vorbereitung von Modernisierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen detaillierte Analysen über die Wiederverwendbarkeit anzustellen. (...)*"

Die Zielkomplexe 12 bis 14 sind zwischenzeitlich durch die Novellierungen des Baugesetzbuches und entsprechende Verordnungen und Ausführungsbestimmungen fester Bestandteil zumindest der verbindlichen Raum- und Bauleitplanung.

Unabhängig hiervon bleiben für die Rahmenplanung die gesetzten Ziele zur Umweltplanung und Ökologie weiterhin aktuell.

#### **4.2 Ziele der Fortschreibung des Rahmenplans**

Für die Fortschreibung der Sanierung geben wir vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung und Bedarfslage als Zielhorizont vor:

*Das Quartier Ludwigshafen-Mundenheim soll als Wohnviertel mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Generationen weiterentwickelt werden.*

Dies soll erreicht werden durch

1. Ausbau des Quartiers für Familienwohnen mit besonderer Beachtung der Lebensbedingungen für Kinder und Jugendliche sowie für Ältere und Senioren.
2. Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen – unabhängig von der sozialen, ethnischen oder nationalen Herkunft.
3. Sicherung der Identifikationsmerkmale des Quartiers: die Relikte der dörflichen Strukturen und deren stadträumlichen Besonderheiten.
4. Integration von Wohnen und Arbeiten, soweit störungs- und belastungsfrei möglich, als Merkmal städtischen Lebens.
5. Sicherung und Weiterentwicklung der ökologischen Qualitäten des Quartiers.

Insoweit erfährt die starke Gewichtung der ökologischen Entwicklung in der Sanierungsplanung von 1992 eine Modifizierung, als die soziale und integrative Komponente stärker in den Vordergrund rücken soll. Dabei wird berücksichtigt, dass der Gesetzes- und Ordnungsrahmen, durch den Planen und Bauen heute bestimmt werden, allein schon durch die

Energiediskussion eine starke ökologische Ausrichtung erfahren hat. Andererseits haben sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen seit Beginn der 1990er Jahr grundlegend verändert:

- durch die strukturellen Veränderungen bei den Wanderungen (Rückkehr von Aussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion, Zuzug aus den "Neuen Bundesländern", Zuzug von Asyl-suchenden aus Afrika und dem Nahen und Mittleren Osten) und die Auseinandersetzungen zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem kulturellen und religiösen Hintergrund;
- die gesellschaftlichen Veränderungen durch den demographischen Wandel;
- die veränderten wirtschaftlichen Realisierungsbedingungen für den Einzelnen durch die Globalisierung.

Demnach sind die Zielvorgaben in der Stadtplanung neu zu überdenken und den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

## 5. Maßnahmen

### 5.1 Baustruktur

Zur Homogenisierung der Straßenräume bezüglich Bebauungsdichte, Geschossigkeit, Maßstäblichkeit werden folgende Maßnahmen angeregt:

#### 5.1.1 Karolina-Burger-Straße

Einmündungsbereich Mundenheimer Straße/Karolina-Burger-Straße

Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 11 zwischen Mundenheimer Straße und Annagasse und in der Mundenheimer Straße bis Fl.-St.Nr. 368/8 als Geschosswohnungsbau bzw. Stadthaus: Schrittweiser Austausch der Bausubstanz in mäßiger Verdichtung, in der Baumasse korrespondierend mit der umgebenden Bebauung mit städtischem Charakter, als Tor zum Quartier. Die Trafostation in der Mundenheimer Straße 73 soll nach Möglichkeit integriert/überbaut oder aber verlagert werden.

Parkierung ist überwiegend in Tiefgaragen zu organisieren; teilweise wird dies durch die in der Karolina-Burger-Straße ansteigende Topographie begünstigt.

Die Maßnahme soll je nach Grundstückserwerb bzw. Investitionsbereitschaft der Eigentümer schrittweise realisiert werden können.

Wir halten den Standort für Generationenwohnen oder betreutes Wohnen für Senioren geeignet; die Bewohner sollen auch zur Belebung des Platzes Karolina-Burger-Straße/Florastraße beitragen (Treffpunkt, Boule, Schach, etc.)

Die Spitze an der Einmündung der Karolina-Burger-Straße in die Mundenheimer Straße wird – auch zur Verbesserung der Sichtverhältnisse – entschärft und kann als kleine Freifläche neu gestaltet werden.



Karolina-Burger-Straße, Einmündung in die Mundenheimer Straße

Auf dem Grundstück Nr. 13 wird abweichend vom derzeit geltenden Bebauungsplan als Ersatz für das bestehende Gebäude ein freistehendes Stadthaus mit Wohnnutzung oder teilgewerblicher Nutzung vorgeschlagen. Das Gebäude sollte sich traufständig zur Straße in ein verhältnismäßig homogenisiertes Raumprofil der Straße einfügen.

Die große Scheune im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist Ortsbild prägend und soll in jedem Fall erhalten bleiben. Die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung bleibt bestehen (vgl. Konzept "Handwerkerhof"). Um den Bestand zu sichern, kann das Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut werden.



Karolina-Burger-Straße 13-25

Sein Charakter als landwirtschaftliches Gebäude soll aber in jedem Fall erhalten bleiben. Soweit das Grundstück eine Einfriedigung zur Annagasse erhält, soll diese "durchsichtig" sein (z.B. gemauerter Sockel und Zaun aus Stahlstäben), um die Aufweitung der Annagasse im Einmündungsbereich in die Karolina-Burgerstraße beizubehalten und zu kultivieren. Straßenbegleitend sollen entlang der Annagasse Bäume gepflanzt werden – im Hof vor der Scheune ggf. eine einzelne großkronige Linde oder Kastanie.



Karolina-Burger-Straße 13

#### Karolina-Burger-Straße 15 bis 25

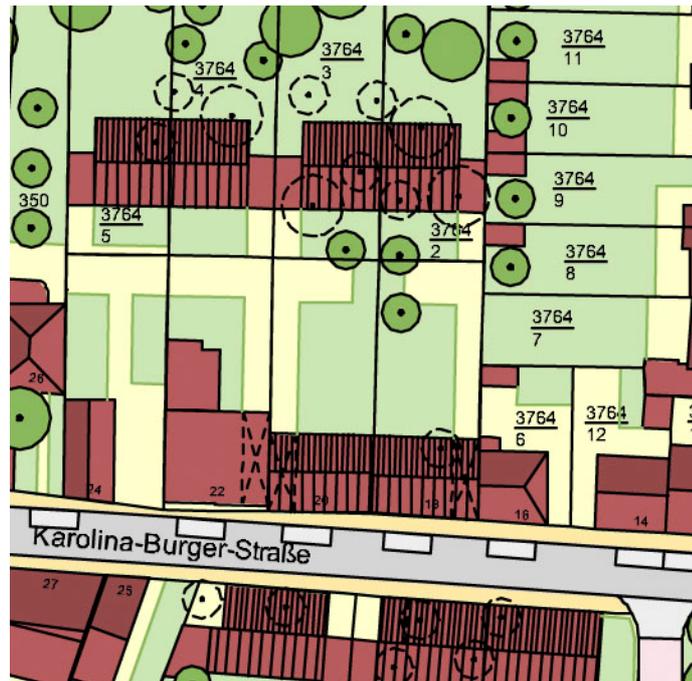
Vorgesehen auf Fl.-St. Nr. 360/1 und 361 ist zweigeschossige Bebauung als freistehendes Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten (vgl. textl. Festsetzungen des Bebauungsplans 485a, Nr. 4). Eine höhere Anzahl an Wohneinheiten (entspricht 5 nachzuweisenden Stellplätzen) führt zu unverträglich geringem Grünflächenanteil auf dem Grundstück. Dies widerspricht den Zielen der Sanierung.

Die Gebäudestellung/Firstrichtung ist entsprechend der westlichen Bebauung parallel zur Karolina-Burger-Straße angeordnet (Beruhigung des Straßenraums).

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen; Garagen, soweit erforderlich, mit begrüntem Flachdach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Grundstücksgrenzen zwischen 361 und 365 werden korrigiert um die Bebaubarkeit auf Fl.-St.Nr. 365 zu sichern.

In der Karolina-Burger-Straße 18 (städtisches Eigentum) soll die Baulücke geschlossen werden. Da die benachbarten Grundstücke Karolina-Burger-Straße 20 und 22 teilweise weit in die Tiefe bebaut sind (gewerbliche Seiten- und Rückgebäude), kann für diese Grundstücke Nr. 18-22 unter bestimmten Voraussetzungen (s.u.) eine Bebauung in der zweiten Reihe zugelassen werden (jeweils Ein- bis Zweifamilienhaus, einseitiger Grenzbau; Erschließung über eine Durchfahrt im Vorderhaus, Parkierung ggf. offen im Innenhof). Im Vorderhaus ist eine gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung denkbar, die Bebauung im Blockinneren soll der Wohnnutzung (Familienwohnen) vorbehalten sein.



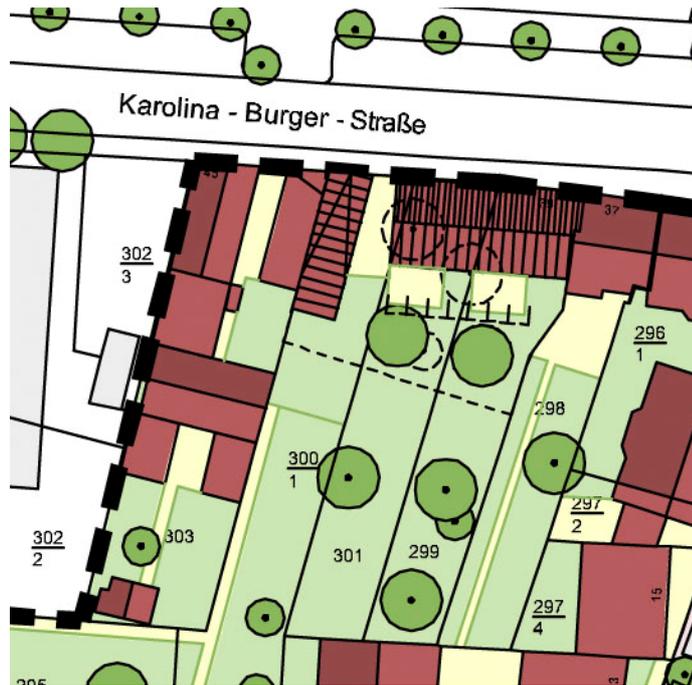
Karolina-Burger-Straße 18

Für die Grundstücke Nr. 20 und 22 ist der Abbruch der Rück- und Seitengebäude Voraussetzung/Auflage für eine Bebauung im Innenbereich (s. Planausschnitt).

Wir gehen davon aus, dass die Qualität des sehr großen, un bebauten Innenbereichs durch die vorgeschlagene, moderate Nachverdichtung nicht grundlegend beeinträchtigt wird. Andererseits sind Grundstücke von diesem Zuschnitt (über 65 m Tiefe, ca. 12 m Breite) und entsprechend hohem Anteil von Gartenland ohne zusätzliche Bebaubarkeit unter anderem wegen des hohen Pflegeaufwands auf dem Markt kaum zu platzieren.

