

Sanierungsgebiet Weststadt/südliche Altstadt

Fortschreibung und
Konkretisierung der
Rahmenplanung

Blockkonzept Block F Arndt-/Jahn-/Volksbad- und Talstraße



Einführung

In den Jahren 2007 und 2008 wurden in Neustadt an der Weinstraße zur Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Weststadt/südliche Altstadt“ vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Diese hatten zum Ziel, die im Untersuchungsgebiet bestehenden städtebaulichen Missstände und Defizite aufzuzeigen und Maßnahmen vorzuschlagen, wie diese Missstände behoben werden können. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im November 2008 fertig gestellt und mündeten in der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Weststadt/südliche Altstadt“ das im Mai 2009 durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße öffentlich bekannt gemacht wurde.

Als Ziele wurden unter anderem formuliert:

Bausubstanz und Baustruktur

- Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Baustruktur,
- Entkernung von Blockinnenbereichen,
- Förderung der Sanierung von Gebäuden mit strukturell intakter Bausubstanz,
- bestandsorientierte Qualitätsverbesserung / energetische Modernisierung.

Nutzungen

- Erhalt/Stärkung der Nutzungsmischung (Arbeiten/ Wohnen),
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für Wohnnutzung,
- Integration bestehender, nicht störender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Gebiet.

Stadtgestalt und Freiräume

- Erhalt/Aufwertung der stadtbildprägenden und historischen Bebauung,
- Gestalterische Aufwertung von Straßen und Plätzen/ Rückgewinnung von Aufenthaltsqualität,
- Schaffung quartiersbezogener Frei-, Erholungs- und Spielflächen,
- Erhalt/Ergänzung der Straßenraumbegrünung,
- Verbesserung der Qualität privater Freiräume durch Förderung von Begrünung, Entkernung und Entsiegelung.

Straßen/Verkehr

- Reduzierung des Verkehrs entlang der Talstraße,
- Verbesserung der Parksituation und wohnumfeldverträgliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs,
- Verbreiterung, Ausbesserung und barrierefreie Gestaltung der Gehwege.

Sozialstruktur

- Verbesserung des Images der Weststadt,
- Stabilisierung der Sozialstruktur, Förderung des Zusammenlebens,
- Schaffung und Gestaltung von Treffpunkten,
- Beteiligung der Bürger an Entscheidungen über Planungen im Stadtteil,
- Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf Betroffene,
- Aktivierung von Investitionsinteresse.

Auf der Basis dieser allgemeinen Ziele wurde ein übergeordneter Rahmenplan für das Gesamtgebiet erstellt, der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auch bereits für Teilbereiche ausformuliert und konkretisiert wurde.

Ausgangssituation und Aufgabenstellung

In einem weiteren Bearbeitungsschritt sind – auch auf dringende Empfehlung des Fördermittelgebers ADD – die o.g. Ziele und Maßnahmen nun für das gesamte Sanierungsgebiet zu konkretisieren. Zu diesem Zweck werden seitens der Stadtverwaltung der Stadt Neustadt an der Weinstraße die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf eine detailliertere Untersuchungsebene übertragen:

Es wurden für das Gesamtgebiet Teilbereiche gebildet, für die nun Konzepte zur weiteren Entwicklung erstellt werden. Diese Teilbereiche wurden aufgrund der im gesamten Sanierungsgebiet vorliegenden, meist gründerzeitlichen Blockrandbebauung, auf Basis von Baublocken mit einem jeweils unterschiedlichen Buchstaben bezeichnet. Das Sanierungsgebiet besteht aus insgesamt 20 Blöcken, die von A bis T benannt wurden.

Eine Zusammenfassung von zwei oder mehreren Blöcken zu einer sinnvollen Planungseinheit ist möglich.

Im nachfolgenden Verfahren soll nunmehr für den überwiegenden Teil der Blöcke, sofern ein entsprechender Handlungsbedarf

besteht, ein detailliertes Blockkonzept erstellt werden, das für den gesamten Baublock konzeptionelle und gestalterische Vorschläge macht. Diese Blockkonzepte bilden den Ausgangspunkt für die weiteren Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Sie dienen als Beurteilungsgrundlage für die Durchführung privater Baumaßnahmen im Gebiet und machen teilweise Vorschläge zur Neuordnung auf den Grundstücken. Damit bilden sie auch eine Grundlage für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken (z.B. den Abbruch von nicht mehr genutzten Nebengebäuden) und im öffentlichen Raum.

Die Aufgabenstellung dieser Untersuchung besteht explizit nicht darin, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nochmals detailliert darzustellen. Diese sind im Ergebnisbericht des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH nachzulesen. Die Blockkonzepte dienen vielmehr der Übertragung auf die Baublock- und damit auch auf die Grundstücksebene.

Ein weiteres Anliegen ist der Blockkonzepte ist es, die Sanierungsziele für das Gebiet mit den Einzeleigentümern zu erörtern.

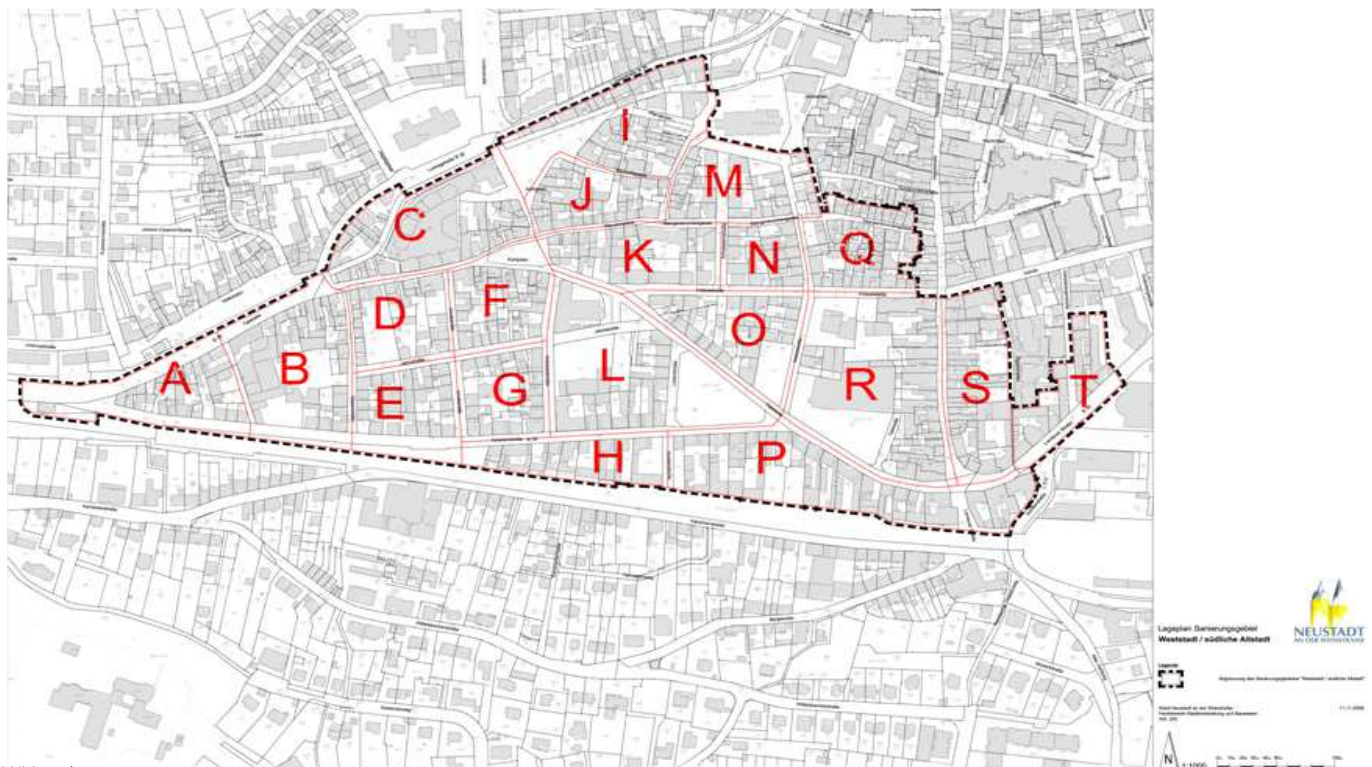


Abbildung 1

Vorgehensweise

Die in Abbildung 1 dargestellten Baublöcke wurden zunächst nach Prioritäten eingeteilt. Diese sind sowohl abhängig vom konkreten Handlungsbedarf in den jeweiligen Baublöcken, als auch von der Möglichkeit, kurz- bis mittelfristig eine Umsetzung zu erreichen. In den Fällen, in denen eine starke Abhängigkeit von anderen planerischen Konzepten besteht (insbesondere die Planungen zur B 39) ist derzeit die Erstellung von Blockkonzepten aufgrund der bestehenden Abhängigkeit von der Umsetzung der Straßenplanung zurückgestellt.

