STADTMANNHEIM

Der Oberbürgermeister

Dezernat IV
29.04.2025

BESCHLUSSVORLAGE
V204/2025

Betreff

Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage„ in Mannheim – Seckenheim

Hier: Beschluss des Rahmenplans

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	05.06.2025	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	01.07.2025	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
10 Seckenheim

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja

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

Klimafolgenanpassung: **negativ**/neutral/positiv

Beschlussantrag:

1. Der Rahmenplan (Anlage 1) wird als städtebauliche Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ beschlossen.

Specht Eisenhauer

Kurzfassung des Sachverhalts

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

Unterstützt wird das Leistungsziel 3 des Fachbereichs Geoinformation und Stadtplanung: „Mannheim verfügt über ein attraktives Stadtbild mit klimatisch hochwertigen öffentlichen Räumen von hoher Aufenthaltsqualität und Nutzung."

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Der Rahmenplan ist die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans zur Umwandlung der Otto-Bauder-Sportanlage in ein attraktives Wohnquartier mit mehr als 200 neuen Wohneinheiten. Hochwertige Bestandsbäume und Grünflächen werden in außergewöhnlich großem Umfang erhalten und geschützt, zusätzliche Aufenthaltsflächen werden geschaffen. Eine Kindertagesstätte für bis zu sieben Gruppen mit sehr guter Anbindung an Fuß- und Radwege ist vorgesehen.

Auf Wunsch des Bezirksbeirates wird zusätzlich zur vorhandenen und verkehrlich ausreichenden Erschließung eine weitere Anbindung an die Neuostheimer Straße vorgesehen. Dafür entstehen hohe Mehrkosten in siebenstelliger Höhe für Bau, Planung und weitere flankierende Maßnahmen. Gleichzeitig reduziert sich aufgrund von Flächenverlusten das Einnahmepotential Wohnbauland erheblich

Der Bebauungsplan kann nicht mehr - wie ursprünglich beschlossen - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es ist in Konsequenz ein Bebauungsplan-Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inklusive Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich vorgegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, zur Umsetzung der neuen Rahmenplanung mit dem Anschluss an die Neuostheimer Straße, um die dafür benötigten Flächen außerhalb der Otto-Bauder-Sportanlage im Westen zu erweitern.

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

- Rahmenplan als städtebauliche Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage"

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

- Die Finanzierung für die Herstellung der Anbindung an die Neuostheimer Straße und den Umbau des Knotenpunktes Rastatter Straße / Herrenalber Straße geht zu Lasten der Stadt. Die Kostenumlegung wird im weiteren Verfahren noch geklärt.
- Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts bleibt maßgeblich bei der weiteren Entwicklung des Gebietes. Für den städtischen Haushalt ist dabei das Verhältnis zwischen Verkaufserlösen und Erschließungskosten von zentraler Bedeutung. Die MWSP wird hierzu eine Kaufpreisindikation vorlegen.

