Dezernat IV
04.09.2023

BESCHLUSSVORLAGE
V561/2023

Betreff

Städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Werksgeländes der Firma SAINT-GOBAIN (Spiegelfabrik) in Mannheim Luzenberg

hier: Aktueller Sachstand, weiteres Vorgehen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Bezirksbeirat Waldhof	24.01.2024	öffentlich	Vorberatung
2. Ausschuss für Umwelt und Technik	25.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
08 Waldhof

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja/Nein

Öffentliche Bürgerbeteiligung am 09.06.2021 und 20.09.2023

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;
negative oder positive Auswirkungen sind in Anlage K dargestellt

Klimafolgenanpassung: negativ/neutral/positiv

Beschlussantrag:

1. Die „Rahmenbedingungen für die weiteren Gespräche“ zwischen SAINT-GOBAIN und der Stadt Mannheim sowie die Überlegungen von SAINT-GOBAIN zur Ansiedlung einer neuen gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche des Spiegelareals werden zur Kenntnis genommen.
2. Das städtebauliche Leitbild gemäß Ziffer 4 des Sachverhaltes wird als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Spiegelfabrik beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Flächen für umweltrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu suchen.

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Unterstützt werden die Strategischen Ziele 1, 2 und 6 der Stadt Mannheim sowie das Leistungsziel 4 (Sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordern, ist verbindliches Planungsrecht geschaffen), das Leistungsziel 8 (Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht) und das Wirkungsziel 3 (Mannheim verfügt über ein attraktives Stadtbild mit klimatisch hochwertigen öffentlichen Räumen von hoher Aufenthaltsqualität und Nutzung) des Fachbereiches Geoinformation und Stadtplanung.

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Der AUT wird über den aktuellen Stand der Planungen informiert. Über das Leitbild zur Entwicklung der ehemaligen Spiegelfabrik soll ein politischer Konsens für die nächsten Schritte erzielt werden. Anschließend können die weiteren Planungen zusammen mit Anregungen aus der Bürgerbeteiligung Schritt für Schritt konkretisiert werden.

Kennzahlen

	Istwerte		**Planwert**
	2021	2022	2023
Anzahl der Vorlagen im Rahmen der Bauleitplanung	18	18	12
Fläche/Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete/Einzelprojekte (ha/Anzahl)	571/19	571/15	535/14
Anteil der befragten Bürger*innen, die mit der Gestaltung der Gebäude, Straßen und Plätze sehr oder eher zufrieden sind.	X	X	60%

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

Beschlossen wird ein Leitbild mit verschiedenen Eckpunkten als Grundlage für die weitere Entwicklung des ehemaligen Industrie- und Gewerbeareals der Firma SAINT-GOBAIN (Spiegelfabrik) in Mannheim Luzenberg als zukunftsfähiger Wohn- und Gewerbestandort mit entsprechenden Infrastrukturen (Gemeinbedarf, Erschließung, Grün- und Freiflächen usw.), der den Anforderungen einer klimaresilienten Stadtentwicklung angemessen Rechnung trägt.

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

Mittel für weitere Untersuchungen, die Beauftragung entsprechender Gutachten (Bodenverunreinigungen, Lärm, Artenschutz usw.) und die Durchführung eines Bürgerbeteiligungsprozesses stehen im Finanzhaushalt unter dem Bauvorhaben 8.61516040 - Spiegelfabrik zur Verfügung.

Specht Eisenhauer

Zusammenfassung des Sachverhalts

Zwischen den Stadtteilen Luzenberg und Waldhof-West hat die Spiegelfabrik der Firma SAINT-GOBAIN fast 170 Jahre lang als eine der ältesten kontinuierlich betriebenen Fabriken den Mannheimer Norden und die Stadt Mannheim als Industriestadt geprägt. Durch die Aufgabe des Produktionsstandortes im September 2020 stehen diese Flächen für eine Neuordnung zur Verfügung (s. Abb. 1). Hierdurch eröffnen sich neue Chancen für die Stadtteilentwicklung.

Im April 2020 wurden eine Vorkaufsrechtssatzung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.11 beschlossen sowie vorbereitende Untersuchungen eingeleitet (Beschluss vom 02.04.2020 B-Vorlage Nr. 082/2020). Parallel wurden erste Planungen und Gutachten beauftragt. Im April 2021 wurde darüber hinaus eine Sanierungssatzung erlassen (Beschluss vom 22.04.2021 B-Vorlage Nr. V176/2021).

Der Planbereich ist fast vollständig im Eigentum der Firma SAINT-GOBAIN. Über den Erwerb durch die Stadt Mannheim bzw. die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP werden derzeit unter Federführung von Dezernat IV Gespräche mit SAINT-GOBAIN geführt. In einer Vereinbarung haben sich die Stadt und SAINT-GOBAIN über die „Rahmenbedingungen für die weiteren Gespräche“ über einen Grundstückerwerb verständigt.

Die bisherigen Beschlüsse des Gemeinderates zur Entwicklung der Spiegelfabrik sichern die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Zielvorstellungen, die sich aus der Weiterentwicklung des Rahmenplans aus dem Jahr 2001 ableiten und 2020-2023 weiter definiert wurden. Im Laufe der Gespräche hat die Firma SAINT-GOBAIN zudem erläutert, dass eine Ansiedlung von Tochterfirmen aus dem Konzern geplant ist und hierfür ca. 4 ha benötigt werden.

Wesentliche Ziele der Planung für die Entwicklung der Fläche sind:

- Neues Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen und familienfreundlicher Infrastruktur schaffen
- Stadtteilverbindungen qualifizieren
- Soziale Infrastruktur sichern und ausbauen
- Klimaresiliente und ökologische Stadtentwicklung vorantreiben

Für die weiteren Planungsschritte ist eine Konkretisierung der Planungsziele erforderlich, da zur Klärung der umweltrechtlichen Fragestellungen Untersuchungen erforderlich werden, deren Umfang und Tiefe von der angestrebten Nutzung abhängig sind. Auf Basis der bisherigen Planungen, der Bürgerbeteiligung und der geplanten Unternehmensansiedlung wurde ein Leitbild entwickelt, das als Grundlage für die weitere städtebaulich-freiräumliche Entwicklung dienen soll.

Beschlussanlage

Anlage 1: Dokumentation Strukturplanung Spiegelfabrik
Anlage 2: Dokumentation Bürgerbeteiligungsveranstaltung 09.06.2021
Anlage 3: Dokumentation Bürgerbeteiligungsveranstaltung 20.09.2023

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Anlass und Ziele
2. Historische Entwicklung, aktueller Planungsstand und laufende Gespräche
3. Eckpunkte der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung
4. Leitbild der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung
5. Bürgerbeteiligungsveranstaltungen
6. Weiteres Vorgehen

Sachverhalt

1. Anlass und Ziel

Zwischen Luzenberg und Waldhof-West hat die Spiegelfabrik der Firma SAINT-GOBAIN fast 170 Jahre lang als eine der ältesten kontinuierlich betriebenen Fabriken der Stadt den Mannheimer Norden und die Stadt Mannheim als Industriestadt geprägt. Die Produktion auf dem Werksstandort wurde im September 2020 stillgelegt. Durch eine Neuordnung der Fläche eröffnen sich neue Chancen für die Stadtentwicklung.