Bei gemeinsamem Erwerb der Grundstücke Nr. 18 und Nr. 20 durch einen Investor halten wir die Vereinigung und entsprechend wirtschaftlichere Bebauung (z.B. Mehrfamilienhaus anstelle Einfamilien-Doppelhäuser) für denkbar und erstrebenswert, wobei die Anzahl der zulässigen Wohnungen wegen der damit verbundenen Stellplatzverpflichtung begrenzt werden soll.

Bei Karolina-Burger-Straße 39 bis 41 wird der Blockrand ergänzt. Auf dem Grundstück Nr. 41 soll die Einfahrt angelegt werden. Die "Linde" als eingessener Gastronomiebetrieb und letztes dörfliches Relikt aus der Vor-Gründerzeit in diesem Straßenabschnitt soll erhalten bleiben. An die Grenzbebauung (Nebengebäude) wird ein in der Höhe angepasstes Nebengebäude (Schuppen, offener KFZ- oder Geräteunterstand oder Tiefgaranzufahrt/-rampe) angefügt: das traditionelle Motiv "Haus, Durchfahrt, Schopf" wird so noch einmal aufgegriffen; Parkierung zum Schutz des wertvollen Blockinneren nach Möglichkeit unterirdisch.



Karolina-Burger-Straße neben der "Linde" (39-41)

Der Innenbereich sollte nach Möglichkeit freigemacht und als Gegengewicht für die belastende Masse des Kinderkrankenhauses mit großkronigen Bäumen in seinem jetzigen Charakter belassen bleiben.

#### 5.1.2 Mundenheimer Straße

Die Einmündung in die Karolina-Burger-Straße von der Mundenheimer Straße wird durch die angeregte Neubebauung des Eckgrundstücks (s.o.) neu gestaltet:

Die Spitze wird – auch zur Verbesserung der Sichtverhältnisse – entschärft und kann als kleiner Platz gestaltet werden. Die Maßnahme würde die Nr. 73 einschließen, um die Heterogenität der Bebauungsdichte und Masse in diesem Abschnitt zu korrigieren.

Bei den Grundstücken Nr. 63 und 65 soll Geschossigkeit und Maßstab der benachbarten Bebauung angepasst werden (Austausch oder Aufstockung), um für diese Seite der Mundenheimer Straße die Silhouette zu harmonisieren.

#### Mundenheimer Straße Süd

Betroffen sind die Grundstücke Mundenheimer Straße 37 bis 51. Der Erwerb der Mundenheimer Straße 39 ermöglicht ein schlüssiges Gesamtkonzept für den genannten Bereich:

An das Gebäude Nr. 35 ("Munnemer Treff") kann ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach und dreiseitiger Belichtung (Endhaus) angeschlossen werden. Trauf- und Firsthöhe sollen sich an die Nr. 35 anpassen.

Im Innenbereich auf diesem Grundstück (Fl.-Stck.-Nr. 376/1) kann ein weiteres Wohnhaus (zweigeschossig mit ausgebautem Dach, freistehend) errichtet werden; Erschließung über einen öffentlichen Fahrweg, der als Fußweg weiter bis zum Quartierspark geführt werden kann. Damit wäre eine zumindest

teilweise Durchwegung des Blocks realisiert – auch wenn der Anschluss der Hopfenstraße an das Wegenetz nicht realisiert werden kann.

Zwischen Nr. 37 und Nr. 53 (tlw. Brachland mit Parkplatz) wird Geschosswohnungsbau (dreigeschossig, tlw. mit Dach) vorgesehen. Denkbar ist ein Zweispänner in überwiegender Nord/Süd-Ausrichtung. Der Zeilenbau mit einem Kopfgebäude, das sich der Biegung der Mundenheimer Straße anpasst, ist zurückgesetzt, um Abstand zur Straße und Raum für großkronige, straßenbegleitende Bäume und weitere Längsparker zu gewinnen, die die in der Umbauplanung für die Straße bereits vorgesehenen Stellplätze ergänzen. Der Versatz des Gebäudes gegenüber der bestehenden Raumkante markiert außerdem die gegenüberliegende Einmündung der Entenstraße.

Das Gebäude sollte wenigstens 50 cm Sockel haben, Erschließung erfolgt von der Nordseite.

Die Parkierung ist in einem Parkdeck wenigstens zu zwei Dritteln unter Erdgleiche vorgesehen, nach Möglichkeit mit natürlicher Belichtung und Belüftung; eine Stellplatzreihe schiebt sich unter das Gebäude, Fahrbahn und zweite Reihe sind außerhalb, überdeckelt, das Dach begrünt. Die Zufahrt erfolgt über die Mundenheimer Straße an der Nord-Ostseite des Grundstücks.



Mundenheimer Straße Süd

Zwischen Nr. 31 und 33 soll die Baulücke geschlossen und die Geschossigkeit harmonisiert werden.

### 5.1.3 Hopfenstraße

Im Zuge der Sanierung wird die Hopfenstraße mit der Annagasse verbunden werden. Der in diesem Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan sieht die Weiterentwicklung der kleinräumigen, vom dörflichen Charakter geprägten Baustruktur vor.

Die weitere Entwicklung wird durch die festgesetzten Bebauungspläne 485 a und b (s. unten) bestimmt.



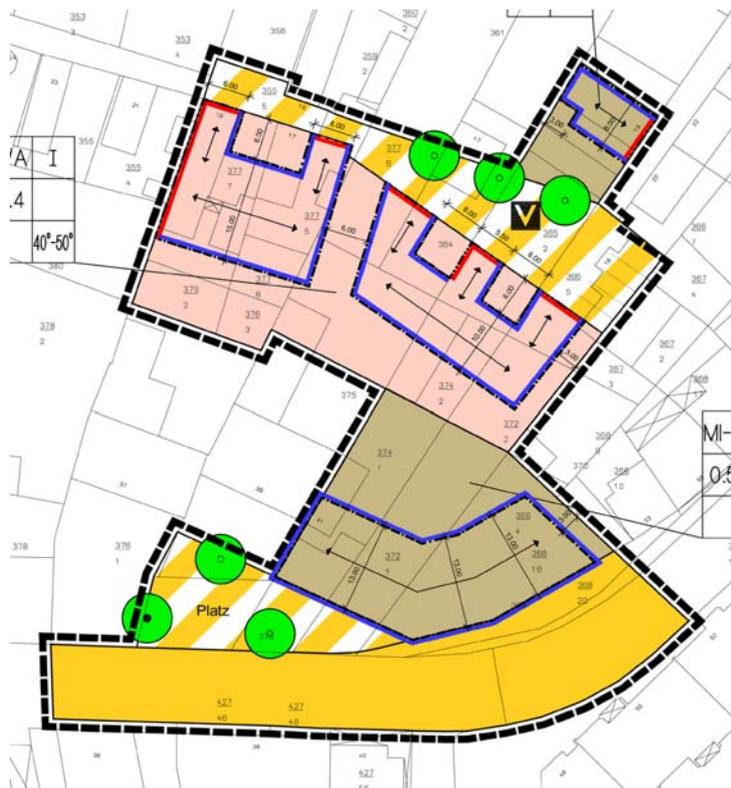
Hopfenstraße

Die sehr tiefen Grundstücke südlich der Karolina-Burger-Straße sollen geteilt werden können und von der Hopfenstraße aus erschlossen werden. Die kleinteilige Baustruktur kann hier in Form von eingeschossiger Doppel- und Kettenhausbebauung weiterentwickelt werden bis zur Annagasse hin. Wünschenswert ist die Ausrichtung dieses Blockinnenbereichs für Wohnen im erschwinglichen Eigentum vorrangig für Familien in der Gründungsphase.

Zur schlüssigen Anordnung der Gebäude ist eine maßvolle Korrektur der Grundstücksgrenzen erforderlich. Maßgeblich für den Bereich Hopfenstraße sind die Bebauungspläne Nr. 485a und b.



Bebauungsplan 485 a



Bebauungsplan 485 b

Beide Bebauungspläne müssen in Teilen überarbeitet und geändert werden: 485 a im Bereich der Karolina-Burger-Straße und 485 b bezogen auf die Bebauung an Mundenheimer Straße.

#### 5.1.4 Osterlachstraße

Die östliche Bebauung ab Fl.-St.Nr. 427/26 (Nr. 40 bis 34) soll durch zwei freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ausreichendem Gebäudeabstand und Gartenanteil ersetzt werden.



## 5.2 Nutzung

Das Quartier dient vorrangig der Wohnnutzung.

### 5.2.1 Einzelhandel und Gewerbe

Da die Ziele aus der ursprünglichen Sanierungsplanung zum Erhalt und Ausbau einer lebendigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten weiterhin Gültigkeit haben, sehen wir Spielraum für die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung in den folgenden Bereichen:

Karolina-Burger-Straße:

im Einmündungsbereich bei Neubebauung des Eckgrundstücks: Gastronomie oder Einzelhandel (spezialisierte Facheinzelhandel, z.B. Werkzeug, Heimwerker- oder Kfz-Bedarf);

Einmündung Annagasse: Bauhandwerk, Kunsthandwerk (ggf. Kunsthandwerksschule), Bäckerei und/oder Tagescafé mit Außenbewirtschaftung auf dem Platz an der Florastraße; Seniorenclub (siehe unten);

gegenüber dem Schulzentrum: schulnaher Facheinzelhandel, Schreibwaren, Buchladen oder Schülercafé.

Bei der Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel ist zu beachten, dass allenfalls im schulnahen Bereich auf Laufkundschaft ausgerichtete Betriebe Realisierungschancen haben. An sonstigen Standorten im Sanierungsgebiet kann sich entweder spezialisierte Facheinzelhandel einrichten, der gezielt aufgesucht wird oder aber er ist an der speziellen Nachfragesituation im unmittelbaren Einzugsgebiet orientiert.

Konkurrenzen zum Stadtteilzentrum mit Kaufkraftabzug sollten sich nicht entwickeln können.

### 5.2.2 Soziale Dienstleistungen und Einrichtungen

Als zentrale Anlaufstelle soll der Mundenheimer Treff in der Mundenheimer Straße Nr. 35 erhalten und weiter ausgebaut werden. Durch eine stärkere Durchlässigkeit (offener Durchgang) soll die Zugänglichkeit des Quartiersparks verbessert und dessen Nutzung intensiviert werden. In Hinblick auf den Ausbau von Angeboten für Generationenwohnen und betreutes Wohnen könnten hier Einrichtungen der Familien- und/oder Altenhilfe installiert werden. Alternativ bietet sich für solche Einrichtungen das Grundstück Karolina-Burger-Straße 13 (Einmündung Annagasse) an: z.B. Mensa für in ihren Wohnungen lebende Senioren bzw. Stützpunkt für ambulante Pflegedienste.

Bei Neubebauung gegenüber dem Schulzentrum in der Karolina-Burger-Straße kann dort eine Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe als schulnahe Einrichtung angesiedelt werden: Psychologische Beratungsstelle, Drogen- und Konfliktberatung, Hausaufgabenhilfe, ggf. mit Raumnutzung im Schulzentrum. Oder eine notwendige Einrichtung der Kinderbetreuung: Kindergarten/ Kindertagesstätte (vgl. Kap. 6, zum Programm "Soziale Stadt". S. 67).