Sachverhalt

Übersichtslageplan

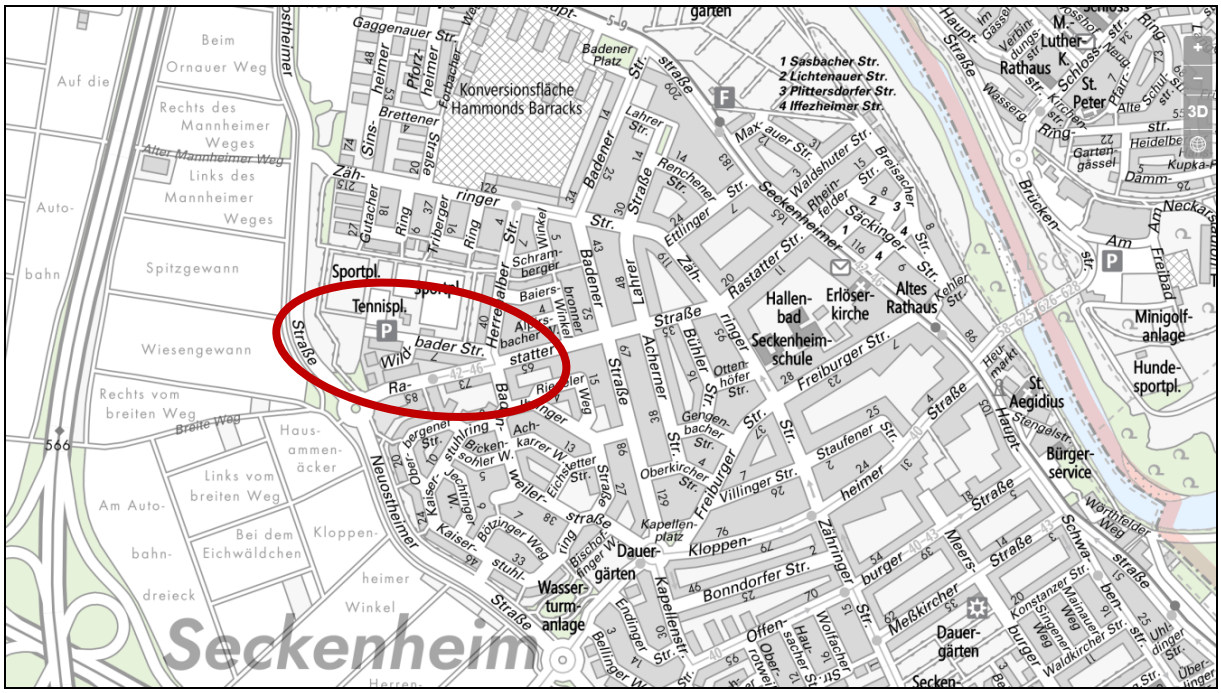


Abbildung 1: Lage des Plangebiet

Lage des Plangebietes/ Flächenangaben

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Seckenheims und umfasst im Wesentlichen die ehemalige Otto-Bauder-Sportanlage sowie eine neue Anbindung an die Neuostheimer Straße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung an den Straßen Gutacher und Triberger Ring sowie bestehende, öffentliche Grünflächen, im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Herrenalber Straße sowie die angrenzende Wegeverbindung, im Süden durch die Wildbader Straße und im Westen durch die an die Neuostheimer Straße angrenzenden Ackerflächen begrenzt.

Die Fläche des anteiligen Plangebiets auf dem Gelände der ehemaligen Otto-Bauder-Sportanlage hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Die neuen Straßenverkehrsflächen, außerhalb der Otto-Bauder-Sportanlage, zum Anschluss des neuen Wohngebietes an die Neuostheimer Straße inklusive der Erweiterung der Neuostheimer Straße um eine Linksabbiegespur sowie eine neue Radquerung, umfassen zusätzlich ca. 0,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.33 wird zum Billigungsbeschluss angepasst. Die Begrenzung steht in Abhängigkeit zu weiteren Anforderungen, die sich aus der notwendigen Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung für einen Bebauungsplan im Vollverfahren ergeben werden.

Anlass und Ziele der Rahmenplanung

Die im Eigentum der Stadt Mannheim befindliche Otto-Bauder-Anlage ist eine ehemals als Sportstätte genutzte Brachfläche und steht durch Neuordnung der Sportstätten in Seckenheim nun für andere Nutzungen zur Verfügung. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde im Mai 2020 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines

neuen Wohnquartiers.

2021 wurde ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die weitere Bearbeitung des Siegerentwurfes konnte die Preisträgergemeinschaft nicht erbringen, entsprechend wurde die Leistung neu ausgeschrieben und vergeben.

Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses galt es, die Anregungen des Preisgerichts sowie die Anregungen aus Politik und Öffentlichkeit zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Des Weiteren war es notwendig, die Gesamtwirtschaftlichkeit zu überprüfen sowie Einsparpotentiale bei gleichzeitigem Erhalt der städtebaulichen Qualität zu identifizieren.

Zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes – als Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses und spätere Grundlage für den Bebauungsplan – sind verschiedene fachliche Untersuchungen erforderlich. Diese sind – ebenso wie die Planungsleistungen zum städtebaulichen Entwurf – seit Anfang 2024 beauftragt:

- Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Bodenmanagementkonzept
- Entwässerungskonzept / Überflutungsnachweis
- Klimaökologische Stellungnahme
- Ergänzung des Bodengutachtens

Die bisher vorliegenden Ergebnisse der Fachbeiträge wurden im Gegenstromprinzip in die fortentwickelte Planung eingearbeitet sowie aufeinander abgestimmt. Zusätzlich lagen im Vorfeld der Auslobung des Wettbewerbes bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Baumgutachten für das Plangebiet vor. Die Erkenntnisse dieser Fachgutachten waren Teil der Aufgabenstellung im Wettbewerb und wurden auch bei der Fortentwicklung berücksichtigt.



