

Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung „Landau-Arzheim“

Erläuterungsbericht – Zwischenstand April 2019



Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung „Landau-Arzheim“

Erläuterungsbericht – April 2019

Auftraggeber:



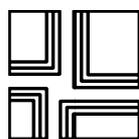
Stadtbauamt
Königstr. 21
76829 Landau in der Pfalz

Ansprechpartner:

Florian Denzer

Auftragnehmer:
Erarbeitet von:

Rittmannsperger Architekten GmbH
Dipl.-Ing. Michael Meyer
Dipl.-Ing. Ingo Rohleder
Thomas Münchow



Rittmannsperger Architekten GmbH
Bauplanung + Stadtplanung,
Sanierungsbetreuung
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt
Telefon (06151) 9680-0,
Telefax (06151) 9680-12

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| TEIL A EINFÜHRUNG | 1 |
| 1 Ausgangspunkt und Rahmenbedingungen | 2 |
| 1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung | 2 |
| 1.2 Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen..... | 4 |
| 1.3 Dokumentation des Verfahrensablaufs | 5 |
| 1.4 Systematik / Durchführung der VU..... | 6 |
| 2 Untersuchungsgebiet | 8 |
| 2.1 Lage und Anbindung..... | 8 |
| 2.2 Historische Entwicklung des Stadtdorfes Arzheim | 9 |
| 2.3 Übergeordnete Planungen | 12 |
| 2.3.1 <i>Flächennutzungsplan</i> | <i>12</i> |
| 2.3.2 <i>Bebauungspläne.....</i> | <i>13</i> |
| 2.3.3 <i>Gestaltungssatzung.....</i> | <i>13</i> |
| 2.3.4 <i>Denkmalschutz</i> | <i>14</i> |
| 2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets | 15 |
| TEIL B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE..... | 17 |
| 3 Bestandsanalyse | 18 |
| 3.1 Demografie | 18 |
| 3.2 Eigentumsstrukturen | 24 |
| 3.3 Nutzungsstruktur..... | 25 |
| 3.3.1 <i>Nutzungsstruktur des Gesamtortes.....</i> | <i>25</i> |
| 3.3.2 <i>Nutzung der Gebäude.....</i> | <i>27</i> |
| 3.4 Bewertung der Bausubstanz | 31 |
| 3.5 Baustruktur | 36 |
| 3.6 Stadtbild und Stadtgestalt | 40 |
| 3.7 Grün- und Freiflächen | 44 |
| 3.8 Verkehr..... | 48 |
| 4 Zusammenfassende Bewertung | 52 |
| 4.1 Ermittlung und Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet..... | 52 |
| 4.2 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung | 54 |
| 4.2.1 <i>Einwohnerbeteiligung [nach Durchführung noch zu ergänzen]54</i> | <i>54</i> |
| 4.2.2 <i>Anhörung Träger öffentlicher Belange [nach Durchführung noch zu ergänzen].....</i> | <i>55</i> |

TEIL C ZIELE UND FÖRDERINSTRUMENTE.....57

5 Handlungsschwerpunkte und Ziele der Sanierung58

| | | |
|-----|--|----|
| 5.1 | Handlungsschwerpunkte und Oberziele..... | 58 |
| 5.2 | Ziele der Sanierung..... | 59 |

6 Instrumente der städtebaulichen Entwicklung..... 62

| | | |
|-------|--|-----------|
| 6.1 | Rechtliche Instrumente..... | 62 |
| 6.1.1 | <i>Bewertung der Anwendung des Sanierungsrechts.....</i> | <i>62</i> |
| 6.1.2 | <i>Wahl des geeigneten Verfahrens.....</i> | <i>64</i> |
| 6.1.3 | <i>Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....</i> | <i>66</i> |
| 6.2 | Finanzielle Förderinstrumente..... | 69 |
| 6.2.1 | <i>Städtebauförderung.....</i> | <i>69</i> |
| 6.2.2 | <i>Erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§ 7h, 10f Einkommenssteuergesetz (EStG).....</i> | <i>69</i> |
| 6.2.3 | <i>Förderprogramme der Förderbanken.....</i> | <i>70</i> |
| 6.2.4 | <i>Kommunale Förderprogramme.....</i> | <i>71</i> |

TEIL D RAHMENPLANUNG UND SANIERUNGSSTEUERUNG.....72

7 Rahmenplanung..... 73

| | | |
|-------|--|-----------|
| 7.1 | Konzept Nutzungen..... | 73 |
| 7.1.1 | <i>Stärkung Wohnfunktion.....</i> | <i>73</i> |
| 7.1.2 | <i>Wohnumfeldverbesserung.....</i> | <i>75</i> |
| 7.1.3 | <i>Stärkung der Versorgungsfunktionen und der örtlichen Wirtschaftsstruktur.....</i> | <i>76</i> |
| 7.1.4 | <i>Ausbau der Freizeit-, Kultur- und Tourismusangebote.....</i> | <i>78</i> |
| 7.2 | Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Gestalt..... | 80 |
| 7.2.1 | <i>Sanierung und Modernisierung von Gebäuden.....</i> | <i>80</i> |
| 7.2.2 | <i>Entkernung von Blockinnenbereichen.....</i> | <i>82</i> |
| 7.2.3 | <i>Ortsbildpflege.....</i> | <i>84</i> |
| 7.2.4 | <i>Aufwertung von Plätzen.....</i> | <i>85</i> |
| 7.2.5 | <i>Gestaltung der Straßen.....</i> | <i>86</i> |
| 7.3 | Konzept Grün- und Freiflächen..... | 89 |
| 7.3.1 | <i>Innerörtliche Grünflächen erhalten und weiterentwickeln.....</i> | <i>89</i> |
| 7.3.2 | <i>Begrünung von Straßen und Plätzen.....</i> | <i>89</i> |
| 7.3.3 | <i>Begrünung von privaten Freiflächen und Fassaden.....</i> | <i>90</i> |
| 7.4 | Verkehr..... | 92 |
| 7.4.1 | <i>Fließender Verkehr.....</i> | <i>92</i> |
| 7.4.2 | <i>Ruhender Verkehr.....</i> | <i>93</i> |
| 7.4.3 | <i>Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen.....</i> | <i>94</i> |
| 7.4.4 | <i>ÖPNV.....</i> | <i>95</i> |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 8 | Sanierungssteuerung | 97 |
| 8.1 | Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht inkl. Zeitplan... | 97 |
| 8.2 | Sanierungssteuerung..... | 100 |

ANHANG

| | | |
|-----------|---|--|
| A1 | Kosten- und Maßnahmenübersicht | |
| A2 | Synopse der Bürgerbeteiligung vom | |
| A3 | Synopse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom | |

TEIL A EINFÜHRUNG

Bevor ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, sind nach §141 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) sog. Vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden, die Erkenntnisse über die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen liefern. Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit als Entscheidungsgrundlage für die förmliche Abgrenzung eines Sanierungsgebiets nach §141 Abs. 1 BauGB.

Im Kapitel „Einführung“ wird die Aufgabenstellung und Ausgangssituation dargestellt. Es beinhaltet u.a. den Anlass zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung sowie das Beteiligungsverfahren. Im zweiten Teil ist das Untersuchungsgebiet mit seiner historischen Entwicklung und den einzelnen Teilbereichen zusammenfassend beschrieben.

1 Ausgangspunkt und Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung

In fast ausnahmslos allen historischen Ortskernen der Stadtdörfer Landaus bestehen zum Teil beträchtliche Leerstände. Dabei handelt es sich um Leerstände von Wohn- als auch Nutzbauten.

Die Ursache dieses Phänomens ist in der Abwanderung der Bewohner in umliegende Neubaugebiete und in dem auch daraus resultierenden allgemeinen ländlichen Strukturwandel zu suchen. Durch Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe (hier überwiegend Weinbau) stehen zunehmend viele landwirtschaftliche Nebengebäude im Ortskern leer. Bei ausbleibender Generationenfolge durch Übernahme des landwirtschaftlichen Betriebes verbleiben ganze Liegenschaften mit Wohn- und Betriebsgebäuden leer, sofern sich kein neuer Nutzer findet. Die sogenannte Abwanderungsbewegung geht dabei mit einer Funktionsschwäche des Ortskerns einher. Eine fehlende Nachfrage nach den innerorts vorhandenen Strukturen und die Attraktivität anderer, z.B. Neubau- oder reiner Wohngebiete, sorgt für einen Wettbewerbsnachteil des Ortskerns.

Als unmittelbare Folge der Leerstände ist der mangelnde oder völlig ausbleibende Bauunterhalt zu nennen. Durch anhaltend ausbleibenden Bauunterhalt wird sowohl die Finanzierung der Gebäudesanierung als auch der Verkauf der Immobilie erschwert bzw. unmöglich gemacht. Es droht der Verlust von ortsbildprägender, als erhaltenswert einzustufender Bausubstanz sowie die weitere Ausdünnung bestehender baulicher Strukturen (Baulücken).

Für die Zukunft ist durch die negative demografische Entwicklung darüber hinaus eine gravierende Verschärfung des Problems zu prognostizieren. Die drohende „Verödung“ der Stadtdörfer steht dabei in Kontrast zu den Bemühungen, die Landauer Innenstadt durch verschiedene Maßnahmen aufzuwerten. Nicht zuletzt soll damit ein Zuzug junger Menschen gefördert werden. Ein Gefälle besteht ferner zu den umliegenden Dörfern benachbarter Landkreise, die durch die Dorferneuerungsprogramme z.T. erfolgreich saniert werden konnten.

Aufgrund der demografisch bedingten Alterung und dem Rückgang der Bevölkerung werden in der Dorfentwicklung zukünftig neue Fragestellungen zu lösen sein: Wie können Probleme der Auslastung bei der sozialen und technischen Infrastruktur bewältigt werden? Wie kann dem Verlust junger Bevölkerungsgruppen in den Dörfern entgegengewirkt werden; gleichzeitig der Zuzug von jungen Familien für die Stadtdörfer – und hier für das Stadtdorf Arzheim - attraktiviert und unterstützt werden?

Zudem ist seit Kriegsende der Nachfrage gerade jüngerer Familien nach Wohnraum in der Regel durch Ausweisung von Neubaugebieten in den Randbereichen der gewachsenen Dorfstrukturen Rechnung getragen worden. Durch das Propagieren moderner Wohnarten, privater Grünflächen und Freianlagen wie Spielplätzen sind dabei neben den Wohnraumbedürftigen auch viele jüngere Generationen der vorherigen Mehrgenerationenhöfe aus den Dorfkernen ins neue Eigenheim gezogen.

Durch den Umbau der Arbeitsgesellschaft weg vom primären Sektor (landwirtschaftliche Produktion) hin zum sekundären Sektor (industrielle Verarbeitung von Produkten) und zum heutigen Stand mit einer großen Mehrheit der Arbeitnehmer im tertiären Dienstleistungssektor, ist die Notwendigkeit der Erhaltung eines Hofanwesens mit Wohn- und Nebengebäuden zur Lagerung, Tierhaltung, Reparatur und Verarbeitung meist nicht mehr notwendig.

Vor allem durch diese Entwicklung kam es zu Überalterung, Abzug von Kapital und einem Investitionsstau im Bereich der Sanierung und Instandhaltung gerade dieser Nebengebäude. Stand beim traditionellen Hofanwesen die Unterbringung aller notwendigen Funktionen - notfalls auch durch Einbußen bei der Lebensqualität und Belichtung - im Vordergrund, zielen die heutigen Wohnbedürfnisse auf Belichtung und Belüftung sowie einen individuell gestalteten Wohngrundriss ab.

Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen sind innovative Wohnangebote sowohl für junge als auch für ältere Menschen in den Ortskernen zu schaffen. Die Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen in den Stadtdörfern Landaus ist ein entscheidendes Merkmal der allgemeinen dörflichen Entwicklung und des gesellschaftlichen Zusammenlebens der hiesigen weinbaugeprägten Region. Neben der Stärkung von Wohnfunktionen ist auf den Strukturwandel im Weinbau mit der Unterstützung von Flächenzusammenlegungen zur Betriebserweiterung oder zur Umwandlung in nicht landwirtschaftliche Gewerbeeinheiten (Handwerk etc.) in den Ortsinnenbereichen zu reagieren. Durch die Maßnahmen soll auch die Arztheim prägende Bauweise und die Gestalt des Ortsbildes gestärkt werden und sich so identitätsfördernd auf die Dorfgemeinschaft auswirken.

Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist die Fortentwicklung Arzheims unter weitgehender Beibehaltung des historischen Ortskerns mit seinen typischen Baustrukturen.

1.2 Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein fest umrissenes Gebiet (Sanierungsgebiet) zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 Baugesetzbuch). Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes obliegt der Gemeinde gemäß § 141 Baugesetzbuch die Pflicht, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die als Beurteilungsgrundlage die Notwendigkeit einer Sanierung (das Vorliegen städtebaulicher Missstände) darlegen.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung gilt es darüber hinaus die sozialen, baustrukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu untersuchen und eine Empfehlung für das geeignete Verfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auszusprechen (z. B. klassisches oder vereinfachtes Sanierungsverfahren.). Darüber gilt es, einen Vorschlag für die Gebietsabgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets auszuarbeiten.

Der Aufbau bzw. die einzelnen Schritte der Vorbereitenden Untersuchungen werden folgend schematisch aufgelistet:

- Nachweis über das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen, die die Durchführung einer Sanierung fordern (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB) sowie die Formulierung der allgemeinen Ziele der Sanierung, die folglich zu einer Durchführbarkeit der Ziele führen (§ 142 Abs. 1 BauGB),

- Untersuchung, wie die sozialen, baustrukturellen und städtebaulichen Verhältnisse aussehen und ob ein ausreichendes öffentliches Interesse (§ 136 Abs.1 BauGB) und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Bewohner und Betriebsinhaber gegeben ist (§§ 137, 138 BauGB), sodass die Sanierungsmaßnahme zügig durchgeführt werden kann (§142 Abs. 3 BauGB),
- Untersuchung, ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§141, Abs.1 BauGB) und wenn ja, wie diese vermieden oder gemildert werden können,
- Erarbeitung eines Vorschlags für den Stadtrat durch Analyse der gewonnenen Daten zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, welches förmlich festzulegen ist (§ 142 Abs. 1 BauGB),
- Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist (§142 Abs. 4 BauGB).

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung werden Sanierungsziele ermittelt. Diese münden in einer städtebaulichen Rahmenplanung, die Konzepte zur Nutzungsstruktur, zur Baustruktur und Stadtgestalt sowie zu Freiflächen und Verkehr beinhaltet.

1.3 Dokumentation des Verfahrensablaufs

Der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz hat in der Sitzung vom 15.12.2009 die Aufstellung von Dorfentwicklungsplänen für die acht Stadtdörfer der Stadt Landau beschlossen. Um Strategien und Impulse für die Sicherung dörflicher Strukturen und die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen in den Stadtdörfern zu erreichen, wurde bereits ein Baulandkataster für die Stadt Landau erstellt.

In seiner Sitzung vom 25. Juni 2013 hat der Stadtrat die Durchführung einer „Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtdörfer“ beschlossen. Dabei wurde neben der vorrangigen Entwicklung von Innenentwicklungs- und Ortsrandarrondierungsflächen gegenüber Außenentwicklungsflächen insbesondere beschlossen, dass von den aus der Entwicklung von Arrondierungs-/ Außenentwicklungsflächen generierten Einnahmen 15% als sogenannter „Wertsteigerungsausgleich“ unter Berücksichtigung des Haushaltsrechts zur Aktivierung/Förderung der Innenentwicklung in dem jeweiligen Stadtdorf vorgesehen werden. Durch die

Entwicklung von Neubauf Flächen sollen somit die Ortskerne finanzielle Mittel zur Attraktivierung erhalten.

Seit 2017 sind Dorfentwicklungspartner in der Stadtverwaltung im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“ damit beauftragt, die Entwicklung der Stadtdörfer zusammen mit den Bürgern anzustoßen und zu begleiten. Die Hälfte der Einnahmen aus dem „Wertsteigerungsausgleich“ der Baulandstrategie, also 7%, stehen den dort entwickelten Maßnahmen zur Verfügung.

Der nächste Schritt, die Überprüfung der möglichen Ausweisung von Sanierungsgebieten in den einzelnen Stadtdörfern, wurde zuerst für den Ortskern von Nußdorf durchgeführt. Nach einer Voruntersuchung wurde dort im Februar 2015 eine Sanierungssatzung über die Festlegung eines Sanierungsgebietes im Vereinfachten Verfahren beschlossen.

In der Sitzung vom 24. April 2018 hat nun der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs.3 BauGB für die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Arzheim Ortskern“ im Stadtdorf Arzheim gefasst. Anschließend erfolgte am 30. April 2018 die ortsübliche Bekanntmachung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im Oktober 2018 wurde das Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH Darmstadt von der Stadt Landau beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Untersuchungen haben das Ziel, Kriterien für eine spätere Festlegung des Sanierungsgebietes nach BauGB zu ermitteln.

1.4 Systematik / Durchführung der VU

Für die Vorbereitenden Untersuchungen standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Datenbestände der Stadt Landau zur Verfügung:

- Katasterplan des Untersuchungsgebiets
- Aktueller Flächennutzungsplan (FNP), sowie die Fortschreibung des FNP im Entwurf
- Umliegende Bebauungspläne, Gestaltungssatzung
- Denkmalliste
- Luftbild des Stadtdorfs
- Historische Daten des Stadtdorfs
- Allgemeine Daten zur Stadtentwicklung (statistische Werte, etc.)
- Bevölkerungsdaten, Anschriften der Eigentümer, Eigentumsverhältnisse

(Statistische Daten wurden parallel zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchung ab September 2018 von der Stadt Landau bereitgestellt)

Die Unterlagen der Stadt Landau wurden gesichtet und analysiert. Zudem ergaben sich auch Erkenntnisse aus der örtlichen Bestandsaufnahme sowie durch die Befragung von Schlüsselpersonen und Akteuren vor Ort. Diese Daten und Angaben sind in die Analyse mit eingeflossen.

Die Erfassung der erforderlichen Sachdaten erfolgte mit Hilfe von mehreren Ortsbegehungen durch Rittmannsperger Architekten, Darmstadt. Dabei wurden die einzelnen Gebäude bzw. Straßenzüge des Untersuchungsgebiets fotografisch aufgenommen und dokumentiert. Das Augenmerk lag dabei auf dem Fassadenbild, dem äußeren Zustand der Gebäudehülle und dem daraus einzuschätzenden energetischen Zustand der Gebäude.

Des Weiteren wurde bei den Begehungen ein besonderes Augenmerk auf die Bebauungsstruktur und die Gestalt der Gebäude gelegt.

Die Bestandsanalyse umfasst die Pläne 1/02 bis 1/07. Bei der Bestandserfassung wurden die folgenden Kriterien erfasst und bewertet:

- Nutzungsstruktur und Leerstand
- Zustand des Gebäudes (äußerer Zustand der Bausubstanz, Fassadenbild)
- Stadtgestalt und Baustruktur
- Grün- und Freiflächen
- Verkehr

Abschließend wurden städtebauliche Missstände und vorhandene Potenziale zusammenfassend einander gegenübergestellt und im Sinne von zukünftigen Handlungsschwerpunkten analysiert.

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Anbindung

Das Stadtdorf Arzheim ist eines von acht Stadtdörfern der Stadt Landau in der Pfalz und liegt ca. 1 km westlich der Kernstadt und westlich der Bundesautobahn A 65. Bis zur Altstadt von Landau sind es ca. 3 km. Eine Anbindung an die ca. 1 km entfernte, nördlich verlaufende Bundesstraße B 10 erfolgt über die Kreisstraße K9. Im Osten des Stadtdorfs, von Süden kommend, ist Arzheim an die Landesstraße L 510 angebinden. Die Kreisstraße K3 stellt die Ost-West-Verbindung durch den Ortskern dar.



Abbildung 1: Räumliche Lage des Stadtdorfs Arzheim; Quelle: 23.10.2018, Google

2.2 Historische Entwicklung des Stadtdorfes Arzheim

Die erste schriftliche Erwähnung Arzheims geht auf das Speyerer Nekrologienbuch (Totenverzeichnis seit dem Mittelalter) von 1250 zurück. Hier wurde Arzheim jedoch noch unter dem Namen Arbotsheim aufgeführt. Somit kann Arzheim eine nunmehr über 750-jährige Ortsgeschichte belegen.

Bis Mitte des 14. Jahrhunderts gehörte Arzheim zum Kämmerlehen der Leiningen und zur Herrschaft der Madenburg.

Die Speyerer Fürstbischöfe traten die Besitznachfolge an und verwalteten bis zum Ende des 18. Jahrhunderts den Ort. Aus dieser Zeit stammt auch die Bischöfliche Amtskellerei, die zu großen Teilen erhalten ist und zu der auch weitläufige Kelleranlagen gehören, die sich zum Teil bis außerhalb des Ortes erstrecken. In der ehemaligen Amtskellerei befindet sich heute die Ortsverwaltung Arzheims.



Abbildung 2: ehemalige Bischöfliche Amtskellerei (Arzheimer Hauptstraße 42), heute: Ortsverwaltung Arzheims, Quelle: Rittmannsperger Architekten GmbH

Von 1798 bis 1814 war Arzheim in den Kanton Landau eingegliedert und unter französischer Vorherrschaft Teil der Französischen Republik (bis 1804) und des Napoleonischen Kaiserreichs. Gegen Ende der französischen Vorherrschaft, im Jahr 1814, lebten in Arzheim 923 Einwohner.



Abbildung 3: Katasterplan von 1830

Quelle: Stadtarchiv Stadt Landau i.d.Pfalz

1972 wurde Arzheim im Zuge der Verwaltungsreform eingemeindet und ist seither ein Stadtdorf von Landau.