Abbildung 1: Luftbild des Areals der Spiegelfabrik mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Erste rechtliche Schritte zur Neuordnung des Areals wurden bereits umgesetzt: Nachdem bekannt wurde, dass der Werkstandort geschlossen werden soll, wurden im April 2020 eine Vorkaufsrechtssatzung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57.11 beschlossen (s. Abbildung 1) sowie vorbereitende Untersuchungen eingeleitet (vgl. V082/2020). Parallel wurden erste Planungen und Gutachten beauftragt. Im April 2021 wurde eine Sanierungssatzung erlassen (vgl. V176/2021).

Vor Beschluss der Vorkaufrechtssatzung wurden bereits Teile des ehemaligen Werksgeländes im Süden an Dritte veräußert, woraufhin durch den neuen Eigentümer eine Rodung von ökologisch wertvollen Baumbeständen stattfand. Dies zeigt, dass ohne ein koordiniertes Verfahren aus einer Hand durch die Stadt die angestrebte städtebaulich-freiräumliche Gesamtentwicklung und Zielsetzung für diesen Standort nicht gewährleistet werden kann. Über einen Erwerb durch die Stadt bzw. die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP werden derzeit unter Federführung von Dezernat IV Gespräche mit der Firma SAINT-GOBAIN geführt. Über die Rahmenbedingungen für die Gespräche im Hinblick auf den Erwerb der Flächen haben sich SAINT-GOBAIN und die Stadt in einer Vereinbarung verständigt.

Die bisherigen Beschlüsse des Gemeinderates zur Entwicklung der Spiegelfabrik sichern die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der städtischen Zielvorstellungen. Diese allgemeinen übergeordneten Planungsziele für die Fläche sind die Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen, die Verbindung der Stadtteile, der Erhalt und Qualifizierung der Grünstrukturen, die Aufwertung des Altrheinufers, die Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen und neuer Kitastandorte, die Sicherung Ökologischer Qualitäten, die Schaffung von Freiräumen, die Realisierung städtebaulich hochwertiger Wohnlagen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Anhand erster Planungsüberlegungen durch die Stadt nach der Werksschließung wurden diese Ziele räumlich dargestellt, der Öffentlichkeit im Juni 2021 vorgestellt und anschließend unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Bürgerschaft weiterentwickelt.

Zwischenzeitlich hat die Firma SAINT-GOBAIN angekündigt, dass die Ansiedlung einer Firma aus dem Konzern auf einem ca. 4 ha großen Teilbereich des Grundstücks geplant ist. Die entsprechenden Planungen wurden in das städtebauliche Konzept integriert.

Für die weiteren Planungsschritte ist eine Konkretisierung der Planungsziele erforderlich, da zur Klärung umweltrechtlicher Fragestellungen Untersuchungen erforderlich werden, deren Umfang und Tiefe von der angestrebten Nutzung abhängig sind.

2. Historische Entwicklung, aktueller Planungsstand und laufende Gespräche

Die „Spiegelfabrik“ wurde 1853 am Standort Mannheim zur Glasproduktion gegründet und gehört zum Konzern SAINT-GOBAIN Glass Deutschland GmbH. Das Areal lag damals noch weit außerhalb der Stadt. Mangels vorhandenen Facharbeitern wurden rund 400 Facharbeiter mit ihren Familien aus Elsass-Lothringen unmittelbar am Werk angesiedelt. Hierzu wurde die sogenannte Spiegelkolonie als Werkssiedlung mit 346 Wohnungen parallel zum Produktionsstandort errichtet. Von der ehemaligen Siedlung ist heute nur noch eine inzwischen sanierte und unter Denkmalschutz stehende Häuserzeile erhalten geblieben. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und zunehmenden räumlichen Enge in den Mannheimer Quadraten siedelten sich im Umfeld zahlreiche weitere Unternehmen an, wodurch sich der Stadtteil Waldhof zu einem industriellen Schwerpunkt in der Region entwickelte.

1906 begann die Gussglasfertigung, die das Mannheimer Werk im Laufe der Jahrzehnte zum größten Gussglashersteller in Europa machte. Von 1958-1962 wurden Neuinvestitionen zur Modernisierung und Erweiterung getätigt, die dazu führten, dass die gesamte deutsche Gussglasproduktion des Konzerns in Waldhof konzentriert wurde. 1977 konnte sich die Hütte in Mannheim als größte Glashütte Europas bezeichnen.

Rahmenplan 2001

Im Jahr 2000 wollte die Firma SAINT-GOBAIN das Betriebsgelände auf den heutigen Produktionsbereich konzentrieren und damit die restlichen Flächen für neue Entwicklungsperspektiven freigeben. Gemeinsam mit der Stadt Mannheim wurde daher das Planungsbüro Wick+Partner beauftragt, für die zukünftige Nutzung von Betriebsreserveflächen im Laufe des Jahres 2001 eine Rahmenplanung zu erarbeiten, welche folgende städtebauliche Ziele beinhaltete:

Die Betriebsflächen sollten langfristig gesichert werden, die brachliegenden Flächen sollten einer neuen Nutzung zugeführt und zudem die beiden Stadtteile Luzenberg und Waldhof-West stärker miteinander verbunden werden (s. Abbildung 2). Der Vernetzungsgedanke fand Eingang in die Freiraumdarstellung des Regional- und des Flächennutzungsplans. Die gebietsbezogenen baulichen und freiraumbezogenen Ziele des Rahmenplans konnten letztendlich nicht verwirklicht werden.