Abbildung 2: Rahmenplan (Plangebiet ehemalige Otto-Bauder-Sportanlage, blaue Umgrenzung, ca. 4,4 ha + 0,2 ha Randanbindung)

Nachfolgend werden die zentralen Planungsziele sowie deren Berücksichtigung in der Überarbeitung dargestellt.

Deckung der Wohnraumnachfrage

In Mannheim wird dringend zusätzlicher Wohnraum benötigt. Auf Basis der kommunalen Bevölkerungsentwicklung wurde bereits für die Jahre 2015 bis 2025 ein Bedarf von rund 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt. Im Zeitraum von 2025 bis 2035 werden nochmals rund 7.300 weitere Wohneinheiten benötigt. Die Entwicklung der Otto-Bauder-Anlage zum Wohnquartier bietet die Möglichkeit, auf einer bereits teilweise baulich genutzten Fläche, integriert in einen bestehenden Stadtteil, über 200 Wohneinheiten zu schaffen. Es sollen dort verschiedene Wohnformen unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung angeboten werden. Der Wettbewerbssiegerentwurf sah einen Mix aus Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Im Eckpunktebeschluss (V065/2021) wurden 50 % Mehrfamilienhäuser, 25 % Reihenhäuser und 25 % Doppelhäuser, bezogen auf das Nettobauland, festgelegt. Die entsprechende Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses ergab eine Verteilung von ca. 48 % Mehrfamilienhäusern, ca. 24,5 % Reihenhäusern und ca. 23,5 % Doppelhäusern (plus 4 % Carportanlagen). Bezogen auf die Wohneinheiten (WE) entspricht dies einer Verteilung von ca. 80 % der WE in Mehrfamilienhäusern, 11 % in Reihenhäusern und 9 % in Doppelhäusern.

Gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung entlang des Gutacher und Triberger Rings sowie der Herrenalber Straße sieht die Planung Reihen- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Bestandsbebauung und angrenzende Neubebauung bilden somit einen Übergang zur höheren Bebauung der Mehrfamilienhäuser. Im Übergang zwischen Bestands- und Neubebauung werden die vorhandenen, großzügigen Grünflächen inklusive Wegeführung und Baumbestand erhalten (nördlich und östlich des Plangebietes). Diese Grünflächen dienen der wohnortnahen Erholung mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfachem ökologischen Nutzen. Anwohnerschaft der Bestands- und Neubebauung profitieren gleichermaßen von Begegnungsräumen in einer lebendigen Grünzone. Soziale Kontakte werden unterstützt.

Angrenzend an das Gewerbegebiet an der Wildbader Straße sowie nach Westen hin zum Ortsrand sind Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Dabei sind zur städtebaulichen Akzentuierung und Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit zwei integrierte Punktbauten mit fünf Vollgeschossen vorgesehen.

In der „Grünen Mitte“ des neuen Quartiers ist eine bis zu siebengruppige Kindertagesstätte mit bis zu zwei Geschossen in Planung. Die beiden dort vorhandenen Lindenbaumreihen umrahmen gefällig die Kindergartenfläche und bieten ausreichend Schattenplätze im Sommer. Die Stellplätze und Andienung der Einrichtung sind auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Freiflächen im neuen Wohnquartier sollen hohe Aufenthaltsqualität bieten. Unter Klimaaspekten sehr wichtig sind durchgrünte Straßen- und Platzräume, die gleichzeitig die Wohn- und Wohnumfeld-Qualitäten fördern. In zentraler Lage entsteht unter Erhaltung hochwertigen Baumbestandes ein grüner Quartiersplatz als Treffpunkt im Wohngebiet. Dieser Platz trägt den Arbeitstitel „Otto-Bauder-Platz“ und kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad bequem und sicher erreicht werden.

Arten- und Baumschutz

Das Baumgutachten hat für das Gelände eine Vielzahl von erhaltenswürdigen und besonders erhaltenswürdigen Bäumen ermittelt und dokumentiert. Die Planung sieht einen umfassenden Erhalt dieser Bäume, von Vegetationsflächen und Grünstrukturen vor. Die öffentlichen Grünflächen inklusive

der Retentionsflächen nehmen gemäß aktueller Rahmenplanung ca. 25 % der Gesamtfläche des Plangebiets ein. Ungefähr 60 % hiervon umfassen bereits bestehende Grünstrukturen. Dieser außergewöhnlich hohe Anteil an Grünflächen und an großen Bestandsbäumen wird dem neuen Quartier einen durchgrünten Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einbringen. Damit ist das Gebiet von Anfang an gut gegen negative Einflüsse von Hitzesommern aufgestellt. Dies kann in diesem Umfang nur in wenigen Neubaugebieten gewährleistet werden.