Zurückgestellt wurden weiterhin diejenigen Baublöcke, auf denen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bereits Detailplanungen vorgelegt wurden. Hier ist eine weitere Konkretisierung derzeit nicht möglich oder nicht erforderlich.

Alle anderen Baublöcke werden Schritt für Schritt detailliert überplant. Die folgende Konzeption für Baublock F ist daher eines der ersten Blockkonzepte und soll dann sukzessive sowohl von der Vorgehensweise als auch der inhaltlichen Konkretisierung auf die anderen Baublöcke übertragen werden.

Da die Blockkonzepte einen hohen Detaillierungsgrad aufweisen und bereits konkrete Vorgaben für die Einzelgrundstücke machen, ist es zwingend erforderlich eine hohe Akzeptanz des Konzepts bei den Bürgern zu erreichen. Dieses Ziel kann nur durch eine starke Beteiligung der Eigentümer und Bewohner erreicht werden. Zu diesem Zweck wurden im Verlauf des Verfahrens mehrere Gespräche mit den Eigentümern geführt:

Der Auftakt der Maßnahme erfolgte mit einer Eigentümerversammlung am 12.09.2011 um 18.00 Uhr im Rathaus-Foyer, zu der alle Eigentümer des Blocks eingeladen wurden. Hier wurden erste Pläne zur Bestandsaufnahme und -analyse vorgestellt, die Eigentümer aber auch insbesondere zu deren individuellen Zielen, Planungen und weiteren Maßnahmen befragt. Teilnehmer waren neben Vertretern der Stadtverwaltung auch Herr Meyer als Sanierungsbeauftragter vom Büro Rittmannsperger Architekten GmbH sowie insgesamt 6 Eigentümer und Bewohner.

Danach fanden – parallel zur detaillierten Erstellung der Bestandsaufnahme und -analyse – Einzelgespräche mit den Eigentümern statt. Hier sollten insbesondere die geplanten Maßnahmen der Eigentümer auf den Grundstücken abgefragt werden. Gleichzeitig konnte die Bestandsaufnahme noch um Bereiche ergänzt werden, die von der Straße nicht einsehbar sind. Zu diesem Zweck wurden Fragebögen erstellt, die gemeinsam mit den Eigentümern in einem Vor-Ort-Gespräch ausgefüllt wurden; teilweise wurden diese von den Eigentümern alleine ausgefüllt und zurückgegeben.

Für den Gesamtbereich des Baublocks wurde nun ein erstes Baublockkonzept erstellt, das Handlungsempfehlungen für den Gesamtbereich darstellt und durch ein detaillierteres Gestaltkonzept für einen Teilbereich ergänzt wurde. Dieses Detailkonzept wurde – zunächst in Einzelgesprächen mit den betroffenen Anwohnern – dann in einer Abschlussveranstaltung am 18.11.2013 vorgestellt. Dazu wurden ebenfalls alle Eigentümer eingeladen. Der lange Planungszeitraum resultiert vor allem daraus, dass vor Durchführung der Abschlussveranstaltung zunächst die Ergebnisse der Bürgerbefragung zur B39-Verlegung abgewartet wurden.

Einordnung des Untersuchungsgebietes in die Umgebung

Baublock F befindet sich im westlichen Teilraum des Sanierungsgebiets. Er ist umschlossen von der Talstraße im Norden, der Arndtstraße im Westen, der Jahnstraße im Süden und der Volksbadstraße im Osten. Es handelt sich um einen fast quadratischen Baublock, der zwar von der Gesamtstruktur einem klassischen gründerzeitlichen Baublock mit Blockrandbebauung entspricht, jedoch eine Bausubstanz aufweist, die teilweise sehr kleinteilig und differenziert ist.

Im Westen, Süden und Osten grenzen Baublöcke an, die eine dem Untersuchungsgebiet vergleichbare Baustruktur mit direkt an der Straße angebauten Ein- und Mehrfamilienhäusern aufweisen. Im Norden grenzt, stark beeinträchtigt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Talstraße, ein Baublock an, der

in Teilen durch gründerzeitliche Bebauung geprägt ist, teilweise aber auch durch einen großen, 5-6-geschossigen Wohnkomplex der 1990er Jahre, der eine Vielzahl kleinerer Wohneinheiten enthält. Die Talstraße selbst ist an dieser Stelle durch den Kohlplatz („kleiner Kohlplatz“) baulich aufgeweitet, der Platz ist jedoch lediglich als nicht nutzbare Grünfläche mit Bodendeckern gestaltet. Am Rand befinden sich neben einigen Baumstandorten insgesamt ca. 12 öffentliche Stellplätze.

Das Untersuchungsgebiet weist die für das Sanierungsgebiet typischen Defizite und Potentiale auf, die nachfolgend im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse weiter konkretisiert werden.

Bestandsaufnahme und -analyse

Allgemeine Aussagen zum Block F sind in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Weststadt/südliche Altstadt“ bereits enthalten. Diese wurden aufgrund von Ortsbegehungen und der Auswertung von Daten im Herbst 2007 erhoben. Dabei sind auch bereits parzellenscharfe Aussagen gemacht worden. Flächendeckende Erhebungen zu den von der Straße aus nicht einsehbaren Bereichen oder gar systematische Befragungen aller Bewohner wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht gemacht und waren auch nicht Gegenstand der Beauftragung.

Neben der Auswertung der vorhandenen Daten aus der Bestandsaufnahme und -analyse des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2007 wurden diese durch eigene Erhebungen vor Ort aktualisiert und ergänzt. Insbesondere konnten aufgrund der Einzeltermine mit den Eigentümern teilweise auch Grundstücksbereiche eingesehen werden, die von der Straße aus nicht beurteilt werden können (Gärten im rückwärtigen Bereich, Nutzungen von Nebengebäuden, Versiegelungsgrad der Grundstücke, etc). Die Gespräche mit den Eigentümern führten teilweise zu neuen Erkenntnissen, zum Beispiel hinsichtlich der Bereitschaft zur Investition an den Privatgebäuden.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und -analyse wurden folgende Themenbereiche nochmals detaillierter beurteilt:

- Nutzungen
- Baustruktur
- Bausubstanz
- Eigentümerstruktur
- Verkehr
- Grün- und Freiflächen

Weitere Analyseergebnisse sind in den vorbereitenden Untersuchungen des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH nachzulesen.

Nutzungen (Plan F/1)

Der Baublock ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Teilweise gewerblich genutzt (EG und Nebengebäude) war bislang das Eckgrundstück Talstraße/Arndtstraße, das jedoch derzeit mit einem neuen Wohnhaus bebaut wird. In der Volksbadstraße befinden sich zwei Gaststätten, eine davon ist wie das gesamte Gebäude leerstehend. Auch bei diesen beiden Grundstücken befinden sich in den Obergeschossen Wohnungen. Im Eckgebäude Talstraße/Volksbadstraße ist eine Bäckerei angesiedelt.

Es sind auch bei reinen Wohngebäuden Leerstände zu verzeichnen (Jahnstr. 10 sowie Talstraße 23). Hier ist allerdings bekannt, dass die Gebäude verkauft bzw. umgebaut und wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch die beiden Wohngebäude Talstraße 27 und 29, die im Sommer 2011 abgebrochen wurden, standen vorher jahrelang leer. Insgesamt ist damit derzeit eine hohe Leerstandsquote im Block zu verzeichnen.

Die Freiflächen werden in der Regel als kleine Privatgärten oder Hofflächen genutzt. In der Talstraße befindet sich auf Höhe des kleinen Kohlplatzes ein kleiner Privatparkplatz.