Das stadträumliche Schwergewicht des Schulzentrums sollte sich auch im sozialen Kontext widerspiegeln. Mundenheim ist zudem der Stadtteil mit der höchsten Schülerdichte in Ludwigshafen.

Wir regen eine stärkere Öffnung zum Quartier bzw. zum Stadtteil hin an durch erweiterte Nutzungen z.B. der Erwachsenenbildung, Einrichtungen für Migranten (Sprachkurse, ggf. als bürgerschaftliche Initiativen bzw. Non-Profit-Einrichtungen), bürgeroffene Einrichtungen für musische Bildung (Musik, Theater, Tanz) etc.

Schließlich zum Abbau des Konfliktpotenzials zwischen Bewohnern und Schülern über das übliche Maß hinausgehende Tage der offenen Tür,

Schulfeste und Aufführungen, zu deren Besuch gezielt Bewohner im Quartier angesprochen werden. Zudem sollte ein Konzept für die Gestaltung sowie die Öffnung und Nutzung des Schulgeländes außerhalb der Schulöffnungszeiten erarbeitet werden.

### 5.3 Verkehr

Nach dem Ergebnis der Bestandsaufnahme gibt es für eine grundlegende Veränderung der Verkehrsflüsse und -geschwindigkeiten im Sanierungsgebiet kein zwingendes Erfordernis. Eine weitere Beruhigung der Karolina-Burger-Straße wird für ihre Erschließungsfunktion und für die Rettungsfahrzeuge des St. Anna-Stiftes eher kritisch bewertet.

Die Fortschreibung des Rahmenplans sieht daher im Wesentlichen die Umgestaltung der Oberfläche und die Organisation des ruhenden Verkehrs auf vorgezeichneten Flächen in Längsparkierung vor.

Der Einmündungsbereich an der Florastraße soll analog der Situation an der Kreuzung Krongasse/Erbgasse und Karolina-Burger-Straße aufgepflastert werden um den Verkehrsfluss im Platzbereich zu dämpfen. Die Gestaltung orientiert sich an den bisher eingebauten Materialien um die schon bestehende Mischung an Baustoffen und Farben nicht zu erweitern.



Umgestaltung Karolina-Burger-Straße (Prinzip)

Zur Abgrenzung der Karolina-Burger-Straße gegen die reinen Wohnstraßen ohne quartiersübergreifende Erschließungsfunktion ist die Fahrbahnoberfläche asphaltiert und nicht gepflastert vorgesehen.

Bei künftigen Sanierungsmaßnahmen soll das Augenmerk verstärkt auf die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück gerichtet werden und deren zweckbestimmte Nutzung, um den Zuwachs des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zumindest zu dämpfen.

#### **5.4 Grün**

Das Schließen von Baulücken und die Bebauung noch vorhandener Brachflächen führen einerseits zur Homogenisierung und Verklarung stadträumlicher Strukturen, haben andererseits aber den Verlust von Grünflächen und bestehenden Einblickmöglichkeiten in die durchgrünter Blockinnenbereiche zur Folge. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen vor allem im öffentlichen Raum von großer Wichtigkeit.

Als Schwerpunkte für Neupflanzung von Bäumen im oder am öffentlichen Raum sieht das Konzept die folgenden Bereiche vor:

Einmündung Karolina-Burger-Straße in die Mundenheimer Straße bei Neubebauung des Eckgrundstücks;

Mundenheimer Straße in der Biegung zwischen Nr. 39 und 53;

Einmündung der Annagasse in die Karolina-Burger-Straße (tlw. auf privatem Grund im Rahmen der Sanierungsvereinbarung);

Florastraße als Weiterführung der gebauten Raumkante im Bereich der neu erstellten Reihenhäuser (Nr. 2 bis 10a);

Erbgasse auf der Nordseite gegen das Schulzentrum.

Im Rahmen des Förderprogramms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" sollte der Schulhof des Schulzentrums in eine weiter führende Grünordnungsplanung integriert werden, vor allem auch in Hinblick auf die angeregte Öffnung der Schulen zum Quartier bzw. zum gesamten Stadtteil hin.

## 5.5 Maßnahmen, Übersicht

Bereich	Maßnahme	Bemerkungen, Planrecht
<b>Baustruktur</b>		
Gesamtes Gebiet	Homogenisierung der Baumassen und Baustrukturen	Einzelfallentscheidung; § 34 BauGB
Gesamtes Gebiet	selektiver Abbruch zu dichter Überbauungen durch Schuppen und Nebengebäude	Abbruchplan (Übersicht), Einzelfallentscheidung; § 34 BauGB
Karolina-Burger-Straße 1-11	zwischen Mundenheimer Straße und Annagasse: Abbruch und Neubebauung	Rahmenplan, Fortschreibung; ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 BauGB
Karolina-Burger-Straße 13	Neubau freistehendes Stadthaus, Scheune erhalten	Rahmenplan, Fortschreibung
Karolina-Burger-Straße 15-23	Neubebauung, Straßenraum ergänzen	Rahmenplan, Fortschreibung; bestehender Bebauungsplan ist zu ändern
Karolina-Burger-Straße 18	Baulücke schließen, Bebauung in der zweiten Reihe	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB; für die Bebauung in der zweiten Reihe ggf. planrechtliche Sicherung durch Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 BauGB
Karolina-Burger-Straße 20-22	Bei Abbruch bestehender Seitengebäude, unter Bedingungen Bebauung in der zweiten Reihe	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB
Karolina-Burger-Straße 39 bis 41	Ergänzung Blockrand	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB
Mundenheimer Straße 33	Abbruch und Neubau, Anpassung Baumasse	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB
Mundenheimer Straße 35	Weiterer Ausbau als Quartiersstützpunkt ("Munnemer Treff"), Anbau auf Grundstück Nr. 37	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB

Bereich	Maßnahme	Bemerkungen, Planrecht
<b>noch Baustruktur</b>		
Mundenheimer Straße 37 bis 51	Geschosswohnungsbau und Ergänzung der Baureihe. Bebauungsmöglichkeit in der zweiten Reihe für Nr. 37, Weg bis zum Quartierspark	Rahmenplan, Fortschreibung; vorhandener Bebauungsplan ist zu ändern oder durch Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §12 BauGB zu ersetzen
Mundenheimer Straße 63 und 65	Anpassung an Höhe und Baumasse der Nachbarbebauung	Einzeluntersuchung erforderlich; § 34 BauGB
Hopfenstraße	Ergänzung und Nachverdichtung gem. Bebauungsplan 485 a und b	Bauleitplanung vorhanden; Modifizierung für Karolina-Burger-Straße und Mundenheimer Straße
Osterlachstraße	Abbruch und Neubebauung Nr. 34 bis 40	Rahmenplan, Fortschreibung; § 34 BauGB

Nutzung		Bemerkungen, Planrecht
Gesamtes Gebiet	vorrangig Wohnnutzung	
Karolina-Burger-Straße ab Nr. 1/ Annagasse	Maßvoller Ausbau von Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, Sozialeinrichtungen, Kindergarten	Rahmenplan, Fortschreibung
Karolina-Burger-Straße 39 bis 43	Sozialeinrichtungen, Praxen, Beratungsstellen, Alternativstandort Kindergarten	Rahmenplan, Fortschreibung
Mundenheimer Straße 35	Stadtteilverstärkung, Soziale Dienstleistungen, Bestandsschutz "Munnemer Treff", Quartiersmanagement; Kinderbetreuung	Rahmenplan und Fortschreibung

<b>Verkehr</b>		<b>Bemerkungen, Planrecht</b>
Karolina-Burger-Straße	Umbau, reglementierte Parkierung, Aufpflasterung der Kreuzung Florastraße	Rahmenplan, Fortschreibung
Florastraße	Umbau, reglementierte Parkierung, verkehrsberuhigter Bereich	Rahmenplan, Fortschreibung;
Mundenheimer Straße	Umbau gem. vorhandener Planung, zusätzliche Stellplätze im Bereich Nr. 39 ff (Biegung)	Rahmenplan, Fortschreibung
Mundenheimer Straße	Fußweganbindung Quartierspark – Alternative zu Durchgang Mundenheimer Straße 35	Rahmenplan, Fortschreibung
Hopfenstraße	Durchstoß zur Annagasse, Sanierung der Oberflächen, gem. bestehender Planung	bestehende Planung

<b>Grünordnung</b>		<b>Bemerkungen, Planrecht</b>
Karolina-Burger-Straße/ Mundenheimer Straße	Einmündungsbereich, Baumpflanzung	Rahmenplan, Fortschreibung; Ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan
Mundenheimer Straße 37-51	Straßenbegleitende Baumpflanzungen	Rahmenplan, Fortschreibung
Einmündung Annagasse/ Karolina-Burger-Straße	Ergänzungspflanzungen, Bäume	Rahmenplan, Fortschreibung
Florastraße	Baumreihe im Bereich der neu erstellten Reihenhäuser (Nr. 2 bis 10a);	Rahmenplan, Fortschreibung
Erbgasse Nordseite	Ergänzungen, Abpflanzungen gegen das Schulzentrum	Rahmenplan, Fortschreibung
Schulzentrum	Öffnung und Neugestaltung Schulhof	Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt"
Karolina-Burger-Straße/St.-Anna-Stift	Begrünung, Baumreihe, Abpflanzungen	Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt"

## 5.6 Planrechtliche Sicherung

Die städtebauliche Rahmenplanung – in diesem Fall als Fortschreibung der Rahmenplanung von 1992 – definiert die Ziele und Maßnahmen der Sanierung und ist nicht rechtsverbindlich.

Zur planrechtlichen Sicherung ist das Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung gem. BauGB anzuwenden. Sie sind im Einzelnen in der Übersicht der Maßnahmen unter Tz. 5.5 aufgeführt:

1. Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen: 485 a und 485 b; zu begründen mit den veränderten Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung: Verstärkte Bereitstellung von Wohnraum für Familien- und Generationenwohnen; Modifizierung der Ziele zur Entwicklung von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben im Gebiet wegen Veränderung der wirtschaftlichen Randbedingungen bei klein- und mittelständischen Betrieben und deren veränderte Standortanforderungen.
2. Vorhaben- und Erschließungspläne gem. §12 BauGB z. bei den grundstücksüberschreitenden Maßnahmen (Geschosswohnungsbau in der Mundenheimer Straße) und ggf. zweite Reihe in der Karolina-Burger-Straße 18 und folgende (Nordseite).
3. §34 BauGB bei städtebaulichen Ordnungs- und Anpassungsmaßnahmen: Schließung von Baulücken, Anpassung von Baumassen an die umgebende Bebauung.
4. Rückbau, insbesondere von Nebengebäuden und übermäßiger Versiegelung im Rahmen der zu schließenden Sanierungsverträge.

