

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB  
zur städtebaulichen Erneuerung des Gebietes  
„Friedrichsfeld-Zentrum“ in Mannheim-Friedrichsfeld**

**ERLÄUTERUNG**

Endfassung vom 26.01.2015



---

**Projektleitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:** Dipl.-Geogr. Ralf Münch  
Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin  
**Projekt-Nr.:** KEP 712/17a

---

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet [www.regioplan.com](http://www.regioplan.com)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass der Untersuchung und Problemstellung	5
1.2	Untersuchungsverfahren und Gliederung	5
1.3	Untersuchungsziel	6
1.4	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen / Rechtsvorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	8
2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
2.3	Bebauungspläne	10
2.4	Fachplanungen und flankierende Maßnahmen	11
<b>3</b>	<b>Beteiligung und Mitwirkung, Datenerhebung</b>	<b>17</b>
3.1	Methode und Vorgehen	17
3.2	Rücklauf und Beteiligung	18
3.3	Beteiligung öffentliche Aufgabenträger	19
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme und -analyse</b>	<b>21</b>
4.1	Siedlungsentwicklung	21
4.2	Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten	22
	4.2.1 Eigentumsverhältnisse	22
	4.2.2 Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung	23
	4.2.3 Haushaltsgrößen	24
	4.2.4 Einwohner mit Migrationshintergrund	25
	4.2.5 Sozialraumtypologie und Sinus-Milieus	26
	4.2.6 Fazit	28
4.3	Baustruktur und Bausubstanz	29
	4.3.1 Städtebauliche Entwicklung	29
	4.3.2 Baustruktur, Bauweise	30
	4.3.3 Grundstückszuschnitte	32
	4.3.4 Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand	33
	4.3.5 Baulicher Zustand der Gebäude, Sanierungsbedarf	34
	4.3.6 Fazit	36
4.4	Nutzungsstruktur, Versorgung und Situation der Gewerbetreibenden	36
	4.4.1 Gebäudenutzung	37
	4.4.2 Versorgungsstruktur	38
	4.4.3 Struktur und Situation der Betriebe	40
	4.4.4 Gewerblicher Leerstand	43
	4.4.5 Fazit	44
4.5	Grünflächen/Freiraum	45
	4.5.1 Öffentliche Freiflächen	45
	4.5.2 Private Freiräume	49
	4.5.3 Fazit	50
4.6	Verkehr	50
	4.6.1 Fließender Verkehr	50
	4.6.2 Ruhender Verkehr	52
	4.6.3 ÖPNV	53
	4.6.4 Fazit	55

<b>5</b>	<b>Zusammenfassung: Städtebauliche Missstände, Schwächen und Konflikte im Untersuchungsgebiet</b>	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Sanierungsziele, Potenziale und Handlungsschwerpunkte</b>	<b>57</b>
6.1	Leitlinien und Sanierungsziele	57
6.2	Handlungsbereiche und Maßnahmenkonzepte	60
	6.2.1 Maßnahmenbereich Stadtteilplätze	60
	6.2.2 Maßnahmenbereich Straßenraumgestaltung, Wegebeziehungen und Quartierseingänge	63
	EXKURS: Aufwertung schwieriger Räume	64
	6.2.3 Maßnahmenbereich Modernisierung Gebäudebestand	64
	6.2.4 Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung	66
6.3	Maßnahmen- und Zeitplan	67
<b>7</b>	<b>Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>69</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch</b>	<b>71</b>
8.1	Sanierungserforderlichkeit	71
8.2	Verfahrenswahl	71
8.3	Sozialplanung gemäß § 180 BauGB	73
8.4	Gebietsfestlegung	74
<b>9</b>	<b>Entwurf der Sanierungssatzung</b>	<b>75</b>
	Literaturverzeichnis	76
	Anhang	78
	Anlage 1: Plan „Abgrenzung Untersuchungsgebiet“	78
	Anlage 2: Plan „Übersicht Bebauungspläne“	79
	Anlage 3: Plan „Bestandssituation“	80
	Anlage 4: Fragebogen Betriebsinhaber	81
	Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden	85
	Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“	87
	Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“	88
	Anlage 8: Plan „Schwächen und Konflikte“	89
	Anlage 9: Plan „Potenziale und Maßnahmen“	90
	Anlage 10: Plan „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes“	91