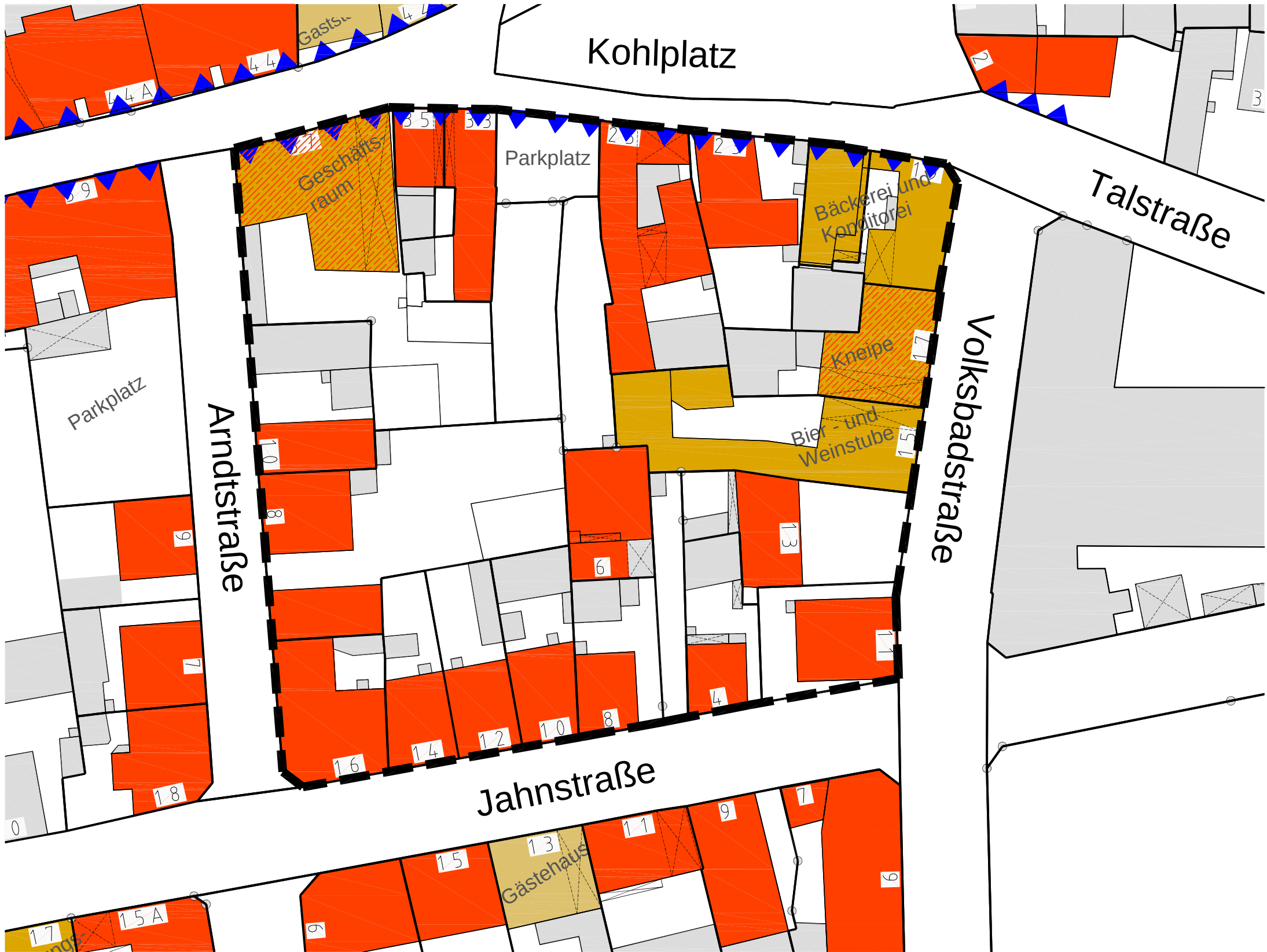
Mögliche Nutzungskonflikte entstehen durch die hohe Verkehrsbelastung in der Talstraße. Die Leerstände konzentrieren sich in diesem Bereich und es ist zu vermuten, dass darin ein erhebliches Vermarktungsproblem für die Objekte liegt. Insbesondere der nordwestliche Teil des Blocks bedarf einer umfassenden Umstrukturierung.

Hier ist zu prüfen, inwieweit eine Wohnnutzung aufgrund der hohen Belastung durch die Straße überhaupt nochmals etabliert werden kann und in welcher Form dies möglich ist.

Bei mehreren leerstehenden Objekten bestehen Verkaufsabsichten oder der Besitzer hat kürzlich gewechselt, so dass hier mit kurzfristigen Veränderungen zu rechnen ist.

Nutzungen Teilbereich Weststadt (Süd)

Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)



Nutzungen (F / 1)

Bestandsaufnahme

Wohnen

Leerstand im EG

Nebengebäude

EG: Läden/Dienstleistungen/Schank- und Speisewirtschaft
OG: überwiegend Wohnen

Schank- und Speisewirtschaft/ Beherbergungswesen

nicht bewertete Haupt-/Nebengebäude

Analyse

Nutzungskonflikt: Verkehr ↔ Wohnen (Lärm/Durchgangsverkehr)

Begrenzung Block F



Baustruktur (Plan/F2)

Die Gebäudehöhen im Baublock F sind fast durchgängig durch zweigeschossige Gebäude geprägt, in der Volksbadstraße auch durch höhere (dreigeschossige) Gebäude. Die Gebäude sind bis auf eine Ausnahme (Volksbadstr. 13) direkt an die Gehwege angebaut und teilweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In Teilbereichen hat eine zusätzliche Nachverdichtung durch rückwärtige Wohngebäude stattgefunden (Jahnstraße 6, bauliche Erweiterungen Talstraße 33-35). So entstanden zum Teil Bereiche mit extrem hoher Verdichtung und einer Grundflächenzahl von nahezu 1,0- also einer kompletten Versiegelung des Grundstücks (Talstraße 33-35 sowie Volksbadstraße 15-19) - mit den zwangsläufigen Nachteilen von schlechter Belichtung und Durchlüftung, schlechter Zugänglichkeit der Gebäudeeingänge und fehlenden Freisitzen.

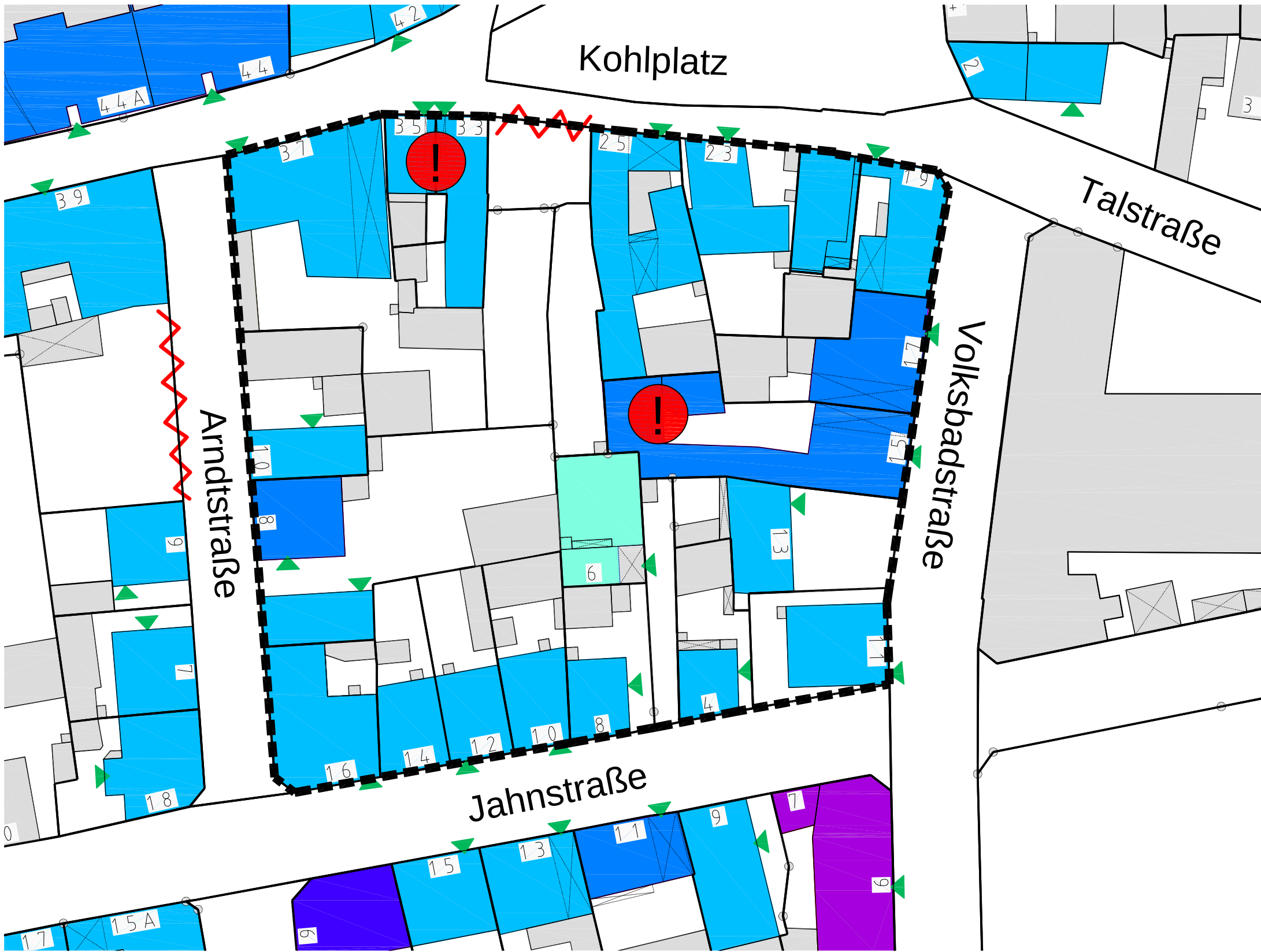
Der Baublock ist geprägt durch eine sehr hohe Anzahl an Nebengebäuden auf den Grundstücken. Diese sind teilweise nicht genutzt oder dienen lediglich als Abstellräume, haben jedoch eine hohe bauliche Dominanz (teilweise mehrstöckige Bebauung auf den Grundstücksrückseiten). Vor allem in Bereichen ehemaliger Gewerbe- bzw. Handelsbetriebe ist augenfällig, dass sich die Nebengebäude teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden und auch seitens der Eigentümer mehrfach geäußert wurde, dass diese nicht mehr benötigt werden, da die historischen Funktionen (Kohlelager, Werkstatt, Waschküche) heute nicht mehr bestehen oder in den Hauptgebäuden untergebracht werden. Entsprechend werden viele dieser untergenutzten Nebengebäude im Unterhalt vernachlässigt. Fast überall könnten die Freiraumqualitäten der Grundstücke erheblich erhöht werden, wenn Nebengebäude, die nicht mehr gebraucht werden, abgebrochen und die Flächen stattdessen gärtnerisch angelegt würden.