Die südwestliche und nordöstliche Siedlungserweiterung erfolgte ab Mitte des 20. Jahrhundert bis heute. Hierbei handelt es sich um jeweils typische Einfamilienhausgebiete mit geringer Verdichtung.

Bereits in den Jahren 1988-1990 wurde ein Dorfentwicklungskonzept für das Stadtdorf Arzheim erstellt. Teilkonzepte aus dieser Planung sind eine Teilpflasterung mit Verkehrsberuhigung der Arzheimer Hauptstraße an mehreren Stellen, ein Fußweg von der Rummelsgasse zu dem Spielplatz Im Frankenfeld, sowie eine ortsbildprägende Bepflanzung des Ortskerns. Zur Nutzung von Grün- und Freiflächen wurde eine Durchwegung im Blockinnenbereich zwischen der St.-Georg-Straße und der Kalmitstraße angestrebt. Eine Umsetzung dieser Konzepte ist es jedoch nicht erfolgt.

Ein wichtiges Konzept, die Neuordnung der städtebauliche Situation rund um das heutige Dorfgemeinschaftshaus wurde hingegen umgesetzt: Die vorhandene Scheune der ehemaligen Bischöflichen Amtskellerei wurde durch einen Anbau ergänzt und als Dorfgemeinschaftshaus für die Bürger geöffnet. Um eine Zufahrt und Parkplätze für das Dorfgemeinschaftshaus zu schaffen, wurde das damals leerstehende Gehöft in der Arzheimer Hauptstraße 48 abgebrochen. Auch die

neu angelegte Grünfläche hinter dem Dorfgemeinschaftshaus wurde dadurch öffentlich zugänglich gemacht.

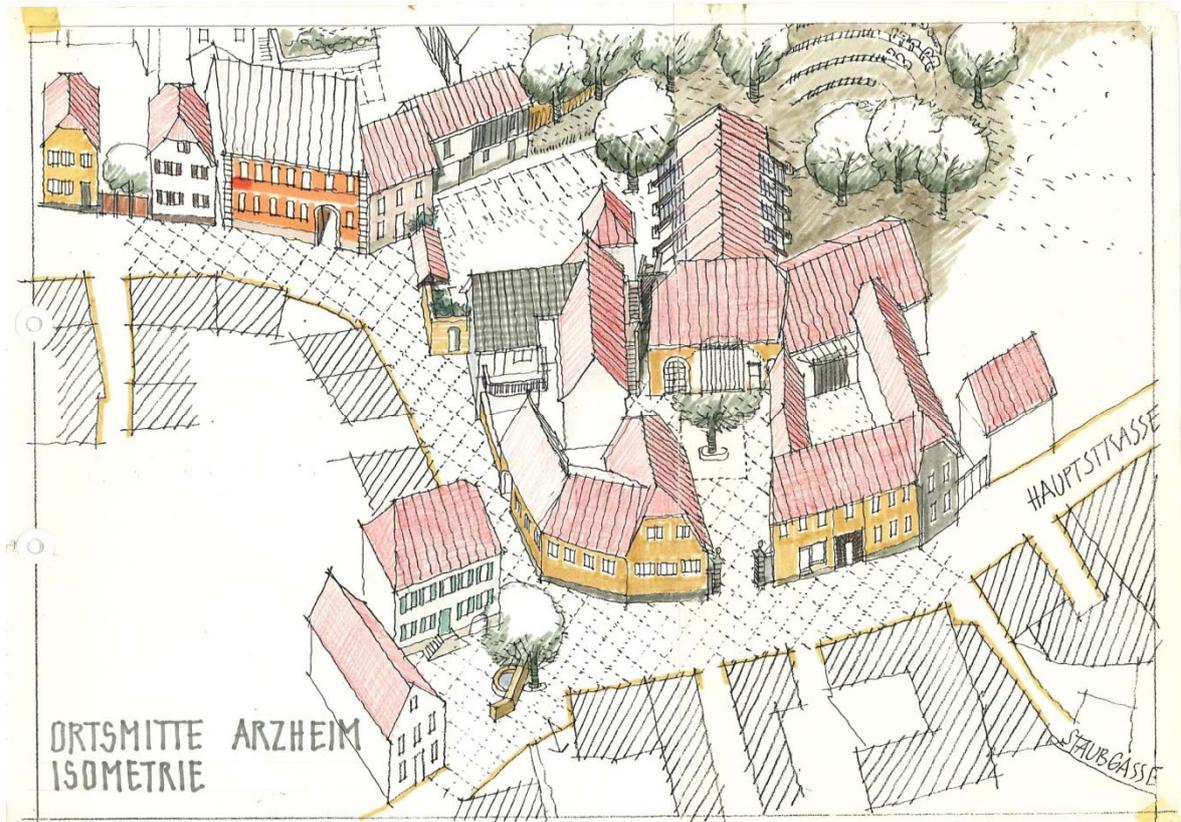


Abbildung 4: Diese Konzeptzeichnung aus der Dorferneuerung von 1986 zeigt den Bereich um die ehem. Bischöfliche Amtskellerei

Quelle: Stadt Landau

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

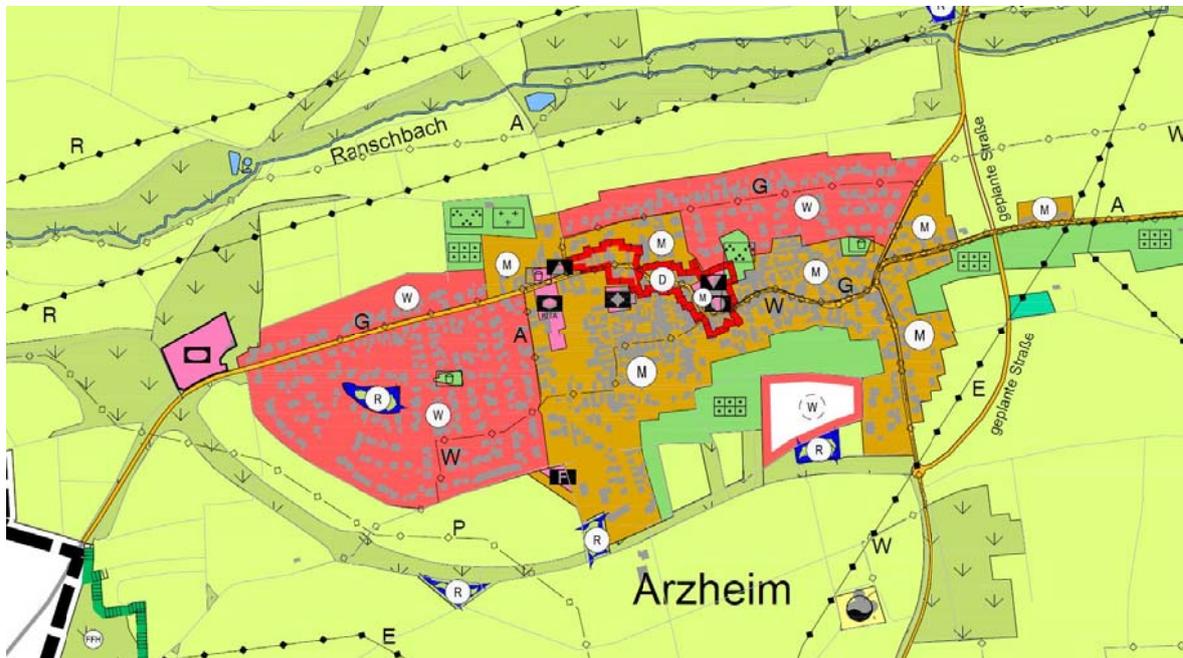


Abbildung 5: Entwurf Flächennutzungsplan 2030, Ausschnitt Landau-Arzheim, Stand 11.04.2019

Quelle: Stadt Landau

Die Siedlungsbereiche älteren Ursprungs (d. h. die historischen Teilbereiche bis Mitte des 20. Jh.) sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die neueren Siedlungserweiterungen bzw. Ortsarrondierungen am Ortsrand, die in den letzten Jahrzehnten ausschließlich aufgrund des hohen Wohnungsdrucks erfolgten, sind als Wohngebiete ausgewiesen. Neue Wohnbauflächen sind am südlichen Ortstrand mit dem Neubaugebiet „Am Bittenweg“ geplant.

Größere Grünflächen befinden sich im Westen (Sportplatz), im Norden (Friedhof) sowie im Süden (Kleingärten).

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen (KiTa, Schule, öffentliche Verwaltung etc.) befinden sich im zentralen Ortskern.

Das ca. 17,1 Hektar große Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Kern des Mischgebiets sowie über das im Westen angrenzende Wohngebiet.

2.3.2 Bebauungspläne

In Landau-Arzheim wurden 2 Bebauungspläne zur Siedlungserweiterung und zur Schaffung von neuem Wohnraum aufgestellt, wovon beide Pläne in Teilen das Untersuchungsgebiet betreffen.

Der Bebauungsplan „AH2“ von 1969 umfasst die vier sich im Untersuchungsgebiet befindenden Bestandsliegenschaften Arzheimer Hauptstraße 117, Hohenbergstraße 12 sowie Kalmitstraße 6 und 8. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan Wohnraum nördlich der Arzheimer Hauptstraße, in der Bischof-von-Weis-Straße, in der Bischof-Hugo-Straße und entlang des östlichen Teils der Kapellenstraße.

Im 1989 aufgestellten Bebauungsplan „AH4“ wird die Siedlungserweiterung Arzheims nach Westen fortgeführt. Neben den Bestandsgebäuden entlang der Arzheimer Hauptstraße und in der heutigen Förlenbergstraße wurden der westliche Teil der Kapellenstraße sowie die Straßen In den Kalköfen und Erzabt-Josef-Koch-Straße beplant.

Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes ist im Bereich „Am Bittenweg“ südlich des Ortsrandes zu erwarten. (Siehe Kapitel zuvor). 15% der Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen (sog. Wertsteigerungsausgleich) sollen dann für die Innenentwicklung des alten Ortstkerns genutzt werden (Siehe auch Kap. 1.3).

2.3.3 Gestaltungssatzung

Die Stadt Landau hat 1988 für die Ortskerne der einzelnen Stadtdörfer eine Gestaltungssatzung beschlossen. In Arzheim deckt sich der Geltungsbereich ungefähr mit dem zu untersuchenden Gebiet „Arzheim Ortskern“.

Die Satzung dient dem Schutz der kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskerne der Stadtdörfer. Sämtliche Baumaßnahmen (u.a. Dächer, Fenster/Schaufenster, Türen und Tore, Fassaden inkl. Klappläden) im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bedürfen einer bauaufsichtlichen Genehmigung und sind orts-, straßen- und platzbilderhaltend auszuführen.

Es ist beabsichtigt, die Gestaltungssatzung für die Ortskerne der Stadtdörfer seitens der Stadt Landau ab 2019 zu überarbeiten.

2.3.4 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 20 denkmalgeschützte Gebäude und zwei denkmalgeschützte Gebäudeteile (Tafel mit historischen Inschriften, Torbogen). Sechs Einzeldenkmäler sind aufgrund ihrer Größe, Vielfalt oder Vielgestaltigkeit zugehöriger Elemente als Gesamtanlagen definiert.

Entlang der Arzheimer Hauptstraße sind die Einzeldenkmäler zu einer Denkmalzone zusammengefasst.

Die Einzeldenkmäler, Gesamtanlagen und die Denkmalzone sind im Plan „Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen“ gekennzeichnet.



Abbildung 6: St.-Georg-Straße 2, denkmalgeschützte Gesamtanlage gegenüber der St.-Georg-Kirche,
Quelle: Rittmannsperger Architekten GmbH

2.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“ umfasst überwiegend den historischen Ortskern von Arzheim. Merkmale des Gebiets sind die dicht gedrängten und überwiegend dicht bebauten Grundstückspartellen. Die dichte Gebäudestruktur resultiert einerseits aus der historischen Entwicklung des Ortskerns, andererseits aus der derzeit bestehenden oder ehemals gewerblichen Nutzung (Winzerbetriebe) und deren baulich funktionalen Anforderungen wie z. B. das Vorhandensein eines Wohnhauses, Scheune und Kelterhaus sowie der ortsbildprägenden, historischen Gebäude.

Westlich des historischen Ortskerns umfasst das Untersuchungsgebiet auch die planmäßigen Siedlungserweiterungen der 1920er bis 1950er Jahre. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine relativ homogene Bebauung aus. Ein häufiges Merkmal sind giebelständige Einfamilienhäusern mit steilen Satteldächern.

Untersucht wurden die Gebäude und Grundstücke entlang der Arzheimer Hauptstraße, Am Schulhof, Nauweg, Jendersgasse, St.-Georg-Straße, Schwarzkreuzstraße, Engelsgasse, Hessengasse, Staubgasse, Rummelsberg, Rummelsgasse, Rohrgasse, Prinz-Eugen-Straße, Im Frankenfeld, Zum Altengarten, Arbotstraße sowie entlang der Kalmitstraße, Hohenbergstraße und Förlenbergstraße. Der nachfolgende Plan (Plan 1.1) stellt das Untersuchungsgebiet dar. Der gesamte Untersuchungsraum beträgt ca. 17,1 ha.

Plan 1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

TEIL B BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Dieses Kapitel enthält die thematisch unterteilte Bestandsanalyse für das gesamte Untersuchungsgebiet (Text und Plandarstellung). Abschließend werden die städtebaulichen Missstände sowie die Potenziale des untersuchten Gebiets zusammengefasst und bewertet.

3 Bestandsanalyse

3.1 Demografie

Im Stadtdorf Arzheim leben zum Zeitpunkt der Voruntersuchung 1571¹ Einwohner, also ca. 3,33 % der Gesamtbevölkerung Landaus. Davon wohnen 697² Einwohner im Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“. Dies entspricht etwa nur 1,5% des Gesamtbevölkerungsanteils der Gesamtstadt Landaus. Die Entwicklung seit 2012 lässt für die Gesamtstadt einerseits einen Bevölkerungszuwachs um ca. 6,62 % erkennen, wohingegen die Anzahl der Einwohner im gesamten Stadtdorf Arzheim leicht (um ca. 2 %) gesunken ist. Auch im Untersuchungsgebiet ist ein Bevölkerungsrückgang von 23 Personen (= 3,2 %) im Untersuchungszeitraum 2012 bis 2018 zu verzeichnen.

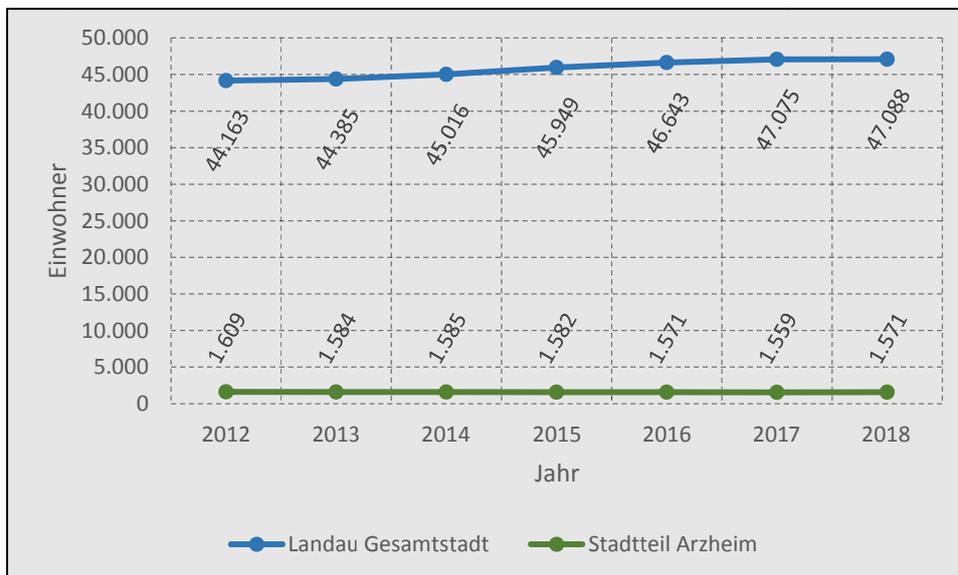


Abbildung 7: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Landaus (blau) mit der des Stadtdorfs Arzheim (grün), Stand September 2018,

Quelle: Stadt Landau

¹ Angaben aus dem MapInfo der Stadt Landau, Stand September 2018

² Angaben aus dem MapInfo der Stadt Landau, Stand September 2018

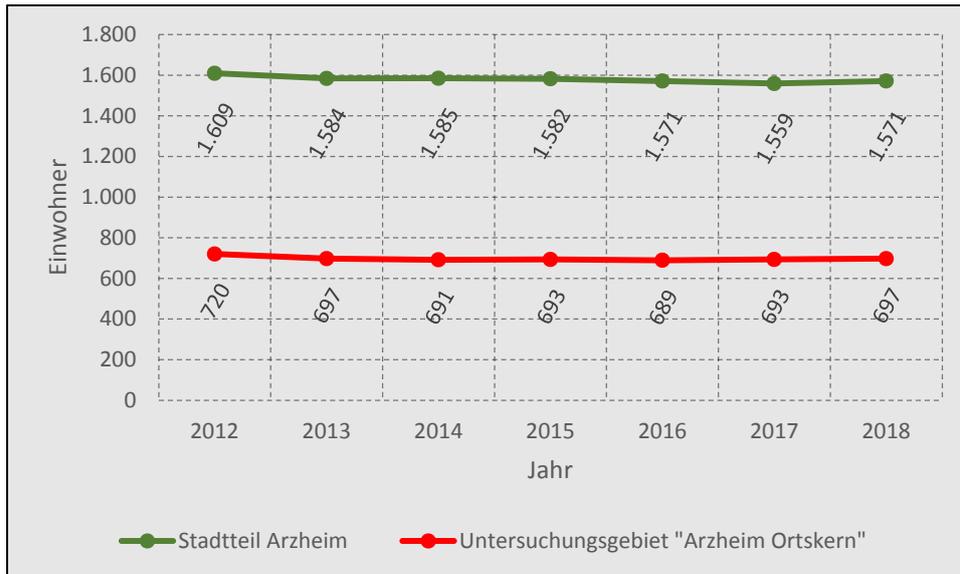


Abbildung 8: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung im Staddorf Arzheim (grün) mit der des Untersuchungsgebiets (rot), Stand September 2018,
Quelle: Stadt Landau

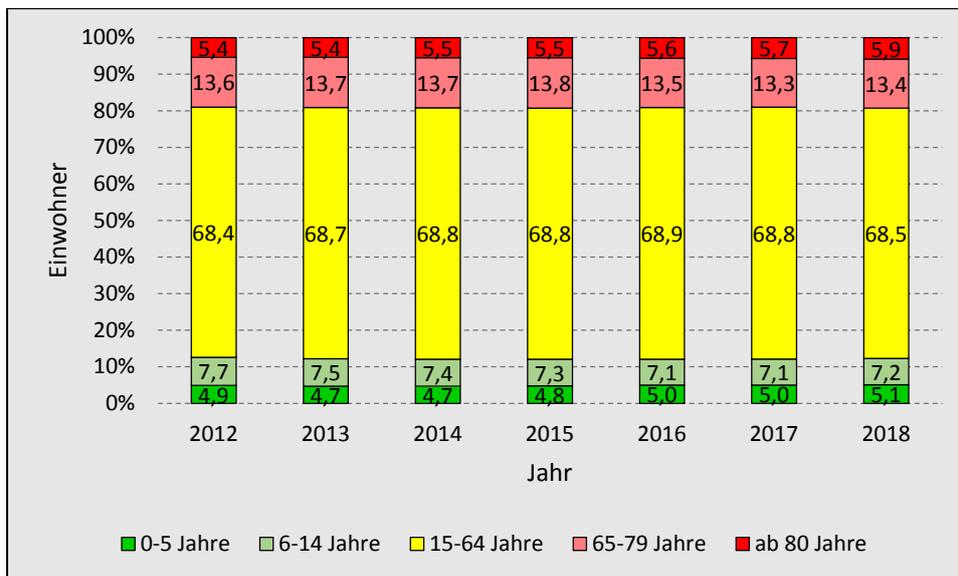


Abbildung 9: Altersstruktur der Gesamtstadt Landaus, Stand: September 2018,
Quelle: Stadt Landau

