



Dezernat IV  
03.02.2025

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**V054/2025**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 55.23 "Neue Mitte - zwischen Marienburger Straße und Lilienthalstraße" in Mannheim-Schönau

Hier:  
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	27.03.2025	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:  
07 Schönau

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. Für den in der Beschlussanlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich zwischen der Lilienthalstraße und der Marienburger Straße im Stadtbezirk Mannheim-Schönau wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 55.23 „Neue Mitte - zwischen Marienburger Straße und Lilienthalstraße“). Eine sich aus den städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem und preisgünstigem Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Schaffung und Stärkung des Stadtteilzentrums sowie die Neuordnung von Flächen im Bereich des Sensburger Weges und der Stadtbahndenschleife / Ortelsburger Straße.
3. Der Bebauungsplan Nr. 55.23 „Neue Mitte - zwischen Marienburger Straße und Lilienthalstraße“ wird im Regelverfahren aufgestellt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgt durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung der Planunterlagen im Technischen Rathaus Mannheim.

5. Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Der Bebauungsplan Nr. 55.23 „Neue Mitte - zwischen Marienburger Straße und Lilienthalstraße“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 55.3 „Feststellung von Bau- und Straßenfluchten in dem Gebiet zw. der Lilienthalstraße, Königsberger Allee, Autobahn und der Parsevalstraße“ und den Bebauungsplan Nr. 55.17 „Schönau-Nordost“, Teilplan 1a

Specht

Eisenhauer

## **Kurzfassung des Sachverhalts**

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

Unterstützt wird das strategischen Ziel 2 sowie 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**

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, die Umsetzung der Sanierungsziele sowie Investitionssicherheit geschaffen.

### **III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?**

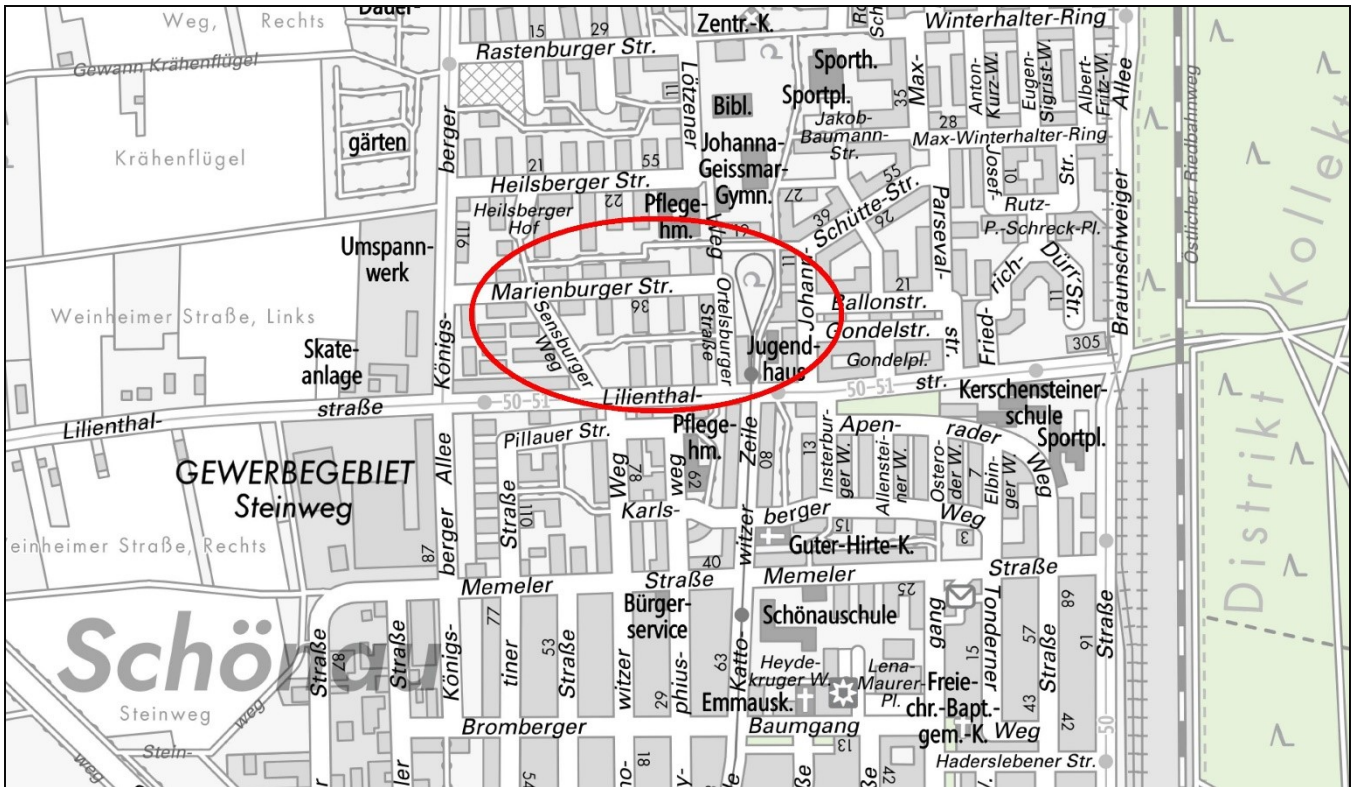
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55.23 „Neue Mitte - zwischen Marienburger Straße und Lilienthalstraße“ und der zugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