## 5.7 Kosten

Kosten der investiven Maßnahmen (ohne Grunderwerb und Bodenordnung)

- |    |  |                  |
|----|--|------------------|
| a) | Herstellen und Ändern<br>von Erschließungsanlagen  | ca. 1.450.000 €  |
| b) | Abbrüche privat  |                  |
|    | Hauptgebäude   | ca. 185.000 €    |
|    | Schuppen und Nebengebäude  | ca. 108.000 €    |
| c) | Private Modernisierungen<br>bei Förderrahmen 20 % und<br>nach Abzug unterlassener Instandsetzung | ca. 650.000 €    |
| d) | Öffentliche Modernisierungsmaßnahmen   | ca. 700.000 €    |
| e) | Private Neubauten und Ersatzbauten   | ca. 13.000.000 € |

## 6. Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" Mundenheim Süd-Ost

---

Das Untersuchungsgebiet stößt im Süden an den Geltungsbereich des Integrierten Handlungskonzepts zum Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" Mundenheim Süd-Ost.

Er wird begrenzt durch die Rheingönheimer Straße inklusive der Schillerschule im Westen, den Kaiserwörthdamm im Südosten, das Gelände der Stadtreinigung im Nordosten und die Wegelnburgstraße bzw. die Georgstraße im Norden<sup>14</sup>.

Die Grenzen des "Soziale-Stadt"-Gebiets Programms Mundenheim Süd-Ost sollen nach Planung der Stadt Ludwigshafen erweitert werden. Im Bereich des Sanierungsgebietes liegt die westliche Erweiterung. Sie grenzt im Süden an die Wegelnburg- / Georgstraße, im Westen an die Rheingönheimer Straße und im Norden unter Einbeziehung des Schulzentrums in der Karolina- Burger-Strasse an den Adlerdamm. Es sollen zusätzlich Flächen im südwestlichen und südlichen Bereich sowie als "Satellit" der Kindergarten in der Pfarrer-Krebs- Str. einbezogen werden.

Die Erweiterung wird aus verschiedenen Gründen ins Auge gefasst: Unter anderem um weitere Akteure (soziale Einrichtungen, Vereine etc.) als Kooperationspartner zu gewinnen und um die bestehende soziale Infrastruktur und die öffentlichen Flächen in die Förderung einbinden zu können. Die Neuabgrenzung ist noch in der Diskussion (August 2007).

Teile der Analyse und der Schlüsse, die in der Entwicklungsstudie und deren Fortschreibung gezogen werden, sind anwendbar auf das Sanierungsgebiet. Mit dem Schulzentrum befindet sich ein möglicher Aktionsschwerpunkt im unmittelbaren Einzugsbereich, der durch sein Einflusspotenzial auf Bildung und Erziehung von Kindern und Jugendlichen für die Umsetzung der Entwicklungsziele aus dem Programm "Soziale Stadt" eine wesentliche Rolle spielt. Um die Chancen für die Förderung von Infrastrukturmaßnahmen im Bereich von Bildung und Erziehung – auch für Erwachsene – unter Ausnutzung dieser vorhandenen Bildungseinrichtung und ggf. damit verbundenen Agglomerations- und Synergieeffekten ausnutzen zu können, ist die Ausweitung des Fördergebiets auf das Schulzentrum ein wichtiger Schritt<sup>15</sup>.

### 6.1 Schulhofgestaltung

Das Integrierte Handlungskonzept sieht als Projekt die Neugestaltung des Schulhofs und die Verbesserung der Zaunanlage vor.<sup>16</sup>

In Hinblick auf die Zielsetzung für das Sanierungsgebiet sollte die im Rahmen des Programms angestrebte Ausgestaltung des Schulhofs bessere Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für Kinder und Jugendliche aus dem Quartier und Umgebung erreichen, zumal Mundenheim vor allem im nördlichen Bereich kaum öffentlichen Grünflächen aufweist.

---

<sup>14</sup> Städtebauliche Entwicklungsstudie "Soziale Stadt" Ludwigshafen-Mundenheim Süd-Ost Fassung vom 30. November 2001. Regioplan Ingenieure GmbH, Mannheim

<sup>15</sup> Vgl. Maßnahmen zur Integration von Migranten, Sprach- und Förderkurse zur Berufsbildung etc.

<sup>16</sup> Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts "Soziale Stadt" Ludwigshafen: Mundenheim Südost, S. 20 und 31; die Zaunanlage ist inzwischen installiert.

Spielräume sollten geschaffen werden für Veranstaltungen, die die inhaltliche Öffnung der Schulen zum Quartier bzw. zum Stadtteil hin fördern ebenso wie für Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit, – ggf. unter Verzicht auf klassische Konzepte der Schulhofgestaltung.

Theater- und Musikdarbietungen im Außenbereich sollten möglich sein wie auch die Ausübung von Jugendfreizeitsport in begrenztem Rahmen und ggf. unter Anleitung, jedoch nicht konkurrierend mit den Angeboten der Vereine und Einrichtungen jenseits des Adlerdamms. Gestaltungs- und Nutzungskonzepte könnten Gegenstand eines modellhaften Schul- oder Stadtteilwettbewerbs sein mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit.

Als Alternative zu den diversen informellen Treffpunkten im nördlichen Stadtteil mit dem entsprechenden Konfliktpotenzial sollten Freiräume und Anknüpfungspunkte geschaffen werden für die Begegnung von Alten und Jungen über Musik-, Theater- und Tanzdarbietungen, Workshops, Ausstellungen und Aktionen, wofür die Öffnung des Schulhauses nicht unbedingt erforderlich ist, wodurch die Schule aber mehr Präsenz im Stadtteilleben zeigt<sup>17</sup>.

## 6.2 Kindertagesstätten

In Hinblick auf den Entwicklungsschwerpunkt Familien- und Generationenwohnen im Sanierungsgebiet wird angeregt, eine bereits im Rahmenplan zur Sanierung vorgesehene, aber mangels Bedarf nicht realisierte Kindertagesstätte (Erbgasse Nord) neu zu diskutieren.<sup>18</sup>

Der Ausbau von Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Kleinkinder wird wesentlich von der gesellschaftspolitischen Entwicklung bestimmt: Fehlende Betreuungseinrichtungen stehen im Widerspruch zum Ziel, demographische Ungleichgewichte innerhalb der Gesellschaft zu beseitigen und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf für Familien zu fördern und zu sichern.

Die Änderung des Kindertagesstättengesetzes des Landes Rheinland-Pfalz vom 1.1.2006 und die neue Bundesgesetzgebung zur Betreuung im frühkindlichen Bereich machen den verstärkten stadtteilbezogenen Ausbau von Kindertagesstättenplätzen notwendig.

Auskömmliche Angebote von Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind außerdem wesentliche Voraussetzung für den Zuzug junger Familien (Schwellenhaushalte) in das Sanierungsgebiet. Die vorgeschlagenen baulichen Ergänzungsmaßnahmen richten sich vorrangig an diese Zielgruppe.

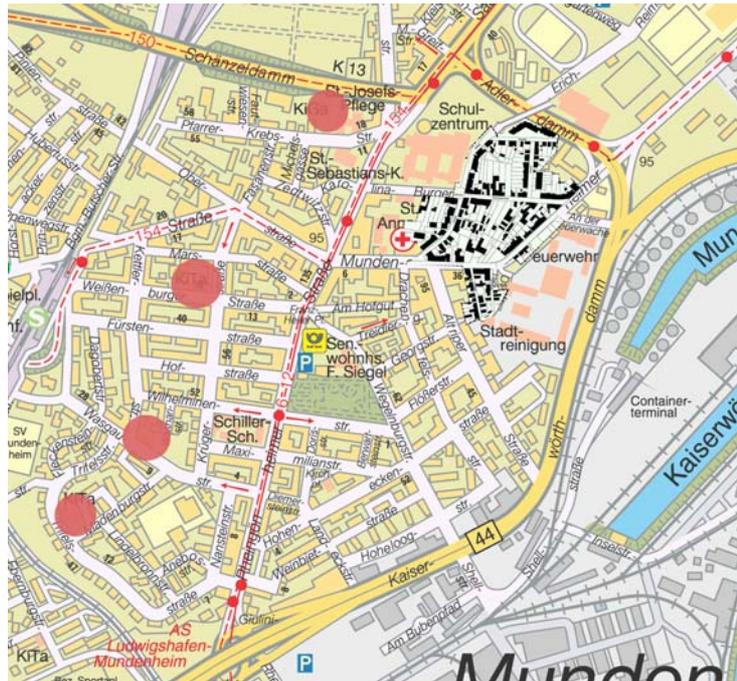
Die vorhandenen Einrichtungen, die für Kinder aus dem Sanierungsgebiet am ehesten in Frage kommen könnten, sind der katholische Kindergarten in der Pfarrer-Krebs-Straße 20 und der protestantische Kindergarten in der Weißenburgerstraße 36; beide liegen jedoch jenseits der stark befahrenen Rheingönheimer Straße bzw. Saarlandstraße.

Östlich der Rheingönheimer Straße gibt es bisher keine Kindertagesstätte; eine zusätzliche Einrichtung wäre demnach für das gesamte süd-westliche Mundenheim von Vorteil.

---

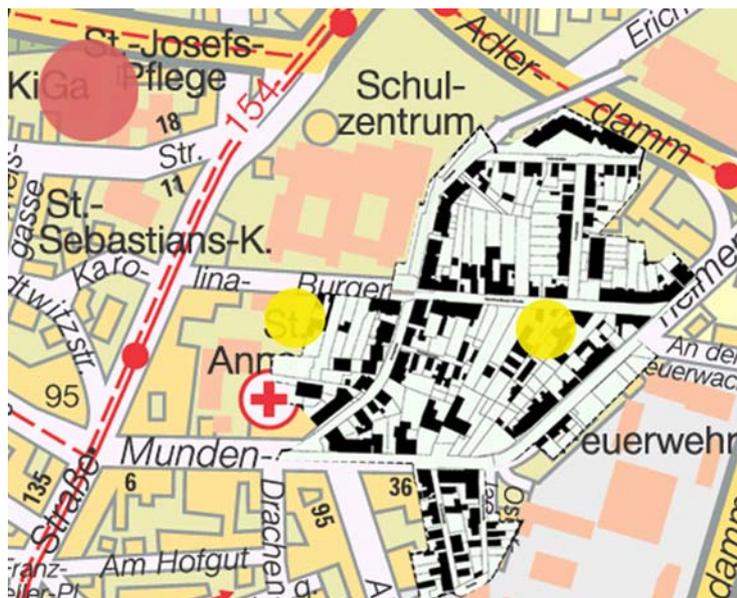
<sup>17</sup> Siehe auch: hier, Kap. 5.2.2 (Soziale Dienstleistungen und Einrichtungen)

<sup>18</sup> Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße" Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1992, S. 183f



Standorte bestehender Kinderbetreuungseinrichtungen (rot)

Da es (bisher) keine Schnittfläche zwischen dem bestehenden wie auch dem geplanten, erweiterten Geltungsbereich für das Programm "Soziale Stadt" und dem Sanierungsgebiet gibt, bietet sich an einen Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung außerhalb des Sanierungsgebiets zu suchen, der im Rahmen des Programms gefördert werden kann: z.B. auf dem Grundstück des St. Anna-Stifts, soweit dies in das "Soziale-Stadt"-Gebiet fällt. Im anderen Fall ist die Einrichtung in der Annagasse (Handwerkerhof) denkbar oder aber gegenüber dem Schulzentrum in der Karolina-Burger-Straße 39 f – ggf. im Innenbereich.