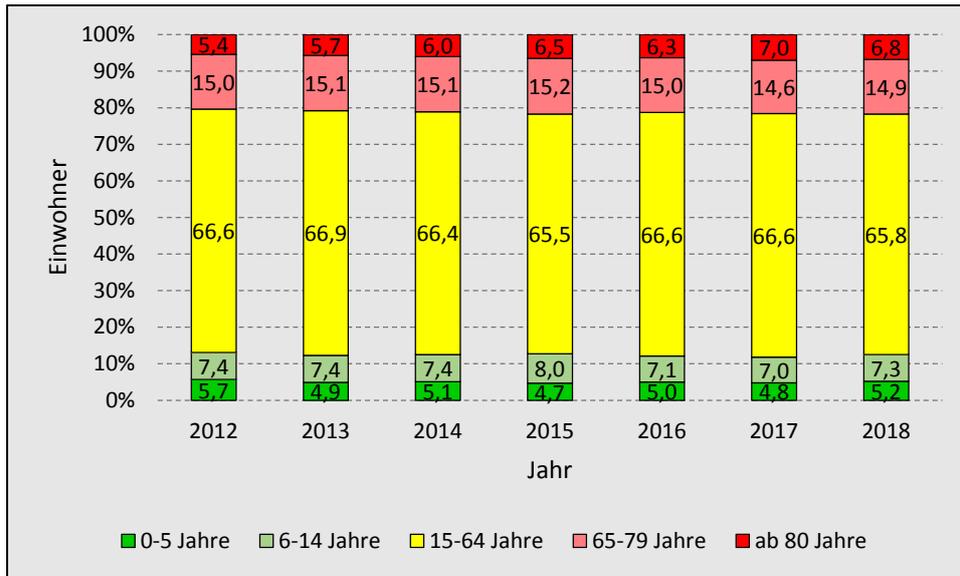


Abbildung 10: Altersstruktur des Stadtdorfs Arzheim, Stand September 2018,

Quelle: Stadt Landau

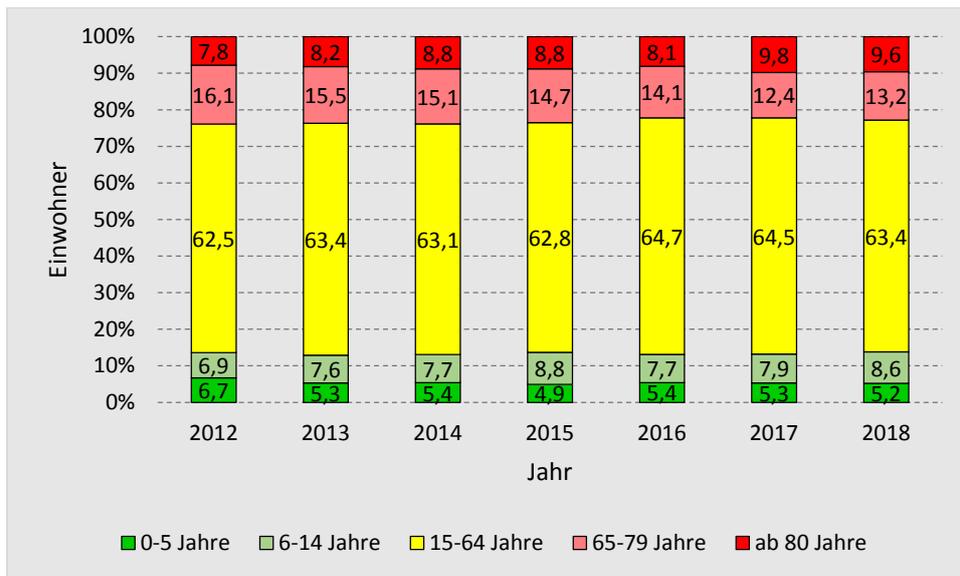


Abbildung 11: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet, Stand September 2018,

Quelle: Stadt Landau

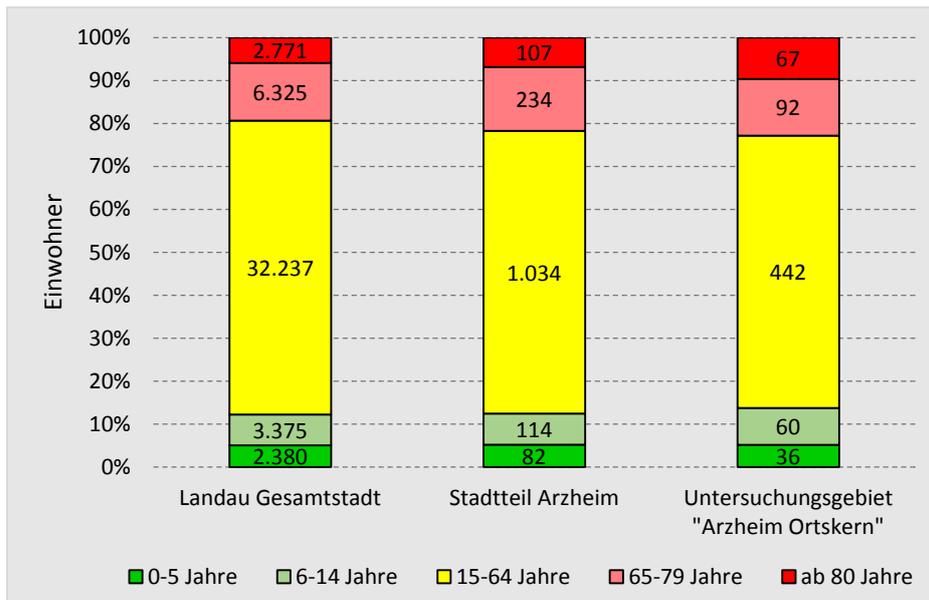


Abbildung 12: Gesamtüberblick der Altersstruktur 2018, Stand September 2018,
Quelle: Stadt Landau

Bei einem Vergleich der Altersstruktur des Stadtdorfs Arzheim mit der des Untersuchungsgebiets lassen sich nur leichte Unterschiede feststellen. Die Auswertung der Unterlagen hat ergeben, dass sich der Anteil der 65 bis 79-Jährigen verhältnismäßig an dem gesamtstädtischen Anteil orientiert. Auffallend ist jedoch der prozentual erhöhte Anteil der über 80-Jährigen im Stadtdorf Arzheim im Vergleich zum gesamtstädtischen Anteil. Dies bedeutet auch, dass der prozentuale Anteil der Bevölkerung unter 65 Jahre, in Bezug auf die gesamtstädtische Betrachtung, etwas geringer ausfällt. Beim Vergleich der Altersstruktur des gesamten Stadtdorfes und der Altersstruktur des Untersuchungsgebietes lassen sich die gleichen Auffälligkeiten erkennen.

Interessant ist jedoch, dass im Untersuchungsgebiet die Zahl der 6-14-Jährigen (mit +10) und der über 80jährigen (mit +11) seit 2012 stetig steigt. Vergleichsweise dazu fällt bei genauer Betrachtung jedoch auf, dass die Zahl der 6-14-Jährigen in ganz Arzheim seit 2012 (mit -5, blau) sinkt, der Anteil der über 80jährigen dagegen stark ansteigt (mit +20, blau).

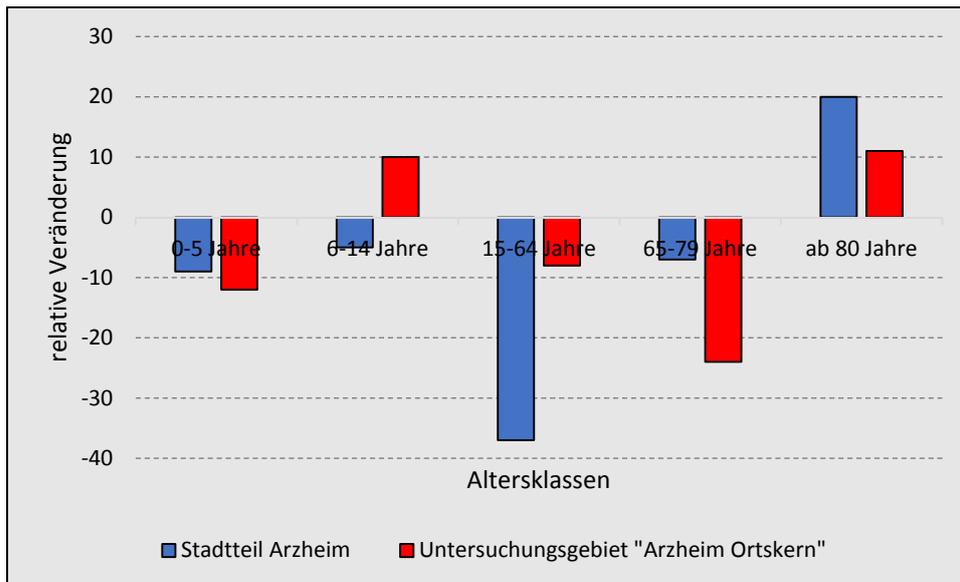


Abbildung 13: Bevölkerungsveränderung im Untersuchungsgebiet von 2012 bis 2018 in relativen Zahlen, Stand September 2018, Quelle: Stadt Landau

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der bereits bekannten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist davon auszugehen, dass der Anteil der älteren Bevölkerung in der Gesamtstadt Landaus wie auch im Stadtdorf Arzheim weiter ansteigen wird.

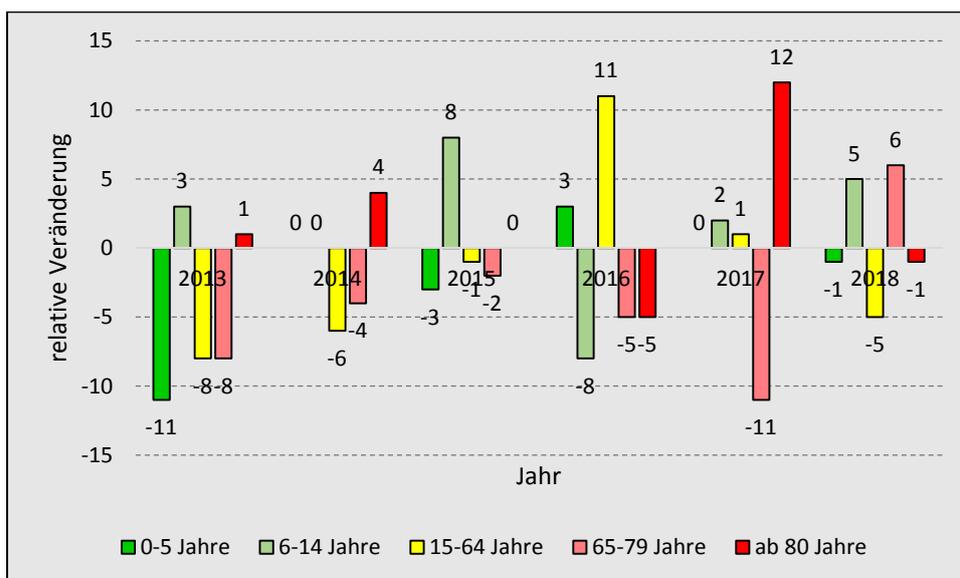


Abbildung 14: Bevölkerungsveränderung im Untersuchungsgebiet von 2013 bis 2018, Stand September 2018, Quelle: Stadt Landau

Im Vergleich zu der deutschlandweiten Entwicklung werden auch in der Gesamtstadt Landaus in den nächsten Jahren die Veränderungen im Altersaufbau an Deutlichkeit zunehmen und sich bis 2060 noch weiter verschärfen. Nach Aussagen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz in der fünften regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) „Rheinland-Pfalz“ wird für die Altersgruppe der unter 20jährigen bei der mittleren Variante bis zum Jahr 2040 ein Rückgang von bis zu 0,5 Prozentpunkten (von 17,5% im Basisjahr 2017 auf 17,0% im Jahr 2040) prognostiziert. Im Gegenzug dazu wird bei der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 ein Anstieg des Altenquotienten (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-65) von 30,1 im Jahr 2016 auf etwa 49,9 im Jahr 2040 prognostiziert. Diese Vorausberechnung unterstützt der Demographiebericht für die kreisfreie Stadt Landau in der Pfalz der Bertelsmann Stiftung, die für 2030 einen Altenquotienten von 44,9 berechnet. Damit liegt Landau im gesamtdeutschen Trend der Alterung (Altenquotient von etwa 50 bis 2030). Auch andere kreisfreie Städte in Rheinland-Pfalz sind laut der Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 der Bertelsmann Stiftung von einer alternden Bevölkerung betroffen (Frankenthal (Pfalz): 49,8; Speyer: 53,0; Neustadt an der Weinstraße: 56,8; Pirmasens: 60,5). Im direkten Vergleich mit diesen kreisfreien Städten ist die Prognose für die Stadt Landau weitaus niedriger. Dennoch wird sich die Verschiebung der Altersstruktur nicht nur auf die dörfliche Infrastruktur Arzheims auswirken, sondern sich auch in einem Wandel der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse der heutigen und seiner zukünftigen Bewohner zeigen.

Die Auswertung der demographischen Daten bezüglich des Verhältnisses zwischen Deutschen und Ausländern ergab für „Arzheim Ortskern“ im Vergleich mit der Gesamtstadt keine besonders auffälligen Ergebnisse: So ist die Zahl der Ausländer im Untersuchungsgebiet um 23 Personen (von 4,9% Ausländeranteil im Jahr 2012 auf 8,3% im Jahr 2018) gestiegen. Ähnlich verlief die Entwicklung im gesamten Stadtdorf Arzheim (von 3,6% im Jahr 2012 auf 5,7% im Jahr 2018) sowie auf gesamtstädtischer Ebene (von 6,9% im Jahr 2012 auf 10,7% im Jahr 2018).

Die aktuelle demographische Situation des Arzheimer Ortskerns ist sehr gut mit der Entwicklung des Gesamtortes und auch der Gesamtstadt vergleichbar. Bis auf wenige Abweichungen in der Altersstruktur liegen die demographischen Indikatoren dicht beieinander. Da Aussagen in der Bevölkerungsvorausberechnungen nur auf gesamtstädtischer Ebene getätigt werden, lässt sich die zukünftige Entwicklung des Arzheimer Ortskerns schwer abschätzen.

3.2 Eigentumsstrukturen

Der Großteil der Grundstücke und Gebäude ist im privaten Eigentum:

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Stadt Landau in der Pfalz | 11 Grundstücke (0,03%) |
| Katholische Kirchenstiftung Arzheim | 5 Grundstücke (0,013%) |
| Stadtwerke Landau in der Pfalz | 2 Grundstücke (0,005%) |
| Öffentlicher Besitz | 18 v. 395 Grundstücke (0,046%) |

Von 395 erfassten Grundstücken, ist bei 257 (70%) eine Zuordnung zwischen „vermietet“ und „selbst bewohnt“ möglich.

Von diesen 257 (100%) Grundstücken werden 112 (44%) von den Eigentümern selbst bewohnt, 75 (27%) werden vom Eigentümer komplett vermietet und 70 (29%) werden sowohl vom Eigentümer als auch von Mietern bewohnt.

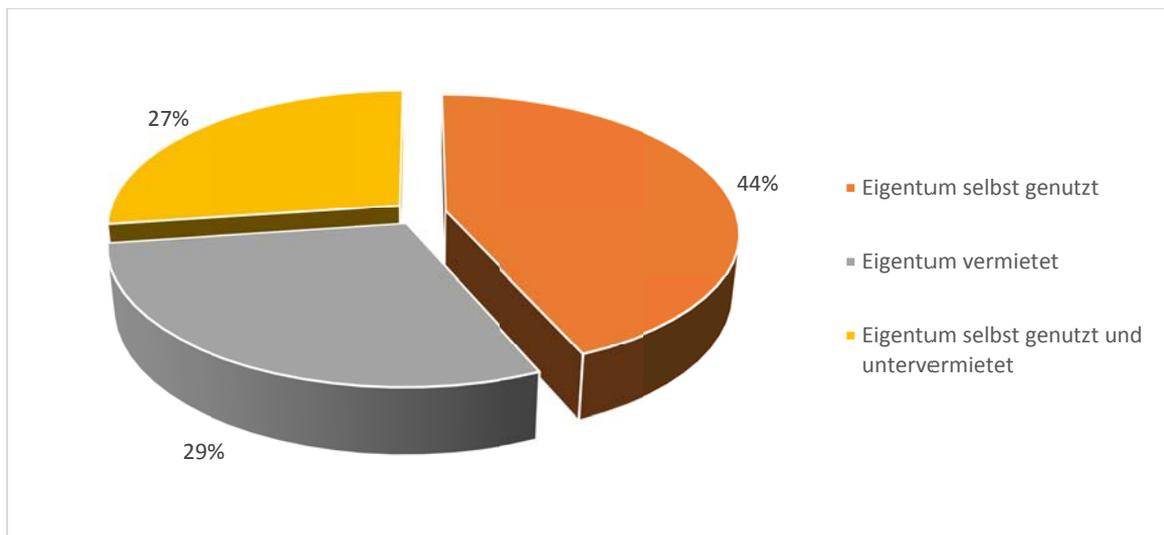


Abbildung 15: Grafische Darstellung zur Eigentumsstruktur,
Quelle: Rittmannsperger Architekten

3.3 Nutzungsstruktur

3.3.1 Nutzungsstruktur des Gesamtortes

Die Nutzungsstruktur des Gesamtortes ist in Plan 01/02 dokumentiert und zeigt, dass der historisch gewachsene Ortsteil (braun) etwa die Hälfte der Fläche in Anspruch nimmt. Die Siedlungserweiterungen der jüngsten Zeit (rot) erfolgten durch Neubaugebiete, die vorwiegend für das Wohnen bestimmt sind (Allgemeines Wohngebiet). Die letzte Wohngebietserweiterung „Im Schallschen Garten“ ist gerade vollendet worden.

Arzheim ist durch den Weinbau stark geprägt. Im historischen Ortskern befinden sich heute jedoch nur noch 6 bewirtschaftete Weingüter. Der gesamte Ort ist von Weinbergen umgeben (siehe „landwirtschaftliche Flächen: Weinbau“).

Die öffentliche Versorgungsinfrastruktur konzentriert sich in Arzheim entlang der Arzheimer Hauptstraße zwischen der Kalmitstraße und Staubgasse. Hier befinden sich die Ortsverwaltung, ein Dorfgemeinschaftshaus, ein katholischer Kindergarten mit 2 Gruppen und eine 1-zügige Grundschule.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wird in Arzheim teilweise abgedeckt. Auch hier befinden sich die meisten Angebote zentral im Ortskern. In der Arzheimer Hauptstraße ist ein kleiner Dorfladen mit Bäckerei- und Metzgereiangebot angesiedelt. Darüber hinaus gibt es in Arzheim 2 Friseure und ein Geldinstitut.

Die medizinische Versorgung ist in Arzheim durch einen Allgemeinmediziner in der Arzheimer Hauptstraße, am Rande des Untersuchungsgebietes, gewährleistet.

Plan 1.2 Nutzungsstruktur des Gesamtortes

3.3.2 Nutzung der Gebäude

Bei der Bestandsaufnahme- und Analyse wurden die Nutzungen der Gebäude in folgende Kategorien eingeteilt:

- Reines Wohnen,
- Mischnutzung (Wohnen/gewerbliche Nutzung)
- öffentliche Einrichtungen
- Landwirtschaft (Winzerbetriebe)
- Gastronomie, Pension/Unterkunft
- Leerstand.

Garagenanlagen, Ställe, Scheunen und Kelterhäuser wurden als Nebengebäude aufgenommen. In der grafischen Darstellung der Nutzungsverteilung (siehe Plan 1/03) im Untersuchungsgebiet wurde zwischen Haupt- und Nebengebäuden nicht unterschieden. Zusätzlich wurden die Leerstände erfasst.

Mit Hilfe von Begehungen des Untersuchungsgebietes und durch die Auswertung der Liegenschaftsdaten konnten folgende Informationen zusammen getragen werden:

Im Untersuchungsgebiet liegen 319 untersuchte Liegenschaften.

Im Untersuchungsgebiet werden 292 von 319 Gebäuden ausschließlich für reine Wohnzwecke genutzt. Dies entspricht ca. 91,5% des Gebäudebestandes. Rund 3% der Gebäude (10 von 319) sind Mischnutzungen (Wohnen/gewerbliche Nutzung), weitere 2% sind Mischnutzungen (Wohnen/Landwirtschaft/Winzerbetriebe) (6 von 319). Ein ebenfalls geringer Anteil (1,5%) der Gebäude sind Mischnutzungen (Wohnen/Gastronomie, Pension/Unterkunft). Sechs weitere Gebäude stehen öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung.

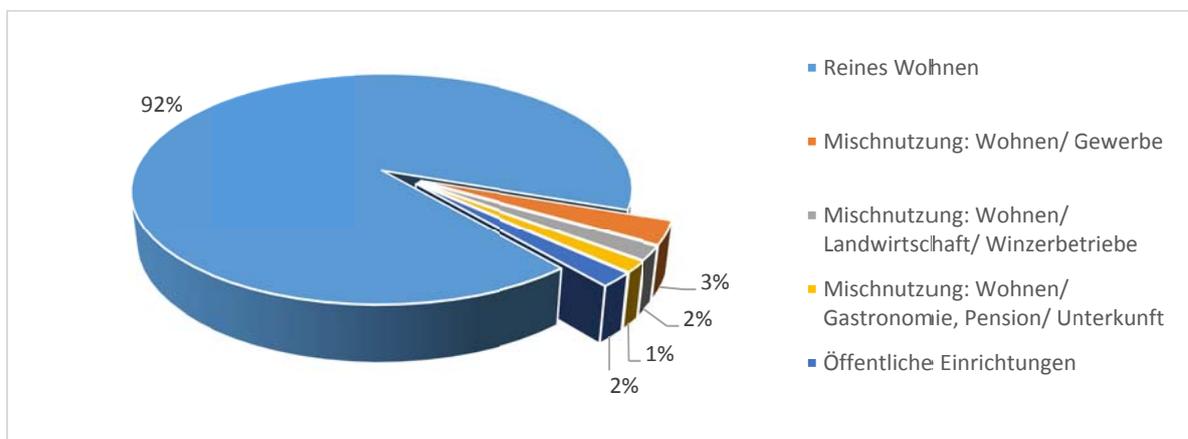


Abbildung 16: Grafische Darstellung zur Nutzungsverteilung der Gebäude,

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Der Anteil der offensichtlich leerstehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet ist bemerkenswert und zeigt eine Leerstandsproblematik auf. Bei 27 der 319 erfassten Gebäude (also etwa 8,4%) besteht ein Leerstand. Einerseits wurden die Leerstandsdaten mit Hilfe des aktuellen Melderegisters und durch das Vermessungsamt der Stadt Landau im Mai 2017 erhoben. Gleichzeitig konnten einzelne Leerstände durch Gespräche mit Anwohnern und Schlüsselpersonen identifiziert werden. Auch die augenscheinliche Begutachtung der Gebäude vor Ort trug zur Konkretisierung der Leerstandszahl bei.

Auffällig ist zudem, dass die Leerstände lokal konzentriert auftreten: Sieben Leerstände befinden sich an der Arzheimer Hauptstraße zwischen den Kreuzungsbereichen Engelsingasse und Jendersgasse und lassen sich als dauerhaft bestehenden Leerstände klassifizieren. Sie sind durch diese zentrale Lage im Ortskern besonders vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar. Somit ist die negative Ausstrahlung dieser Leerstände im Vergleich zu Leerständen in weniger einsehbaren Lagen erheblich höher.