Stadtgestalt (Plan F/3)

Es handelt sich bei dem Block in der Regel um eine klassische Blockrandbebauung, die stadträumlich weitgehend intakt ist. Die einzelnen Gebäude weisen jedoch teilweise einen starken Modernisierungsbedarf auf, der insbesondere in der Talstraße auch gesamträumlich wirksam wird, da die komplette Baureihe schlechte Fassadenzustände mit jahrelangem Unterhaltungsstau aufzeigt.

Diese Defizite treten gerade in der Talstraße so gehäuft auf, dass hier von stadtgestalterischen Beeinträchtigungen gesprochen werden muss.

Baustruktur Teilbereich Weststadt (Süd)
Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)



Baustruktur (F / 2)

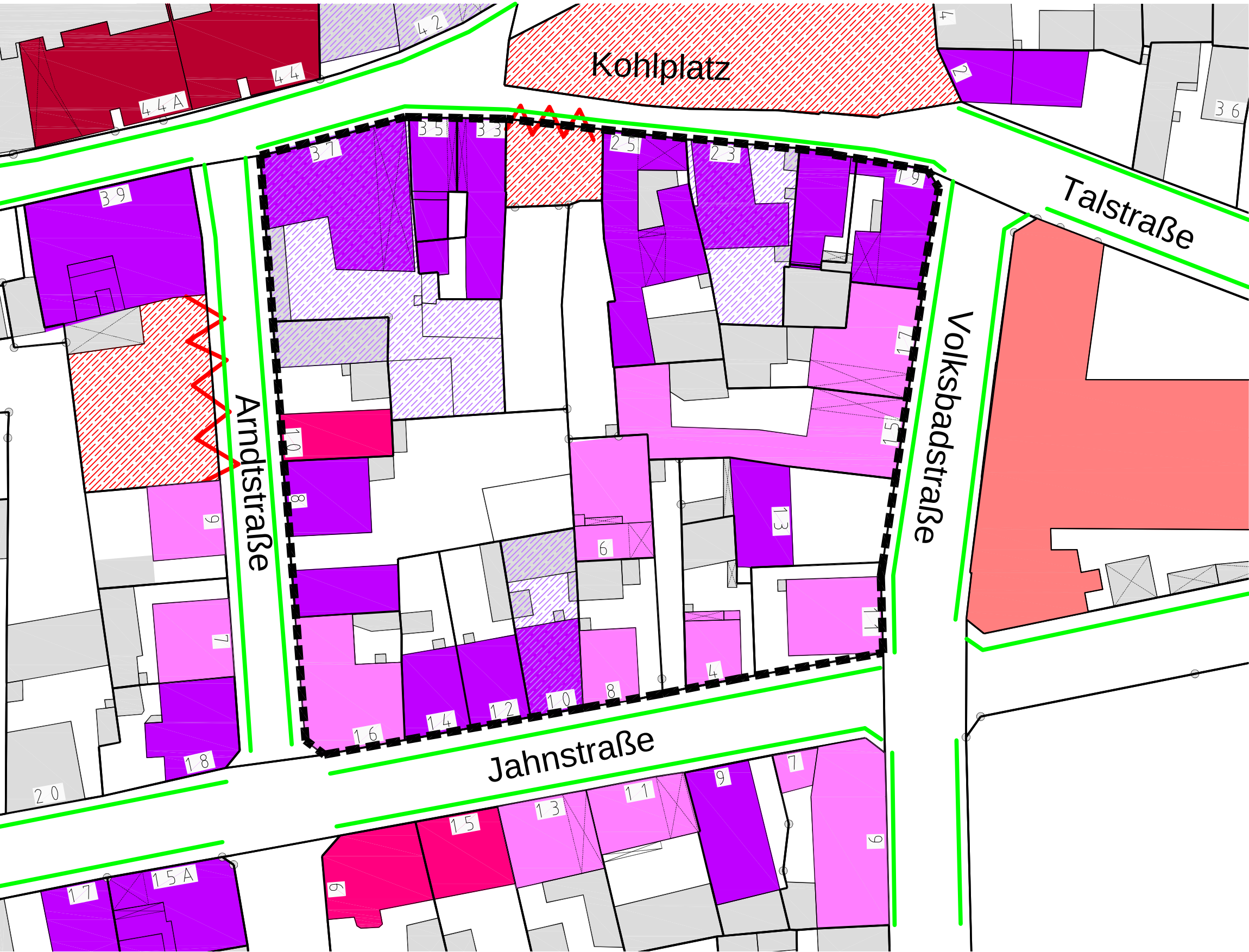
Anzahl der Geschosse

- 1 Geschoss + Dachgeschoss
- 2 Geschosse + Dachgeschoss
- 3 Geschosse
- 3 Geschosse + Dachgeschoss
- 4 Geschosse + Dachgeschoss
- nicht bewertete Haupt-/Nebengebäude
- Eingänge

Missstände und Mängel

- fehlende Raumkante
- hohe Dichte: Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität
- Begrenzung Block F

Stadtgestalt Teilbereich Weststadt (Süd)
Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)



- Stadtgestalt (F / 3)
- Bestandsaufnahme und Analyse
- unmaßstäbliche großkörnige Bebauung
 - sanierungsbedürftige/modernisierungsbedürftige Gebäude
 - gestalterische Beeinträchtigung durch Leerstände
 - auffällige, grelle Farbgebung
 - besonders stadtbildprägende Gebäude
 - Gebäude die keine stadtgesterischen Defizite aufweisen
 - fehlende Raumkanten
 - fehlendes Straßenbegleitgrün
 - Bereiche mit städtebaulichen Gestaltungsdefiziten
 - nicht bewertete Nebengebäude
 - Begrenzung Block F

Bausubstanz (Plan/F4)

Es handelt sich bei allen Gebäuden im Block F um ältere Bausubstanz; in der Talstraße teilweise um im 18./19. Jhd. im Rahmen der ersten Stadterweiterung errichtete Gebäude (in einigen Fällen mit denkmalgeschützter Bausubstanz). In der Volksbadstraße sowie der Jahnstraße handelt es sich um gründerzeitliche Stadterweiterungsbereiche. Die Fassadengestaltung der Gebäude ist typisch für die Entstehungszeit, in der Regel handelt es sich um eher schlichte Putzfassaden ohne besondere Gestaltungsdetails oder gründerzeitliche Klinkerfassaden; die Gebäude weisen meist die für ihre Bauzeit typischen Fenster- und Türgewände mit entsprechenden Zierelementen, Klappläden sowie historischen Dachziegeln auf.