Mögliche Kindertagesstättenstandorte (gelb)

### 6.3 Maßnahmen im Übergangsbereich

Als investive Maßnahme im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung außerhalb des Sanierungsgebiets wird angeregt, die Freiflächen des St. Anna-Stifts aufzuwerten, vorrangig im Bereich der Karolina-Burger-Straße.



St. Anna-Stift

Da für eine Baumreihe auf dem Grundstück oder im Gehwegbereich zu wenig Fläche und Luftraum vorhanden ist (solange die Neugestaltung der Karolina-Burger-Straße in diesem Bereich nicht den erforderlichen Spielraum ergibt), würde zumindest eine Fassadenbegrünung am Flachbau die belastende Unmaßstäblichkeit und den abweisenden Charakter des Baukörpers der Klinik ohne größere substantielle Eingriffe in den Hintergrund treten lassen. Alternativ kann die energetische Aufrüstung des Gebäudes eine verträglichere Fassadenneugestaltung ermöglichen.

Weitere Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung im Schnittstellenbereich zwischen Fördergebiet und Sanierungsgebiet sind südlich der Mundenheimer Straße erforderlich. Im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets können durch Baulückenschließung (Nr. 35 bis 53 und zwischen Nr. 33 und 35) städtebauliche Missstände weitgehend behoben werden, dennoch bleibt für die Straße und umliegende Bereiche nach Süden hin (z.B. ab Nr. 30, Discount-Markt mit Parkplatz in der Altriper Straße; Nr. 32 mit gestalterisch belastender Parkgarage in der Erdgeschosszone) erheblicher Eingriffsbedarf (vgl. auch Maßnahme zur Neugestaltung Ortsmittelpunkt in der "Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts 'Soziale Stadt'".<sup>19</sup>

Die Mundenheimer Straße ist die Hauptwegebeziehung vom Quartier zum Stadtteilzentrum und auch eine zumindest stadtgeschichtlich wichtige Verbindung von Mundenheim in das Ludwigshafener Stadtzentrum (Berliner Platz). Sie sollte entsprechend ihrer Bedeutung gestaltet sein.

Die Neugestaltung der Oberfläche steht vor der Realisierung; für die Eigentümer der Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets sollten im Gefolge Anreize zur Gebäudesanierung geschaffen werden.

Das Förderinstrumentarium des Programms "Soziale Stadt" ist für die vorgenannten Maßnahmen nur eingeschränkt zugeschnitten.

---

<sup>19</sup> Vgl. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts "Soziale Stadt" Ludwigshafen: Mundenheim Südost, Isoplan Consult und Firu, Saarbrücken 2006, S. 32

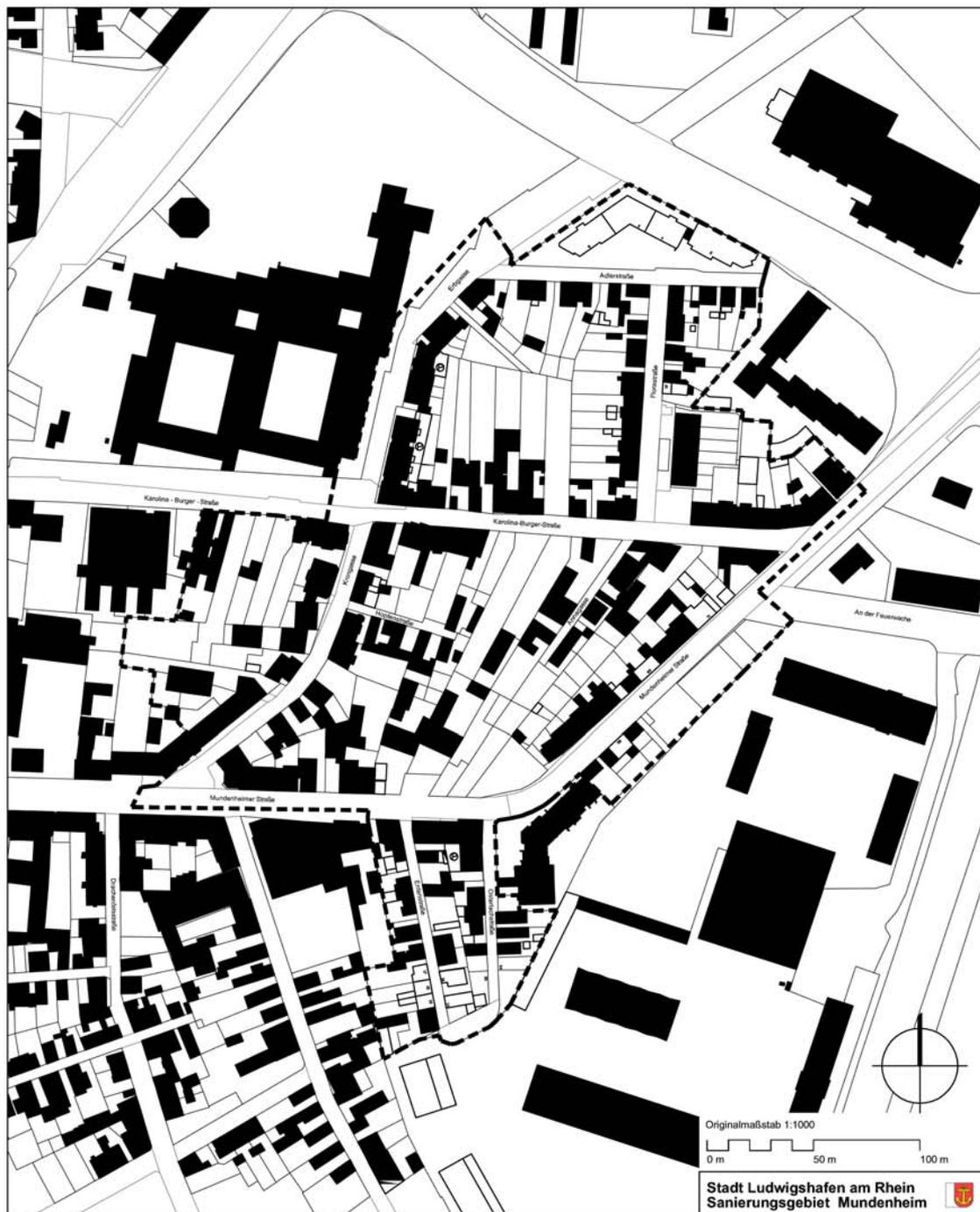
## **7. Karten Bestandsaufnahme**

---

1. Baublöcke
2. Baustruktur, Schwarzplan
3. Eigentumsverhältnisse
4. Geschossigkeit
5. Grünplan
6. Nutzung Erdgeschoss
7. Nutzung Obergeschoss
8. Sanierungsfortschritt
9. Sanierte Gebäude 2006
10. Bausubstanz, Zustand
11. Defizite, Konflikte



<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Baublöcke</b>	<b>1</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



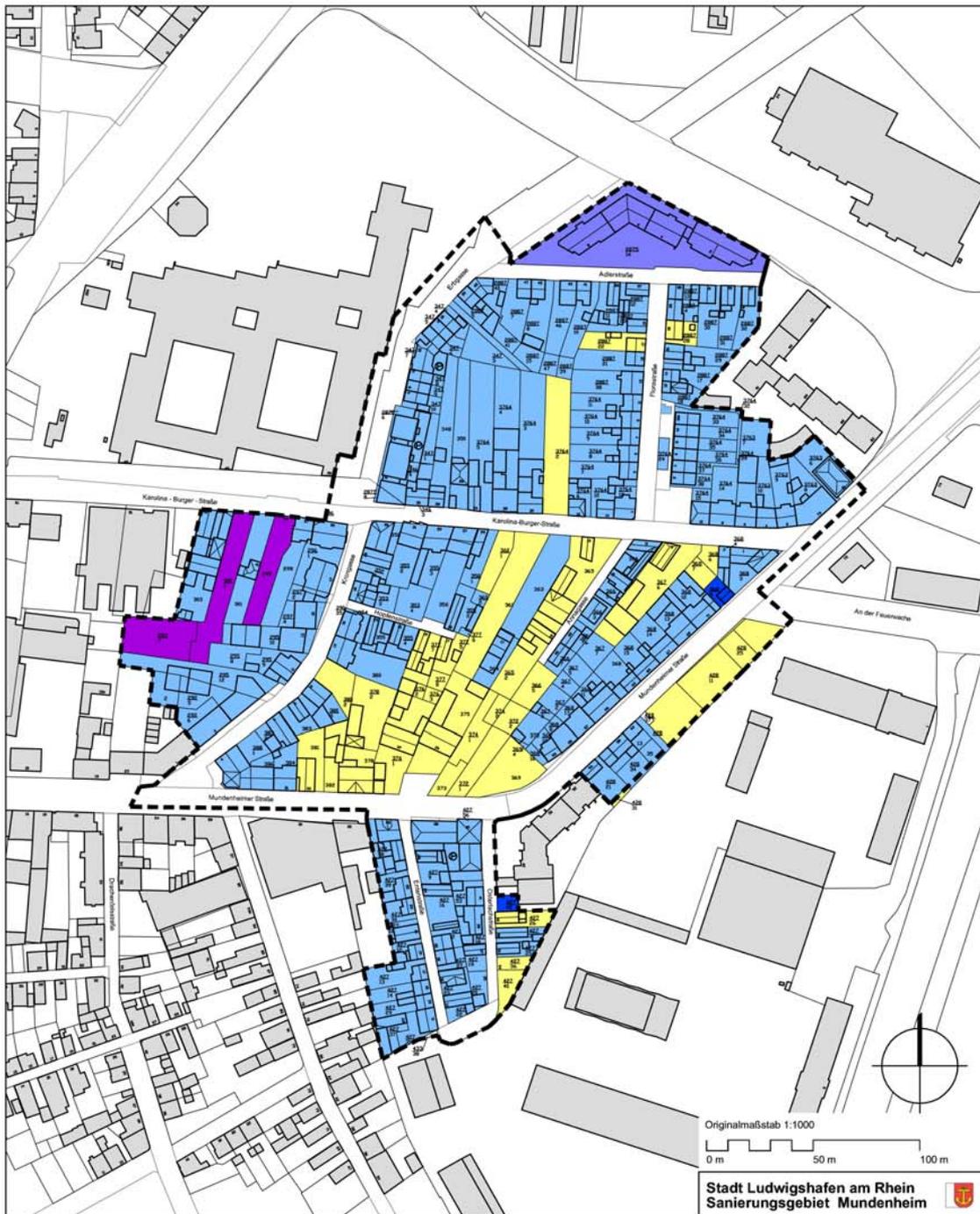
Originalmaßstab 1:1000  
0 m 50 m 100 m

**Stadt Ludwigshafen am Rhein**  
**Sanierungsgebiet Mundenheim**

Konkretisierung des Rahmenplans  
Bestandsaufnahme

**Baustruktur, Schwarzplan** 2

Dipl.-Ing. Werner Frank  
Dipl.-Ing. Gustav Kramer  
Freie Architekten BDA  
Freie Stadtplaner  
Kastelweg 6  
69120 Heidelberg  
Telefon 06221 470449  
www.FrankundKramer.de