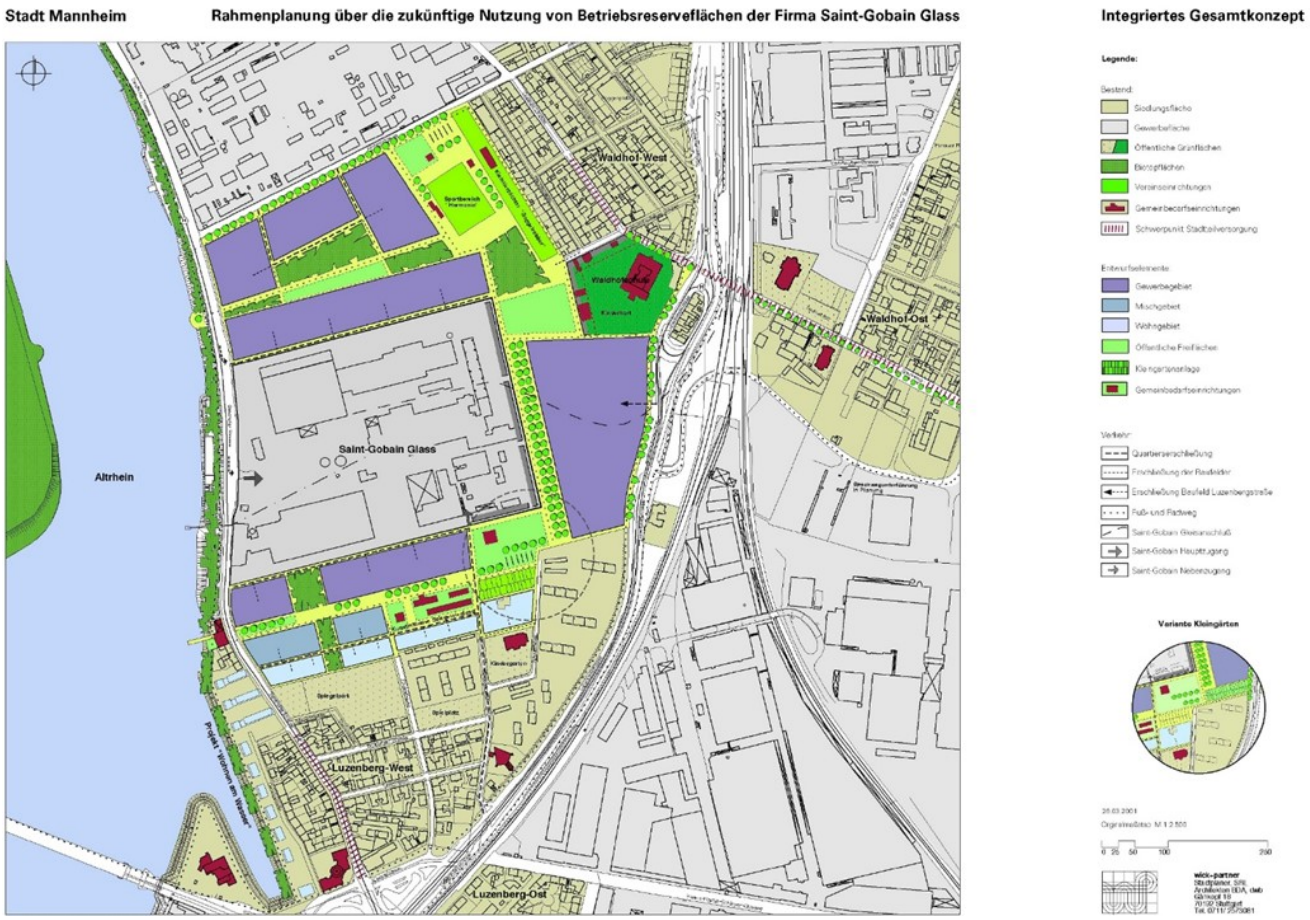


Abbildung 2: Rahmenplan von 2001 (Wick+Partner)

In der Zwischenzeit gab es jedoch städtebauliche Entwicklungen in direkter Nähe zum Plangebiet. Am westlichen Rand von Luzenberg direkt am Bonadieshafen wird das Bauprojekt „Wohnen am Wasser“ umgesetzt. Auf dem Areal entstehen Mehrfamilienhäuser. Die Entwicklung wurde 2013 angestoßen und dauert bis heute an. Die Musikinsel, direkt östlich des Waldhofbeckens und westlich des Altrheins gelegen, befindet sich in der Entwicklung.

Im September 2020 wurde die Glasproduktion eingestellt. Bis auf vereinzelte Lagerhaltungen der zum Abtransport vorgesehenen Glasprodukte und die vorübergehende Überlassung von Lagerflächen an Dritte steht das Werk heute still. Abseits der Produktionsstätten, Lagerhallen und Verwaltungsgebäude hat sich in den letzten Jahrzehnten auf den nicht gewerblich-industriell genutzten Brachflächen eine üppige naturbelassene Vegetation gebildet.

Strukturplanung 2022

Seit der Rahmenplanung im Jahr 2001 haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung insgesamt sowie die Fläche selbst weiterentwickelt. Die Stadt Mannheim hat auch über die Konversion hinaus Wohnungsbaubedarfe. Gleichzeitig ist auf dem Areal ein umfangreicher Grünbestand gewachsen. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Überarbeitung des Rahmenplans aus 2001. Im Rahmen einer Strukturplanung wurden hierzu mit dem Büro Wick+Partner unterschiedliche Varianten zur weiteren Entwicklung der Flächen erarbeitet, welche auf zwei Szenarien reduziert wurden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden auch die für die Planung relevanten Verkehrsknotenpunkte geprüft, um die Tragfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes abschätzen zu können.

Das Szenario 1 „Entwicklung Werksflächen“ (s. Abbildung 3) stellt bezüglich der Flächenentwicklung ein eher zurückhaltendes Szenario dar. Unter dem Fokus des maximalen Walderhalts konzentriert sich das Szenario auf eine gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen Werksflächen. Die Transformation der gewerblichen Flächen zielt auf ein kleinteiligeres Flächenangebot für unterschiedliche Branchen

ab. Der öffentliche Raum soll unter Integration von Bestandsgebäuden und dem denkmalgeschützten Wasserturm zu einer prägenden Achse vom Altrhein in das Plangebiet werden. Neue Plätze bieten Aufenthaltsqualität und setzen die Historie des Standorts in Szene. Eine Neubespielung historischer Industriehallen kann die Neuausrichtung des Areals z.B. auf Start-ups und innovative Unternehmen richten und somit die Transformation unterstützen.

Der Südrand des Planbereichs wird zur Nahtstelle und bindet Luzenberg über kleinflächige Wohnbauflächen an. Die Vereinsflächen im Norden mit Sportfeld und Kleintierzüchter bleiben an ihren Standorten erhalten. Der legendäre Sandacker soll als Bolzplatz südlich der Waldhofschule neu angelegt werden. Ein Vorschlag zu einem größeren Standort für Kindertageseinrichtungen am nördlichen Rand des heutigen Wohnquartieres Luzenberg bietet eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen, um die Versorgung im Bestand und die des neuen Quartiers zu sichern. Ein bedarfsgerechtes Schulangebot wird sichergestellt. Als Haupterschließung für den motorisierten Individualverkehr auf die gewerblichen Flächen im Westen fungieren Anschlüsse an die Sandhofer Straße. Die Verknüpfungen für den Fußgänger- und Radverkehr eröffnen mehrere Anbindungen zur Zugänglichkeit des bisher isolierten Grundstücks und an den Altrhein. Eine Wegeverbindung als Nord-Süd-Achse am Gebiets- bzw. Waldrand übernimmt die direkte Vernetzung zwischen den beiden Stadtteilen Waldhof und Luzenberg. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes ist in Anbetracht der geringen Bevölkerungszunahme unwahrscheinlich.