Die Gebäude im Bereich des Baublocks F sind teilweise geprägt durch große Mängel an der Bausubstanz. Insbesondere im Bereich der Talstraße sind deutliche Mängel zu verzeichnen, obwohl es sich fast durchweg um eine grundsätzlich gute Bausubstanz, in einem Einzelfall sogar ein Gebäude unter Denkmalschutz, handelt.

Die Mängel resultieren aus fehlenden Instandhaltungsmaßnahmen, die häufig an Außenputz, Dach oder Fenstern ablesbar sind.

In den Seitenstraßen (Volksbad-, Arndt- und Jahnstraße) fallen diese Substanzmängel geringer aus, zumindest sind sie nicht flächendeckend anzutreffen.

Auffällig im gesamten Gebiet ist, dass bislang nur in Einzelfällen umfassend energetisch modernisiert wurde. Häufig sind noch einfachverglaste Fenster oder einfache Kunststofffenster vorhanden. Die Dächer sind in der Regel ungedämmt, bei den Gebäudebegehungen im Rahmen der Einzelgespräche wurde festgestellt, dass auch im Inneren häufig Mängel bestehen.

Teilweise handelt es sich um Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnverhältnissen, die durch sehr enge, steile Treppenhäuser, fehlende Freiflächen, ungünstige Grundrisszuschnitte mit

Durchgangszimmern oder veralteter Installations- und Heiztechnik geprägt sind.

Es besteht häufig ein hoher Modernisierungs-, teilweise auch Instandsetzungsbedarf, der aber durch die Eigentümer – auch nach eigenen Aussagen – nicht behoben werden kann. Häufig besteht nur die Intention, wirklich notwendige Reparaturen durchzuführen – größere Maßnahmen werden bei lediglich einem Eigentümer konkret durchgeführt. Allerdings ist zu erwarten, dass bei den gerade veräußerten Gebäuden die Neueigentümer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen werden.

Eigentümerstruktur (Plan/F5)

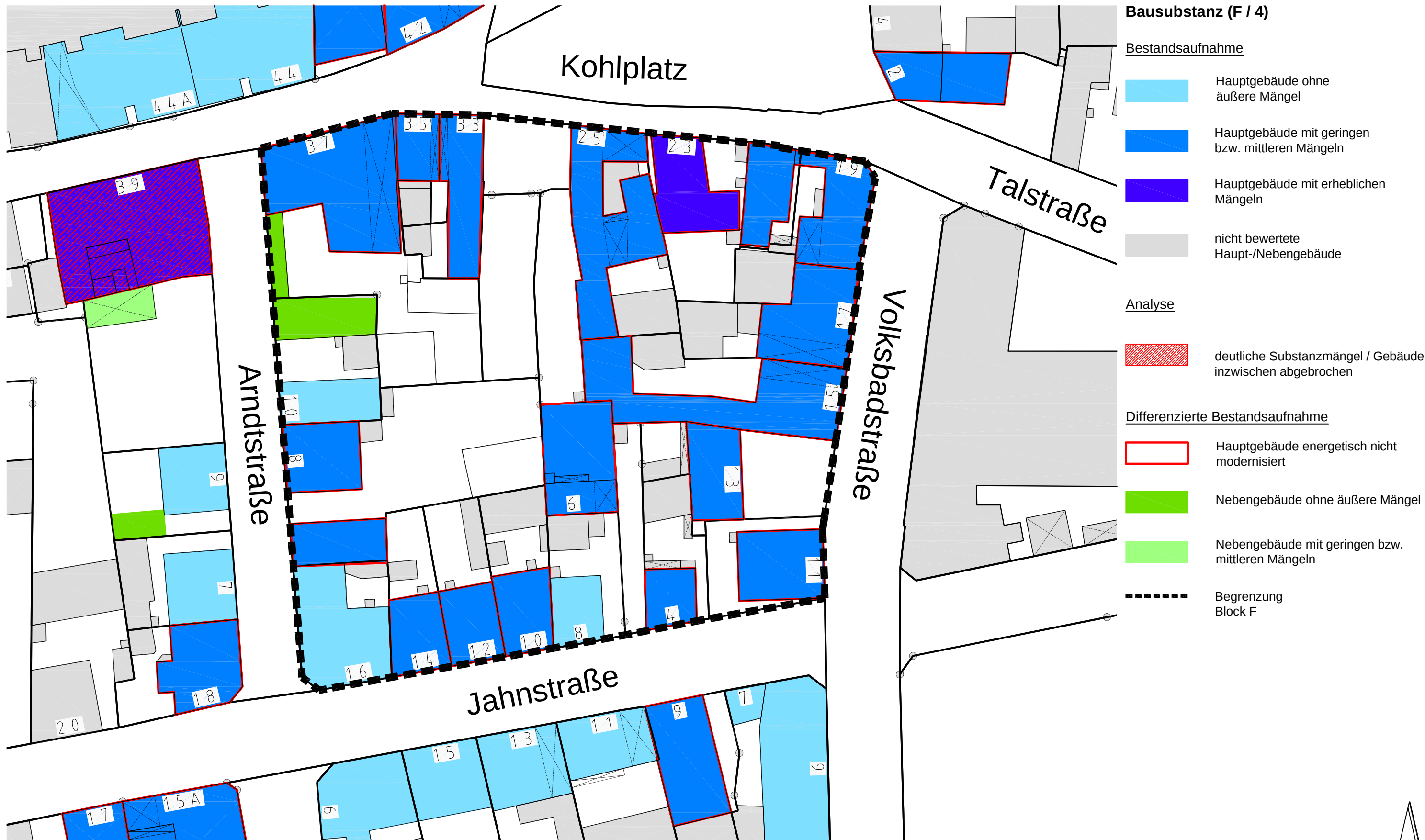
Am augenfälligsten ist die hohe Leerstandsquote im Gebiet.

Zirca ein Viertel der Gebäude im Baublock steht derzeit leer. Diese Gebäude wurden kürzlich veräußert oder es bestehen konkrete Verkaufsabsichten.