- |   |                             |   |                                |
|---|-----------------------------|---|--------------------------------|
|  | Stadt Ludwigshafen am Rhein |  | Institut St. Dominikus, Speyer |
|  | GAG, Ludwigshafen am Rhein  |  | Private                        |
|  | TWL, Ludwigshafen am Rhein  |   |                                |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>3</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

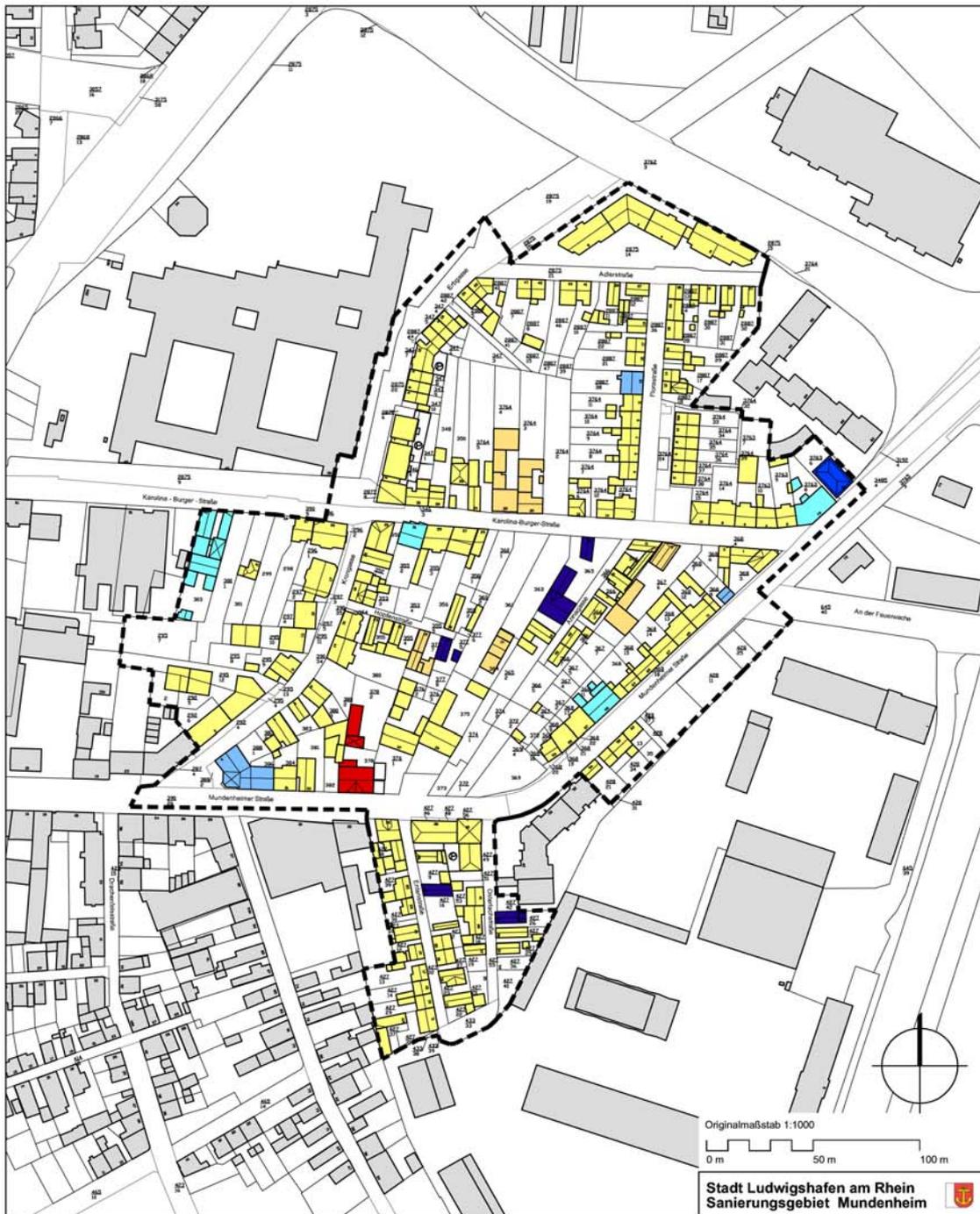
<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b>		
<b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>		
Konkretisierung des Rahmenplans		
Bestandsaufnahme		
<b>Geschossigkeit</b>	<b>4</b>	
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de		



-  Gebäude Draufsicht
-  befestigte Freiflächen
-  Grünflächen
-  Bäume

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

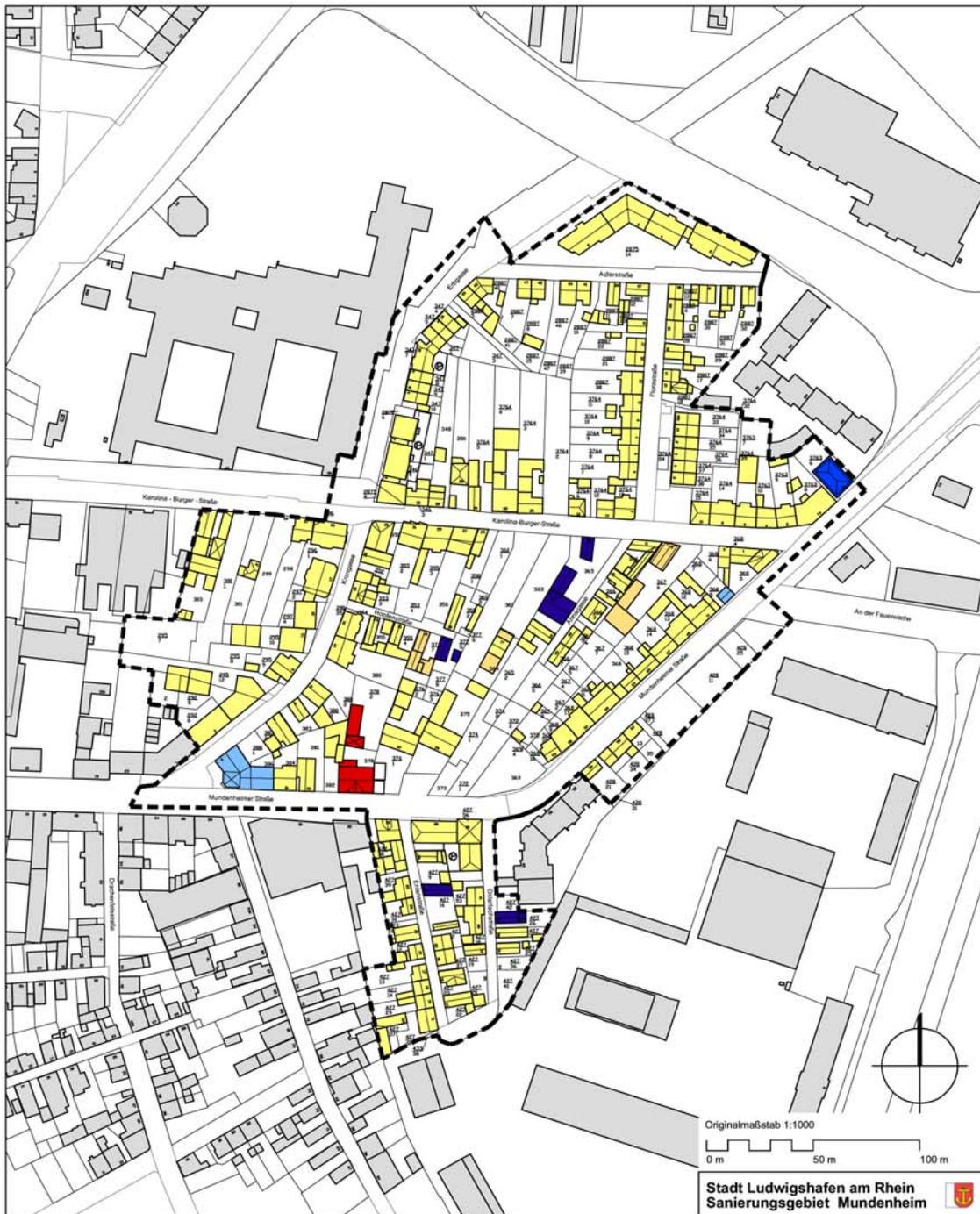
<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Grünplan</b>	<b>5</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnen            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Handwerk                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dienstleistung | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lager                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gastronomie         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Leerstand, ohne Nutzung |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> soziale Einrichtung  |   |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Vorwiegende Nutzung EG</b>	<b>6</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Wohnen            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Handwerk                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Dienstleistung | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black;"></span> Lager                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black;"></span> Gastronomie         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> Leerstand, ohne Nutzung |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> soziale Einrichtung  |  |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

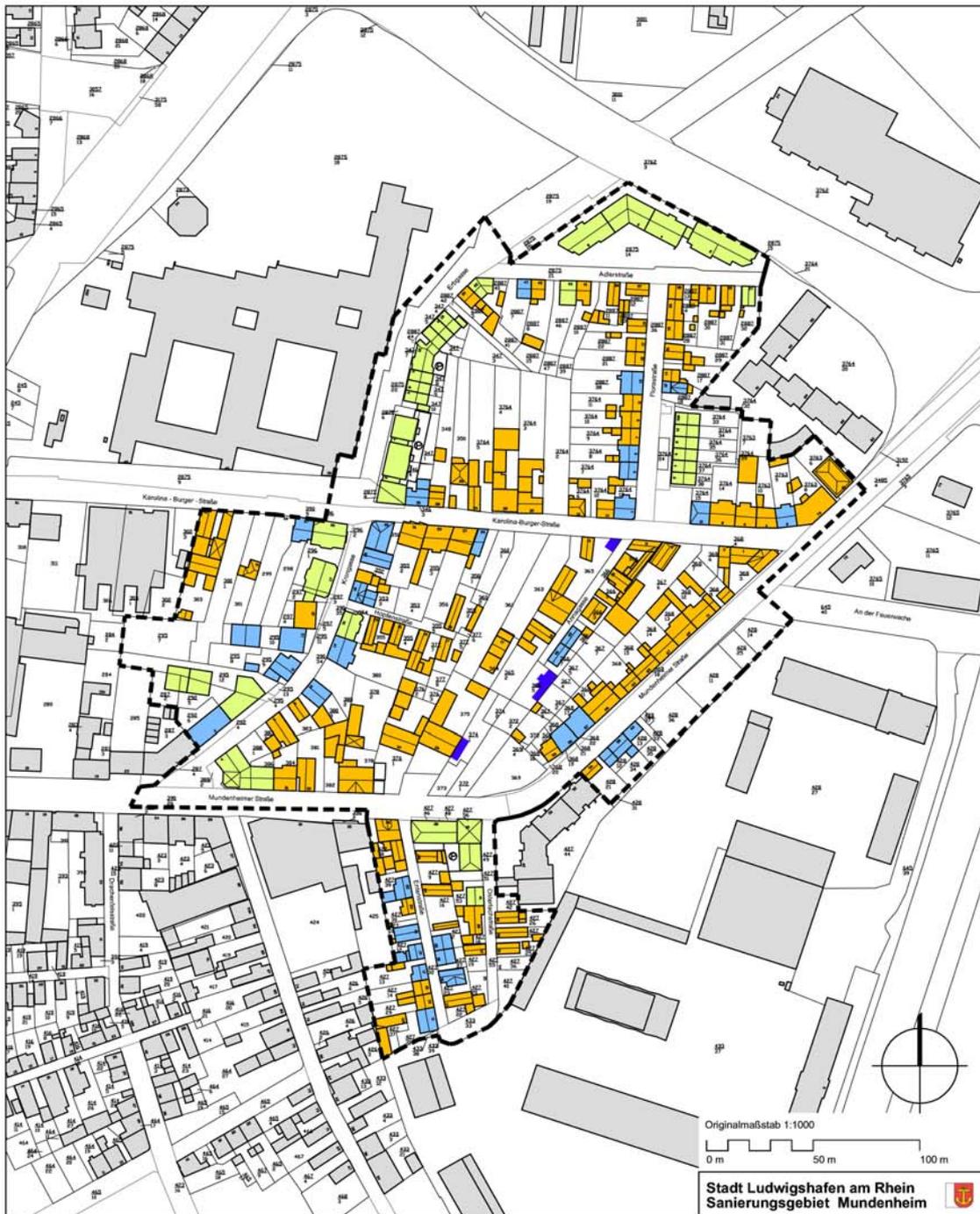
<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b>		
<b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>		
Konkretisierung des Rahmenplans		
Bestandsaufnahme		
<b>Vorwiegende Nutzung OG</b>	<b>7</b>	
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de		