Insbesondere die drei in Nord-Süd-Richtung angeordneten, ortsbildprägenden Baumreihen mit Linden und Eichen bilden wichtige Leitstrukturen für streng geschützte Fledermausarten (siehe Abb. 3). Die Tiere orientieren sich bei ihren Jagdflügen an den imposanten Bäumen, die gleichzeitig ein besonderes Merkmal des künftigen Quartiers darstellen.



Abbildung 3: Fotos der vorhandenen Linden- und Eichenreihen

Auf Basis der bereits vorliegenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind weitere Maßnahmen vorgesehen. Hierbei können insbesondere genannt werden:

- Integration von Fledermauskästen in bauliche Anlagen,
- Aufhängen von Nisthilfen für Stare, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sowie Höhlenbrüter,
- Umsiedlung von Mauereidechsen in noch herzustellende Ersatzlebensräume,
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB) der gesamten Erschließungsarbeiten,
- Monitoring.

Eine aktuelle Überarbeitung der saP ist aufgrund der neuen Straßenanbindung sowie zur Aktualisierung der Datengrundlage erforderlich und zwischenzeitlich beauftragt. In der Folge werden weitere CEF-Maßnahmen benannt werden.

Kleinklima berücksichtigen

Bei der Anordnung der Gebäude und Grünanlagen im Plangebiet werden kleinklimatische Belange berücksichtigt, wodurch insbesondere das Eindringen von Kaltluft aus Westen unterstützt wird. Aus klimatischer Sicht ist es Ziel, einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erhalten, um gebietsintern eine optimale Kaltluftproduktivität und Beschattung zu gewährleisten. Mit dem Erhalt der umgebenden Grünstrukturen im Norden und Osten wird bereits ein wichtiger Beitrag für die angrenzende Bestandsbebauung und das neue Quartier geleistet.

Auf Wunsch des Bezirksbeirats Seckenheim wird in der bestehenden Grünfläche zwischen Otto-Bauder-Anlage und Neuostheimer Straße eine zusätzliche Erschließungsstraße als Anbindung eingeplant. Der damit verbundene Verlust von Grünflächen reduziert unter anderem die Kaltluftentstehungsrate.

Bodenmassenausgleich im Plangebiet

Aus Sicht des Bodenschutzes und aus Gründen der Nachhaltigkeit sollte schon bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hingewirkt werden, dass im Plangebiet ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Das bedeutet, dass keine Erdmassen aus dem Plangebiet abtransportiert und bei fehlenden Alternativen auf einer Deponie eingelagert werden müssen. Durch Weiterverwendung im Plangebiet werden natürliche Ressourcen geschont und es entfallen unnötige Transporte, wodurch wiederum die Straßen entlastet, Abgasemissionen vermieden und die CO_2 – Belastung insgesamt reduziert wird.

Soweit es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen, soll der Bodenaushub daher möglichst im Plangebiet verbleiben. Um die Machbarkeit eines solchen Erdmassenausgleichs im Plangebiet zu überprüfen, wurde bereits auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs ein Bodenmanagementkonzept beauftragt. Die Erdmassen werden zur Modellierung der öffentlichen wie privaten Flächen verwendet und Niveauunterschiede ausgeglichen. Insbesondere das östliche Spielfeld liegt im Bestand bis zu 3 m unter dem umgebenden Gelände. Hier sind entsprechende Auffüllungen notwendig und möglich. Durch das Bodenmanagement im Gebiet soll eine kostenintensive Entsorgung auf einer Deponie sowie eine Vielzahl an Lkw-Fahrten vermieden werden.

Regenrückhalt und ökologische Regenwasserversickerung

Im Plangebiet wird das Leitbild der Schwammstadt angestrebt. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet verbleiben und ortsnah zurückgehalten und versickert werden. Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsanlagen werden aus höhentechnischen Gründen von Ost nach West geleitet. Mehrere grüne Retentionsräume dienen dazu, Wasser im Plangebiet zurückzuhalten, zu versickern und bei größeren Regenereignissen in die westlich bestehende Grünachse außerhalb des Plangebietes weiterzuleiten und oberflächennah zu versickern. Hierfür ist die Ausbildung von Retentionsräumen in dieser Grünfläche notwendig, deren genaue Lage im Rahmen der weiteren Planung festgelegt wird. Eine Ableitung über das Kanalsystem ist nicht vorgesehen.