Ferner geht aus der Untersuchung hervor, dass rund 22,48% (58 von 258) der Gebäude von einer Person bewohnt werden. Rund 46,9% (121) der Gebäude werden von zwei Personen bewohnt. In etwa 19,77% (51) der Gebäude leben drei Personen und in ca. 8,53% (22) der Gebäude wohnen vier Personen zusammen. In rund 0,78% (2) der Gebäude wohnen fünf Personen und (4) Gebäuden (1,55%) sind von mehr als fünf Personen bewohnt.

Auffallend ist der vergleichsweise hohe Anteil der alleinlebenden Bewohner sowie der zu zweit in einem Haus lebenden Bewohner. Nur ein verschwindend geringer Anteil der Gebäude wird von mehr als vier Personen bewohnt.

| Bewohner pro Gebäude | Anzahl | in Prozent |
|----------------------|--------|------------|
| 1 | 58 | 22,48% |
| 2 | 121 | 46,90% |
| 3 | 51 | 19,77% |
| 4 | 22 | 8,53% |
| 5 | 2 | 0,78% |
| mehr als 5 | 4 | 1,55% |

Abbildung 17: Übersicht der Bewohnerverteilung im Untersuchungsgebiet,
Quelle: Rittmannsperger Architekten

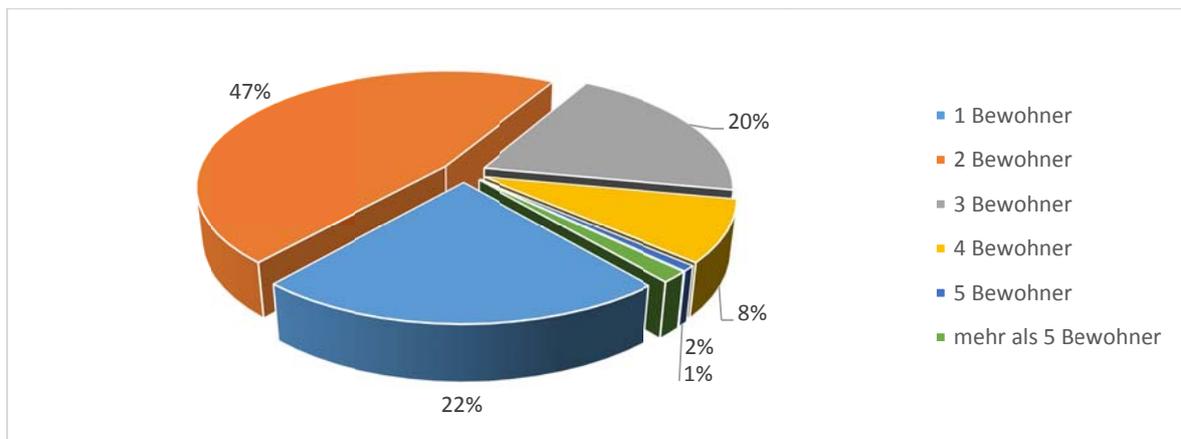


Abbildung 18: Grafische Darstellung zur Bewohnerverteilung im Untersuchungsgebiet,
Quelle: Rittmannsperger Architekten

Plan 1.3.1 Nutzung der Gebäude Bestand
Und
Plan 1.3.2 Nutzung der Gebäude Analyse

3.4 Bewertung der Bausubstanz

In diesem Kapitel wird der bauliche Zustand jedes einzelnen – vom Straßenraum einsehbaren - Gebäudes bewertet. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte ausschließlich durch Inaugenscheinnahme des äußeren baulichen Zustandes im Rahmen der Ortsbegehung im Herbst 2018 durch Rittmannsperger Architekten GmbH. Eine Besichtigung im Gebäudeinneren fand nicht statt. Es liegt eine ausreichende Datengrundlage vor, um für das gesamte Gebiet allgemeingültige Schlussfolgerungen hinsichtlich der Bausubstanz treffen zu können, wie im Folgenden dargestellt wird.

Bewertung

Es wurden erkennbare baukonstruktive Missstände wie undichte Dächer, Setzungen und Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk etc. aber auch baulich erkennbare Mängel und Schäden wie einfach verglaste Fenster, Abblätterungen, sichtbare Risse, Putzabschläge, etc. aufgenommen.

Aus den Missständen der Bausubstanz lassen sich in der Regel Rückschlüsse auf den energetischen Gebäudezustand ziehen. So sind zum Beispiel Einscheibenverglasungen, alte Haustüren und von außen sichtbare, geringe Wandstärken Indizien für einen energetischen Modernisierungsbedarf.

Bei der Bewertung der „Bausubstanz“ wurden jedes analysierte Gebäude einer von drei Wertstufen zugeordnet. Die drei Wertstufen werden im Folgenden schematisch erläutert:

| | |
|--|--|
| Bewertung | Keine sichtbaren Mängel: Bei der Begehung wurden äußerlich keine oder nur sehr geringe Schäden festgestellt |
| Sanierungsbedarf | Kein oder nur sehr geringer Sanierungsbedarf teilweise geringer Instandsetzungsbedarf (Bauunterhaltung erforderlich) |
|  | |
| keine sichtbaren Mängel | |

Bewertung

Geringe oder mittlere Mängel: Instandhaltungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach) z.B. Putzrisse, kleinere Putzabschläge, Vergrauung des Fassadenbilds durch Alterserscheinung, fehlender Anstrich von Bauteilen,

Sanierungsbedarf

Geringer bis mittelhoher Sanierungsbedarf

⇒ größerer Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand



Geringe oder mittlere Mängel

Bewertung

Schwere Mängel: Schwere Schäden an der Außenhaut (Fassade, Dach) wie z. B. abfallender Putz aufgrund von Feuchtigkeitsschäden, Mauerwerksrisse und starke Putzabschläge und -abblätterungen, fehlender Anstrich, Einfachfenster, ggf. baukonstruktive Beeinträchtigungen.

Sanierungsbedarf

Hoher und starker Sanierungsbedarf

⇒ hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand



Schwere Mängel

Auswertung

Bei der Ortsbegehung im Herbst 2018 konnten alle 319 Hauptgebäude sowie 73 Nebengebäude in Arzheim bewertet werden.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme ergab, dass bei 72,73% der vor Ort bewerteten Hauptgebäude äußerlich keine bis sehr geringe Schäden an der Gebäudefassade zu erkennen waren. Bei diesen Gebäuden besteht nur ein sehr geringer bzw. kein Modernisierungsbedarf.

77 Gebäude, die 24,14% darstellen, weisen geringe bis mittlere Fasadenschäden auf. Bei diesen Gebäudefassaden besteht ein geringer bis mittelhoher Sanierungsbedarf.

10 Gebäude (3,13%) zeigen hohe Schäden im Dach- bzw. Fassadenbereich auf und unterliegen somit einem hohen und starken Sanierungsbedarf.

Rund 27,3% aller Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet sind sanierungsbedürftig; zumindest in Bezug auf die Außenhaut/Fassade. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass weitere Gebäude als sanierungsbedürftig eingestuft werden müssen, in denen haustechnische Erneuerungen im Bereich Heizung und Sanitär anstehen, sie jedoch dem äußeren Erscheinung nach in Ordnung erscheinen.

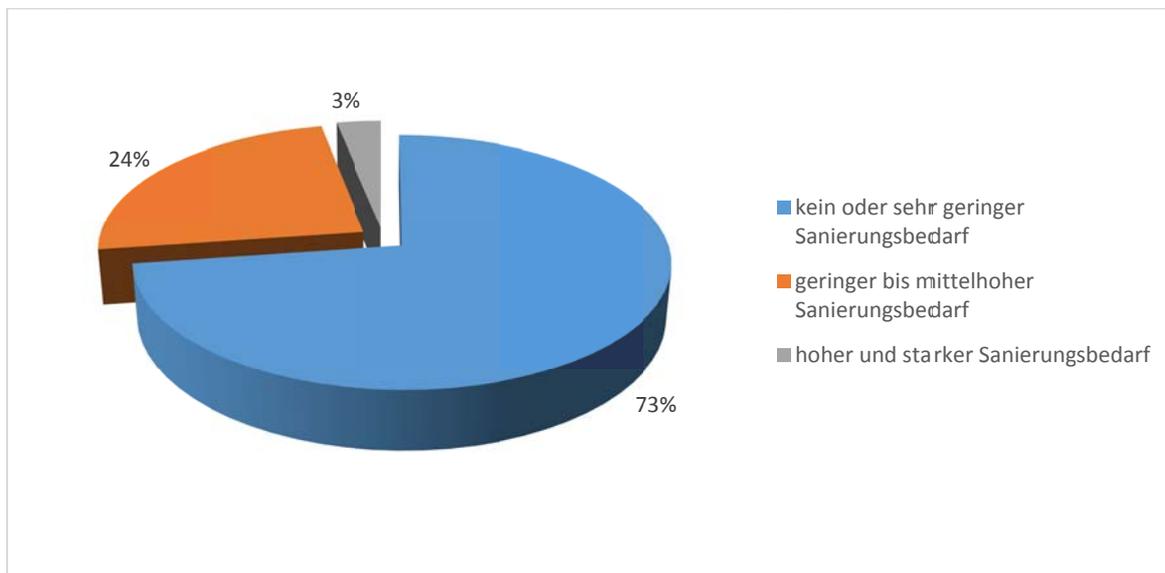


Abbildung 19: Grafische Darstellung zum Sanierungsbedarf der Gebäude,
Quelle: Rittmannsperger Architekten

Bei der näheren Betrachtung der Verteilung der Gebäude lassen sich 4 Bereiche identifizieren, in denen sich Gebäude mit hohem bzw. starkem Sanierungsbedarf konzentrieren. Dies sind:

- die Arzheimer Hauptstraße auf Höhe der St.-Georg-Kirche
- der Kreuzungsbereich Arzheimer Hauptstraße – Staubgasse

- die Straßen Hessengasse und St.-Georg-Straße
- die Rummelsgasse.

Plan 1.4 Bewertung der Bausubstanz

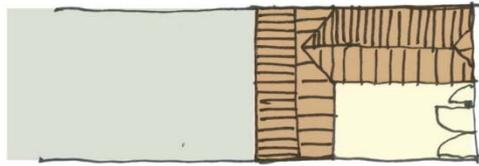
3.5 Baustruktur

In der Bestandsanalyse Baustruktur (vgl. Plan 1/05/01 und 1/05/02) werden die städtebaulichen Gegebenheiten – wie z. B. die wichtigsten Baufluchten, die bauliche Dichte, Raumkanten und die für den Ortsteil typischen Hoftypen dargestellt. Darüber hinaus werden Missstände, Defizite und strukturelle Mängel, aber auch die vorhandenen Qualitäten und Potenziale aufgezeigt.

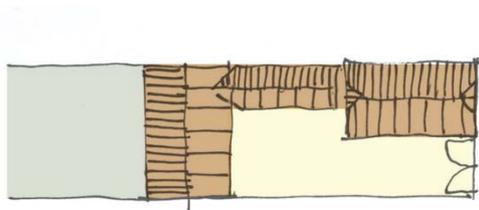
Bei der Baustruktur im Untersuchungsgebiet ist zunächst zwischen dem geplanten Bereich aus den 1950er Jahren westlich der St.-Georg-Straße und dem historisch gewachsenen Bereich Arzheims zu unterscheiden. Dieser gewachsene Dorfgrundriss erstreckt sich in Ost-Westrichtung entlang der Arzheimer Hauptstraße und zeichnet sich durch eine unregelmäßige und unplanmäßige Wege- und Parzellenstruktur aus. Von der geschwungenen Hauptstraße gehen kleinere Anliegerstraßen (teilweise Sackgassen) ab. Entlang dieses Wegenetzes liegen die Hofanlagen und Einzelgebäude dicht bis sehr dicht gedrängt. Aufgrund dieser Merkmale kann Arzheim zum Typus des Haufendorfes gerechnet werden.

In zentraler Lage entlang der Hauptstraße befinden sich die ehemalige Bischöfliche Amtskellerei (heute Ortsverwaltung) und das ehemalige Rathaus (Arzheimer Hauptstraße 58). Die Kirche und die Grundschule liegen am westlichen Rand des alten Ortskerns. Einen historischen Dorfplatz gibt es nicht, sondern lediglich platzartige Aufweitungen vor dem ehemaligen Rathaus, an der Kirche und im Bereich von Straßeneinmündungen (Siehe auch die Kapitel 3.6. Stadtbild und Stadtgestalt und Kapitel 3.7 Grün- und Freiflächen.)

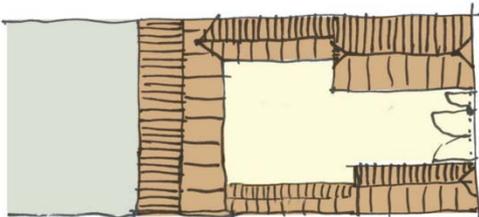
Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine gut erhaltene, zusammenhängende Altbaustruktur mit einer überwiegend historisch charakteristischen Haus-Hof-Bebauung, d.h. ein in der Regel giebelständiges, 2-geschossiges Haupthaus mit einem im rückwärtigen Bereich gelegenen, rechtwinklig angeordneten, Nebengebäude. Die Struktur wirkt geschlossen und ist als qualitativ und ortstypisch bzw. erhaltenswert einzustufen. Bei näherer Betrachtung lassen sich drei Varianten der Haus-Hof-Bebauung ausmachen: Der Zweiseithof (auch Winkel- oder Hakenhof genannt) (z.B. aus Wohnhaus und direkt angrenzender Scheune/Kelterhaus) und der Dreiseithof in zwei unterschiedlichen Ausrichtungen. Typisch für den Dreiseithof sind ein Wohnhaus, eine Scheune/Kelterhaus und weitere Nebengebäude. Die eine Variante des Dreiseithofs ist in der Regel mit zwei Gebäudeteilen zur Straße ausgerichtet, die andere ist lediglich mit dem Wohnhaus zur Straße ausgerichtet und tritt eher bei schmalen, tiefen Grundstücken auf.



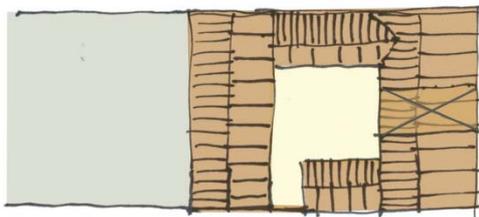
Zweiseithof aus giebelständigem Wohnhaus und traufständiger Scheune



Zweiseithof: Variante mit Zwischenbau wie z.B: Kelterhaus oder Stall.



Dreiseithof: Bei breiteren Grundstücken finden gegenüber dem Wohnhaus noch weitere Gebäude Platz (z.B. Altenteil, Gesindehaus oder weitere Wirtschaftsgebäude)



Vierseithof: Bei breiteren und kompakteren Grundstückszuschnitten kann durch Traufständigkeit des Wohnhauses eine vierseitige Baustruktur entstehen.

Abbildung 20: Vier Typenvarianten einer Haus-Hof-Bebauung Quelle: Rittmannsperger Architekten

Diese Struktur ist sehr variantenreich, sodass Strukturbrüche, d. h. eine von der typischen Haus-Hof-Bebauung stark abweichende Bebauung, oder Bereiche ohne einheitliche Struktur, nicht auf den ersten Blick ins Auge fallen. Die deutlichsten Abweichungen in der Struktur sind im östlichen Teilstück der Hessengasse auszumachen.

In diesem Bereich wurden die Raumkanten im Zuge der baulichen Entwicklung nicht in gleicher geschlossener Weise, wie in den älteren bebauten Bereichen, z. B. in der Arzheimer Hauptstraße, hergestellt.

Im übrigen Untersuchungsgebiet fehlen vereinzelt Raumkanten. Baulücken, die durch den Abriss von Gebäuden entstanden sind, unterbrechen die fortlaufende Bebauungsstruktur. Durch Mauern mit Toreinfahrten wurden diese fehlenden Raumkanten jedoch zum Teil wieder kompensiert.

Die ansonsten sehr hohe Überbauung im historischen Ortskern kumuliert in den Blockinnenbereichen. Hier befinden sich überwiegend größere 1-2-geschossige Wirtschaftsgebäude. Diese hohe Bebauungsdichte wirkt sich sowohl nachteilig – vor allem hinsichtlich Belichtung und Belüftung – auf die Wohnqualität in den Gebäuden als auch auf die Freiraumqualität in den Innenhöfen aus.

Plan 1.5.1 Bestandsanalyse Baustruktur

Und

Plan 1.5.2 Bestandsanalyse Baustruktur - Hoftypen

3.6 Stadtbild und Stadtgestalt

In der Bestandsanalyse Stadtgestalt und Freiflächen (vgl. Plan 1/06) werden die städtebaulichen Gegebenheiten – wie z. B. denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude dargestellt. Darüber hinaus werden Missstände, Defizite und gestalterische Mängel, aber auch die vorhandenen Qualitäten und Potenziale wie z. B. Einzelbauwerke mit hohem Ortsbild- und Orientierungswert aufgezeigt oder Freiflächen mit Gestaltungspotenzial genannt.

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes konnte festgestellt werden, dass etwa 80 von 319 der aufgenommenen Gebäude im Ortskern als ortsbildprägend und erhaltenswert bezeichnet werden können. Baugestalt und funktionale Anordnung der Gebäudeanlagen auf den Grundstücken sowie die oftmals giebelseitige Stellung der Gebäude zur jeweiligen Haupterschließungsstraße verleihen dem Stadtdorf den typischen ortsbildprägenden Charakter. Diese immer wiederkehrende ähnliche Baugestalt vermittelt bauliche Geschlossenheit und trägt zur Ausgewogenheit des Gesamtbildes von Arzheim bei.



Abbildung 21: typisches Ortsbild: Arzheimer Hauptstraße
Quelle: Rittmannsperger Architekten GmbH

Obwohl ein sehr großer Teil der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude als erhaltenswert und ortstypisch einzustufen ist, so ist die Anzahl an Gebäuden, die als solitäre Einzelgebäude besonders herausragen, bspw. Dominanten/Merkzeichen, relativ gering. Es handelt sich hierbei um die St.-Georg-Kirche, die Grundschule, die Ortsverwaltung sowie das Dorfgemeinschaftshaus.

Einen beträchtlichen Anteil an den ortsbildprägenden Gebäuden in Arzheim machen die 16 Einzeldenkmäler aus (siehe Plan 1/06).

Besonders positiv auffallende und gleichzeitig denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet sind das Gebäude der Ortsverwaltung in der Arzheimer Hauptstraße 42 und die neoromanische St.-Georg-Kirche.



Abbildung 22: Denkmalgeschützte Einzelanlagen und Merkzeichen: Arzheimer Hauptstraße 42 (links), St.-Georg-Straße 1 (rechts), Quelle: Rittmannsperger Architekten GmbH

Aus den Begehungen geht hervor, dass sich im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets (westlich der Kalmitstraße) vorwiegend Wohnbauten der Nachkriegszeit (1950/1960) und Objekte der 1920/30er Jahre befinden. Gebäude jüngeren Baualters sind dagegen eher gering vorhanden. Die Zahl der für diesen Bereich ortsbildprägenden Siedlungshäuser aus den 1950er und 60er Jahren beläuft sich auf rund 15 Gebäude.

Neben den neueren Gebäuden befindet sich im Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl historischer Gebäude mit Gestaltungsdefiziten. So wurden z. B. im Rahmen von Gebäudesanierungen u.a. Türen und Fenster untypisch erneuert, Dächer durch Ausbau überformt oder Fassaden durch unpassende Öffnungsformate verändert (vgl. Kapitel 3.4 Bewertung der Bausubstanz).

Die Fassaden sind im Untersuchungsgebiet unterschiedlich gestaltet: es überwiegen Sandstein- und Putzfassaden, vereinzelt sind Fachwerk- und Ziegelfassaden vorzufinden. Viele Gebäude weisen zeittypische Verzierungen an Fenster- und Türgewänden bzw. an Giebeln und Gauben auf. Eine Besonderheit Arzheims sind die zahlreichen Marienfiguren an den Gebäuden.

Fast alle historischen Häuser des Altortbereichs erfuhren in den vergangenen Jahrzehnten eine Modernisierung. Diese umfassende, nun mehrere Jahrzehnte zurückliegende Sanierung hat das Ortsbild aus stadtbildpflegerischer Sicht stark beeinträchtigt.

Dies wird u.a. an folgenden Merkmalen sichtbar:

- Verlust fast aller historischen Sprossenfenster
- Verlust fast aller historischen Türblätter
- Verlust fast aller, früher vorhandenen Klappläden
- Verlust fast aller historischen Dacheindeckungen
- Verwendung von Kunststoff (Fenstern, Türen)
- Fliesen in der Sockelzone
- Rauputz anstelle glattgescheibter Putze
- untypische Farben
- außen liegende Rollladenkästen
- Satellitenschüsseln an Hauswänden und auf Dächern
- Solaranlagen auf Dächern
- Neubau der Dächer ohne Aufschiebling

Aus stadträumlicher Sicht fällt auf, dass ein historischer Dorfplatz fehlt. Es können lediglich platzartige Aufweitungen vor dem ehemaligen Rathaus, vor der Kirche und im Bereich von Straßeneinmündungen ausgemacht werden (Siehe auch die Kapitel 3.5 Baustruktur und Kapitel 3.7 Grün- und Freiflächen.). Dort sind die Funktionsbereiche Fahr-, Park-, Geh- und Grünflächen durch verkehrstechnische Ausbaustandards (z.B. Bordsteine und Plattenrinnen) deutlich getrennt, sodass von ihnen kaum eine einheitliche räumliche Platzwirkung ausgeht. Das Gestaltungs- und

Aufwertungspotenzial in diesen Bereichen wird aufgrund der guten städtebaulichen Rahmenbedingungen als sehr hoch eingestuft.