- nicht entlassene Grundstücke
- entlassungsfähige Grundstücke
- entlassene Grundstücke

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Sanierungsfortschritt</b>	<b>8</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



- Neubau
- Modernisierung
- Bestand
- Rückbau

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

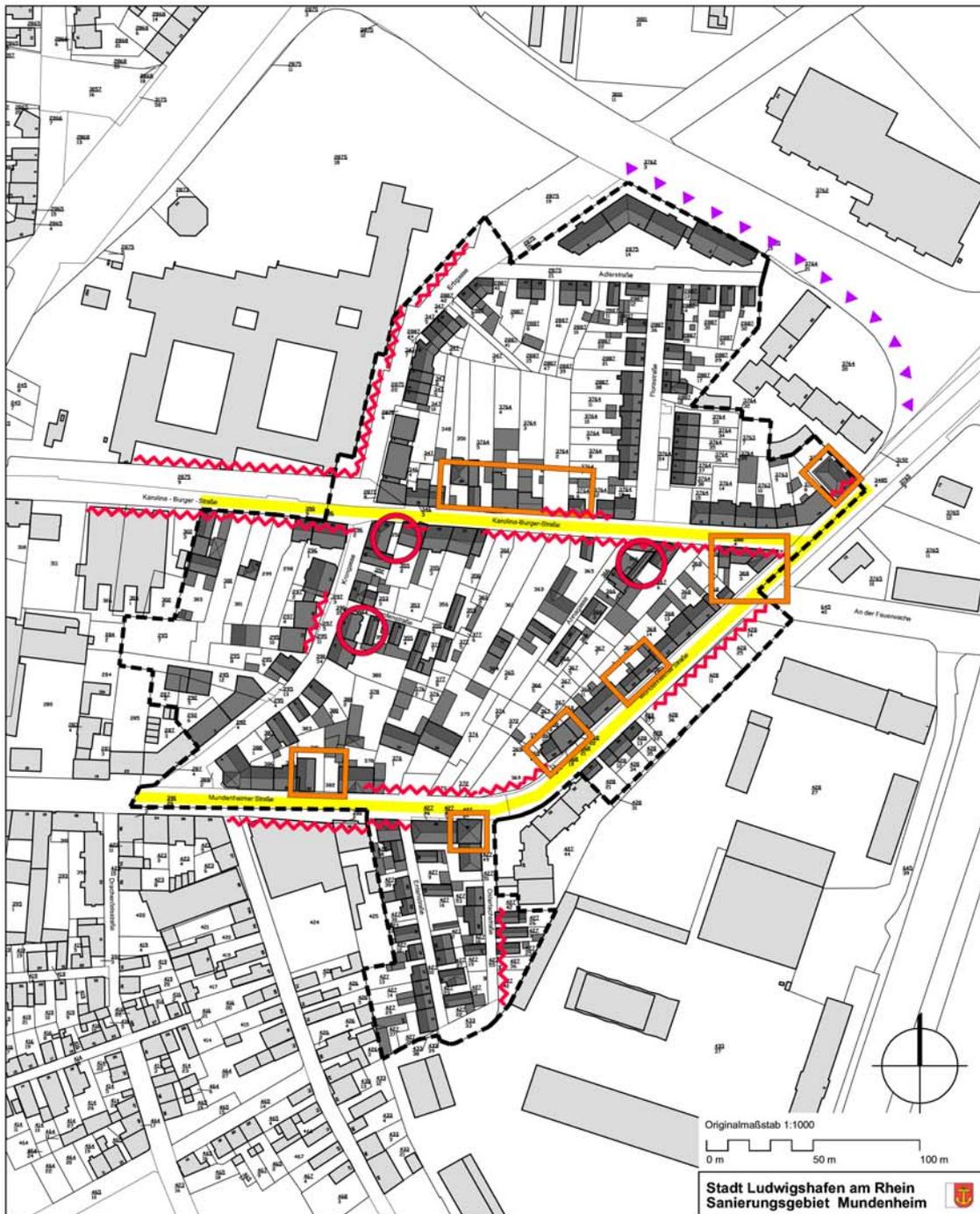
<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b>	
<b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Bestandsaufnahme	
<b>Sanierte Gebäude (2006)</b>	<b>9</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | ohne Mängel,<br>Neubauzustand  |  | mit starken Mängeln,<br>umfangreiche Einzelmaßnahmen<br>und Teilmodernisierung erforderlich |
|  | mit geringen Mängeln,<br>laufende Bauunterhaltung erforderlich         |  | mit sehr starken Mängeln,<br>Gesamtmodernisierung erforderlich                              |
|  | mangelhaft,<br>ergänzende Modernisierungs-<br>maßnahmen empfehlenswert |  | sehr schlecht,<br>Erhaltungsaufwand ist höher<br>als Abbruch und Neubau                     |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b>		
<b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>		
Konkretisierung des Rahmenplans		
Bestandsaufnahme		
<b>Bausubstanz, Zustand</b>	<b>10</b>	
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de		



-  Belastung durch Verkehrslärm
-  Stadträumliche Defizite, Baulücken
-  auffällige baustrukturelle Differenzen, Baumasse
-  Belastung durch quartiersfremden Verkehr
-  Störung, Konflikte durch fehlende Abstände

Originalmaßstab 1:1000 0 m      50 m      100 m	
<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b> 	
Konkretisierung des Rahmenplans Bestandsaufnahme	
<b>Defizite, Konflikte</b>	<b>11</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	

## **8. Karten Zielkonzept**

---

1. Rahmenplan
2. Baustruktur, Ergänzungen
3. Nutzungsstruktur
4. Verkehr
5. Grünordnung
6. Baulicher Eingriffsplan



- |   |                               |   |                   |
|---|-------------------------------|---|-------------------|
|  | Neubau,<br>bauliche Ergänzung |  | vorhandene Bäume  |
|  | Gebäude Bestand               |  | neue Bäume        |
|  | befestigte Freiflächen        |  | entfallende Bäume |
|  | Grünflächen                   |  | Tiefgarage        |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>		
Konkretisierung des Rahmenplans		
Zielkonzept		
<b>Rahmenplan</b>	<b>1</b>	
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de		



- |   |                               |   |                   |
|---|-------------------------------|---|-------------------|
|  | Neubau,<br>bauliche Ergänzung |  | vorhandene Bäume  |
|  | Gebäude Bestand               |  | neue Bäume        |
|  | befestigte Freiflächen        |  | entfallende Bäume |
|  | Grünflächen                   |  | Tiefgarage        |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

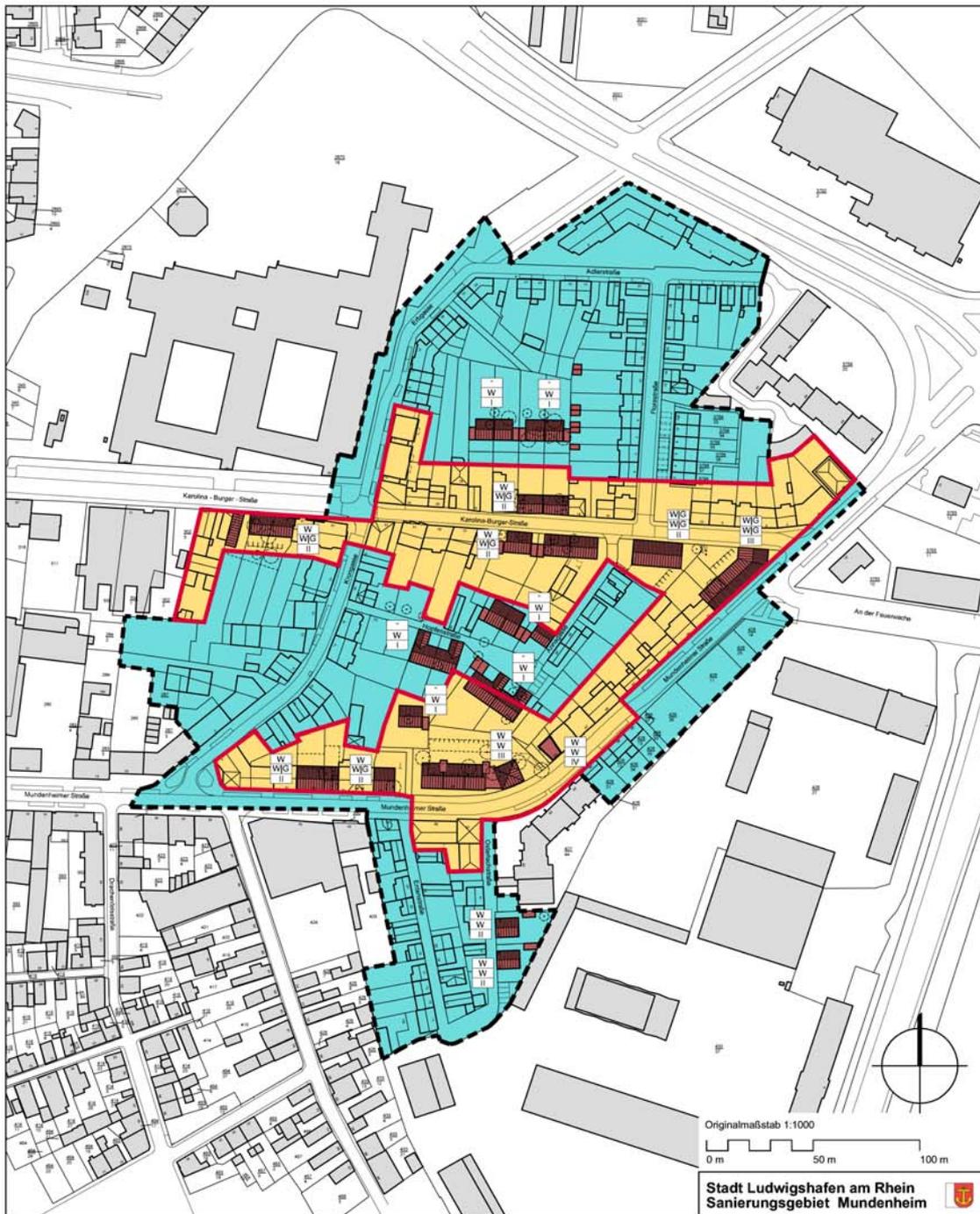
**Stadt Ludwigshafen am Rhein**  
**Sanierungsgebiet Mundenheim** 