Die privaten Grundstücke entwässern soweit möglich in dezentrale Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken, z.B. als Mulden- oder Rigolenversickerung. Dachbegrünungen unterstützen den Regenrückhalt und die zeitlich versetzte Ableitung. Weiterhin wird die Verdunstung gefördert und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Verkehrliche Erschließung – Zusätzliche Anbindung an die Neuostheimer Straße

Das Plangebiet fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur des Stadtteils Seckenheim auf selbstverständliche Weise ein und kann über die bestehenden Verkehrswege angebunden werden. Eine direkte Anbindung an die Neuostheimer Straße ist verkehrlich für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde unter Berücksichtigung der Gesamtzahl der neuen Wohneinheiten die Erschließung des Plangebiets überprüft und nachgewiesen, dass die direkte Anbindung des Plangebietes an die Neuostheimer Straße nicht benötigt wird, da eine nachhaltige Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs über das Bestands-Straßennetz gegeben ist. Entsprechend wurde von der Verwaltung eine Planung erarbeitet, die keine Anbindung an die Neuostheimer Straße vorsah und am 12.02.2025 in den Bezirksbeirat Seckenheim eingebracht wurde. In dieser Variante wären ca. 600 m² mehr Nettobauland entstanden. Auf Wunsch des Bezirksbeirats Seckenheim wird dennoch in der Grünfläche zwischen Otto-Bauder-Anlage und Neuostheimer Straße eine zusätzliche Erschließungsstraße als Anbindung an die Neuostheimer Straße eingeplant.

Die geschätzten Planungs- und Baukosten und weitere damit verbundene Kosten allein für den Anschluss an die Neuostheimer Straße liegen bei mindestens zwei Millionen Euro. Hinzu kommen weitere Kosten, die momentan noch nicht beziffert werden können, zum Beispiel für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Weitere negative Folgewirkungen, die sich durch den neuen, verkehrlich nicht notwendigen Anschluss an die Neuostheimer Straße ergeben, werden in Kauf genommen:

- Der Unterhalt der zusätzlichen Verkehrsanlagen stellt eine dauerhafte Belastung für den städtischen Haushalt dar.
- Der Ausbau des neuen Knotenpunktes mit Abbiegespur und Verlegung des begleitenden Radwegs verursacht eine umfangreiche, nicht notwendige Neu-Versiegelung von Flächen und den Verlust bisher vorhandenen natürlichen Bodengefüges.
- Die für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) zur Verfügung stehende Fläche wird reduziert und durchschnitten. Durch den Eingriff (Bau einer Verkehrsfläche) werden weitere Artenschutzmaßnahmen für Mauereidechsen erforderlich, die Flächenbedarfe und Kosten auslösen.
- Die für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche wird reduziert und durchschnitten. Durch die zusätzliche versiegelte Fläche erhöht sich gleichzeitig die Menge des zu versickernden und abzuleitenden Wassers.
- Der zwischen Neuostheimer Straße und Ortsrand liegende Grünzug wird ein weiteres Mal durch eine Straße durchschnitten, so dass seine Funktion als Grünfläche für die wohnortnahe Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner deutlich reduziert wird.
- Im Radwegenetz entsteht eine neue, unnötige Querungsstelle mit dem Kfz-Verkehr. Dies hat eine Verschlechterung der Qualität für den Radverkehr zur Folge.
- Der bestehende Lärmschutzwall entlang der Neuostheimer Straße muss für die neue Anbindung geöffnet werden. Der Verkehrslärm kann in diesem Teilstück in den Siedlungsbereich dringen. Dieser Lärmkorridor ins Gebiet wirkt sich voraussichtlich negativ auf die umgebende Bestandsbebauung aus. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich, so dass weitere Planungskosten ausgelöst werden. Mögliche Konsequenzen wären ggfs. erhöhte Schallschutzanforderungen an den Wohnungsbau, die die Baukosten erhöhen können.
- Der Bebauungsplan Nr. 63.33 wird nicht mehr, wie im Aufstellungsbeschluss vorgesehen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Durch die Anbindung an die Neuostheimer Straße werden Flächen außerhalb der Ortslage erstmalig einer Bebauung zugeführt. Die Flächen sind zwar bereits beplant, waren aber bisher keiner Bebauung

zugänglich. Damit ist die Planung nicht mehr vom abschließend definierten Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens in § 13 a Abs.1 Satz 1 BauGB gedeckt. Die Planungskosten erhöhen sich hierdurch, es wird gegebenenfalls ein zusätzlicher bauplanungsrechtlicher Ausgleichsbedarf (Flächenbedarf + Herstellungskosten) entstehen. Dies wird jedoch erst im weiteren Verfahren durch Erstellen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz geklärt werden.