Das Szenario 1 integriert nahezu alle Gehölzflächen und die ökologischen und die klimatischen Wirkungen der Gehölz- und Waldflächen bleiben nahezu unberührt. Es ergibt sich eine Flächenwiedernutzung im bisherigen Umfang mit eher monostrukturierter Nutzungsperspektive ohne neue Impulse, was u.a. die Entwicklung ergänzender, städtebaulich hochwertiger Wohnlagen erschwert. Die Stadtteilverbindung zwischen dem Luzenberg und dem Waldhof ist gegeben, entfaltet aber nur eine geringe Qualität in der Randlage zwischen Gewerbegebiet und Gehölzbestand. Nach Westen schließt das Gewerbegebiet, nach Osten Waldflächen an, wodurch eine freiräumliche Attraktivität fehlt und eine Sozialkontrolle nicht gegeben ist.

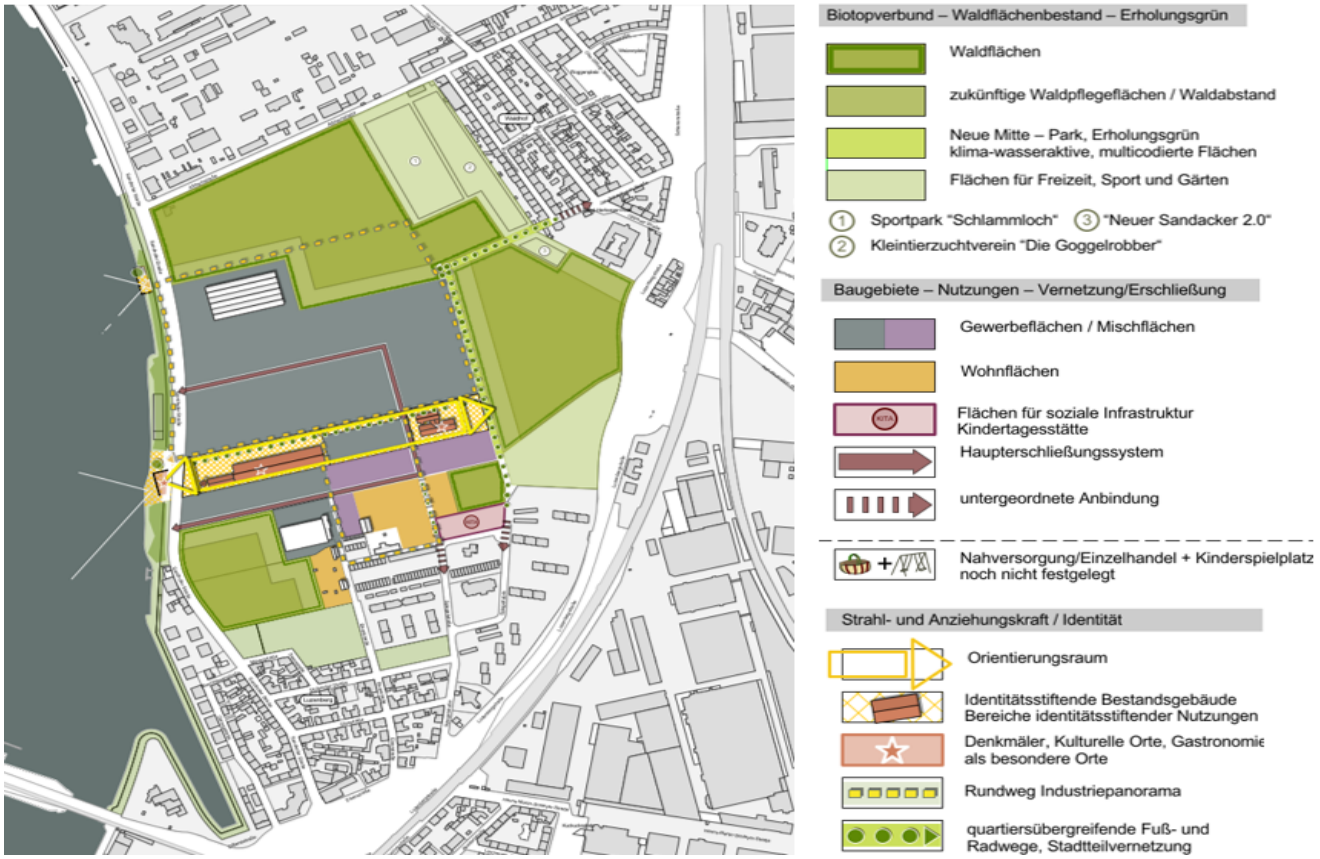


Abbildung 3: Entwicklungsszenario 1 „Entwicklung Werksgelände“

Das Szenario 2 „Neue Mitte Waldhof-Luzenberg“ (s. Abbildung 4) definiert eine flächenstrukturelle Neuausrichtung des südlichen Planbereichs unter Erhalt der Grün- und Gemeinbedarfsstrukturen im nördlichen Planbereich. Wesentliche Waldflächen bleiben erhalten, eine als Sukzessionswald entwickelte Waldrandzone dient der Lebensraumförderung zur Stärkung der Artenvielfalt und bindet die Waldabstandsflächen mit ein. Damit ist eine umfangreiche Flächenkonversion und -entwicklung auf den bisherigen Werksflächen und im östlichen Bereich entlang der Luzenbergstraße/B44 möglich.

Das zentrale Element bildet der Park, der als stadtteilübergeordneter Freiraum die Verbindung zwischen Waldhof und Luzenberg prägnant räumlich unterstützt und neue Aufenthaltsqualitäten schafft. Neben ökologisch-klimatischen Anforderungen sollen geeignete Aktiv-, Freizeit- und Erholungsflächen integriert werden. Von dieser grünen Mitte ausgehend verlaufen grüne Achsen nach West und Ost zur kleinräumlichen Gebietsvernetzung der neuen Siedlungsbausteine. Die Haupt-West-Ost-Achse nimmt die Lagen zweier gebietshistorischer Industriebauten auf und gewährleistet eine attraktive Verbindung zum Altrhein. Neue Plätze bieten Aufenthaltsqualität und setzen die Historie des Standorts in Szene. Diese Achse wird östlich des Parks bis zur Anbindung an die Luzenbergstraße geführt und fungiert innerhalb des Planbereichs gleichzeitig als Nutzungsgrenze zwischen einer perspektivischen Wohnbauentwicklung im Süden und gemischt genutzten Flächen im Übergang zur weiterhin gewerblichen Nutzungsart des nördlichen Planbereichs.