Im innerörtlichen Bereich Arzheims sind keine Blickachsen erkennbar. Dafür gibt es aus dem Untersuchungsgebiet attraktive Blickbezüge in die Umgebung:

- von der Schwarzkreuzstraße und der Staubgasse (südlicher Ortsrand) in die Landschaft bzw. in die Weinberge und
- vom Nauweg und der Arzheimer Hauptstraße (nördlicher Ortsrand) in die Landschaft bzw. in die Weinberge.

3.7 Grün- und Freiflächen

In der Bestandsanalyse Grün- und Freiflächen sind größere versiegelte und unversiegelte Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Stellplätze, Fußwegeverbindungen und Spielplätze, deren Potenziale sowie Missstände und Defizite dargestellt.

Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünflächen

Es gibt derzeit vier öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünflächen im Untersuchungsgebiet: Der Kinderspielplatz, der über den Weg zwischen den Straßen Zum Altengarten und Im Frankentfeld fußläufig zu erreichen ist, die Bushaltestelle „Hauptstraße/Rohrgasse“, die Grünfläche an der St.-Georg-Kirche und die Freifläche, die an das Dorfgemeinschaftshaus in der Arzheimer Hauptstraße 46 angrenzt.

Der Kinderspielplatz ist mit einem Schaukelgerüst, einer Tischtennisplatte sowie einer Sitzbank mit Abfalleimer ausgestattet. Die restliche Fläche ist eine Wiese mit großen Bäumen und dient dem freien Spielen. Die Qualität des Spielplatzes ist im jetzigen Zustand zunächst ausreichend, bietet aber weiteres Gestaltungspotenzial.

Die Bushaltestelle „Hauptstraße/Rohrgasse“, die auch heute noch „Alte Weet“ genannt wird, ist eine als Aufenthaltsfläche gestaltete Grünfläche. Neben dem Warteunterstand befinden sich eine Sitzgruppe und üppiger Baumbestand.

An der Kirche St.-Georg befindet sich ein kleiner von der Kirche gestalteter Garten mit davor befindlichen Parkplätzen. Die Grünfläche weist durch die an der Straße aufgereihten Parkplätze kaum Verbindungen zum Straßenraum auf. Aufgrund dessen lädt die Freifläche im jetzigen Gestaltungszustand nicht zum Verweilen ein.

Der Bereich um das Dorfgemeinschaftshaus in der Arzheimer Hauptstraße 46 zählt zu den bedeutendsten Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Neben Ihrer kleinklimatischen Wirkung auf die Kaltluftproduktion bildet diese Fläche zusammen mit dem angrenzenden Parkplatz und dem Hof der ehemaligen Bischöflichen Amtskellerei die öffentliche Mitte für die Dorfgemeinschaft Arzheims. Die Freifläche ist mit einem Weg zur Straße Im Schallschen Graben durchzogen und weist - außer einer Sitzgruppe und einigen Bäumen und Sträuchern - keine weitere Gestaltung auf.



Abbildung 23: Freifläche hinter dem Dorfgemeinschaftshaus (Arzheimer Hauptstraße 46)
Quelle: Rittmannsperger Architekten GmbH

Zudem besteht eine unmittelbare Einbindung des Ortes in eine attraktive Landschaft mit Weinbergen, Rad- und Wanderwegen, wodurch der erhöhte Bedarf an öffentlichen Grün- und Freiflächen aufgrund der dichten Bebauung im Ortskern gedeckt werden kann. Die Bewohner, die keinen direkten Zugang zu privaten Freiräumen haben, können fußläufig die umliegenden Wanderwege und Grünflächen der Weinberge erreichen. Die Erreichbarkeit der Weinberge rund um Arzheim ist vergleichbar mit der fußläufigen Erreichbarkeit von Parkanlagen in Städten.

Nennenswert, jedoch außerhalb angrenzend an das Untersuchungsgebiet, ist der Friedhof Arzheims am Friedhofweg und die Freifläche Im Schallschen Garten. Diese liegt am Weg zwischen dem Dorfgemeinschaftshaus und der Straße Im Schallschen Garten. Sie ist lediglich mit einer in die Jahre gekommenen Boulebahn und einer Grillfläche bestückt.

Eine Begrünung entlang von Straßen ist aufgrund der engen Bebauung kaum realisierbar, jedoch bieten hier die Fassaden zum Straßenraum Aufwertungspotenzial hinsichtlich der Begrünung. An einigen Liegenschaften finden sich noch ortstypische Weinranken, jedoch ist dies eher die Ausnahme.

Private Grünflächen

In Bezug auf die privaten Grün- und Freiflächen können aufgrund der Maßstäblichkeit der Untersuchung nur Aussagen über größere, zusammenhängende private Freiflächen gemacht werden, nicht aber über einzelne private Höfe. Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere raumwirksame private Grün- und Freiflächen.

Private Grünflächen befinden sich im Blockinnenbereich zwischen der Kalmitstraße und der St.-Georg-Straße. Dieser Blockinnenbereich ist zum großen Teil durch private Gärten belegt; der west-

liche Bereich dieser Grünfläche beinhaltet den Spielbereich des katholischen Kindergartens St.-Georg.

Südlich an der Staubgasse gelegen befindet sich ein weiterer bedeutsamer Grünzug. Hierbei handelt es sich um private Nutzgärten, die den historischen Ortsrand bilden.

Im Ortskern haben die privaten Freiflächen aufgrund der historischen Haus-Hof-Struktur auf langen, schmalen bzw. kleinen Grundstücken oftmals einen hohen Versiegelungsgrad, daher sind private Grünflächen im Ortskern vergleichsweise rar. Das fehlende private Grün und unattraktive private Freiräume, bspw. durch kleine, verschattete Hofinnenbereiche, entsprechen weniger den heutigen Wohnansprüchen. Hier bietet sich die Möglichkeit, die hoch verdichteten Blockinnenbereiche durch Entkernung und Entsiegelung aufzuwerten.

Weitere erwähnenswerte, z. T. raumwirksame, private Grünflächen sind:

- die Nutzgärten Staubgasse 2/Arzheimer Hauptstraße 11,
- die private Grünfläche zwischen Arzheimer Hauptstraße 68 und 70.

Plan 1.6.1 Bestandsanalyse Stadtgestalt

Und

Plan 1.6.2 Bestandsanalyse Grün- und Freiflächen

3.8 Verkehr

In der Bestandsanalyse zum Verkehr sind die Straßen und Wege mit ihrer Funktion, die privaten und öffentlichen Stellflächen, der ÖPNV sowie die Defizite, Missstände und Potenziale dargestellt.

Der Ortsteil Arzheim ist über die K3 an die Landauer Innenstadt und über die K9/B10 an die großräumige Nord-Süd-Verbindung (A65) Karlsruhe – Ludwigshafen/Mannheim angebunden. Bis zur Landauer Innenstadt sind es ca. 3 km und bis zur Autobahn 8 km.

Die L510/K3 (Arzheimer Hauptstraße) ist die Hauptverkehrsstraße, die den Ortskern in Ost-West-Richtung durchquert. Nach Westen heraus führt sie weiter nach Ilbesheim. Im Südosten bildet sie den Anschluss an die L509 bei Wollmesheim. Im Nordosten ist Arzheim über die K9 an den Landauer Ortsteil Godramstein angebunden.

Die Arzheimer Hauptstraße, die Kalmitstraße und der Nauweg übernehmen die innerörtliche Haupteinschließung und sind damit von höherer Wertigkeit. Die weiteren Straßen, Gassen sowie die Stiche der Arzheimer Hauptstraße dienen als Wohn- und Anliegerstraßen lediglich der Erschließung der Gebäude und stehen somit hierarchisch unter den zuvor genannten Straßen mit höherer Wertigkeit.

Der Kreuzungsbereich Arzheimer Hauptstraße/Hessengasse ist aufgrund der angrenzenden dichten Bebauung schlecht einsehbar, sowohl für Pkw-/Lkw-Fahrer als auch für Fußgänger, die an dieser Stelle die Fahrbahn überqueren möchten. In den Gesprächen mit den Schlüsselpersonen stellte sich zudem der Kurvenbereich an der Parkplatzausfahrt vom Dorfgemeinschaftshaus als kritisch heraus. Hier werden Pkw-/Lkw-Fahrer, die von der Ortsverwaltung kommen und Richtung St.-Georg-Kirche fahren, durch am Straßenrand parkende Autos im Kurvenbereich auf die Gegenfahrbahn gedrängt. Als weiterer Gefahrenbereich wurde die Arzheimer Hauptstraße westlich der Grundschule genannt. Hier kommt es aufgrund des breiten Straßengrundrisses und der Geradlinigkeit der Straße regelmäßig zu Überschreitungen der zulässigen Geschwindigkeit.

Das Angebot an öffentlich ausgewiesenen Parkplätzen ist im historischen Ortskern bzw. im Untersuchungsgebiet knapp. An der St.-Georg-Kirche gibt es fünf ausgewiesene Stellplätze, weitere Stellplätze gibt es an der Ortsverwaltung bzw. dem Dorfgemeinschaftshaus. Hier sind zwölf Stellplätze ausgewiesen, von denen einer als Behindertenparkplatz und zwei als Ladestelle für Autos mit Elektromotor ausgestattet sind. Ansonsten erfolgt das Parken im Untersuchungsgebiet überwiegend „wild“ im öffentlichen Straßenraum bzw. in den engen Straßen und Gassen des

historischen Ortskerns. Das Parken im Straßenraum wird durch die zahlreichen Hofeinfahrten begrenzt.

Für die meisten Straßen Arzheims lassen sich enge Straßenquerschnitte konstatieren, die keine Trennung von Fahrbahn und Fußweg zulassen. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung in den Anliegerstraßen und Gassen, ist eine solche Trennung allerdings auch nicht erforderlich.

Bei der Arzheimer Hauptstraße stellt sich die Grundsituation ähnlich dar, jedoch besteht hier eine wesentlich höhere Belastung durch Fahrzeuge. Somit kommt es hier gehäuft vor, dass Personen aufgrund der engen Straßenquerschnitte gezwungen sind, auf der Straße zu gehen. In Verbindung mit zum Teil unübersichtlichen Kurvenbereichen führt dies in der Arzheimer Hauptstraße zu Konflikten und Gefahrensituationen mit dem fließenden Verkehr. Hier besteht Neugestaltungs- und Neuordnungsbedarf. Neben gestalterischen Mängeln häufen sich im Straßenraum der Arzheimer Hauptstraße auch Instandhaltungsmängel. Viele Straßenräume bieten aufgrund von parkenden Pkw kaum Aufenthaltsqualität. Aufgrund dieser Defizite wird der barrierefreie und niveaugleiche Ausbau der Arzheimer Hauptstraße schon seit geraumer Zeit angestrebt. Die Planung liegt vor und mit den Baumaßnahmen wurde bereits begonnen.

Das innerörtliche Fußwegenetz ist im Untersuchungsgebiet mit einzelnen Ausnahmen ausreichend verknüpft. Es fehlt eine Verbindung von der Rummelsgasse zum Kinderspielplatz am Frankenfeld. Darüber hinaus wäre eine Öffnung des bestehenden Fußweges zwischen der St.-Georg-Kirche zur Arzheimer Hauptstraße erstrebenswert.

Eine touristische Fußwegeroute ist der „Pfälzer Jakobsweg“ durch den Nauweg, der St.-Georg-Straße und der Kalmitstraße in Richtung des Naturschutzgebietes „Kleiner Kalmit“. Eine weitere touristische Radroute ist der „Winzerradrundweg“, der von Norden kommend an der Grundschule vorbeiführt und durch die Kalmitstraße und der Kapellenstraße führt. Anschließend verlässt er das Untersuchungsgebiet nach Westen in Richtung Ilbesheim.

Im Ortskern Arzheims gibt es drei Bushaltestellen, die allesamt an der Arzheimer Hauptstraße liegen. Die Bushaltestelle „Hauptstraße/Rohrgasse“ befindet sich im Kreuzungsbereich mit der Rohrgasse. Zwischen der Grundschule und der Kindertagesstätte liegt die Bushaltestelle „Schule“. Die dritte Bushaltestelle Arzheims, „Fernblick“, befindet sich am äußersten westlichen Rand Arzheims und somit nicht mehr im Untersuchungsgebiet.

Die Bushaltestellen in Arzheim werden von der Buslinie 531 bedient, die Arzheim mit dem Stadtzentrum/Hbf von Landau verbindet. Die Buslinie verkehrt werktags zwischen 5:00 und 23:00 Uhr stündlich und an den Wochenenden alle zwei Stunden. Im Hinblick auf den demografischen Wan-

del sollte eine bessere Verbindung von Arzheim mit der Kernstadt angestrebt und die Taktung der Buslinie 531 neu überdacht werden.

Die Bushaltestellen Arzheims befinden sich am östlichen Ortsrand, zentral und am westlichen Ortsrand, sodass deren fußläufige Erreichbarkeit für Anwohner aus dem gesamten Untersuchungsgebiet aber auch aus dem gesamten Ort gegeben ist.

Im Untersuchungsgebiet gibt es, außer dem Angebotsstreifen in der Arbotstraße Richtung Landau, keine gesondert ausgewiesenen Radwege. In Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung im historischen Ortskern besteht hier jedoch auch keine Notwendigkeit für eine gesonderte Radwegführung, zumal die Rahmenbedingungen (Straßenquerschnitte der engen Straßen und Gassen) dies auch nicht zulassen.

Plan 1.7 Bestandsanalyse Verkehr einfügen

4 Zusammenfassende Bewertung

4.1 Ermittlung und Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden: Substanzschwächen und Funktionsschwächen. Beide Schwächen können sich jedoch in einem Untersuchungsgebiet überlagern.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Aus § 136 Absatz 3 BauGB:

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

Aus der Bestandserhebung geht hervor, dass der Ortskern von Arzheim aufgrund der schlechten Bausubstanz und der baustrukturellen Gegebenheiten insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht.

Im Untersuchungsgebiet „Arzheim-Ortskern“ bestehen konkret folgende baulich-räumliche Missstände:

- Sanierungsstau in der Bausubstanz und daraus ableitbar an dem energetischen Gesamtzustand,
- Gestaltungsdefizite an der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude
- Hohe Bebauungsdichte in den Blockinnenbereichen
- In Teilbereichen fehlende Raumkanten
- hoher Versiegelungsgrad privater Freiflächen
- Zunahme von Gestaltungsmängeln durch Veränderungen an Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet und somit Gefährdung des historischen und ortstypischen Stadtbildes
- Straßen mit Gestaltungs- und Instandhaltungsmängeln
- Gründefizite in öffentlichen und privaten Freiräumen

Im Untersuchungsgebiet „Arzheim-Ortskern“ bestehen folgende strukturelle und funktionale Schwächen (inkl. Sozialstruktur):

- Leer stehende Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet mit räumlich-konzentrierten Bereichen
- Häufung von mindergenutzten Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich
- Verlust des Arzheimer Orts- und Charakterbildes durch Verlagerung der Winzerbetriebe in den Außenbereich
- Wandel der Bevölkerungsstruktur und damit Veränderung der Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung.
- Steigende Altersstruktur im Untersuchungsgebiet
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im Straßenraum
- In Teilbereichen angespannte Parkraumsituation
- Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und Fußgängern

Für das Untersuchungsgebiet „Arzheim-Ortskern“ lassen sich folgende Chancen und Potenziale ableiten:

- Gute Anbindung an die bzw. Nähe zur Landauer Innenstadt
- Ausbaufähiges touristisch-kulturelles Angebot (Wein- und Genusskultur)
- Gutes Bildungs- und Betreuungsangebot (Kindergarten und Grundschule im Ortskern)
- Naherholungsangebot in den angrenzenden Weinbergen (Naturschutzgebiet Kleine Kalmit, Radfahren, Wandern etc.)
- Hoher Anteil von Wohngebäuden in ruhiger Lage
- Hohes Gestaltungs- und Nutzungspotenzial in den Blockinnenbereichen

- Zahlreiche ortsbildtypische Gebäude
- Hohes Gestaltungs- und Aufwertungspotenzial im öffentlichen Raum, insbesondere an Plätzen

Das Stadtdorf Arzheim besitzt gute Voraussetzungen, um sich als attraktiver Wohnstandort in der Gesamtstadt Landau zu etablieren. Dafür sprechen die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung an die Kernstadt. Hinzu kommen ein für die Größe des Ortes gutes Kinderbetreuungs- und Schulangebot, ein nahes Einzelhandelsangebot, das den täglichen Bedarf abdeckt, sowie ein gutes Naherholungsangebot durch die angrenzenden Weinberge.

Diesen Potenzialen stehen die Nachteile der relativ eng verdichteten Bauweise im historischen Ortskern entgegen, die für Familien relativ wenig private Freiräume bietet und für Senioren sowohl im privaten und öffentlichen Bereich so manche Barrieren mit sich bringt.

Das ansprechende historische Ortsbild des Weinorts Arzheim und die damit verbundene Wein- und Genusskultur bildet eine Grundlage, die durchaus zur Steigerung der touristischen Nachfrage geeignet ist.

Hinzu kommt der Strukturwandel in der Landwirtschaft (Aufgabe von Betrieben oder Verlagerung in den Außenbereich), der räumliche und strukturelle Veränderungen mit sich bringt. Diese Entwicklungspotenziale können sowohl zur Aufwertung der Wohnfunktion als auch zum Ausbau des touristischen Angebotes genutzt werden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

4.2.1 Einwohnerbeteiligung [nach Durchführung noch zu ergänzen]

Im Januar 2019 wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Die ca.180 Bürgerinnen und Bürger zeigten ein reges Interesse an einer geplanten Sanierungsmaßnahme für den Ortskern Arzheims. In der Veranstaltung wurde den Betroffenen Auskunft über das Sanierungsverfahren nach Baugesetzbuch im Allgemeinen gegeben sowie die (finanziellen) Möglichkeiten für die Grundstückseigentümer bei der Ausweisung eines Sanierungsgebiets erläutert. Den Bürgern wurden darüber hinaus die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse vorgestellt. Ziel der Veranstaltung war es einen gemeinsamen Dialog sowohl über die bisher erfasste Analyse als auch über die zukünftige Entwicklung des Arzheimer Ortskerns zu führen sowie eventuelle Bedenken diesbezüglich anzusprechen.

Die Offenlage der VU und Rahmenplanung erfolgte vom xx.2019 bis einschließlich xx.2019. Im Rahmen dieser Frist hatten die Bürger die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Insgesamt gingen xx Stellungnahmen ein, die im Rahmen der Abwägung in der VU und Rahmenplanung berücksichtigt wurden (siehe Anlage xx).

4.2.2 Anhörung Träger öffentlicher Belange [nach Durchführung noch zu ergänzen]

Gemäß § 139 Abs.2 i. V. m. § 4 BauGB soll die Kommune den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Dabei haben die Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben.

Es wurden insgesamt xx Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. xx Stellungnahmen gingen ein. Die Stellungnahmen wurden sachgerecht abgewogen und die Erkenntnisse und Anregungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung sowie der darauf aufbauenden Rahmenplanung berücksichtigt (Siehe Anlage xx).

TEIL C ZIELE UND FÖRDERINSTRUMENTE

In diesem Kapitel werden Handlungsfelder und Oberziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes formuliert. Darauf aufbauend werden konkrete Entwicklungsziele für alle Lebensbereiche (Wohnumfeld, Verkehr, Versorgung, Tourismus, Grünordnung, Soziales usw.) entwickelt.

Im Anschluss daran werden die für die Erreichung der Ziele und Umsetzung der Konzepte zur Verfügung stehenden Instrumente dargestellt. Abschließend wird ein Vorschlag für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes dargelegt.

5 Handlungsschwerpunkte und Ziele der Sanierung

5.1 Handlungsschwerpunkte und Oberziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden allgemeine Oberziele und Handlungsschwerpunkte für die Entwicklung des Arzheimer Ortskerns abgeleitet, um daraus Entwicklungsziele für einzelne Themenbereiche (Wohnen, Stadtbild, Tourismus etc.) zu formulieren. Höchste Priorität muss dabei die Umkehr der negativen Entwicklungen haben, welche im Untersuchungsgebiet u.a. aufgrund von vernachlässigter Bausubstanz, dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft bereits deutlich sichtbar sind. Einerseits gilt es, das Untersuchungsgebiet als Wohn- und Gewerbestandort für alle Generationen aufzuwerten und andererseits, wichtige Funktionen und Stärken zu sichern und weiter zu entwickeln. Auch vorhandene Missstände, wie z. B. Leerstände können zugleich als Chance zur Umstrukturierung genutzt werden.

Arzheim vermittelt mit seinen zahlreich erhaltenen Wohngebäuden und Weingütern in Haus-Hof-Bebauung ein eindrucksvolles historisches Ortsbild, welches es zu erhalten und zu pflegen gilt. Das Sichtbarmachen gerade von baulich-räumlichen Qualitäten stellt das Gerüst für die Aufwertung des Ortes dar.