Verkehrliche Erschließung – Anbindung an das Bestandsstraßennetz

Im bisherigen Planungsprozess wurden Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Rastatter Straße / Herrenalber Straße / Badenweiler Straße geäußert. Direkt an dieser Kreuzung befindet sich ein städtisches Kinderhaus mit Krippe, Kindergarten und Hort (Rastatter Str. 71), alle Teile der Kreuzung sind außerdem Teil der Schulwegeplanung. Bisher gibt es im Bestand keine Querungshilfen an der Kreuzung.

Das Verkehrsgutachten hat sich daher detailliert mit den Anschlusspunkten des neuen Wohnquartiers über die Wildbader Straße an den Knotenpunkt Rastatter Straße / Herrenalber Straße / Badenweiler Straße befasst. Es wurde eine Mängelanalyse dieses Knotenpunktes im Bestand in Ergänzung der Anbindung der Wildbader Straße an die Herrenalber Straße und unter Berücksichtigung der Schulwege vorgenommen (Abb. 5).

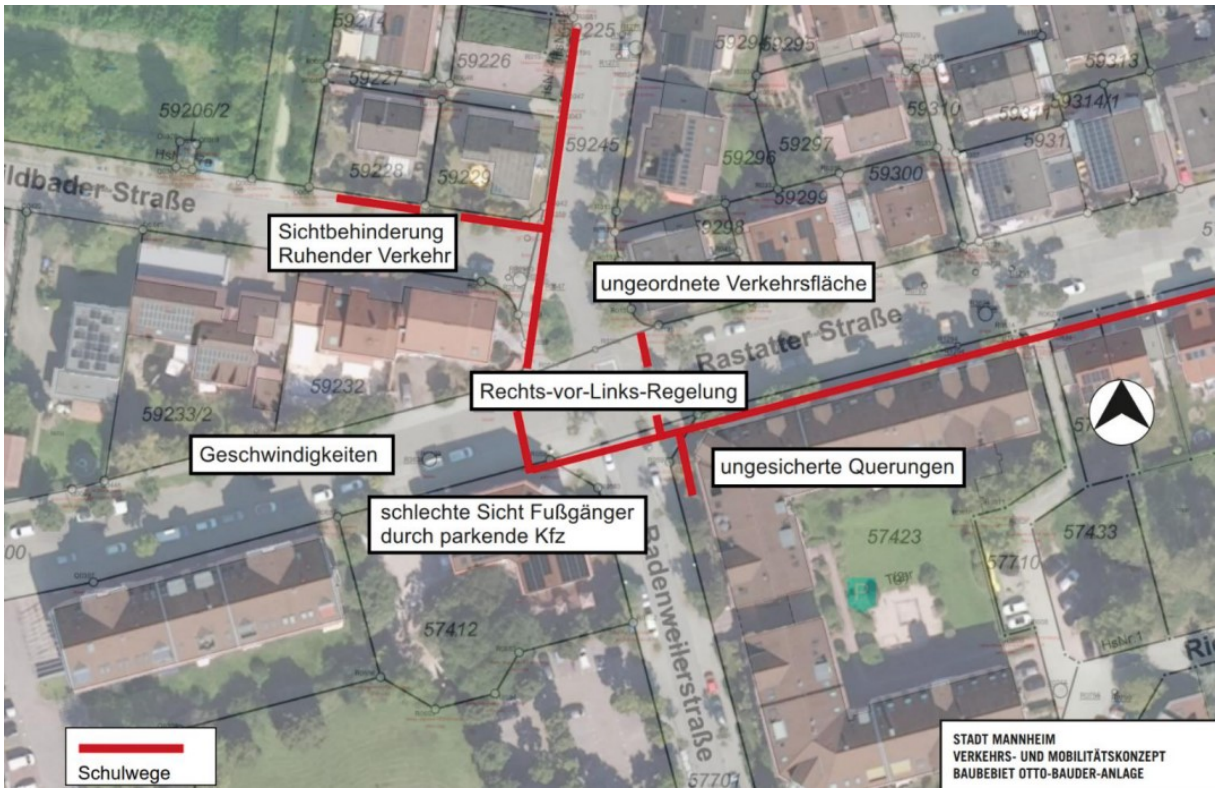


Abbildung 4: Mängelanalyse Knotenpunkt Herrenalber/Rastatter/Badenweiler Straße

Durch eine Umgestaltung dieses Knotenpunkts könnten die bestehenden Mängel verbessert und die Sicherheit der Querungen erhöht werden. Die Umbaumaßnahme könnte innerhalb der zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll unabhängig von der Entwicklung der Otto-Bauder-Maßnahme durch den Eigenbetrieb 76 umgesetzt werden, sobald Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Verkehrliche Erschließung - Autoarmes Quartier