Die Vereinsflächen im Norden mit Sportfeld und Kleintierzüchterverein bleiben an ihren Standorten erhalten. Der „Sandacker“ soll als Bolzplatz südlich der Waldhofschule neu angelegt werden. Vorschläge zu Standorten für Kindertageseinrichtungen am östlichen Rand des Parks sowie westlich der zukünftigen Parkfläche bieten eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen, um die Versorgung im Bestand und die des neuen Quartiers zu sichern. Ein bedarfsgerechtes Schulangebot wird sichergestellt. Die Haupterschließungen für den motorisierten Individualverkehr erfolgen im Westen mit der Anbindung an die Sandhofer Straße und im Osten an die Luzenbergstraße/B44.

Eine interne Ost-West-Verbindung für den motorisierten Individualverkehr ist zur Vermeidung von Schleichverkehren nicht vorgesehen. Die Verknüpfungen über fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen in Ost-West-Richtung ermöglichen einen einfacheren Zugang von der Luzenbergstraße bis zum Altrhein. Die direkte Vernetzung zwischen den beiden Stadtteilen Waldhof und Luzenberg ist in den Freiraum/Park integriert. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes erscheint vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme möglich. Eine räumliche Verortung wurde noch nicht vorgenommen.

Die Park- und Gehölzflächen entsprechen in diesem Szenario im Umfang etwa den im Bestand vorhandenen Gehölzflächen. Durch die Neuordnung der Flächen wird die Entwicklung städtebaulich hochwertiger Wohnlagen unterstützt und das Szenario ist flexibel und anpassungsfähig. Die Parkflächen schaffen neue Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und ergänzen damit die Gehölzflächen. Zur Umsetzung dieses Szenarios werden ggfls. Ersatzaufforstungen/Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Umfang und mögliche Lage noch zu klären ist.

Weitere Informationen zu den Entwicklungsszenarien sind in Anlage 1 zu finden.

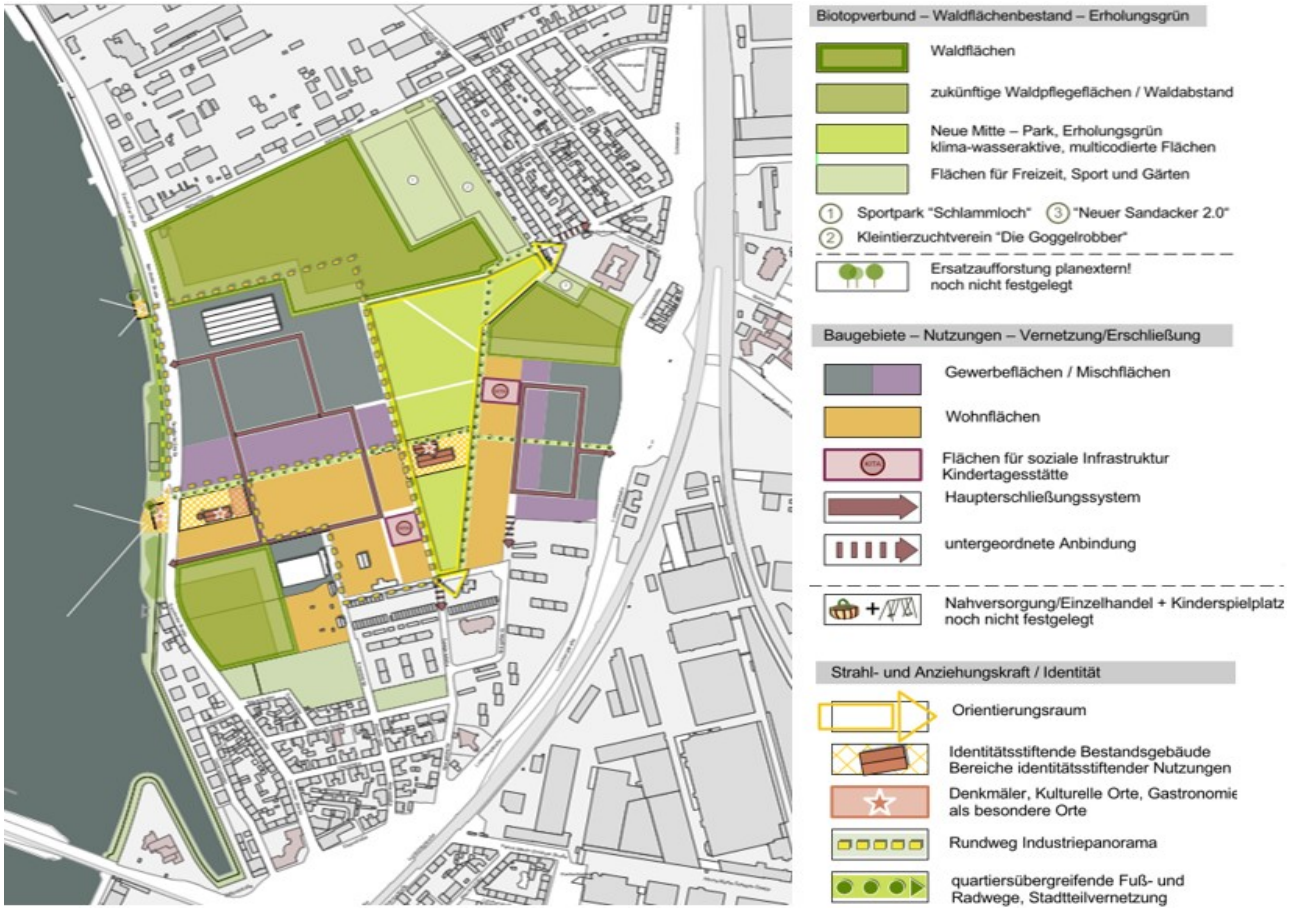


Abbildung 4: Entwicklungsszenario 2 „Neue Mitte Waldhof-Luzenberg“

Gespräche mit der Grundstückseigentümerin SAINT-GOBAIN

Parallel zur Strukturplanung wurden zwischen der Stadt Mannheim und SAINT-GOBAIN Gespräche zum Erwerb der Fläche geführt. Die Stadt Mannheim und SAINT-GOBAIN haben sich in einer Vereinbarung über die „Rahmenbedingungen für die weiteren Gespräche“ im Hinblick auf den Erwerb der Flächen verständigt. Die Vereinbarung über die „Rahmenbedingungen für die weiteren Gespräche“ umfasst folgende Inhalte:

- SAINT-GOBAIN und die Stadt Mannheim bzw. die MWSP als städtisches Unternehmen beauftragen ein gemeinsames Verkehrswertgutachten für die zu veräußernden Flächen.
- Dieses Wertgutachten bildet die Grundlage für die anschließenden Verhandlungen über einen Erwerb der Flächen durch die Stadt bzw. die MWSP. Dabei sind die sanierungsrechtlichen Vorgaben zu beachten.
- SAINT-GOBAIN verpflichtet sich, während der Erstellung dieses Gutachtens sowie der folgenden Erwerbsverhandlungen keine Verhandlungen mit anderen Interessenten zu führen.
- Ausgenommen von den Erwerbsverhandlungen ist eine Teilfläche von ca. 4 ha, auf denen die Firma SAINT-GOBAIN Tochtergesellschaften ansiedeln will.