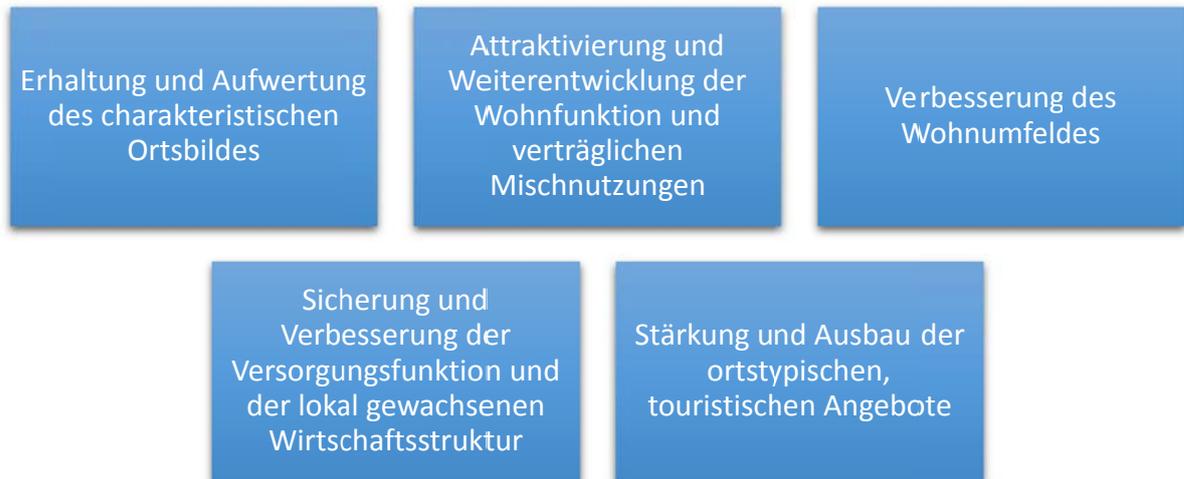
Weitere Voraussetzung für die Stärkung und Weiterentwicklung des Ortes ist die Steigerung der Wohnattraktivität im Ortskern. Dabei sollen auch private Eigentümer angeregt werden, Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Freiräumen durchzuführen. Durch private wohnumfeldverbessernde Maßnahmen – wie zum Beispiel Entsiegelung, Entkernung, Gestaltung und Begrünung der Blockinnenbereiche – soll das Wohnen für junge Familien im Ortskern attraktiver werden.

Darüber hinaus gilt es Arzheims Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume (Straßen und Platzräume) zu steigern und eine funktionale Verbesserung und Aufwertung von Straßen- und Platzräumen herbeizuführen. So kann mehr Raum für Begegnung und Kommunikation geschaffen sowie ein barrierefreies Umfeld gestaltet werden.

Die Aufwertung der öffentlichen Straßenräume, wie aktuell die Kalmitstraße und die Arzheimer Hauptstraße soll dabei ebenso Anreiz für private Eigentümer sein, Erneuerungsmaßnahmen an ihren Gebäuden und Freiräumen durchzuführen.

Das Thema Tourismus in Verbindung mit den vorhandenen Potentialen, wie beispielsweise die Kleine Kalmit, die historischen Kelleranlagen und die Marienfiguren an zahlreichen Häusern, ist grundsätzlich zu bearbeiten. Hier gibt es vielfach Entwicklungspotenziale.

Aus den genannten Handlungsschwerpunkten ergeben sich folgende **Oberziele**:



5.2 Ziele der Sanierung

Im folgenden Abschnitt werden die Entwicklungsziele für die verschiedenen Oberziele sowie beispielhafte Maßnahmen dargestellt. Eine Aufzählung von konkreten Maßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Rahmenplans sowie des Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungs Konzeptes.

Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes:

- Erhaltung und Aufwertung der historischen Baustruktur im Ortskern (auch bei Neubauvorhaben), insbesondere der Haus-Hof-Bebauung
- Erhaltung und Aufwertung des ortstypischen Charakters bei zeitgemäßer Fortentwicklung
- Gestalterische Aufwertung von Straßen und Platzräumen und Rückgewinnung von Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Ortseingänge
- Erhaltung und Aufwertung der stadtbildprägenden Gebäude
- Schließung von Baulücken, sofern diese das Ortsbild stören
- Behebung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden

- Aufwertung der ortstypischen Begrünung von Freiflächen und Fassaden

Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion:

- Sanierung von Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz und/oder technischen Ausstattung (zeitgemäßer Wohnungsstandard)
- Verbesserung des energetischen Gebäudezustands
- Verbesserung der Grundrisszuschnitte an zeitgemäße Wohnbedürfnisse
- Verbesserung der Barrierefreiheit in den Gebäuden einschließlich ihrer Zugänge und Freiräume
- Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Wohnqualität (bessere Belichtung und Belüftung)
- Verbesserung der Qualität privater Freiräume durch Begrünung, Entkernung und Entsiegelung
- Angebot eines breiteren Spektrums von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen – wie Familien, Senioren, Single-Haushalte und Studierenden (Wohngemeinschaften) – und Förderung von innovativen Wohn- und Arbeitsformen als Alternative zum Wohnen in der Kernstadt

Verbesserung des Wohnumfeldes:

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Arzheimer Hauptstraße
- Schaffung und Gestaltung von Treffpunkten/Aufenthaltsräumen für alle Altersgruppen zur Förderung der Kommunikation untereinander
- Förderung von Kultur- und Freizeitangeboten
- Neugestaltung und Neuordnung von Straßenräumen (vom Verkehrsraum zum Stadtraum)
- Begrünung von Freiflächen und Straßenräumen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes
- Verbesserung der Situation und wohnumfeldverträgliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs
- Ausbau und bessere Verknüpfung des Fußwegenetzes mit wichtigen Ortsfunktionen
- Barrierefreie (Um-)Gestaltung der öffentlichen Stadträume
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Entschärfung des Gefährdungspotenzials an der Arzheimer Hauptstraße
- Verbesserung der Situation des Radverkehrs inkl. Abstellmöglichkeiten am Dorfgemeinschaftshaus und an den ÖPNV-Haltepunkten.

Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktionen:

- Sicherung und Aufwertung der Grundversorgung
- Stärkung und Ausbau der Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen)

- Erhaltung und Förderung der lokalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere Weinbau, sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- Förderung und Vernetzung von sozialen und kulturellen Angeboten und Aktivitäten (insbesondere für Familien/Kinder und Senioren)
- Sicherung und Verbesserung des ÖPNV-Angebotes
- Verbesserung der Anbindung an Landau (Innenstadt) für den Radverkehr

Stärkung und Ausbau der ortstypischen, touristischen Angebote:

- Verbesserung des touristischen Angebots durch Aufzeigen, Weiterentwickeln und Vermarkten der Qualitäten und Potenziale, z. B. die Kleine Kalmit, die Kelleranlagen und Marienfiguren an den Gebäuden.
- Förderung, Verbesserung und Ausbau gastgewerblicher Einrichtungen (Hotellerie/Gastronomie)
- Verbesserung der Rad- und Wanderwegeverbindungen zur Kernstadt, zu den benachbarten Kommunen und zu den Naherholungsräumen

6 Instrumente der städtebaulichen Entwicklung

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“ dringend erforderlich. Das Städtebaurecht stellt hier verschiedene Instrumente zur Verfügung (Bebauungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Städtebauliche Verträge, Städtebauförderungsprogramme: Städtebauliche Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt etc.), die sich je nach Handlungsschwerpunkt als geeignet erweisen, um die gebietsspezifischen Funktionsschwächen und städtebaulichen Missstände zu beheben.

6.1 Rechtliche Instrumente

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind im Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“ dringend erforderlich. Das Städtebaurecht stellt hier verschiedene Instrumente zur Verfügung (Bebauungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Städtebauliche Verträge, Städtebauförderungsprogramme: Städtebauliche Sanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt etc.), die sich je nach Handlungsschwerpunkt als geeignet erweisen, um die gebietsspezifischen Funktionsschwächen und städtebaulichen Missstände zu beheben.

6.1.1 Bewertung der Anwendung des Sanierungsrechts

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt vor allem voraus, dass nach § 136 Baugesetzbuch (BauGB)

- städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (Abs. 2), und
- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 1).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet Substanz- oder Funktionsmängel aufweist.

Substanzmängel liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht (mehr) entspricht.

Funktionsmängel liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, das ihm nach Lage und Funktion obliegt, erheblich beeinträchtigt ist.

Die Sanierungsmaßnahme ist eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme und beschränkt sich nicht auf die Aufwertung einzelner Grundstücke.

Das Untersuchungsgebiet in Arzheim deckt den historischen Ortskern sowie angrenzende geplante Siedlungserweiterungen der 1900er bis 1950er Jahre ab. Dieser Ortskern hat sich historisch bedingt als ein zusammenhängendes Gebiet mit einer dichten Baustruktur (typische Haus-Hof-Bebauung) entwickelt.

Die hohe Dichte der Baustruktur steht heutzutage im Widerspruch zu modernen Ansprüchen an das Wohnen und Arbeiten (zu wenig Licht, Luft, Freifläche). Hinzu kommt, dass der Strukturwandel in der Landwirtschaft hier ebenfalls deutlich sichtbare Folgen hinterlassen hat (Leerstände, Sanierungsstau).

Hinsichtlich der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, der Neuorganisation von Wohnungsgrundrissen, der Entkernung und Entsiegelung von Blockinnenbereichen sowie der Neugestaltung von Straßen und Plätzen besteht unzweifelhaft starker Handlungsbedarf. Hinzu kommen die strukturellen Defizite wie Leerstand (Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden), die drohenden Funktionsverluste in der Versorgungsinfrastruktur sowie Konflikte mit dem ruhenden Verkehr.

Im Untersuchungsgebiet im Ortskern von Arzheim liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vor. Teilbereiche des Ortskerns entsprechen aufgrund der starken Verdichtung und des hohen Sanierungsstaus an Gebäuden nach ihrer vorhandenen Bebauung und der sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Weiterhin ist der Ortskern in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat zu Funktionsverlusten im Ortskern geführt, die das Gebiet auch in wirtschaftlicher Hinsicht beeinträchtigen. Trotz der vorhandenen Potenziale ist eine Selbstheilung des Gebietes in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Aus den Bestandsaufnahmen und der Auswertung der Bevölkerungs- sowie Gebäudedaten geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und erhebliche Funktionsschwächen vorliegen. Insbesondere die Verbesserung der Substanzschwächen der Gebäudeanlagen macht die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erforderlich.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des §136 BauGB wird die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet im Ortskern von Arzheim empfohlen.

6.1.2 Wahl des geeigneten Verfahrens

Bei der förmlichen Festlegung zum Sanierungsgebiet gemäß § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) stellt sich die Frage, nach welchem Verfahren des besonderen Städtebaurechts zur Behebung von städtebaulichen Missständen vorgegangen werden muss.

Grundsätzlich stehen zur Durchführung der Sanierung das so genannte "klassische Verfahren" oder das so genannte "vereinfachte Verfahren" nach § 142 (4) BauGB in mehreren Varianten zur Wahl.

Prinzipiell hat die Gemeinde einen Ermessensspielraum bei der Wahl des Verfahrens. Sind jedoch Bodenwertsteigerungen aufgrund von durchgeführten öffentlichen Ordnungsmaßnahmen und damit einhergehenden Immobilienspekulationen zu erwarten, ist die Gemeinde angehalten, das sog. „klassische Verfahren“ anzuwenden.

Die wichtigsten rechtlichen Instrumente bei der Durchführung der Sanierung sind:

- a. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.1 (BauGB) wie z. B. Baugenehmigungen, Miet- und Pachtverträge;
- b. Sanierungsgenehmigungen für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs.2 (BauGB) wie z. B. Kaufverträge, Grundstücksteilungen, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte;
- c. Die so genannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a (BauGB) wie Kaufpreisprüfung sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung.

Das komplette Instrumentarium (vgl. Punkt a - c) kann nur im so genannten klassischen Verfahren angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht für die Veränderungs- und Verfügungssperre gemeinsam (§ 144 Abs.1 und 2 BauGB) bzw. alternativ (§ 144 Abs.1 oder 2 BauGB) angewandt oder ausgeschlossen (ohne Anwendung von § 144 BauGB) werden (vgl. Punkt a und b). Die unter Punkt c genannten Instrumentarien entfallen ganz, sofern die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Die von der Sanierung betroffenen Grundstücke sind in der Satzung einzeln aufzuführen. Grundsätzlich muss in die Grundbücher dieser Grundstücke eingetragen werden, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Wenn das vereinfachte Verfahren mit dem Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (BauGB) zur Anwendung kommt, hat kein Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu erfolgen (§ 143 Abs.2 BauGB).

Die Wahl des Instrumentariums und damit des rechtlichen Sanierungsverfahrens ist entscheidend für die Durchsetzung der Sanierungsziele im privaten Bereich. Die öffentlichen Maßnahmen bestimmt die Stadt ohnehin selbst.

Der voraussichtliche Bedarf an rechtlicher Neuordnung von Grundstücksverhältnissen ist ein Kriterium zur Auswahl des Verfahrens. Im klassischen Verfahren ist eine Grundstücksneuordnung aufgrund der Gesetzgebung durchführbar. Dagegen sind im vereinfachten Verfahren die rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung begrenzt (vgl. Punkt a bis c).

Entscheidend für die Wahl des Verfahrens ist die Erwartung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Diese treten beispielsweise ein, wenn die Gemeinde beabsichtigt, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets durchzuführen oder störende Nutzungen zu beseitigen. Bei nennenswerter Bodenwertsteigerung ist das klassische Verfahren anzuwenden und nach Abschluss der Sanierung sind grundsätzlich Ausgleichsbeträge (§154 BauGB) zu erheben.

Die Ausgleichsbeträge dienen der Abschöpfung der Wertsteigerung privater Grundstücke, durch die im öffentlichen Bereich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wie Ordnungsmaßnahmen (z. B. umfangreiche Neugestaltung der Straßen und Plätze etc.) und Baumaßnahmen (z. B. Neubau eines Bürgerzentrums etc. vgl. § 148 BauGB) und werden zur anteiligen Finanzierung der Gesamtkosten der Sanierung eingesetzt.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Im Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“ liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen im privaten Bereich. Da der Ausbau der Arzheimer Hauptstraße vor der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes beginnt bzw. begonnen hat, sind keine durchgreifenden öffentlichen Maßnahmen mehr vorgesehen, die voraussichtlich eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach sich ziehen werden. In diesem Punkt erscheint das vereinfachte Verfahren ausreichend.

Im privaten Bereich liegt der Schwerpunkt in der Gebäudesanierung und Entkernung zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse. Die Neuordnung von Grundstücken, z. B. bei Nachverdichtung, ist nicht erforderlich. Auch in diesem Punkt erscheint das vereinfachte Verfahren ausreichend.

Beide Verfahrensarten wurden im Hinblick auf die Ziele und die Durchsetzbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet im Ortskern von Arzheim geprüft.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem sog. „vereinfachten Verfahren“ gemäß BauGB als ausreichend bewertet, um die Ziele und Zwecke im vorgesehenen Sanierungsgebiet zu erreichen.

6.1.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass einerseits die Durchführung der Sanierung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird, andererseits aber dennoch innerhalb eines absehbaren Zeitraums abgeschlossen werden kann.

Maßgeblich ist hierfür u.a. die Finanzierbarkeit der Sanierung durch Mittel der Stadt und der öffentlichen Aufgabenträger sowie durch mögliche Städtebauförderungsmittel und vor allem durch Eigenmittel der privaten Bauherren. Aus dem Erfordernis der Finanzierbarkeit ergibt sich, dass die Größe des abzugrenzenden Sanierungsgebietes auch wesentlich von der Konzentration der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie der Stadt beeinflusst wird.

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse lässt sich das Untersuchungsgebiet in Bereiche mit erheblichem oder weniger großem Handlungsbedarf aufteilen. Ausgehend von der Häufung von Missständen und Konflikten wurden in der zusammenfassenden Bewertung die Sanierungsschwerpunkte herausgearbeitet, welche die dringlichsten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und in den öffentlichen Räumen berücksichtigen.

Mit Ausnahme einzelner kleinerer Bereiche besteht im Untersuchungsgebiet flächendeckend Handlungsbedarf. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst in erster Linie diejenigen Gebiete, für die städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB und damit ein Handlungsbedarf festgestellt wurden. Im Untersuchungsgebiet ist das im Wesentlichen der Bereich des historischen Ortskerns mit stark verdichteter Baustruktur und sanierungsbedürftiger Bausubstanz.

Kein bzw. sehr geringer Handlungsbedarf besteht im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets entlang des Nauwegs. Die Liegenschaften gehören bis auf die Nummern 52 und 54 nicht zum verdichteten Ortskern mit hohem Sanierungsbedarf, sondern städtebaulich zur neueren Siedlungserweiterung.

Die Gebäude Zum Altengarten 7, 8a und 9 sind zurzeit in Bau oder erst wenige Monate fertiggestellt. Als durchgehend renovierter Altbau am Rande des Untersuchungsgebiets gilt die Liegenschaft Prinz-Eugen-Straße 13, die somit auch keinen Sanierungsbedarf aufweist.

Die Liegenschaft Zum Altengarten 6 wird zur Arrondierung der Gebietsfläche hinzugefügt. Andernfalls würde die Liegenschaft Zum Altengarten 8 durch ihre Vereinzelung im Sanierungsgebiet einen vermeintlichen Sonderstatus erhalten.

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes um die genannten Bereiche zur ergänzen bzw. zu verkleinern.

Plan 2.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

6.2 Finanzielle Förderinstrumente

6.2.1 Städtebauförderung

Das speziell für Sanierungsgebiete zugeschnittene Städtebauförderungsprogramm wurde zum 01.01.2013 auf Bundesebene eingestellt. Aus diesem Grund wurde geprüft, ob das vorgeschlagene Sanierungsgebiet in eines der aktuellen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung aufgenommen werden könnte.

Mit den bestehenden Förderkulissen und den spezifischen Zielen und Aufgaben dieser, geht das vorgeschlagene Sanierungsgebiet allerdings aufgrund seiner Lage und des dörflichen Gebietscharakters nicht konform.

Es eignet sich somit keines der bestehenden Städtebauförderprogramme zur Förderung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Arzheim-Ortskern“. (Siehe Übersicht der Städtebauförderprogramme auf den Internetseiten des Ministeriums des Innern und für Sport, <https://mdi.rlp.de> und den Seiten der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz <https://add.rlp.de>).

6.2.2 Erhöhte steuerliche Abschreibung nach §§ 7h, 10f Einkommenssteuergesetz (EStG)

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können steuerpflichtige Hauseigentümer die Kosten für die Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude inkl. Planungskosten nach §§ 7h, 10f Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich geltend machen.

Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, können nach § 10f EStG zehn Jahre lang je 9% der Kosten (insgesamt 90% Abschreibungsbetrag) steuerlich geltend machen. Eigentümer, die ihre Immobilie vermieten, können nach § 7h EStG acht Jahre lang je 9% und vier Jahre je 7 % der Kosten (insgesamt 100% Abschreibungsbetrag) steuerlich geltend machen.

Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung ist:

- dass Missstände beseitigt und/oder Mängel behoben werden,
- dass die Maßnahme den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht,
- dass vor Maßnahmenbeginn eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Bauherr und Stadt geschlossen wird,

- dass die Maßnahmen während der Gültigkeit der Sanierungssatzung durchgeführt werden und
- dass die entstandenen Kosten nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Originalrechnungen belegt werden.

6.2.3 Förderprogramme der Förderbanken

| Förderprogramme der KfW | Ziele und Fördergegenstand |
|--|---|
| <p>Energetische Stadtsanierung (KfW-Programm-Nummern 432, 201, 202)</p> | <p>Ziel der Förderprogramme ist es, umfassende Maßnahmen im Quartier in die Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur anzustoßen. Damit werden breitere Einsatzmöglichkeiten unter anderem für erneuerbare Energien in innerstädtischen Altbauquartieren geschaffen und weitere Investorengruppen in den Sanierungsprozess einbezogen.</p> <p>Gefördert werden integrierte Quartierskonzepte, Sanierungsmanager (maximal 3 Jahre) und Investitionen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz der kommunalen Versorgungssysteme.</p> |
| <p>Barrierearme Stadt (KfW-Programm-Nummern 233, 234)</p> | <p>Ziel des Programms ist es, die kommunale Infrastruktur vor dem Hintergrund des demografischen und sozialen Wandels barrierefrei (d. h. alters- und familiengerecht) umzubauen.</p> <p>Gefördert werden investive Maßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Barrieren an bestehenden Gebäuden oder Verkehrsanlagen.</p> <p>Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen im Einklang mit den Zielen bestehender integrierter Stadt(teil-)entwicklungskonzepte stehen oder aus diesen abgeleitet werden.</p> |
| <p>Energieeffizient Sanieren (KfW-Programm-Nummern 151, 167, 218, 219, 430, 431)</p> | <p>Ziel der Programme ist es, private Eigentümer, Kommunen und kommunale Unternehmen mit zinsgünstigen Darlehen bzw. Zuschüssen zu unterstützen, ihre Gebäude energieeffizient zu sanieren, um den CO₂-Ausstoß zu verringern und Energie einzusparen.</p> <p>Gefördert werden Investitionskosten, einschließlich der Nebenkosten für die Bauplanung, Energieeinsparberatung usw.</p> <p>Für denkmalgeschützte Gebäude gelten gesonderte Anforderungen (Förderbaustein Denkmal).</p> |
| <p>Altersgerecht Umbauen (KfW-Programm-Nummer 159)</p> | <p>Ziel des Programms ist es, behinderten oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Eigentümern und Mietern einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung durch zu ermöglichen.</p> <p>Gefördert werden Maßnahmen zum Barriereabbau im Wohnungsbestand durch zinsgünstige Darlehen und unabhängig vom Alter.</p> |

Quellen: KfW Bankengruppe, www.kfw.de, 31.01.2019

Es gibt noch weitere KfW-Förderprogramme, die Investitionsanreize zur Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen bieten. In der Tabelle sind die wichtigsten genannt.

Daneben fördert die Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz (ISB) Modernisierungsmaßnahmen für barrierefreies und energieoptimiertes Wohnen im selbst genutzten Wohneigentum durch kostengünstige Darlehen (Modernisierung selbst genutzten Wohnraums – ISB-Programm-Nummer 705).

6.2.4 Kommunale Förderprogramme

Neben den bereits genannten Förderinstrumenten hat die Stadt Landau die Möglichkeit über kommunal auferlegte Förderprogramme die Sanierung im Arzheimer Ortskern voranzubringen.