Der Wettbewerbssiegerentwurf umfasste für den ruhenden Verkehr Parkierungsanlagen in Form von fünf Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser und Stadthäuser sowie einer kleinen Quartiersgarage für Stadthäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Besucherstellplätze waren im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Das Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde bei der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses in unterschiedlichen Varianten überprüft und überarbeitet. Insbesondere die spätere Umsetzbarkeit einer Quartiersgarage in Bezug auf Eigentum, Bau und Betrieb war dabei ein Aspekt. Im Ergebnis sieht der vorliegende städtebauliche Rahmenplan die Unterbringung der privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen vor, für die Reihen- und Doppelhäuser sind zwei offene Carportanlagen vorgesehen.

In den Vor-Varianten, die eine Quartiersgarage beinhalteten, wurden zwei Betreibermodelle überprüft: die Organisation in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) oder die Mannheimer Parkhausbetriebe (MPB) als Betreiber der Garage.

Der städtebauliche Vorteil einer Quartiersgarage liegt darin, dass die darin zusammengefassten Stellplätze flexibel genutzt werden können. Sofern in der Quartiersgarage öffentliche Besucherstellplätze angeboten werden, kann die öffentliche Verkehrsfläche reduziert werden und eine größere Aufenthaltsqualität erhalten. Diese Vorteile einer Quartiersgarage gegenüber konventionellen Modellen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs stehen auch im Zusammenhang mit dem gewählten Betreibermodell.

Das Modell, eine Quartiersgarage über eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) zu betreiben, wurde nicht weiterverfolgt. Dabei wäre es nur möglich, private Stellplätze in der Quartiersgarage unterzubringen. Die Integration öffentlicher Besucherstellplätze in eine solche Quartiersgarage ist sowohl wirtschaftlich als auch im Hinblick auf den Betrieb schwierig. Die Vorteile für den öffentlichen Raum (Reduzierung der Verkehrsflächen, höhere Aufenthaltsqualität) entfallen damit. Die Betreiberverantwortung für die Garage liegt bei der WEG in gesamtschuldnerischer Haftung nach Anteilen. Änderungen an Aufteilung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder der Zuteilung zu den Wohnungen bedürfen einer Änderung der Teilungserklärung. Diese ist im Nachhinein nur in einer Eigentümerversammlung möglich. Hier müssen alle Eigentümer zustimmen. Damit sind ein späterer (Teil-)Rückbau der Quartiersgarage oder eine Nutzungsänderung in der Realität nahezu ausgeschlossen. Die oben beschriebenen städtebaulichen Ziele und Vorteile der Quartiersgarage können beim Betreibermodell WEG daher nicht oder nur sehr eingeschränkt umgesetzt werden. Aus diesen Gründen wurde dieses Modell nicht weiterverfolgt.

Stattdessen wurde im weiteren Prozess der Betrieb der Quartiersgarage durch die Mannheimer Parkhausbetriebe (MPB) geprüft. Um die erforderliche Menge an 200 bis 300 Stellplätzen für den wirtschaftlichen Betrieb einer Parkgarage durch die MPB zu erreichen, müssen alle Stellplätze (Anwohner, Besucher, Kita) in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Daraus ergibt sich eine Garage mit 250 Stellplätzen. Testentwürfe haben gezeigt, dass diese Quartiersgarage fünf Vollgeschosse umfassen und dabei ca. 8 % des Nettobaulands einnehmen würde (ca. 2.000 m²). Durch die Größe der Garage erhöhen sich Bau- und Betriebskosten, da abhängig von der Lage Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Da in der Umgebung keine Bewirtschaftung des Parkraums besteht oder geplant ist, kein Anwohnerparken ausgewiesen werden kann (auch nicht unter Berücksichtigung sich abzeichnender neuer rechtlicher Möglichkeiten) und generell kein wesentlicher Parkdruck besteht, ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner des Plangebiets die kostenpflichtige Quartiersgarage nicht oder nur in Teilen nutzen würden und stattdessen auf kostenlose Parkplätze im Umfeld im öffentlichen

Raum ausweichen würden. Somit wäre ein wirtschaftlicher Betrieb einer Quartiersgarage nach Einschätzung von Verwaltung und MPB an diesem Standort nicht möglich. Im der vorgelegten Planung wurde daher keine Quartiersgarage vorgesehen.