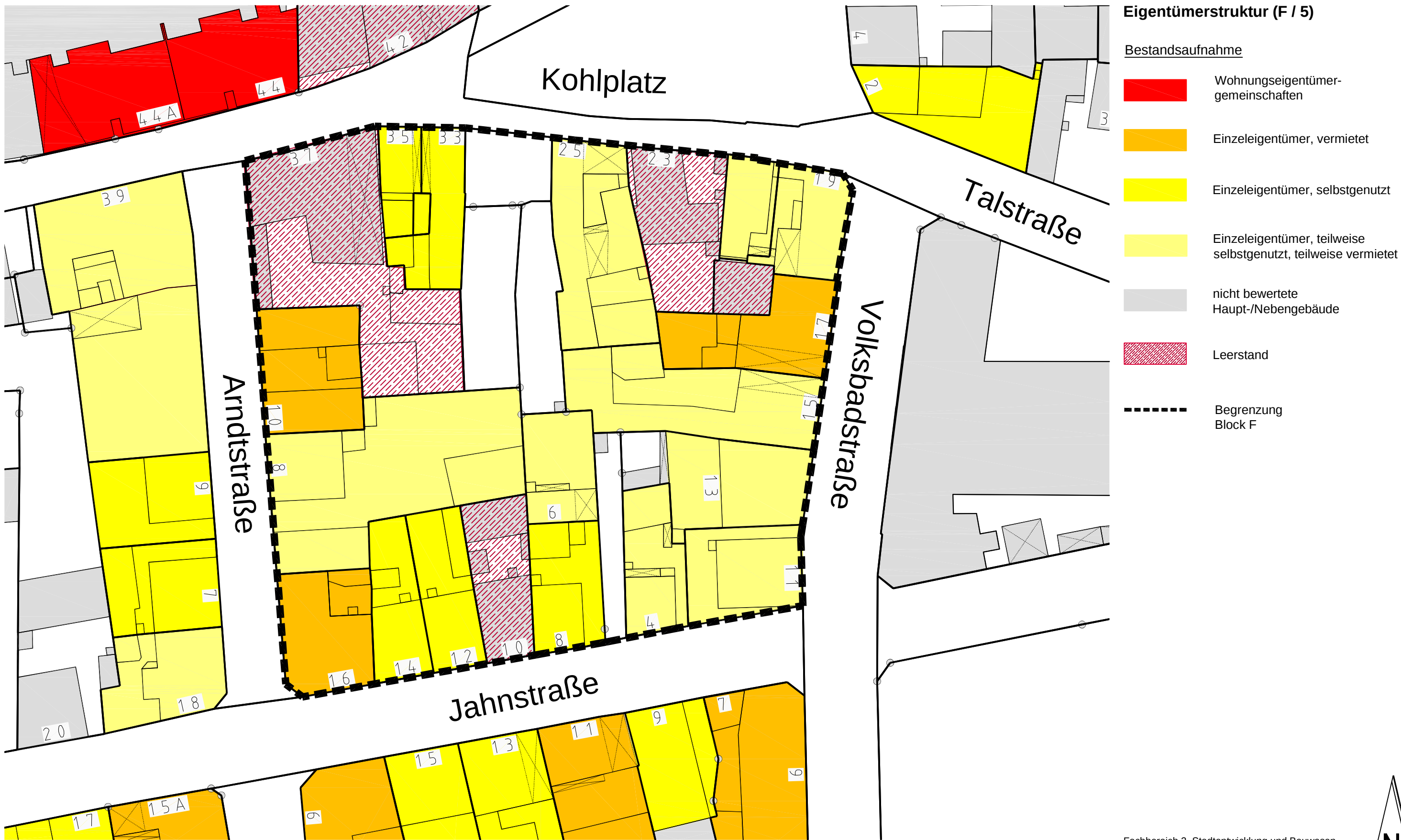
Es handelt sich im Gebiet um einen sehr hohen Anteil an selbstgenutzten Gebäuden, nur zwei Gebäude sind vollständig vermietet, alle anderen zumindest teilweise von den Eigentümern selbst genutzt. Zum Teil wohnen die Eigentümer schon sehr lange im Gebiet, es besteht insgesamt eine recht hohe Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Auffällig ist, dass nahezu keine Familien mit Kindern im Bereich des Baublock F leben.

Bausubstanz Teilbereich Weststadt (Süd)
Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)

Sanierungsgebiet
Weststadt/südliche Altstadt



Eigentümerstruktur Teilbereich Weststadt (Süd)
Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)



Verkehr (Plan/F6)

Am Baublock F führt mit der Talstraße (Bundesstraße B39) eine sehr stark befahrene Straße vorbei. Die Jahnstraße ist sehr wenig befahren, die Arndtstraße und die Volksbadstraße werden häufig als Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet genutzt, sind aber ebenfalls nicht stark belastet. Die Querschnitte der Straßen sind schmal, Fußwege häufig aufgrund der Enge und z.T. angrenzenden Parkplätze schlecht zu benutzen und wenig attraktiv. Teilweise sind am Straßenrand öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die zum Teil von den Anwohnern genutzt werden, da Stellplätze auf den eigenen Grundstücken fehlen.

Die Wohngebäude an der Talstraße sind durch die Auswirkungen des Autoverkehrs sehr stark beeinträchtigt. Das hohe Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der Blockrandbebauung und den schmalen Gehwegen führt zu hohen Immissionen und Verschmutzungen der Gebäude; die Straßenräume der Talstraße werden als unattraktiv eingestuft.

Ganz anders die Beurteilung von Arndt-, Volksbad- und Jahnstraße: Hier bestätigen die Bewohner in den Umfragen die Attraktivität der eher ruhigen, aber zentralen Wohnlage, auch wenn sich die Straßenverkehrsflächen oftmals in schlechtem Zustand befinden. In der Arndtstraße werden diese Missstände durch die Durchführung von Umbaumaßnahmen bis Frühjahr 2014 behoben werden.

Es besteht hoher Parkdruck in den Quartiersstraßen, der zum Teil durch Beschäftigte in der Innenstadt verursacht wird.

Grün- und Freiflächen (Plan/F7)

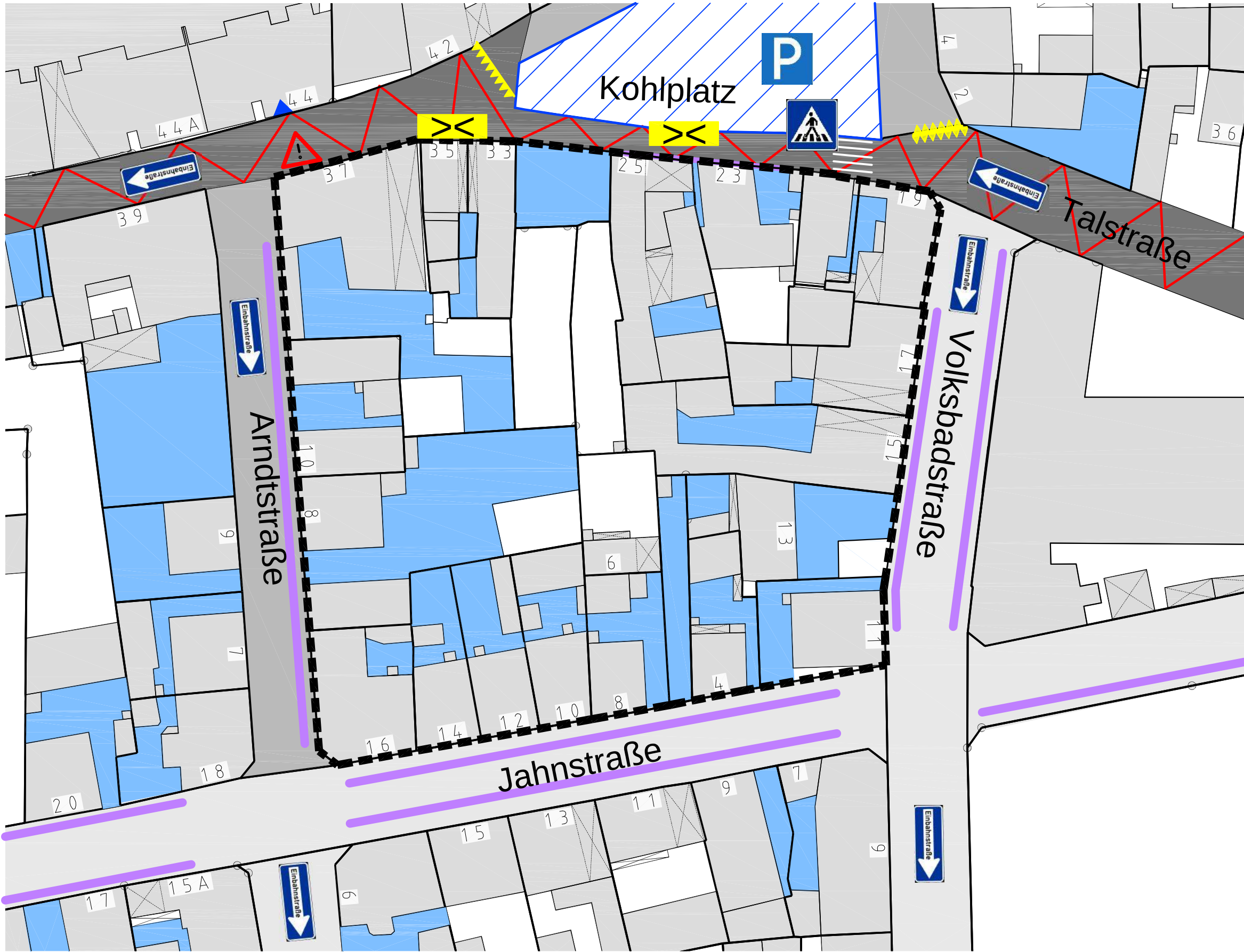
Block F ist insgesamt geprägt durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, die allermeisten Grundstücke besitzen keinen eigenen Freibereich bzw. ist dieser vollständig versiegelt. Kleine Gärten bestehen lediglich bei einigen Grundstücken in der Talstraße, das zurückgesetzte Wohnhaus in der Volksbadstr. 13 besitzt einen kleinen Vorgarten.