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan	10
Abbildung 4: Lage des C-Zentrums Friedrichsfeld	11
Abbildung 5: Plankonzept für den Goetheplatz (Lebendige Ortsmitte, ohne Seitenangabe)	13
Abbildung 6: Bebauungsvorschlag 2 für den Block Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße	14
Abbildung 7: Linkes Bild: Zeilenhausbebauung am Bischweilerring (am linken Rand die Brachfläche des bereits abgerissenen Gebäudes); rechtes Bild: nördliches Gelände der Friedrichsfeldschule	15
Abbildung 8: Siegerentwurf des Planungswettbewerbes Bischweilerring (2012)	16
Abbildung 9: Auszug aus dem Übersichtslageplan der Planfeststellungsunterlagen mit Markierung (rot) der zu erneuernden Kreuzungsbauwerke	17
Abbildung 10: Rücklauf der Fragebögen nach Versorgungsbereichen	18
Abbildung 11: Gemarkung Friedrichsfeld 1878 und Friedrichsfeld um 1900	22
Abbildung 12: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt	23
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung seit 1998 in Friedrichsfeld und Friedrichsfeld-Ost	24
Abbildung 14: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt	25
Abbildung 15: Migrantenanteile an der Bevölkerung und den Kindern/Jugendlichen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt	26
Abbildung 16: Migrantenanteile an der Bevölkerung nach Herkunft	26
Abbildung 17: Soziale Lage und Grundorientierung der Sinusmilieus in Deutschland	27
Abbildung 18: Ausprägung der Sinus-Milieus in Friedrichsfeld	28
Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Luftbild von 1929	29
Abbildung 20: Altes Gehöft mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung (li.), denkmalgeschütztes Hofportal	30
Abbildung 21: Typische Bauformen und Stilelemente der Bauphase der Gründerzeit	31
Abbildung 22: Heterogene Bebauung in der Vogesenstraße (li.), Wohn- und Geschäftshaus der 1960/70er in der Vogesenstraße	31
Abbildung 23: Häufige Gebäudetypen und deren Charakteristika im Untersuchungsgebiet	32
Abbildung 24: Verdichteter Innhofbereich in der Kolmarer Straße (li.), offener Innenhof an der Schlettstadter Straße	33
Abbildung 25: Denkmalgeschütztes altes Schulgebäude (li.), ortstypisches historisches Gebäudeensemble in der Neckarhauser Straße	34
Abbildung 26: Typische Gebäude mit energetischem Erneuerungsbedarf	35
Abbildung 27: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Schäden und umfassendem Sanierungsbedarf	35
Abbildung 28: Gemischte Nutzungsstruktur und Einzelhandel in der Hauptgeschäftsstraße (Vogesenstraße)	37
Abbildung 29: Rathaus (li.), Gelände der katholischen Kirchengemeinde mit Pfarrhaus (re.)	38
Abbildung 30: Verteilung der Betriebe im UG nach Versorgungsbereichen	39
Abbildung 31: Geschäftsentwicklung der Betriebe im UG in den letzten drei Jahren	41
Abbildung 32: Kurz- bis mittelfristiger Leerstand in der Vogesenstraße (links Standort ehemaliger <i>Schlecker</i> )	44
Abbildung 33: Langfristiger Leerstand von Gewerbeobjekten in der Vogesenstraße (li.) und Wallonenstraße	44

Abbildung 34: Überblick über die vier Stadtteilplätze	46
Abbildung 35: Spielplatz auf dem Gelände der Friedrichsfeldschule (li.), Blick aus der Sundgauanlage	48
Abbildung 36: Südlicher Quartierseingang Vogesenstraße (li.), Fahrradabstellbereich am Südbahnhof	48
Abbildung 37: Straßenraum mit Bahnbauwerken in der Wallonenstraße (li.) und Neudorf-/Altkircher Straße	49
Abbildung 38: Hinterhofbebauung mit Versiegelung (li.), weitgehend entsiegelter Innenhofbereich	49
Abbildung 39: Schadhafte Straßenbeläge im Untersuchungsgebiet	51
Abbildung 40: Südliche Zufahrt mit verengtem Straßenquerschnitt in der Vogesenstraße (li.), enge Durchfahrt in der Molsheimer Straße	52
Abbildung 41: Parkbuchten in der Vogesenstraße (li.), Parken in der Wohnstraße	53
Abbildung 42: ÖPNV-Verbindungen und Haltestellen in und um Friedrichsfeld-Zentrum	54
Abbildung 43: Blick auf den Südbahnhof (li.), barrierefreie Haltestelle	54
Abbildung 44: Entwurf zum Goetheplatz (li.), Bechererplatz	61
Abbildung 45: Entwurf zum Dehoustplatz (li.), Bürkleplatz	62
Abbildung 46: Aktueller Bebauungsentwurf der GBG zum Bischweilerring	66