Die politisch gewollte direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an die Neuostheimer Straße steht der Umsetzung eines autoarmen Quartiers entgegen. Um das Planungsziel dennoch soweit möglich umzusetzen, werden die Aufenthaltsflächen, Wegebeziehungen und Stellplatzanlagen in der Rahmenplanung so angeordnet, dass möglichst wenig Pkw-Fahrten in das Gebiet hinein erfolgen müssen. Die im Plan gelb dargestellten Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen mit schmalem Querschnitt und weitgehend ohne öffentliche Stellplätze geplant. Die Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser bzw. deren Zufahrten befinden sich am Quartierseingang in der Nähe der neuen Anbindung an die Neuostheimer Straße, so dass nur kurze Fahrwege zu den Tiefgaragen bestehen.

Die Pkw-Stellplätze der Reihen- und Doppelhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes sind in gemeinsamen, begrünten Carport-Stellplatzanlagen an zwei Standorten gruppiert. Die nördliche Quartiershälfte mit Reihen- und Doppelhäusern wird nur über Fuß- und Radwege erschlossen und bleibt im Inneren frei von Autoverkehr. Um dies abzusichern wird die Zufahrt durch Poller beschränkt. Die Belange des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft wurden hierbei bereits abgestimmt und sind berücksichtigt.

Die Stellplätze für die zwei Mehrfamilienhäuser im Südosten des Plangebietes sowie die nördlich und westlich benachbarten Reihen- und Doppelhäuser sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage unter den beiden Mehrfamilienhäusern abgebildet werden. Öffentliche Pkw-Stellplätze für Besucher werden innerhalb der im Plan grau dargestellten Verkehrsfläche in der verlängerten Wildbader Straße vorgehalten. Parkplatz-Suchverkehr im Gebiet wird somit minimiert. Östlich der geplanten Kindertagesstätte ist zudem eine Mobilitätsstation mit unterschiedlichen Angeboten mit Leih-Fahrrädern, Carsharing und Paketstation angedacht, um den Umstieg vom Pkw auf andere Mobilitätsformen zu unterstützen. Für den Radverkehr sollen für jede Wohneinheit zwei Radstellplätze geschaffen werden. Diese sind bei den Reihenmittelhäusern im Zusammenhang mit den Carports vorgesehen. Die Reihenendhäuser und Doppelhaushälften können im seitlichen Bauwich Gebäude für Abfalltonnen und Fahrräder errichten.

<u>Wärmeversorgung</u>

Entsprechend der Zielsetzung der Kommunalen Wärmeplanung ist eine perspektivisch klimaneutrale Wärmeversorgung des Gebietes angedacht. Es wird momentan geprüft, inwiefern diese über die Fernwärme und / oder dezentrale Lösungen dargestellt werden kann.

Zusammenfassung

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses Otto-Bauder-Anlage erfüllt weitgehend die zahlreichen Anforderungen, die eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes an die Planung stellt und nutzt dies gleichzeitig, um Vorteile für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im neuen Quartier zu generieren. Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, mehr als 200 neue Wohneinheiten zu errichten. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage. Der politisch gewollte Verkehrsanschluss des Wohngebietes an die Neuostheimer Straße ist aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Der Rahmenplan wird im weiteren Prozess zum städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet. Dieser wird im Maßstab 1:500 vorliegen und noch detailliertere Aussagen enthalten. Dabei werden im Gegenstromprinzip die finalen Erkenntnisse der oben genannten Fachbeiträge berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

Parallel zur Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs soll durch den Erschließungsträger, das städtische Unternehmen MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) die Planung der Verkehrs- und Freianlagen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen starten. Die MWSP übernimmt ferner weitere Aufgaben, insbesondere den Rückbau der Sportanlagen, die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit (Businessplan / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) und Vermarktung. Die GBG ist für die Realisierung der Mehrfamilienhäuser bereits Teil der Projektgruppe und wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung miteinbezogen.

Nach Abschluss des städtebaulichen Entwurfs erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplans und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss. An diesen schließt sich die formelle Offenlage des Bebauungsplans an, um Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren erneut zu beteiligen.

Beschlussanlagen

1	Rahmenplan mit Anschluss an die Neuostheimer Straße	08.04.2025
2	Kenndaten zur Rahmenplanung	08.04.2025