Konkretisierung des Rahmenplans

Zielkonzept

**Baustruktur, Ergänzungen** **2**

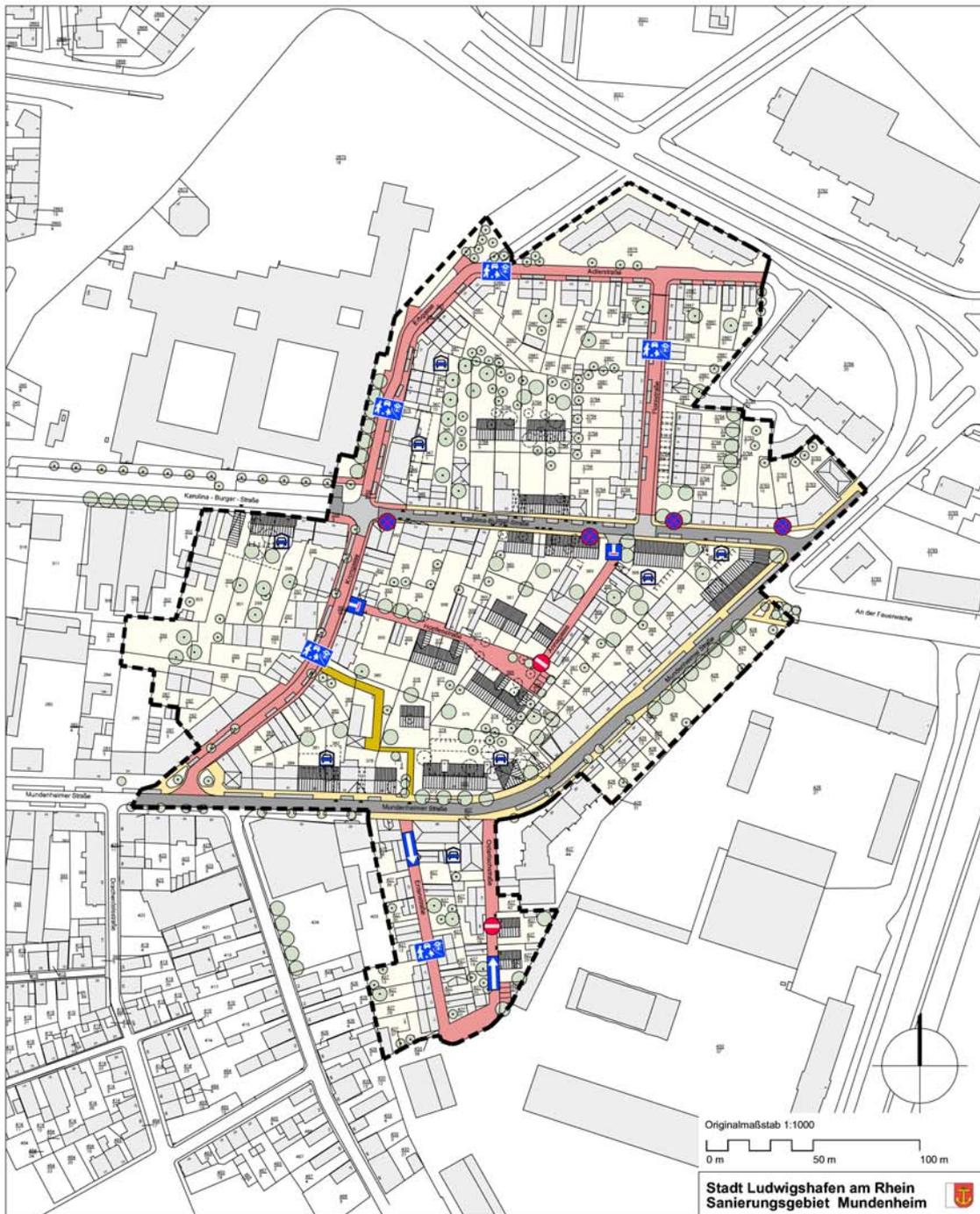
Dipl.-Ing. Werner Frank  
 Dipl.-Ing. Gustav Kramer  
 Freie Architekten BDA  
 Freie Stadtplaner  
 Kastelweg 6  
 69120 Heidelberg  
 Telefon 06221 470449  
 www.FrankundKramer.de



- überwiegend Wohnen
- Wohnen und Gewerbe
- |     |
|-----|
| W   |
| W/G |
| II  |

 Nutzung der Obergeschosse  
 Nutzung der Erdgeschosse  
 Geschossigkeit

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> <b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>	
Konkretisierung des Rahmenplans	
Zielkonzept	
<b>Nutzungsstruktur</b>	<b>3</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de	



Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
 Sanierungsgebiet Mundenheim

- |  |                     |                            |
|--|---------------------|----------------------------|
| Verkehrsfläche, asphaltiert                      | Einbahnstraße       | Sackgasse                  |
| Verkehrsberuhigter Bereich, Verbundpflaster, rot | Verbot der Einfahrt | Verkehrsberuhigter Bereich |
| Wegeflächen, Verbundpflaster, hell               | Halte-/ Parkverbot  |                            |
| Wegeflächen, wasserdurchlässig                   | Tiefgarage          |                            |

Konkretisierung des Rahmenplans  
 Zielkonzept  
**Verkehr** 4  
 Dipl.-Ing. Werner Frank  
 Dipl.-Ing. Gustav Kramer  
 Freie Architekten BDA  
 Freie Stadtplaner  
 Kastelweg 6  
 69120 Heidelberg  
 Telefon 06221 470449  
 www.FrankundKramer.de



- |   |                               |   |   |                   |
|---|-------------------------------|---|---|-------------------|
|  | Neubau,<br>bauliche Ergänzung |  |  | vorhandene Bäume  |
|  | Gebäude Bestand               |  |  | neue Bäume        |
|  | befestigte Freiflächen        |  |  | entfallende Bäume |
|  | Grünflächen                   |   |   |                   |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

<b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b>		
<b>Sanierungsgebiet Mundenheim</b>		
Konkretisierung des Rahmenplans		
Zielkonzept		
<b>Grünordnung</b>		<b>5</b>
Dipl.-Ing. Werner Frank Dipl.-Ing. Gustav Kramer Freie Architekten BDA Freie Stadtplaner Kastelweg 6 69120 Heidelberg Telefon 06221 470449 www.FrankundKramer.de		



- |   |                               |   |                   |
|---|-------------------------------|---|-------------------|
|  | Neubau,<br>bauliche Ergänzung |  | vorhandene Bäume  |
|  | Gebäude Bestand               |  | neue Bäume        |
|  | Gebäude Abbruch               |  | entfallende Bäume |

Originalmaßstab 1:1000  
 0 m 50 m 100 m

**Stadt Ludwigshafen am Rhein**  
**Sanierungsgebiet Mundenheim** 

Konkretisierung des Rahmenplans  
 Zielkonzept

**Baulicher Eingriffsplan** **6**

Dipl.-Ing. Werner Frank  
 Dipl.-Ing. Gustav Kramer  
 Freie Architekten BDA  
 Freie Stadtplaner  
 Kastelweg 6  
 69120 Heidelberg  
 Telefon 06221 470449  
 www.FrankundKramer.de

## 9. Material und Literatur

---

- Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Altbauquartier "Karolina-Burger-Straße" Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1992
- Ökologische Stadterneuerung Mundenheim "Karolina-Burger-Straße, Stand der Umsetzung, Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, 2003
- Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Stadtentwicklungskonzept 2010, Entwurf, Januar 1999
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Berichte zur Stadtentwicklung Stadtteilentwicklungsplanung Mitte und Süd Stadtteilbericht 2000: Soziales und Wohnen, Ludwigshafen am Rhein, 2002
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Konzepte zur Stadtentwicklung FIRU, Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Kaiserslautern, Berlin, Dresden, Saarbrücken: Entwicklungskonzept Innenstadt Ludwigshafen, Oktober 2006
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Konzepte zur Stadtentwicklung, Einzelhandelskonzeption 2003, Ludwigshafen am Rhein, 2003
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Konzepte zur Stadtentwicklung, Dokumentation Zukunftsforum, Ludwigshafen am Rhein, 2004
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Berichte zur Stadtentwicklung, Bürgerumfrage, Ludwigshafen am Rhein 2003
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.): Berichte zur Stadtentwicklung, Statistischer Jahresbericht 2004, Entwicklung von Bevölkerung, Bautätigkeit, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug im Jahr 2004, Ludwigshafen am Rhein 2004
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.), Modus Consult, Ulm: Verkehrsentwicklungsplan 2020, Ludwigshafen am Rhein, Oktober 2005
- Stadt Ludwigshafen am Rhein (Hrsg.), Dr. Brenner + Münnich, Ing.-Gesellschaft mbH, Aalen, Fortschreibung des Nahverkehrsplans, Ludwigshafen am Rhein, 2004
- Thomas Breier: Eine Stadt wird gebaut, Ludwigshafen am Rhein von der Gründung bis zum Zweiten Weltkrieg, Veröffentlichungen des Stadtarchivs Stadt Ludwigshafen am Rhein, Band 18, 1994
- Ministerium des Innern und Sport Rheinland-Pfalz, Mainz, Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Trier: Modernisierung/Instandsetzung privater Gebäude im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, Mai 2005

- Isoplan CONSULT, Sozioökonomische Forschung und Beratung, Zwick und Schmidt-Fink GbR, Saarbrücken. Berlin  
FIRU, Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Kaiserslautern, Berlin, Dresden, Saarbrücken:  
Zwischenevaluierung und Integriertes Handlungskonzept des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ und  
Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt“  
für die Programmgebiete:  
Ludwigshafen West (2006/2007)  
Ludwigshafen Mundenheim Südost (2006)  
Ludwigshafen Westend (2006/2007)
- Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): „Strategien für die Soziale Stadt“, Erfahrungen und Perspektiven – Umsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt, Berlin Juni 2003
- Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Mai 2000
- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Linienplan 2006/2007
- Bebauungspläne  
Nr. 785a „Dienstleistungshof - Karolina-Burger-Straße“ 2001  
Nr. 785b "Nördlich der Mundenheimer Straße" 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)