- Keine zusätzlichen Mittel

# Zusammenfassung des Sachverhalts

## Übersichtslageplan



### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Schönau-Nord. Es wird im Süden von der Lilienthalstraße, im Westen vom Sensburger Weg und im Norden von der Marienburger Straße begrenzt. Im Osten bilden die Flächen der Stadtbahnschleife inklusive der umlaufenden Wege den Abschluss. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 5,3 ha.

### Anlass und Ziel der Planung

Bereits 2017 wurde die Neuordnung der Flächen um die Stadtbahnhalttestelle bei der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes als wesentliches Sanierungsziel für die nachhaltige Aufwertung des gesamten Quartiers „Schönau-Nordwest“ aufgenommen (vgl. V446/2017). Die Schaffung eines kleinen Stadtteilzentrums soll die Nahversorgung sichern und eine verbindende Funktion für die angrenzenden Quartiere übernehmen. Dafür ist eine Neuentwicklung der an die Stadtbahnhalttestelle angrenzenden Flächen notwendig. Parallel dazu hat die GBG ihren Gebäudebestand in Schönau Nordwest unter wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten analysiert und kam zu dem Ergebnis, dass u. a. die Bestandsgebäude zwischen Ortelsburger Straße, Marienburger Straße, Sensburger Weg und Lilienthalstraße nicht entwicklungsfähig sind und langfristig einer Neubebauung weichen sollen. Dies eröffnet Planungs- und Umsetzungsspielräume für eine städtebauliche Umgestaltung und Neuordnung, für eine bessere Vernetzung der Stadträume und für die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums.

Zur Konkretisierung dieser Sanierungsziele wurde 2020 für das Plangebiet ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Übergeordnete Wettbewerbsziele waren:

- Neuordnung der Flächen um die Stadtbahnendschleife zur Entwicklung einer ablesbaren „Neuen Mitte“ im zentralen Bereich des Stadtteils Schönau,
- Schaffen eines neuen zentrumsnahen Wohnquartiers,
- Stärkung des Nahversorgungszentrums durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und weiterer gewerblicher Nutzungen,
- Aufwertung der Freiräume und Schaffen von Aufenthaltsqualität im Bereich der Stadtbahnendschleife,
- Stärkung und Attraktivierung der Stadtbahnhaltestelle in Gestaltung und Funktion,
- Optimieren und Ergänzen des Fuß- und Radwegenetzes zugunsten einer guten Verknüpfung der „Neuen Mitte“ inkl. Stadtbahnhaltestelle mit den umliegenden Stadtteilquartieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von attraktivem und preisgünstigem Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Stadtteilzentrums sowie die Neuordnung von Flächen im Bereich des Sensburger Weges und der Stadtbahnendschleife/ Ortelsburger Straße zur Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums und zur besseren Vernetzung der angrenzenden Wohnquartiere.

### **Städtebauliches Konzept**

Kernstück ist die Schaffung eines neuen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsortes am Endpunkt der Kattowitzer Zeile. Hier soll eine offene Platzfläche entstehen und die zentrale Mitte der Schönau bilden. Durch die Konzentration von zentrumsbildenden Funktionen, wie einem attraktiven Nahversorgungsangebot, deren Ergänzung durch Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs und gastronomische Angebote in Kombination mit einem attraktiven Stadtraum, der zum Aufenthalt und Verweilen einlädt, sowie der Stadtbahnhaltestelle als wichtigen Ankunftsart entsteht ein neuer zentraler Ort für die Bewohnerinnen und Bewohner der Schönau. Die Orientierung der Nutzungen zum Platz hin verbessert die Anbindung und die Verbindung mit dem umgebenden Stadtraum bei gleichzeitiger Öffnung des Platzes zu und in die angrenzenden Wohngebiete und zum Schulzentrum. Neue Wegebeziehungen sollen geschaffen und die derzeit trennende Wirkung der Ortelsburger Straße zurückgenommen werden. Die derzeit vorhandene, gewerblich genutzte Bebauung (eingeschossige Ladenzeile) westlich der Straßenbahnendschleife ist nicht entwicklungsfähig und muss im Zuge der Neugestaltung weichen, um die Öffnung des Platzes zur westlichen Wohnbebauung hin als zentrales Element des städtebaulichen Konzepts verwirklichen zu können.