Folgenutzung durch Tochtergesellschaften von SAINT-GOBAIN

SAINT-GOBAIN plant auf einer ca. 4 ha großen Fläche im Westen des Werksgeländes eine gewerbliche Folgenutzung durch Tochterfirmen des Konzerns, die im Bereich modularer Holzbau bzw. serielle Sanierung tätig ist (s. Abbildung 5).

Dies beinhaltet die Nutzung einer bestehenden Halle (der sog. Solarhalle) für die Produktion sowie die Umnutzung und Ertüchtigung der benachbarten Halle zur Lagerung sowie als Erweiterungsfläche. Die Erschließung des Werksgeländes soll über die Sandhofer Straße erfolgen.

Die Ansiedlung ist aus Sicht der Verwaltung wirtschaftspolitisch zu begrüßen und passt zu den klimapolitischen Zielen der Stadt. Die Verwaltung befürwortet daher die Ansiedlung. Im Rahmen des baurechtlichen und sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens soll allerdings sichergestellt werden, dass die Ansiedlung die Entwicklung von Wohnungsbau auf den restlichen Flächen nicht substantiell einschränkt. Bei Vorliegen der entsprechenden Anträge und Nachweise wird die Verwaltung die entsprechenden baurechtlichen und sanierungsrechtlichen Genehmigungen prüfen.

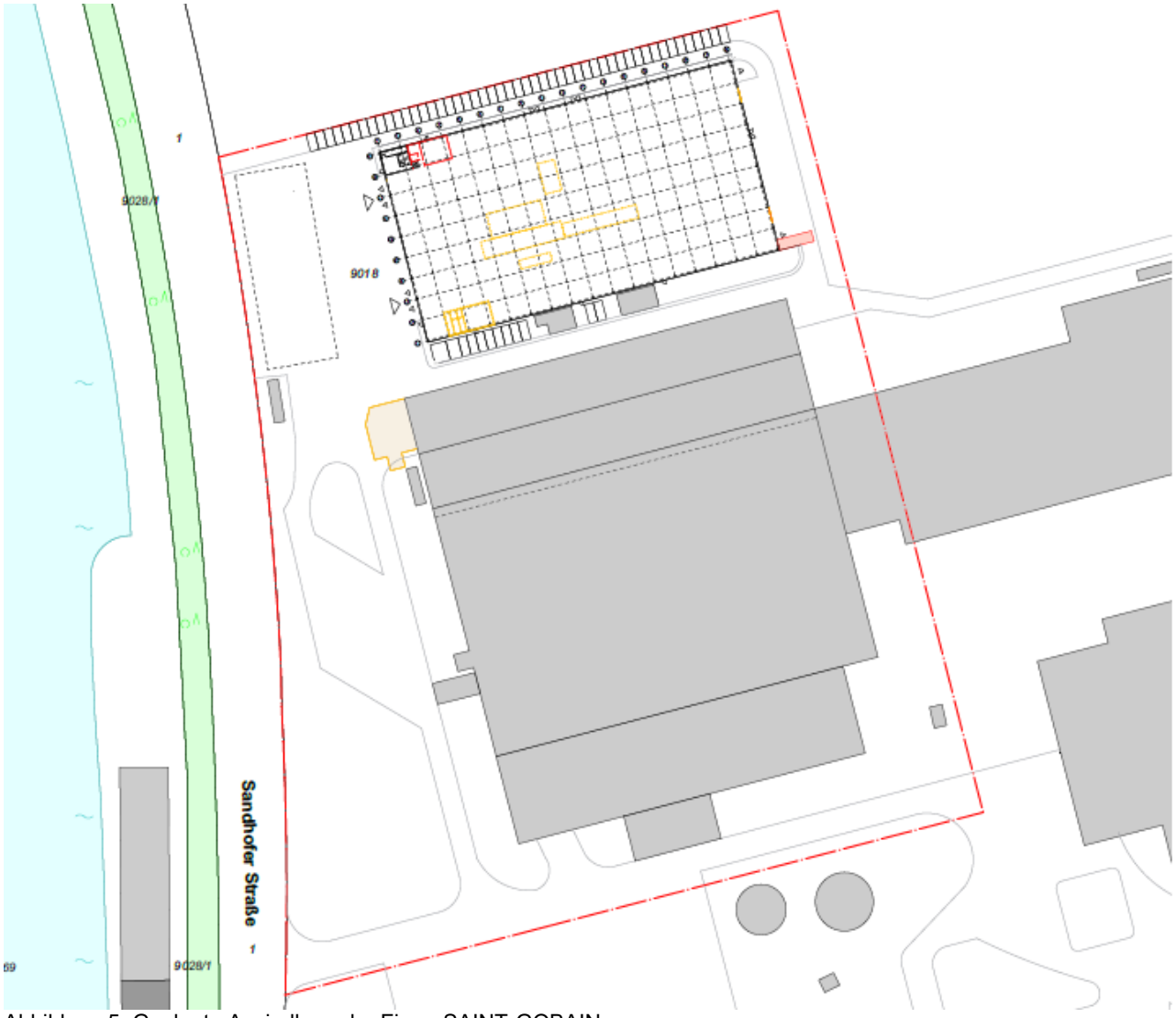


Abbildung 5: Geplante Ansiedlung der Firma SAINT-GOBAIN

3. Eckpunkte der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung

Die bisherigen Beschlüsse des Gemeinderates zur Entwicklung der Spiegelfabrik sichern die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der städtischen Zielvorstellungen. Mit der Strukturplanung wurden verschiedene Szenarien einer möglichen Flächennutzung entwickelt, um eine Diskussion über die städtebaulich-freiraumplanerischen Ziele der Flächenentwicklung zu ermöglichen. Aufbauend auf dieser Strukturplanung und der Bürgerbeteiligung werden die folgenden Eckpunkte als Ziele der Flächenentwicklung definiert:

<u>Neues Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungen schaffen</u>

Das Areal der Spiegelfabrik stellt eines der wenigen Flächenpotenziale dar, um nach Abschluss der Konversion der ehemaligen Militärflächen gegen Ende dieses Jahrzehnts den prognostizierten weiteren Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen in Mannheim decken zu können. Das Areal hat daher auch für die Umsetzung der wohnungspolitischen Strategie eine herausragende