Ein hohes Potential haben die Grundstücke in der Jahnstraße: Hier wären kleine, aber attraktive Gärten anzulegen, die zwar nach Norden ausgerichtet sind, aber eine gute Möglichkeit zur ruhigen Freiflächennutzung bieten. Voraussetzung wäre, dass Nebengebäude hier rückgebaut werden und die Flächen gärtnerisch – mit einer entsprechenden standortgerechten Bepflanzung – angelegt würden. Auch auf den Grundstücken der Arndtstraße und der Volksbadstraße könnten, bei Rückbau von Nebengebäuden und Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen, geeignete Gartenflächen angelegt werden, hier sogar mit deutlich attraktiverer Ost- bzw. Westausrichtung.

Auf den öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet fehlen Begrünungselemente vollständig: Neuere Baumpflanzungen, Pflanzbeete oder gar alter Baumbestand sind nicht vorhanden. Ausschließlich im Bereich des „kleinen Kohlplatzes“ stehen einzelne Bäume auf den mit Bodendeckern bewachsenen Pflanzbeeten.

Verkehr Teilbereich Weststadt (Süd)
Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)

Sanierungsgebiet
Weststadt/südliche Altstadt



Verkehr (F / 6)

Bestandsaufnahme

- Hauptverkehrsstraße
- Haupteerschließungsstraße
- Wohn-/Anliegerstraße
- private Stellplätze/Hofflächen
- Straßenrandparken
- öffentliche Parkplätze
- Einbahnstraße
- Fußgängerüberweg

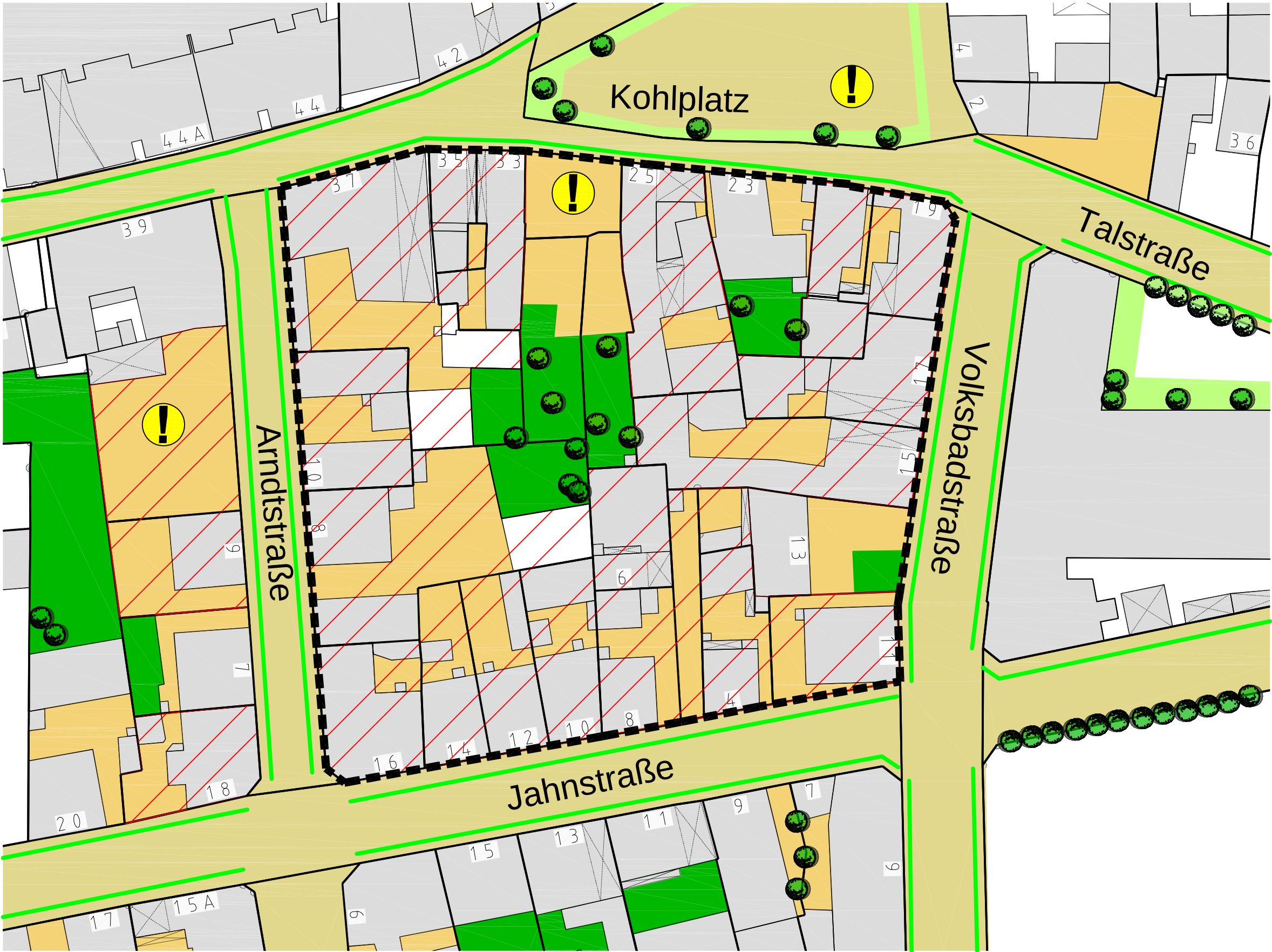
Analyse

- Gefahrenstelle für Fußgänger
- Immissionsbelastung
- mögliche Verkehrskonflikte durch gefährliche Ein- und Ausmündungsbereiche
- Gehwege sehr eng (85cm), teilweise nicht vorhanden
- Begrenzung Block F



Grün- und Freifläche Teilbereich Weststadt (Süd)

Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)



Grün- und Freifläche (F / 7)

Bestandsaufnahme

versiegelte Flächen

öffentliche Verkehrsflächen-
Straßen, Parkplätze

private Flächen/Höfe

Gebäudeflächen

unversiegelte Flächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Bäume

Straßenbegleitgrün

Analyse

fehlendes Straßenbegleitgrün

Grundstücke mit hohem
Versiegelungsgrad

Gestalterische Defizite

Begrenzung
Block F

Handlungsempfehlungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme und -analyse lassen sich im Baublock F verschiedene Teilbereiche benennen, für die unterschiedliche planerische Handlungsempfehlungen gegeben werden können. Diese sind abhängig von der Lage an den Straßen:

Gebäudezeile entlang der Volksbadstraße

- Behebung des Leerstands Volksbadstr. 17 (Nachnutzung Gaststätte oder Umnutzung der Ladenfläche zu Wohnzwecken),
- Verringerung des hohen Versiegelungsgrads durch Ordnungsmaßnahmen und Verbesserung der Freifächengestaltung der Privatgärten, insbesondere in den Bereichen Volksbadstraße 15 und 17,
- Attraktivierung des Straßenraums durch niveaugleichen Ausbau, Straßenraumbegrünung,
- teilweise Modernisierung der Einzelgebäude,
- Erhalt der Raumkante auch im Bereich der Volksbadstraße 13 (Verbesserung der gestalterischen Einbindung durch eine attraktive und stadtgestalterisch passende Einfriedung),
- Erhalt der Höhenentwicklung aller Gebäude in der Volksbadstraße (keine Aufstockungen, maximal zulässig ist die Errichtung von Einzelgauben zur Nutzbarmachung von bislang ungenutzten Dachgeschossen) auch in Bereichen niedrigerer Bebauung (Volksbadstraße 11 und 13) aufgrund der hohen Verdichtung durch vorhandene Rückgebäude.

Gebäudezeile entlang der Arndtstraße

- Attraktivierung des Straßenraums durch niveaugleichen Ausbau, Straßenraumbegrünung,
- teilweise Modernisierung der Einzelgebäude,
- Verbesserung der Freifächengestaltung der Privatgärten: Entsiegelung von Garten- und Hofflächen, teilweise Rückbau von Nebengebäuden,
- Umnutzung/Erneuerung der ehemals gewerblich genutzten Gebäude (Eckgebäude Talstraße 37 – ggf. unter Einbeziehung der Garage von Arndtstraße 10 - zu Wohngebäude),

- Erhalt der Höhenentwicklung aller Gebäude in der Arndtstraße (keine Aufstockungen, maximal zulässig ist die Errichtung von Einzelgauben zur Nutzbarmachung von bislang ungenutzten Dachgeschossen),
- kein weiterer Ausbau der Nebengebäude an der Straße.