Die westlich an den Platz angrenzende Bebauung gliedert sich in Baufelder mit offenen Hofstrukturen im Süden und einzelnen Punkthäusern im Norden, welche die Bautypologie des Stadtteils aufnehmen und zeitgemäß weiterführen. Die Hofstrukturen bilden zur Lilienthalstraße eine geschlossene städtische Raumkante aus, welche sich stadträumlich einfügt und gleichzeitig für ruhige Wohninnenhöfe und attraktive Wohnlagen sorgt. Die Punkthäuser an der Marienburger Straße ermöglichen durch ihre Körnigkeit eine Durchlässigkeit zu den nördlich angrenzenden Wohnquartieren.

Weiteres wesentliches Entwurfselement ist der zwischen den beiden Baustrukturen liegende neue Grünzug mit integrierter Wegeverbindung. Er übernimmt für den Stadtteil gleich mehrere Funktionen: Zum einen werden hier Spiel- und Gemeinschaftsflächen geschaffen und bilden einen kommunikativen gemeinschaftlichen Freiraum für die angrenzende Wohnbebauung. Als kleiner Quartierspark und Grünzug verbessert er darüber hinaus die Wohnqualität des Stadtteils insgesamt und fördert die

Identität des Stadtteils. Die erhaltenswerten Bestandsbäume werden nach Möglichkeit integriert und prägen den Charakter des Parks. Zum anderen stellt der Grünzug eine wichtige neue Blick- und Wegebeziehung dar und verbindet so das Quartier „Schönau-Nordwest“ mit der Neuen Mitte und dem übrigen Stadtraum. Diese Funktion wird durch die Verbindung mit dem geplanten „Schönau Weg“ zu einem zusammenhängenden Freiraum verstärkt.



Städtebauliches Konzept (mit Abgrenzung des Geltungsbereichs) von Thomas Schüler Architekten

Bereits im Rahmen der Wettbewerbsauslobung wurde vorgesehen, zur Gewinnung von Wohnbauland auch vor dem Hintergrund des Rückbaus verzichtbarer Infrastruktur das südliche Teilstück des Sensburger Weges zwischen dem Wegegrundstück Flst. Nr. 32676/4 und der Lilienthalstraße zu entwidmen und so als Wohnbaufläche hinzuzugewinnen. Die Übertragung der Flächen erfolgt durch einen Flächentausch mit der GBG gegen eine Fläche an der Ortelsburger Straße. Der Flächentausch mit der GBG ermöglicht es, durch die neu dazu gewonnene Platzfläche an der Endhaltestelle den Platz zu arrondieren und dadurch eine klare westliche Platzkante und einen attraktiven Eingang in das neu entstehende Wohnquartier zu schaffen.

### **Zeitliche Umsetzung**

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBG hat seit Beginn der Sanierungsmaßnahme 2017 bis 2023 insgesamt 661 Wohnungen durch umfassende Modernisierungen an den aktuellen Standard angepasst und 37 Einfamilienhäuser neu geschaffen. 2024 sind zudem 58 weitere Wohneinheiten saniert bzw. modernisiert worden. Es wurden 5 zusätzliche Wohneinheiten durch den Ausbau eines Dachgeschosses errichtet. Bis zum Abschluss der Stadterneuerungsmaßnahme sollen weitere 559

Wohneinheiten unter Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung neu errichtet, 332 Wohneinheiten saniert bzw. modernisiert und eine Wohneinheit durch Umnutzung geschaffen werden.

Die Wohngebäude im Bereich der Lilienthalstraße und der Marienburger Straße dienen während der Sanierungsmaßnahme als sog. Drehscheibenwohnungen und stehen damit erst zum Ende der Maßnahme für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Aktuell ist geplant mit Abriss und Neubau nicht vor 2028 zu beginnen und das Neubauvorhaben in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Drei der bestehenden Riegelbauten an der Marienburgerstraße sollen in der Übergangszeit zwischen den Bauabschnitten weiter genutzt werden. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen der GBG geplant.

## **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB.

## **Beschlussanlage**

- |   |                                      |            |
|---|--------------------------------------|------------|
| 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans   | 03.02.2025 |
| 2 | Begründung zum Aufstellungsbeschluss | 03.02.2025 |