Im Rahmen der „Baulandstrategie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt und ihrer Stadtdörfer“ werden durch die Entwicklung von Arrondierungs-/ Außenentwicklungsflächen Einnahmen in Höhe von 15% erzielt (sog. Wertsteigerungsausgleich). Durch diese Mittel kann die Aktivierung/Förderung der Innenentwicklung in Arzheim unterstützt werden, zum Beispiel durch eine mögliche Bezuschussung der Eigentümer.

Kleine Zuschüsse zu Baumaßnahmen eignen sich insbesondere als Anreiz für die Eigentümer, die aufgrund ihres geringen Steueraufkommens nicht von der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h, 10f EStG profitieren können. Dabei eignen sich insbesondere die Maßnahmen, die sich unmittelbar positiv auf das Ortsbild auswirken (z.B. Fassaden- und Dacherneuerungen). Entsprechend positive Erfahrungen konnten bereits in verschiedenen Kommunen, in denen ein kommunales Förderprogramm ergänzend zu einem Sanierungsverfahren durchgeführt wird, gesammelt werden.

Da ein kommunales Förderprogramm eine freiwillige Leistung der Kommune ist, kann dieses Förderinstrument nur im Einvernehmen mit der Kommunalaufsicht auferlegt werden.

TEIL D RAHMENPLANUNG UND SANIERUNGSSTEUERUNG

In der Rahmenplanung werden auf der Grundlage der Bestandsanalyse und den im vorangegangenen Kapitel entwickelten Zielsetzungen die charakteristischen Merkmale des Untersuchungsgebietes herausgearbeitet und Konzepte zu den Handlungsbereichen Nutzungen, Baustruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiflächen und Verkehr für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet entwickelt. Daraus leiten sich Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen ab, die zur Verwirklichung der Ziele und Konzepte beitragen sollen.

Im Kapitel zur Sanierungssteuerung wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht der durchzuführenden Maßnahmen sowie die Steuerung der Maßnahmenumsetzung dargestellt.

7 Rahmenplanung

7.1 Konzept Nutzungen

Im Nutzungskonzept sind neben den Abgrenzungen zur Sicherung/Verbesserung der einzelnen Nutzungsbereiche Maßnahmen zur Funktionsverbesserung, Nutzungsänderungen und Maßnahmen zum Tourismus dargestellt.

Oberstes Ziel ist es, Arzhem als attraktiven Wohnstandort für alle Generationen zu stärken. Weitere Leitziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen, des Wohnumfeldes sowie der touristischen Angebote. Diese Ziele bilden das Rückgrat des Nutzungskonzepts.

Der historische Ortskern von Arzhem soll als Mischgebiet erhalten bleiben. Schwerpunkt dabei soll auf dem Funktionsbereich Wohnen liegen, aber auch die Funktionen Arbeiten, Versorgung und Tourismus sollen im wohnumfeldverträglichen Maße möglich sein. Der weitere, vor allem westliche, Teil des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets soll weiterhin nur dem Wohnen dienen und somit als Wohngebiet bestehen bleiben.

7.1.1 Stärkung Wohnfunktion

Eine wesentliche Aufgabe zur Stärkung der Wohnfunktion ist hierbei die Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards, d. h. sowohl die Sanierung der Bausubstanz, die technische und energetische Modernisierung und Verbesserung von Grundrisszuschnitten der Wohngebäude als auch die Aufwertung der privaten Freiräume durch Entkernung, Entsiegelung und Begrünung.

Die Wohnfunktion soll im gesamten Gebiet gestärkt werden.

Als Zielgruppe für die Aufwertung der Wohnfunktion sind hauptsächlich Familien angesprochen. Zur Verbesserung der Wohnbedingungen im historischen Ortskern sind sowohl Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Verbesserung der privaten Freiräume vorzunehmen.

Aufgrund des demografischen Wandels wird sich der Anteil der über 65-jährigen in den nächsten 20 Jahren kontinuierlich erhöhen, d. h. der Wohnungsbestand ist zunehmend an die Bedürfnisse von Senioren (u. a. geringerer Wohnflächenbedarf, Barrierefreiheit etc.) anzupassen. Daher ist es

wichtig, z. B. den barrierefreien Umbau von Wohnraum zu unterstützen sowie die Nahversorgung und den ÖPNV-Anschluss zu sichern, damit Senioren möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können.

Um jedoch eine einigermaßen ausgewogene Altersstruktur in Arzheim zu sichern, ist es auch wichtig, die Wohnbedürfnisse junger Familien (z. B. erhöhter Wohn- und Freiflächenbedarf etc.) attraktiver zu gestalten, um diese an den Ort zu binden bzw. zum Zuzug von Außen zu bewegen. Besonders wichtig ist daher die Förderung zur Anpassung familiengerechter Wohnverhältnisse z. B. durch Sanierung/ Modernisierung, Verbesserung der Grundrisszuschnitte durch Umbau/Umnutzung sowie die Verbesserung der Freiraumqualität durch Entkernung und Entsiegelung. Darüber hinaus ist die gezielte Akquisition von Studierenden der Hochschule in Landau denkbar. Zwar wurden bereits viele neue Wohneinheiten für Studierende geschaffen, jedoch ist die Entwicklung der Studierendenzahlen weiterhin zu beobachten. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt (gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad) und der guten ÖPNV-Anbindung an jene ist das Wohnen für Studierende in Arzheim durchaus attraktiv.

Auf Grund der hohen Bebauungsdichte im historischen Ortskern ist eine Attraktivitätssteigerung der Wohnnutzung nötig. Dies kann u.a. durch die Neugestaltung privater Freiräume erreicht werden. Eine Aufwertung lässt sich beispielsweise durch die Entsiegelung übermäßig stark versiegelter Innenhöfe herstellen. Auch können neue Freiräume durch den Abriss von leer stehenden Nebengebäuden geschaffen werden.

Um den interessierten Grundstückseigentümern Möglichkeiten einer Neugestaltung von Freiräumen bei eventuellem Abbruch von Nebengebäuden aufzuzeigen, wird empfohlen, gemeinsam mit den Eigentümern Blockkonzepte für die Blockinnenbereiche zu entwickeln.

Daneben gilt es jedoch weitere Maßnahmen zur Standortverbesserung durchzuführen.

7.1.2 Wohnumfeldverbesserung

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse geht hervor, dass es im Ortskern zu wenig Bereiche zum Verweilen, Spielen oder Kommunizieren gibt. Der Außenbereich des Dorfgemeinschaftshauses bietet derzeit aufgrund seiner Ausgestaltung noch enormes Steigerungspotenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität. Ähnlich verhält es sich mit dem Kinderspielplatz im östlichen Bereich des Ortskerns, wobei hier auch noch die schlechte Erreichbarkeit hinzukommt. Dies ist ein Defizit, das auch die Attraktivität des Stadtdorfs als „Wohnraum“, insbesondere für Senioren und junge Familien beeinflusst. Das Schaffen größerer und kleinerer attraktiver Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationspunkte („gestaltete Treffpunkte“) im gesamten historischen Ortskern gehört zu den wesentlichen Aufgaben der Wohnumfeldverbesserung. Der Bereich um das Dorfgemeinschaftshaus, insbesondere der Hof der ehemaligen Amtskellerei würde sich wegen seiner zentralen Lage besonders gut dafür eignen. Das Aufstellen von Sitzgelegenheiten und ggf. die Pflanzung eines Hofbaumes könnten bereits für die Erhöhung der Aufenthaltsqualität reichen. Auch an anderen Stellen im Ortskern sollten zusätzliche Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche in den Blockinnenbereichen sind ebenfalls denkbar. Diese können z. B. im Rahmen von Blockkonzepten gemeinsam mit den Bewohnern ausgearbeitet werden.



Abbildung 24: Beispiel Gestaltung kleiner Treffpunkte: vor und nach der Platzgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Darüber hinaus steigen mit den demografischen Veränderungen in der Bevölkerung auch in Arzheim permanent die Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung, nicht nur des privaten, sondern auch des öffentlichen Raumes. Eine barrierefreie Gestaltung von Straßen, Plätzen und Wegen sowie von öffentlich zugänglichen Gebäuden ist ebenfalls maßgeblich für eine Wohnumfeldverbesserung.

So ist beispielsweise bei der Neugestaltung von Straßen auf einen rollstuhl- bzw. rollatorgerechten Verkehrsflächenbelag zu achten, Zugängen zu öffentlichen Gebäuden sind ggf. um Rampen zu ergänzen oder Gehwege im Bereich von Bushaltestellen anzuheben.

7.1.3 Stärkung der Versorgungsfunktionen und der örtlichen Wirtschaftsstruktur

Neben der Aufwertung der Wohnfunktion (Wohngebäude, private Freiflächen) und des Wohnumfeldes (öffentliche Freiflächen wie Straßen und Plätze) ist die Stärkung der Versorgungsfunktionen und der lokalen Wirtschaftsstruktur ein weiteres wichtiges Ziel für die Sicherung eines attraktiven Ortes.

Wie die Analyse zeigt, verfügt Arzheim über eine gute allgemeine soziale und administrative Infrastruktur, wie z. B. Kindergarten, Grundschule, Ortsverwaltung Dorfgemeinschaftshaus, freiwillige Feuerwehr, medizinische Grundversorgung und ein aktives Vereinsleben. Diese Funktionen sind unbedingt zu sichern.

Gerade vor dem Hintergrund einer immer älter werdenden Gesellschaft, und damit einer Zunahme von Menschen mit eingeschränktem Aktionsradius, ist die wohnungsnahe, fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern. In Arzheim ist insbesondere der im Jahr 2017 eröffnete Dorfladen inkl. Bäckereiangebot in der Arzheimer Hauptstraße langfristig zu erhalten.

Denkbar wäre es auch, die medizinische Grundversorgung, die von einem Allgemeinmediziner mit Praxis im westlichen Bereich der Arzheimer Hauptstraße abgedeckt wird, mittelfristig im zentralen Bereich des Ortskerns anzubieten, so dass auch ältere Menschen im „Dorf der kurzen Wege“ die Möglichkeit haben die Arztpraxis angemessen fußläufig zu erreichen.

Wohnnutzungsverträgliche Dienstleistungen (Läden, Praxen, nicht störende Handwerksbetriebe etc.) und Winzerbetriebe sind grundsätzlich flächendeckend im Gebiet zu sichern und zu fördern. Der räumliche Schwerpunkt der Versorgungsinfrastruktur mit Gütern und Dienstleistungen liegt im Bereich der Arzheimer Hauptstraße und soll dort auch räumlich gesichert und gestärkt werden.

Um die Wirtschaftsstruktur im Ort zu stärken sowie eine Dienstleistungsvielfalt und wohnungsverträgliche Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen nebeneinander) auszubauen, sollen bestehende, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern gehalten und Ansiedlungsanreize für neue, mit dem Wohnen verträgliche, Betriebe geschaffen werden.

Einige Liegenschaften im Ortskern (lange, schmale Grundstücke mit Haupt- und Nebengebäuden) eignen sich besonders gut für das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. So können beispielsweise Selbstständige, freiberuflich Tätige etc. das Vorderhaus als Laden, Büro, Praxis, Atelier oder Ferienwohnung nutzen. Im Hinterhaus bzw. in einem für das Wohnen umgebauten Nebengebäude oder Ersatzgebäude (Abriss/Neubau) kann das ruhigere Wohnen organisiert oder je nach Nutzungsansprüchen umgekehrt werden.

Mit dieser Doppelnutzung finden insbesondere die leer stehenden rückwärtigen Nebengebäude eine neue Nutzung.



Abbildung 25: Beispiel Umnutzung einer Scheune zu Wohnen: vor und nach dem Umbau
Quelle: Rittmannsperger Architekten

7.1.4 Ausbau der Freizeit-, Kultur- und Tourismusangebote

In einem attraktiven Ort darf es an Kultur- und Freizeiteinrichtungen nicht fehlen. Da es in Arzheim an innerörtlichen attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum mangelt, hat die Aufwertung des Freiraums am Dorfgemeinschaftshaus als Stadtdorfmitte bzw. als Treffpunkt für Kommunikation und Interaktion der Bürger (und auch Touristen) untereinander sowie für Kultur- und Freizeitaktivitäten oberste Priorität. Vorteil ist die unmittelbare Angrenzung zum Dorfgemeinschaftshaus, so dass Innen- und Außenveranstaltungen hier gemeinsam stattfinden bzw. gebündelt werden können.

Der räumliche Schwerpunkt für die Stärkung und den Ausbau von Kultur- und Freizeiteinrichtungen (touristische Achse) soll entlang der Arzheimer Hauptstraße zwischen der Aufweitung An der Alten Weed und dem ehemaligen Rathaus und weiter bis hin zur St.-Georg-Kirche liegen. Am Dorfgemeinschaftshaus und an den neu zu gestaltenden Platzräumen An der Alten Weed sowie an der St.-Georg-Kirche sollen touristische Informationen zum Ort und die Vermarktung der touristischen Produkte und Angebote gebündelt werden. Das sind z. B. Veranstaltungen, Informationen zu den im Ort ansässigen Winzerbetriebe, freie Unterkünfte, Informationen zur Stadtgeschichte, Karte zum historischen Ortsrundgang, Informationen zu den weitläufigen Kellieranlagen unter Arzheim und die Geschichte und Bedeutung der zahlreichen Marienfiguren ,etc.

Darüber hinaus ist das Thema der Marienfiguren an Hauswänden im Ortskern stärker aufzuarbeiten. Denkbar wäre eine Konzeption mit Infotafeln zu diesem Thema, d. h. ein innerörtlicher Rundweg, der als Ergänzung zu den bestehenden durch Arzheim führenden touristischen (teils religiösen) Routen entwickelt werden kann.

Außerdem kann sich das Thema Wein im Ortsbild noch stärker präsentieren als bisher, beispielsweise durch Fassadenbegrünung mit Wein oder einer stärkeren Eigenwerbung der Winzer an ihren Fassaden durch ortstypische, dezente Werbeanlagen.

Der Ausbau des Übernachtungsangebotes wäre ebenfalls wünschenswert, z. B. durch Umbau und Umnutzung leer stehender Haupt- und Nebengebäude, insbesondere in Verbindung mit Winzerbetrieben.

Auch die Sanierung und Modernisierung der ortsbildprägenden Gebäude bzw. die Aufwertung der Fassaden durch Neugestaltung und Begrünung, trägt zu einem attraktiven Gesamtbild bei und wirkt einladend auf Touristen.

Plan 2/02 Konzept Nutzungen

7.2 Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Gestalt

Im Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Stadtgestalt werden Bereiche mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes sowie zur Aufwertung der Qualitäten im öffentlichen und privaten Raum (Straßen, Plätze, private Freiflächen) dargestellt.

7.2.1 Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse lässt sich das Untersuchungsgebiet in Bereiche mit erheblichen und weniger großen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufteilen.

Die Sanierungsschwerpunkte liegen in der:

- St.-Georg-Straße,
- Hessengasse,
- Arzheimer Hauptstraße zwischen den Einmündungen in die St.-Georg-Straße und Engelsingasse,
- Staubgasse und
- Rummelsgasse.

Sanierungsschwerpunkte sind Bereiche mit hoher Priorität in der Gebäudesanierung (Bausubstanz und technische Ausstattung), einerseits weil es hier eine auffällige Häufung von Gebäuden mit mittleren bis erheblichen Mängeln gibt, andererseits weil in einigen Bereichen ein erhöhtes öffentliches Interesse (z. B. in Bezug auf ein intaktes Stadtbild) besteht.

In der Hessengasse und in der Arzheimer Hauptstraße zwischen den Einmündungen in die St.-Georg-Straße und Engelsingasse besteht nahezu durchgehend mittlerer bis erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden. In der Arzheimer Hauptstraße besteht zugleich ein erhöhtes öffentliches Interesse in Bezug auf ein intaktes Stadtbild, da sie die die Verbindungsstraße nach Landau (Kernstadt) und darüber hinaus die Ortsdurchfahrtsstraße und wichtigste innerörtliche Hauptstraße ist. Hier befinden sich viele öffentliche Funktionen (Ortsverwaltung, Dorfgemeinschaftshaus, Grundschule, Dorfladen, Freifläche „An der Alten Weed“, etc.). Darüber hinaus hat die Kirchstraße starken ortsbildprägenden Charakter.

Wesentliche Bestandteile der Sanierung und Modernisierung sind hierbei:

- die Sanierung der Bausubstanz,

- die Anpassung an zeitgemäße technische Standards für Wohnen und Arbeiten (z. B. moderne Heizungs- und Sanitärinstallationen oder moderne Kommunikationstechnik wie Breitbandversorgung, etc.),
- Anpassung der Grundrisszuschnitte an zeitgemäße Wohnbedürfnisse,
- die Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Wärmedämmung, Solaranlagen, Fenster, Kellerdecken, Dächer etc.),
- der barrierefreie/-arme Umbau von Wohnraum und
- Erneuerung/Gestaltung der Fassaden unter Wahrung des ortstypischen und historischen Charakters.

Die ersten fünf Punkte dienen der Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards und der letzte Punkt dient der Sicherung und Herstellung des charakteristischen Ortsbildes.

Für die Sanierung und Modernisierung ist eine gute Mischung aus Komplett- und Teilsanierung vorzusehen: Komplettsanierung, um ansiedlungswilligen Familien und/oder Bevölkerung der Mittelschicht attraktiven Wohnraum zu bieten, und Teilsanierung, um alteingesessene Bewohnerstrukturen, die schon Teilsanierungen durchgeführt haben, im Gebiet zu halten.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen zur Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Ortskern von Arzheim ist die Beratung und Information über bauliche und förderliche Möglichkeiten der Sanierung und Modernisierung von historischer Bausubstanz sowie über die Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards von Gebäuden und Wohnungen, insbesondere über die Möglichkeiten der Minimierung von Barrieren.



Abbildung 26: Beispiel: historisches Gebäude vor und nach der Sanierung mit Aufstockung
Quelle: Rittmannsperger Architekten

7.2.2 Entkernung von Blockinnenbereichen

Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität ist die Entkernung und Entsiegelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche in stark überbauten und versiegelten Bereichen. Durch Abbruch von gering oder nicht genutzten Nebengebäuden soll die Tageslichtbeleuchtung, Besonnung und natürliche Belüftung der Wohn- und Freiräume verbessert werden. Auf den gewonnenen Freiflächen können private Grün- und Hofbereiche als sichere und ruhige Spiel- und Freizeitflächen entwickelt werden und damit das Wohnen im historischen Ortskern attraktiver machen. Möglicherweise lassen sich dadurch auch zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken realisieren, so dass der öffentliche Straßenraum entlastet werden kann.

Grundsätzlich besteht im geplanten Sanierungsgebiet flächendeckend im Ortskern Handlungsbedarf zur Entsiegelung und Entkernung von Grundstücken, da das Gebiet insgesamt stark verdichtet ist. Aber auch hier gibt es Bereiche mit hohen und weniger hohen Missständen in Bezug auf ausreichende Belichtung, Belüftung und private Grün- und Freiflächen.

Schwerpunkte zur Entkernung von Grundstücken (Rückbau ungenutzter Nebengebäude) liegen in folgenden Bereichen:

- Rückbereiche beidseitig der Arzheimer Hauptstraße
- Rückbereiche zwischen St.-Georg-Straße und Hessengasse

Bei der Entkernung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass dies behutsam geschieht, d. h. die Ortsbildprägende und historische Baustruktur ist dabei zu erhalten. Viele Liegenschaften im Ortskern von Arzheim sind sehr tief und mit mehreren Nebengebäuden überbaut, so dass die Schaffung von mehr Freiraumqualität durch Niederlegung von ungenutzten Nebengebäuden bei gleichzeitiger Erhaltung der historischen Baustruktur auf den meisten Grundstücken möglich ist.



Abbildung 27: Beispiel zur Schaffung von mehr privaten Freiräumen: vor und nach der Entkernung bzw. Abriss von untergenutzten Gebäudeteilen

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Für die Durchführungsphase wird empfohlen, die Blockinnenbereiche vertiefend zu untersuchen und detaillierte Blockkonzepte zusammen mit den Eigentümern auszuarbeiten. Dabei ergibt sich, welche Nebengebäude niedergelegt oder umgenutzt bzw. wieder genutzt werden können. Mit einem abgestimmten Blockkonzept lässt sich eine hohe Städtebauliche und Freiraumqualität erreichen.

7.2.3 Ortsbildpflege

Ein Ziel im Themenbereich „Ortsbild“ ist es, den ortstypischen Charakter von Arzheim als dörflich geprägter Ort zu erhalten und aufzuwerten. Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch die Straßenraumgestaltung, und damit vor allem durch das Fassadenbild geprägt. Ein intaktes und attraktives Ortsbild hängt daher stark von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer ab.

In der Bestandsanalyse wurde festgestellt, dass viele zurückliegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen das Ortsbild aus stadtbildpflegerischer Sicht stark beeinträchtigt haben, beispielsweise durch Verlust historischer Sprossenfenster, Klappläden, Dacheindeckungen etc., so dass stadtbildpflegerische Maßnahmen in Arzheim dringend erforderlich sind, wenn der Charakter und die Erscheinung des Ortes erhalten bzw. wieder aufgewertet werden soll.



Abbildung 28: Beispiel: Fassadenaufwertung vorher und nachher

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Zu einem intakten Ortsbild gehört auch das Schließen von Baulücken, (beispielsweise in der Schwarzkreuzstraße)

Um Gestaltungsmängel an Gebäuden in Arzheim zu beheben, wird für den Bereich des historischen Ortskerns die Einrichtung eines ergänzenden Fassadenprogramms empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen die geplante Überarbeitung der Gestaltungssatzung für die Ortsteile zeitnah umzusetzen und auf eine konsequente Anwendung der Gestaltungssatzung zu achten. Als weiterer Anreiz ist auch ein jährlicher Fassadenwettbewerb denkbar.