Bedeutung. Auf der Basis der beiden erarbeiteten Szenarien könnten auf dem Gelände der ehemaligen Spiegelfabrik 1,5 ha (Szenario 1) oder 6 ha (Szenario 2) Wohnbaufläche geschaffen werden. Bei der Entwicklung neuer Quartiere wird eine urbane Nutzungsmischung sowie eine Mischung verschiedener Wohnungsbauangebote angestrebt. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden in die Quartiere integriert oder bestehende Einrichtungen gesichert. Abhängig von der konkreten Gebietsentwicklung ist ein Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung denkbar und würde damit das Ziel einer Stadt der kurzen Wege unterstützen. Der Erhalt von industriell geprägten Gebäuden soll das Image des Standorts nachhaltig prägen. Arbeiten, Wohnen, Bildung und Betreuung sollen im Sinne der Nutzungsmischung näher zusammenrücken. Insbesondere kreative und kulturelle Einrichtungen können potenzielle Nutzer historischer Gebäude sein. Die auf dem Gelände ansässige Firma KHB soll nach aktuellem Stand erhalten und in die Planung integriert werden.

Stadtteilverbindungen qualifizieren

Das Werksgelände stellt aktuell eine Barriere zwischen den Stadtteilen und zum Altrhein dar. Die angrenzenden Stadtteile Waldhof-West und Luzenberg sollen künftig stärker verknüpft und die historische Trennung überwunden werden. Durch die Schaffung von neuen (Wege-) Verbindungen soll die Fläche geöffnet und zugänglich gemacht und mit der vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstruktur vernetzt werden. Insbesondere sollen die Verbindungen zwischen den Stadtteilen sowie zum Altrhein qualifiziert und aufgewertet werden. Eine großzügige, öffentliche Grünverbindung soll hier einen besonderen Mehrwert für die angrenzenden Stadtteile und auch für die Gesamtstadt bringen, da sie die vernetzende Funktion mit einer ökologischen und klimatischen Funktion verbindet. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz soll auf das randliche, bestehende Erschließungsnetz ausgerichtet sein, so dass keine zusätzlichen Belastungen und Beeinträchtigungen für die angrenzenden Stadtteile entstehen. Um das Areal der Spiegelfabrik mit Blick auf die Mobilitätswende zu entwickeln, sollen ein klimagerechtes Mobilitätsverhalten sowie alternative Mobilitätsformen realisiert werden. Ein besonderes Augenmerk liegt daher auf dem Ausbau des Fuß- und Radverkehrs und deren Verknüpfung mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot.

Soziale Infrastruktur sichern und ausbauen

Gemeinbedarfseinrichtungen und eine aktive und lebendige Vereinskultur, wie sie auf dem Waldhof und auf dem Luzenberg vorhanden sind, ermöglichen Teilhabe und Entwicklungschancen und erleichtern die Integration des neuen Stadtquartiers in die Stadtgesellschaft. Sie stärken den gesellschaftlichen Zusammenhalt und gerade Vereine können das soziale Rückgrat der Zivilgesellschaft bilden. Vor diesem Hintergrund sollen die vorhandenen Verein- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne eines nutzungsgemischten Stadtteils erhalten und ergänzt werden, um die Versorgung im Bestand und die des neuen Quartiers zu sichern. Als Standorte mit zentraler Bedeutung sind sie anhand bestehender und abschätzbarer Bedarfe frühzeitig zu konkretisieren. Im Hinblick auf die Entwicklung der Waldhofschule sind im weiteren Verfahren die Bedarfe zu klären. Dabei sind nach derzeitigem Stand insbesondere Frei- und Sportflächen südlich angrenzend an das heutige Schulgelände denkbar.

Gemäß derzeitiger Kenntnis sind zwei Standorte für Kindertagesstätten vorzusehen. Die Standorte sollen bevorzugt in der Nähe zu Grün- und Parkflächen, sowie zu den bestehenden Stadtteilen entstehen. Die Bedarfe müssen im zukünftigen Planungsprozess auf Aktualität geprüft werden. Die Verortung einer zusätzlichen weiterführenden Schule für den Mannheimer Norden ist Teil der Betrachtung. Die bestehenden Vereinseinrichtungen wie der Sportplatz „Schlammloch“ und der Kleintierzuchtverein „Goggelrobber“ sollen in ihrer heutigen Lage planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Gärten dagegen bieten letztlich nur für eine kleine Zahl von Familien ein exklusives Angebot. Ziel der Planung ist es daher, anstelle der privaten Gärten ein zeitgemäßes Angebot für das gesamte Quartier z.B. in Form von Gemeinschaftsgärten zu schaffen.

Klimaresiliente und ökologische Stadtentwicklung vorantreiben

Die Stadt Mannheim hat sich den Schutz des Klimas und eine klimaresiliente Stadtentwicklung zum Ziel gemacht und möchte eine urbane Lebensqualität als Grundlage für ein gesundes Leben bieten. Mit dem Klimaschutzaktionsplan 2030 verfolgt die Stadt Mannheim das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu werden. Deswegen soll das neu entstehende Quartier in Summe klimaneutral sein. Sowohl Mobilität

als auch Energieversorgung (Strom und Wärme) müssen darauf ausgerichtet sein. Bei der Entwicklung sollen deshalb die Sicherung, Qualifizierung und Schaffung von Grün- und Freiraumstrukturen und ihrer ökologischen Qualitäten eine besondere Rolle spielen. Grün- und Freiräume dienen einerseits der Vernetzung und dem Aufenthalt. Andererseits übernehmen sie in einer zukunftsfähigen Stadtstruktur ökologische und klimatische Funktionen wie z.B. die Pufferung von Extremtemperaturen, die Durchlüftung von Ost nach West oder die nächtliche Kaltluftproduktion. Stadträume, Wald- und Freiflächen besitzen ebenfalls große Retentionsvolumen als Wasserreservoir bei Wasserknappheit in Hitzesommern sowie zur Sicherung eines lokalen Wasserkreislaufs, der wiederum lokal klimafördernd wirkt. Waldflächen wirken entsprechend ausgleichend auf das Stadtklima. Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung ist auch die Sicherung und Schaffung von Grünflächen bzw. Grünzügen.

Neben der Planung neuer Grün- und Freiräume liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Erhalt und der Sicherung des vorhandenen Gehölz- bzw. Waldbestandes. Große Teile des bisherigen Werksgeländes waren in der Vergangenheit als Sandgruben und Produktionsnebenflächen genutzt. Die Gruben wurden nach dem Krieg mit Schutt und Ablagerungen verfüllt. Darauf hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte ein unterschiedlich dichter Bewuchs mit Robinien und wild gewachsenen Sträuchern entwickelt, der kaum zugänglich ist.