Gebäudezeile entlang der Jahnstraße

- Attraktivierung des Straßenraums durch niveaugleichen Ausbau, Straßenraumbegrünung
- teilweise Modernisierung der Einzelgebäude
- Verringerung des hohen Versiegelungsgrads durch Ordnungsmaßnahmen und Verbesserung der Freiflächengestaltung der Privatgärten: Entsiegelung von Garten- und Hofflächen, teilweise Rückbau von Nebengebäuden
- Erhalt der Höhenentwicklung aller Gebäude in der Jahnstraße (keine Aufstockungen, maximal zulässig ist die Errichtung von Einzelgauben zur Nutzbarmachung von bislang ungenutzten Dachgeschossen) auch in Bereichen bisher niedrigerer Bebauung, da hier durch die wohnbauliche Nachverdichtung der rückwärtigen Bereiche bereits eine sehr hohe bauliche Dichte vorhanden ist.

Gebäudezeile entlang der Talstraße

- Attraktivierung des Straßenraums, Stärkung des Fußgängerverkehrs und Radverkehrs, Straßenraumbegrünung,
- Verringerung des hohen Versiegelungsgrads durch Ordnungsmaßnahmen und Verbesserung der Freiflächengestaltung der Privatgärten, insbesondere in den Bereichen Arndtstr. 10/Talstraße 37,
- Erhalt der Höhenentwicklung aller Gebäude und der besonderen Baustruktur mit Wechseln von Trauf- und Giebelständigkeit in der Talstraße (keine Aufstockungen, maximal zulässig ist die Errichtung von Einzelgauben zur Nutzbarmachung von bislang ungenutzten Dachgeschossen),
- Verringerung der Leerstandsquote, Modernisierung und Instandsetzung der betroffenen Hauptgebäude, gegebenenfalls Änderung der Grundstückszuschnitte,
- Schließung der Raumkante im Bereich der Talstraße 25-33, vorzugsweise durch eine Neubebauung direkt an die Talstraße.

Insbesondere der letztgenannte Handlungsbereich wurde in einem detaillierten Gestaltkonzept untersucht und mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke diskutiert.

Das Ziel im gesamten Baublock ist eine Reduzierung der überbauten Grundstücksflächen. Dies könnte durch eine teilweise neue Grundstücksaufteilung, die eine bessere Gliederung der Grundstücke in straßenzugewandte Gebäudeteile und private Freifläche ermöglicht, unterstützt werden. Dies betrifft im Speziellen die Grundstücksflächen Talstraße 27-31. Auch im Bereich des Eckgrundstücks Talstraße 37, ggf. unter Einbeziehung von Arndtstr. 10, ist eine solche Neuordnung denkbar.

Dieses Blockkonzept wurde am 18.11.2013 den betroffenen Eigentümern abschließend vorgestellt und soll in den folgenden Jahren möglichst Zug um Zug umgesetzt werden.

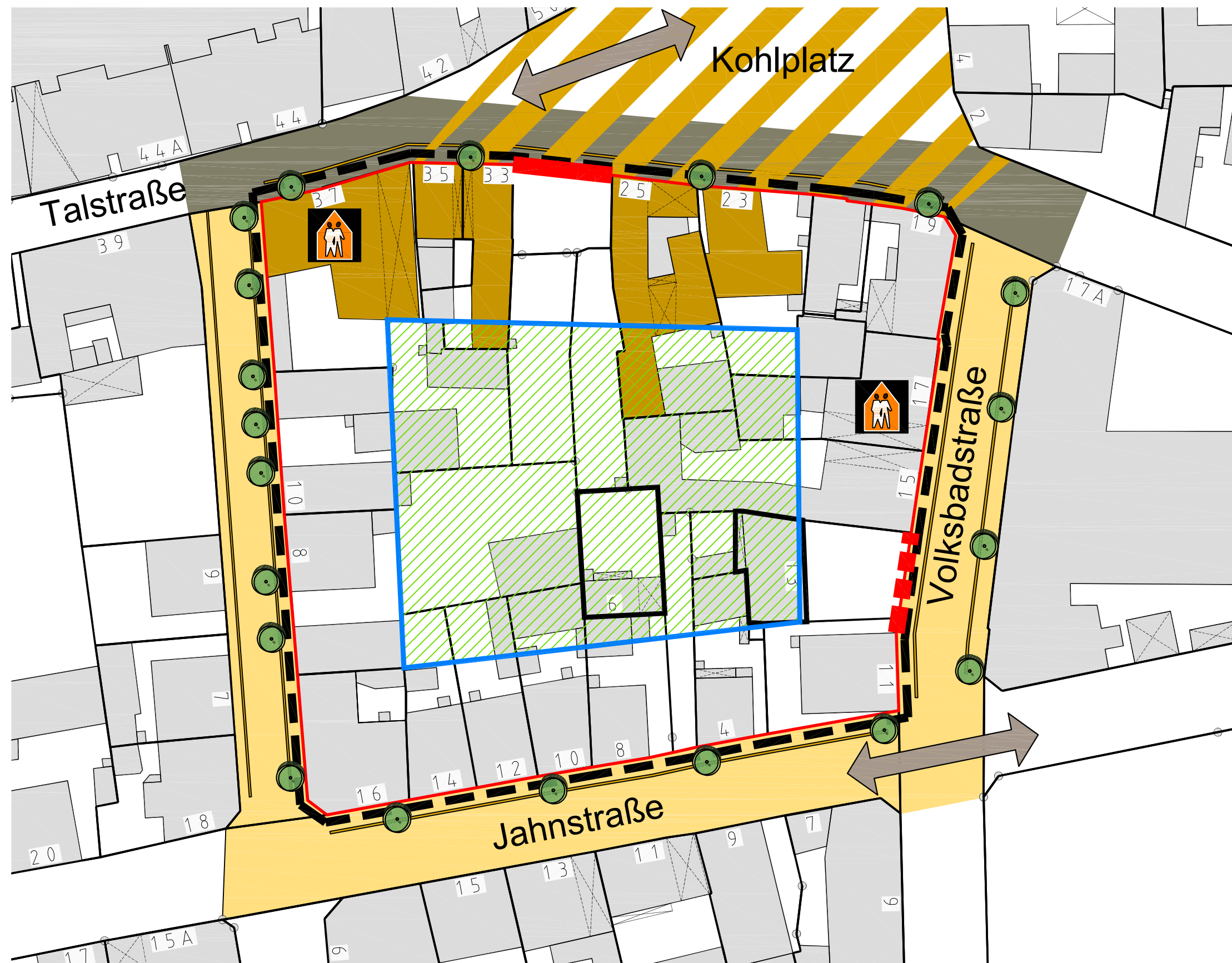
Der nun folgende Rahmenplan konkretisiert die Handlungsempfehlungen nochmals räumlich differenziert.

Neustadt an der Weinstraße, 02. Januar 2014

Blockkonzept Teilbereich Weststadt (Süd)

Block F (Talstraße, Volksbadstraße, Jahnstraße, Arndtstraße)

Sanierungsgebiet
Weststadt/südliche Altstadt



Legende Blockkonzept F

- Begrenzung Block F
- Baulinie (Erhalt der geschlossenen Straßenrandbebauung)
- Blockinnenbereichszone:
Rückbau von Nebengebäude die nicht mehr genutzt werden bzw. Rückbau von versiegelten (Hof-) Flächen, gärtnerische Gestaltung der rückwärtigen Bereiche (Bestandsschutz, aber keine Neubebauung mehr)
- Erhaltung bestehender Hauptgebäude innerhalb der Blockinnenbereichszone
- Schließen der Raumkante
- - - - - Erhalt der nicht durch Gebäude geprägten Raumkante, Verbesserung von Gestaltung und Eingrünung
- Beseitigung Leerstand:
Nachnutzung / Umnutzung als Wohnraum
- Umgestaltung Platzbereich (nach Verkehrsverlagerung oder -reduzierung)
- Sanierung und Neugestaltung (Niveauunterschiedlicher Ausbau, Verbesserung Stellplatzangebot)
- Sanierung und Neugestaltung (Niveaugleicher Ausbau)
- Sanierung der Straßenfassade von hohem öffentlichen Interesse
- Begrünung Straßenraum
- Verbreiterung Gehwege (sofern möglich)
- ↔ Attraktivierung Fußwegebeziehung