7.2.4 Aufwertung von Plätzen

Die Aufwertung des Freibereichs am Dorfgemeinschaftshaus und der Straßen- und Platzräume An der Alten Weed, am alten Rathaus und an der St.-Georg-Kirche zu attraktiven Aufenthaltsbereichen sind wichtige Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Ein Ziel ist es, neben dem Dorfgemeinschaftshaus den Straßen- bzw. Platzraum An der Alten Weed, der zuletzt 1979 neu gestaltet wurde, als Treffpunkt/Aufenthaltsraum für alle Altersgruppen weiter zu entwickeln. Bei dem anstehenden Ausbau der Arzheimer Hauptstraße sollte beachtet werden, dass der Verkehrsraum für den motorisierten Verkehr zurückhaltend und in den Aufenthaltsraum integriert gestaltet wird. Das durchgehende Asphaltband wie die begleitenden Pflasterflächen sollten in diesem platzartigen Bereich unterbrochen und in die Gesamtfläche eingebunden werden.

Auch soll der Bereich am alten Rathaus (Arzheimer Hauptstraße 58) im Zuge des Ausbaus der Ortsdurchfahrt Berücksichtigung finden. Die historische Bedeutung für die Ortsgeschichte und die städtebaulich markante Stellung des alten Rathauses ist durch eine entsprechende Betonung der gesamten öffentlichen Freifläche herauszustellen. Die Asphaltfahrbahn ist auch hier zugunsten einer durchgehenden Pflasterung zu unterbrechen.

Mit der Umgestaltung des Straßenraums an der St.-Georg-Kirche soll sowohl eine verbesserte Aufenthaltsqualität als auch eine städtebauliche Akzentuierung der denkmalgeschützten Kirche erreicht werden. Bei Neugestaltung der Verkehrsfläche ist eine Einbindung in den Kirchvorplatz vorzusehen. Die St.-Georg-Straße kann auf Höhe der Kirche aufgepflastert werden, so dass eine, auch für den Autoverkehr wahrnehmbare, Platzfläche entsteht. Die bestehende Grünfläche am nördlichen Platzrand kann durch eine Vergrößerung und Aufwertung zu einer attraktiven Aufenthaltsfläche qualifiziert werden.



Abbildung 29: Beispiel einer Platzsituation vor und nach der Umgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Als kleinere Maßnahme mit geringem Aufwand ist die Ausstattung der öffentlich zugänglichen Hofflächen der ehemaligen Amtskellerei mit Sitzgelegenheiten. Auch die Möglichkeit einer Baumpflanzung sollte geprüft werden.

Für Neugestaltung und Aufwertung der genannten Platzräume wird empfohlen, ein vertieftes Nutzungs- und Gestaltungskonzept zusammen mit den Bürgern und Nutzern (alle Altersgruppen), insbesondere aber mit den jeweiligen Anliegern, z. B. im Rahmen einer Bürgerwerkstatt auszuarbeiten. Somit können mögliche Nutzungskonflikte zwischen Anliegern und Nutzern der Platzräume im Vorfeld geklärt und bei der anschließenden Planung berücksichtigt bzw. minimiert werden.

7.2.5 Gestaltung der Straßen

Weiteres Aufwertungspotenzial in Arzheim ergibt sich mit der Umgestaltung und gestalterischen Aufwertung der Straßenräume.

Die im vorgesehenen Sanierungsgebiet vorhandenen Straßen sind bis auf wenige Ausnahmen in einem akzeptablen Zustand, jedoch gibt es auch Straßen sowohl mit erheblichen als auch mit geringen Instandhaltungsmängeln.

Bei dem anstehenden Ausbau der Arzheimer Hauptstraße soll ein niveaugleicher Ausbau von Fußwegen auf beiden Seiten der Fahrbahn gewährleistet werden. Hierzu wird die Breite der Asphaltfahrbahn verringert. Die Ausgestaltung der Straße sollte sich an die gebaute Umgebung und an Aufweitung orientieren (siehe 7.2.4 – Aufwertung von Plätzen).



Abbildung 30: Beispiel: Straße vor und nach der Umgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Der westliche Teil der Arzheimer Hauptstraße hat ebenfalls Umgestaltungsbedarf. Vorrangig sind hier Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich, da einige Kraftfahrzeuge aufgrund des relativ breiten Straßenquerschnitts in diesem Teilstück mit zu hoher Geschwindigkeit fahren. Als Maßnahme wird das Anpflanzen von Bäumen zur punktuellen Verengung des Straßenraumes und eine besondere Gestaltung (z. B. Aufpflasterung) in den Kreuzungsbereichen vorgeschlagen. Mit dieser Maßnahme wird nicht nur das Ziel der gestalterischen Aufwertung des Stadtraumes erreicht, sondern auch die Ziele „Erhöhung der Durchgrünung“ und „Verminderung von Konflikten im Verkehr“.

Des Weiteren soll das Erscheinungsbild der Ortseingänge im westlichen Bereich der Arzheimer Hauptstraße und Prinz-Eugen-Straße verbessert werden.

Plan 2.3 Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Stadtgestalt

7.3 Konzept Grün- und Freiflächen

Grundzüge der Grün- und Freiflächenrahmenplanung ist die Erhöhung der Durchgrünung zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünbestände. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung des Ortskerns eine maximale Durchgrünung und minimale Versiegelung in den Vordergrund zu stellen.

7.3.1 Innerörtliche Grünflächen erhalten und weiterentwickeln

Da der Grünflächenanteil im Ortskern aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering ist, sind die vorhandenen stadtbildwirksamen Grünflächen mit zum Teil wertvollem alten Baumbestand zu sichern und, wo möglich, weiter zu entwickeln.

Raumprägendes Grün ist hauptsächlich entlang der historischen Ortsränder zu finden. Dabei handelt es sich meist um die wenigen erhaltenen alten Weingärten, die sich in Privatbesitz befinden. Diese gilt es zu erhalten und von Bebauung frei zu halten.

Erhaltenswerte Grünflächen sind:

- die Grünflächen am Dorfgemeinschaftshaus bis zur Straße Im Schallschen Garten
- der Spielplatz zwischen den Straßen Zum Altengarten und Im Frankenfeld
- die Staubgärten südlich der Staubgasse
- die rückwärtigen Bereiche der St.-Georg-Straße bis zur Kalmitstraße
- die Grünfläche an der Bushaltestelle „Hauptstraße/Rohrgasse“

7.3.2 Begrünung von Straßen und Plätzen

Grundsätzlich ist eine stärkere Durchgrünung des Ortskerns anzustreben. In den engen Straßen und Gassen ist dies durch Anpflanzen von Bäumen jedoch kaum möglich.

Das Anpflanzen von Bäumen entlang der Prinz-Eugen-Straße sowie im westlichen Bereich der Arzheimer Hauptstraße ist zu überprüfen. Diese Maßnahme dient nicht nur einer stärkeren Durchgrünung, sondern wirkt auch positiv auf das Ortsbild und hat möglicherweise eine entschleunigende Wirkung auf den motorisierten Verkehr.

Der Platz an der Alten Weed ist bereits mit einer attraktiven Begrünung ausgestattet.

7.3.3 Begrünung von privaten Freiflächen und Fassaden

Durch Entkernung und Entsiegelung rückwärtiger, nicht genutzter Grundstücksbereiche sollen private Freiräume geschaffen und verbessert werden. Die Gestaltung der vorhandenen und gewonnenen privaten Freiräume soll unter der Zielvorgabe der "minimalen Versiegelung und maximalen Begrünung" umgesetzt werden, um die Attraktivität des Wohnens im Ortskern zu verbessern.

Des Weiteren trägt die Fassadenbegrünung, insbesondere mit „Echtem Wein“ im Wesentlichen zur Aufwertung des Ortsbildes und zu einer höheren Durchgrünung des öffentlichen Raumes bei.



Abbildung 31: Beispiel für mehr Grün im öffentlichen Raum durch Fassadenbegrünung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Wie die Beispielfotos dokumentieren, ist bei einer Fassadenbegrünung auf eine punktuelle bzw. Teilbegrünung zu achten, damit neu gestaltete Fassaden weiterhin sichtbar bleiben. Die Begrünung ist also als ergänzende Fassadengestaltung anzuwenden, und nicht anstelle einer Fassadenerneuerung.

Plan 2.4 Konzept Grün- und Freiflächen

7.4 Verkehr

Ziel des Verkehrskonzeptes ist das Beheben von Verkehrskonflikten zwischen den verschiedenen Nutzergruppen. Das Konzept beinhaltet überwiegend gestalterische und funktionale Maßnahmen zur Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs, des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie Vorschläge zur Optimierung der Situation der Fußgänger und Radfahrer.

7.4.1 Fließender Verkehr

Um die Wohnfunktion und die Situation der Fußgänger im Ortskern zu stärken, ist es ein Ziel, den Durchgangsverkehr aus den sensiblen Bereichen, d. h. den besonders schmalen Gassen, wie z. B. die Hessengasse, herauszuhalten.

Deshalb wird empfohlen, die innerörtliche Erschließung im geplanten Sanierungsgebiet in der Arzheimer Hauptstraße, der Kalmitstraße und dem Nauweg zu bündeln. Die Arzheimer Hauptstraße ist darüber hinaus Durchgangsstraße für den überörtlichen Verkehr.

Die St.-Georg-Straße, die Engelsgasse und die Hessengasse können als verkehrsberuhigte Spielstraßen ausgewiesen werden.



Abbildung 32: Beispiel niveaugleicher Ausbau von Straßen zur Mischverkehrsfläche:

vor und nach der Umgestaltung

Quelle: Rittmannsperger Architekten

Die Arzheimer Hauptstraße ist die bedeutendste Hauptverkehrsstraße und Ortsdurchfahrt. Die derzeitigen Missstände und Defizite (Gefahrenstellen durch Enge, unübersichtlicher Kreuzungsbereich, keine Querungshilfen etc.) wurden bereits in der Bestandsanalyse erläutert.

Diese Probleme der Arzheimer Hauptstraße sind den Bürgern und der Stadt bereits seit geraumer Zeit bekannt, sodass mittlerweile ein Ausführungsplanung für die Umgestaltung vorliegt und mit der baulichen Durchführung im März 2019 begonnen wurde. Die Planung sieht vor, dass die Arzheimer Hauptstraße niveaugleich ausgebaut und als Mischverkehrsfläche mit breiten Fußwegen auf beiden Seiten und schmalerem asphaltierten Fahrstreifen gestaltet werden soll. Sie bindet zum Teil auch angrenzende Straßen in den jeweiligen Kreuzungsbereichen mit ein. Um das Potential als Platzräume zu nutzen, sollte auf einen stärkeren Bezug zu den Raumkanten der angrenzenden Bebauung zu achten. Dies betrifft insbesondere die Bereiche An der Alten Weed und am ehemaligen Rathaus. (Siehe auch Kapitel 7.2.4 „Aufwertung von Plätzen“)

Darüber hinaus scheint es geboten weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am westlichen Ortseingang umzusetzen. Dies könnte u.a. durch alternierende Baumpflanzung umgesetzt werden, um den Straßenraum optisch zu verengen und damit eine Entschleunigung des motorisierten Verkehrs zu erreichen.

7.4.2 Ruhender Verkehr

Bei der Versorgung des stark verdichteten Ortskerns mit Kfz-Stellplätzen muss der öffentliche Straßenraum zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Ziel ist es, durch Entkernungsmaßnahmen u. a. Raum für Stellplätze auf privaten Grundstücken zu schaffen, um den ruhenden Verkehr im Straßenraum zu reduzieren, so dass sich die Konflikte zwischen ruhendem und fließendem Verkehr und Fußgängern bzw. Radfahrern minimieren.

Im Zuge der Umgestaltung von Straßen zu niveaugleichen Mischverkehrsflächen kann auch der ruhende Verkehr im Straßenraum durch Markierung von Stellplatzflächen geordnet werden, um somit das wilde Parken im Straßenraum – wie bisher – zu unterbinden. So können bisherige Konflikte mit dem ruhenden Verkehr, wie z. B. das Parken vor Ein- und Ausfahrten oder das Behindern des landwirtschaftlichen Verkehrs durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge vermieden werden.

7.4.3 Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen

Insgesamt ist das Fußwegenetz im Ortskern bis auf wenige Ausnahmen ausreichend verknüpft. Die Machbarkeit einer zusätzlichen Fußwegeverbindung zwischen der Rummelsgasse und dem Kinderspielplatz zwischen den Straßen Zum Altengraben und Im Frankenfeld ist zu überprüfen.

Darüber hinaus bietet sich eine Öffnung der bereits bestehenden Fußwegeverbindung zwischen der Arzheimer Hauptstraße und der St.-Georg-Kirche an. Diese Wiedernutzbarmachung wird zurzeit durch die Dorfentwicklungspartner im Rahmen des Modellprojektes „Kommune der Zukunft“ geplant und soll kurzfristig umgesetzt werden.

Zur Attraktivierung des Ortskerns für Familien und Senioren ist die Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut ein zentrales Thema in diesem Zusammenhang gilt es, öffentlich zugängliche Gebäude im geplanten Sanierungsgebiet, wie z. B. die Ortsverwaltung, das Dorfgemeinschaftshaus oder die Grundschule), barrierefrei erreichbar zu machen. Auch sollte ein barrierefreier Zugang zum Nahverkehr durch anheben der Bordsteine an den ÖPNV-Haltepunkten möglich gemacht werden. Dies muss ohnehin bis 2022 gemäß Personenbeförderungsgesetz umgesetzt werden.

In diesem Kontext wird noch mal auf das Einrichten von mehreren kleinen Ruhe- und Kommunikationspunkten (Ausstattung mit einer Sitzgelegenheit) hingewiesen. Diese „kleinen Plätze“ sind in Abständen von ca. 100 bis 200 Metern vorgesehen, um es unter anderem auch älteren und gehbehinderten Bewohnern zu ermöglichen, auf dem Weg zum Bus, Einkauf etc. oder beim Spazierengehen, eine Ruhepause einlegen zu können.

Die Sicherung und der Ausbau des Radwegenetzes spielt insbesondere im Zusammenhang mit dem Tourismus eine bedeutende Rolle. Dies gilt sowohl für das Radwegenetz innerhalb des Ortskerns als auch für die Verbindungen „von außerhalb“.

Am Dorfgemeinschaftshaus sind sowohl Fahrradstellplätze als auch Infotafeln mit touristischen Informationen vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze sind an der Grundschule als auch An der Alten Weed in Verbindung mit den ÖPNV-Haltepunkten angedacht.

Des Weiteren wird empfohlen, die Realisierbarkeit eines gesonderten Radweges oder eines Angebotsstreifens im westlichen Bereich der Arzheimer Hauptstraße (ab der Grundschule) zu überprüfen. Dies in Verbindung mit einer Begrünung entlang der Straße kann eine Verkehrsberuhigung und somit eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirken.

7.4.4 ÖPNV

Das bestehende ÖPNV-Angebot ist in Arzheim im Bereich der flächendeckenden Versorgung ausreichend, jedoch in Bezug auf die Taktung ausbaufähig.

Auch ein barrierefreier Zugang zu den Bussen erleichtert insbesondere vielen älteren Menschen die Nutzung des Nahverkehrs und trägt zu einem attraktiven Wohnstandort bei.

Plan 2.5 Konzept Verkehr

8 Sanierungssteuerung

8.1 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht inkl. Zeitplan

In der Rahmenplanung wurden bereits die erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Konzepten erläutert.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen ist in Abhängigkeit aller an der Realisierung Beteiligten zu betrachten. Die Maßnahmen, die durch die Stadt initiiert, entschieden und durchgeführt werden, können sicherlich zügig begonnen werden. Andere Maßnahmen hingegen, wie z. B. die Modernisierungsmaßnahmen an den privaten Gebäuden werden je nach Bedarf, zu den von den privaten Eigentümern selbst gewählten Terminen durchgeführt. Aus diesen Gründen ist der zeitliche Rahmen nicht immer genau zu bestimmen.

Der zeitliche Ablauf aller geplanten Projekte wird für den Zeitraum von 2019 bis 2034 dargestellt. Die zeitliche Realisierung der Maßnahmen wird in drei Phasen unterschieden:

- kurzfristig (innerhalb von 5 Jahren),
- mittelfristig (innerhalb von 6-10 Jahren) und
- langfristig (innerhalb von 11-15 Jahren)

Maßgeblich für die Durchführung der Sanierung ist vor allem die Finanzierbarkeit der Sanierung, zum einen durch Eigenmittel der privaten Bauherren und zum anderen durch Finanzmittel der Stadt.

Ein Anreiz für Private, Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen, ist nach wie vor die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten, wonach, je steuerlichen Veranlagung und Steuerlast, bis zu 100% der entstandenen Modernisierungskosten abgeschrieben werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Anhang) für das Sanierungsgebiet "Landau-Arzheim Ortskern" bezieht sich auf einen Durchführungszeitraum von maximal 15 Jahren – beginnend im Jahr 2019 maximal bis zum Jahr 2033. Die Übersicht berücksichtigt sämtliche, nach dem heutigen Kenntnistand erforderliche Maßnahmen aus der Vorbereitenden Untersuchung und der Rahmenplanung sowie deren pauschal ermittelten Kosten. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen von öffentlicher sowie privater Seite werden auf ca. 15,3 Millionen Euro geschätzt.

Ausgaben

Die Ausgaben sind unterteilt in nicht investive Maßnahmen (Vorbereitung, Planungen und Beratung) sowie investive öffentliche und investive private Maßnahmen (Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen etc.).

Die öffentlichen Kosten für die Vorbereitung, Planung und Beratung der Ortskernsanierung beinhalten in der Hauptsache die Vorbereitenden Untersuchungen, Erstellung von Konzepten und Planungen sowie die Beratung von Modernisierungswilligen. Insgesamt werden in diesem Bereich Kosten in Höhe von rund 200.000 Euro ermittelt.

Als öffentliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen (investiv) sind u. a. die Kosten für die Neugestaltung von Straßen- und Plätzen zusammengefasst. Insgesamt betragen die Kosten für öffentliche Maßnahmen etwa 650 Tausend Euro über einen Zeitraum von 15 Jahren. Im Jahresdurchschnitt sind das rund 44.000 Euro.

Als private Bau- und Ordnungsmaßnahmen (investiv) sind u. a. die Kosten für die Sanierung- und Modernisierung von Gebäuden sowie Abriss- und Neubaumaßnahmen zusammengefasst. Gemäß der vorliegenden Untersuchung werden die privaten Investitionen über einen Zeitraum von 15 Jahren auf ca. 14,5 Millionen Euro geschätzt. Im Jahresdurchschnitt sind das rund 965.000 Euro.

Einnahmen

Da der Einsatz von Städtebaufördermitteln nicht erfolgen kann, muss überprüft werden welche anderen Förderprogramme wie z. B. Förderprogramme der Länder, des Bundes oder der EU, Förderprogramme der Förderbanken (z. B. energetische Stadtsanierung, Barrierearme Stadt), Finanzhilfen anderer zuständiger Fördergeber (z. B. GVFG) oder Anliegerbeiträge zur Aufwertung des Gebiets zum Einsatz kommen könnten.

Plan 2.6 Maßnahmenplan

8.2 Sanierungssteuerung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes kann nur mit Unterstützung der Betroffenen erfolgen. Aktive und passive Bürgerbeteiligung (Transparenz, Information, Planungswerkstätten etc.) können die Akzeptanz und aktive Beteiligung der Maßnahmen wesentlich verbessern.

Zu Beginn wird eine Auftaktveranstaltung vorgeschlagen. Diese soll die Sanierungsbetroffenen über die rechtlichen Konsequenzen und Fördermöglichkeiten informieren und zur Mitwirkung (z. B. Platzgestaltung, Blockkonzepte) motivieren. Darüber hinaus sollen die privaten Eigentümer und Mieter während der gesamten Sanierungsphase aktiv angesprochen werden. Des Weiteren kann die Bürgerinformation und Planungskommunikation mit einem Internetauftritt unterstützt werden.

Für die Koordinierung der Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen, eine Sanierungsberatung einzurichten (nicht förderfähig), die u.a. folgende Aufgaben übernimmt:

- Städtebauliche Beratung der Eigentümer
- Sanierungs- und förderrechtliche Beratung
- Ausarbeiten von Modernisierungsvereinbarungen
- Koordinierung eines möglichen kommunalen Fassadenprogramms (im Zuge der Baulandstrategie)
- Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen
- Akquisition von Fördermitteln
- Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die städtebauliche Beratung beinhaltet die Beratung und Information über Möglichkeiten der Modernisierung der historischen Gebäude. Gerade in verdichteten Ortskernen mit historischen Gebäuden, wie in Arzheim, ist eine fachliche Beratung bei der Erneuerung der alten Bausubstanz erforderlich. Dabei sollen Anregungen und Empfehlungen gegeben werden, unter anderem auch in Form von skizzenhaften Planungs- und Gestaltungsvorschlägen, die die Maßnahmen fachlich unterstützen.

Im Rahmen des familien- und altengerechten Wohnens geht es um die Anpassung an aktuelle Ausstattungsstandards von Gebäuden und Wohnungen und vorrangig um die Möglichkeiten der Minimierung von Barrieren. Hierbei sind Fachkenntnisse und detaillierte Informationen insbeson-

dere über Maßnahmen zum behindertengerechten Ausbau in historischer Bausubstanz erforderlich, die über die städtebauliche Beratung angeboten werden soll.

Zu den Aufgaben der Sanierungsberatung zählt auch die Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln.

Zur besseren Erreichbarkeit der privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet wird das Einrichten eines vor-Ort-Büros empfohlen. Dort sollen die Sanierungswilligen regelmäßige Beratungen zu ihrer konkreten Baumaßnahme oder zu Fördermöglichkeiten (z. B. Fassadenprogramm) zu festgelegten Zeiten in Anspruch nehmen können.