Vor diesem Hintergrund soll einerseits eine große zusammenhängende Gehölzfläche im Norden des Areals gesichert werden. Die gegenwärtigen Strukturen der Gehölz- und Waldflächen im Norden des Areals sollen ohne größere Eingriffe oder Veränderungen weitgehend ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden. So können wichtige ökologische und klimatische Wirkungen erzielt werden. Dies bedingt allerdings, dass auf eine Erschließung zur Betretung der Waldfläche verzichtet wird.

Die Gehölzflächen südlich der Waldhofschule eignen sich für die Entwicklung einer Freifläche, die auch Angebote für Spiel und Sport aufnehmen kann. Zusammen mit der Grün- und Freifläche südlich der Waldhofschule entsteht in Ost-West-Richtung eine durchgängige Freiraumachse.

Diese Achse soll durch eine neue großzügige, öffentliche Parkfläche in Nord-Süd-Richtung ergänzt werden, die die beiden Stadtteile verbindet, verschiedene unterschiedliche Freiraumfunktionen wie Sport, Spiel, Freizeit- und Erholung aufnimmt und ein bedeutender Ort für Naturerfahrung und Freizeitaktivitäten ist. Gleichzeitig dient die Grünverbindung als Kaltluftschneise. Die unterschiedlichen Grün- und Freiflächen im Areal ermöglichen unterschiedliche ökologische Habitate und fördern damit die Biodiversität. Dennoch werden auch unter Berücksichtigung möglicher Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches voraussichtlich planexterne Maßnahmen zur Ersatzaufforstung erforderlich sein.

Weiterhin soll die Uferzone des Altrheins aufgewertet werden, um eine neue Aufenthaltsqualität am Wasser für die Bewohner zu schaffen. Wasserflächen zählen zu den von Menschen als sehr attraktiv empfundenen Aufenthaltsbereichen in der Stadt und der Altrhein stellt ein hochwertiges Freiraumpotenzial dar. Der Uferbereich westlich der Sandhofer Straße soll zugänglich gemacht werden. Die Reste der industriellen Infrastruktur können unter Umständen zur Atmosphäre des Ortes beitragen und in eine Freiflächengestaltung integriert werden.

4. Leitbild der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung

Aus den Eckpunkten für die Quartiersentwicklung, den Szenarien der Strukturplanung sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung ergibt sich ein Leitbild für die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung. Dieses soll als Grundlage für die weitere städtebaulich-freiräumliche Entwicklung dienen und einen Handlungsrahmen für darauf aufbauende Planungen, Wettbewerbsverfahren und fachgutachterliche Untersuchungen setzen. Diese ermöglichen letztlich erst die Erstellung einer sanierungsrechtlichen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die übergeordnete Freiraumstruktur gliedert eine robuste städtebauliche Struktur und gibt damit Impulse für eine zukunftsorientierte Transformation des Areals mit ihren vielfältigen Anforderungen und Herausforderungen. Darüber hinaus bietet der strukturelle Ansatz aber auch noch einen großen Spielraum für die weitere Ausgestaltung der Planung.



Abbildung 6: Leitbild der weiteren städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung

5. Bürgerbeteiligungsveranstaltungen

Durch die Aufgabe des Standorts eröffnen sich neue Möglichkeiten der Stadtentwicklung sowie konkret für die Nachbarschaft der Stadtteile Waldhof und Luzenberg. Bei der Entwicklung der ehemaligen Spiegelfabrik wird daher auf eine frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung der Öffentlichkeit Wert gelegt.

Am 09. Juni 2021 wurden deshalb der aktuelle Sachstand sowie die Entwicklungsszenarien in einer digitalen Beteiligungsveranstaltung mit ca. 70 Teilnehmenden vorgestellt. Es bestand die Möglichkeit, Anregungen zu den Entwicklungsszenarien zu geben, welche ausgewertet wurden und in die Weiterentwicklung der Szenarien eingeflossen sind.

Weitere öffentliche Vorstellungen der Planung erfolgten z.B. im Rahmen einer Veranstaltung der SPD am 23.06.2021, einer Veranstaltung des Umweltforums am 13.07.2021 sowie bei einer Veranstaltung des Spiegelvereins Mannheim-Luzenberg e.V. am 20.04.2023.

Eine Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.06.2021 befindet sich in Anlage 2. Die Dokumentation und weitere Informationen zur Öffentlichkeitsbeteiligung können auch auf dem Beteiligungsportal unter: http://www.mannheim-gemeinsam-gestalten.de/spiegelfabrik aufgerufen werden.

Am 20.09.2023 fand eine zweite Bürgerbeteiligungsveranstaltung im Kulturhaus Waldhof mit vorheriger Busrundfahrt auf dem ehemaligen Werksgelände statt. Ziel der Veranstaltung war es, über den Entwicklungs- bzw. Planungsstand zu informieren und ein grundsätzliches Stimmungsbild zu den Planungsüberlegungen einzuholen. Seitens SAINT-GOBAIN wurde die oben beschriebene gewerbliche Folgenutzung durch die Tochterfirma des Konzerns vorgestellt. Im Anschluss wurden in Arbeitsgruppen zu den Kernthemen „Wohnen und Arbeiten“, „Bildung und Betreuung“, „Grün- und Freiräume“ und „Stadtteile verbinden“ Ideen gesammelt. Eine Dokumentation der Bürgerbeteiligung befindet sich in Anlage 3.

Im Ergebnis wurden in den verschiedenen Veranstaltungen vor allem die folgenden Ziele diskutiert:

- Die Stadtteile Luzenberg und Waldhof-West sollen miteinander verbunden werden; diese Verbindung soll attraktiv und auch für Schulkinder sicher sein.
- Der Erhalt von Gehölz-/Waldflächen ist aus ökologischer und klimatischer Sicht für die Stadtteile wichtig. Illegale Müllablagerungen müssen verhindert werden.
- Die bestehenden Sport- und Vereinsnutzungen sollen erhalten und gesichert werden.
- Zum Ausbau der Kindertagesbetreuung sollen ausreichend Standorte für Kindertagesstätten gesichert werden.
- Es besteht der Wunsch, eine fußläufig erreichbare Nahversorgung anzusiedeln.
- Die Anbindung an den Altrhein soll gestärkt und die Uferzone aufgewertet werden.
- In vielen Beiträgen wurde die Anlage eines Bolzplatzes südlich der Waldhofschule in Anlehnung an den historischen „Sandacker“ angeregt.

6. Weiteres Vorgehen

Auf der Basis des städtebaulich-freiräumlichen Leitbilds können fachgutachterliche Untersuchungen erfolgen, die sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen konkretisiert und ein verlässlicher Rahmen für die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geschaffen werden. Der weitere Planungsverlauf ist wesentlich abhängig von der Klärung des Grundstückseigentums.