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Struktur einzelner Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt	25
Tabelle 2: Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote ausgewählter Sortimentsbereiche des Einzelhandels in Friedrichsfeld (gesamt) im Vergleich zur Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte im UG	40
Tabelle 3: Bewertung der allgemeinen Situation und einzelner Standortfaktoren im UG nach Schulnoten	42
Tabelle 4: Bewertung der gewerblichen Leerstände im UG (Stand: April 2014)	43
Tabelle 5: Bestand öffentlicher Parkplätze im Zentrumsbereich um die Vogesenstraße	53
Tabelle 6: Abschätzung der Kosten und des Eigenmittelbedarfs Sanierungsgebiet „Friedrichsfeld-Zentrum“	69

## 1 Aufgabenstellung

### 1.1 Anlass der Untersuchung und Problemstellung

Bereits in den Jahren 2003 bis 2008 befasste sich eine Arbeitsgruppe mit der städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte von Friedrichsfeld („Lebendige Ortsmitte Friedrichsfeld“). Verschiedene Friedrichsfelder Akteure, darunter Stadt- und Bezirksbeiräte, Vereinsvertreter, Gewerbetreibende und Bürger sowie ein Ingenieurbüro entwickelten einen Programmplan, der verschiedene Entwicklungsziele sowie u. a. erste Vorschläge für die Umgestaltung der Plätze im Ortszentrum enthielt.

Nach Schließung mehrerer Einzelhändler in den letzten Jahren, darunter ein *Penny*- und *Schlecker*-Markt in der Vogesenstraße, zeichnen sich Funktionsverluste im Stadtteilzentrum ab. Im Nahversorgungsbereich, v. a. bezüglich des Lebensmittelangebotes, besteht heute mit nur noch einem Lebensmittelmarkt ein sehr geringes Angebot. Ein weiterer Verlust würde zu erheblichen Versorgungsdefiziten führen, was nicht zuletzt den Grundsätzen und Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim entgegen wirken würde. Hiernach sollen die Funktionen der Stadtteilversorgungszentren (sog. C-Zentren) aufrechterhalten und gestärkt werden, insbesondere der Lebensmittelbetriebe, um vor allem auch weniger mobilen Menschen eine adäquate Nahversorgung zu ermöglichen.

Im Zentrumsbereich von Friedrichsfeld, insbesondere entlang der Vogesenstraße als Haupterschließungsstraße und wichtigste Versorgungsachse, soll daher geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorliegen und das Gebiet dadurch nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder das Gebiet sonst in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.

Die Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit städtebaulicher Missstände in einem Quartier. Diese zu untersuchen und städtebauliche Maßnahmen zur Behebung der Missstände zu begründen ist Zweck der vorbereitenden Untersuchungen, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden. In einem ersten Schritt hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 30.04.2013 den Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Friedrichsfeld-Zentrum“ beschlossen.

### 1.2 Untersuchungsverfahren und Gliederung

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind Teil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht.

Gemäß § 141 BauGB hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Der Aufbau des vorliegenden Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen sieht zunächst einleitend die Erläuterung des Untersuchungsziels und des Untersuchungsraums (Kapitel 1.3 und 1.4), die Zusammenfassung der übergeordneten und flankierenden Planungen (Kapitel 2) sowie die Darstellung der Methodik und des Beteiligungsverfahrens (Kapitel 3) vor. Danach erfolgt die ausführliche Darstellung der Bestandserhebung und Analyse der strukturellen Daten, Ortsbegehungen und Ergebnisse der Befragung (Kapitel 4). Zusammenfassend werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände in Kapitel 5 aufgezeigt. Im folgenden Kapitel 6 werden darauf aufbauend die Sanierungsziele und konkreten Handlungskonzepte vorgeschlagen. Die Finanzierungs- und Kostenübersicht (Kapitel 7) beinhaltet die voraussichtli-

chen Kosten der Maßnahmen und die Finanzierbarkeit für die Stadt. Inhalt des abschließenden Kapitels 8 ist schließlich die Begründung der Sanierungserforderlichkeit, die Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung.

### 1.3 Untersuchungsziel

Der Gesetzgeber schreibt als Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB das Bestehen städtebaulicher Missstände vor, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen. Die zügige Durchführung ist vor allem dann gesichert, wenn die Finanzierbarkeit der Maßnahmen gewährleistet ist.

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

- Substanzschwächen: Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht.
- Funktionsschwächen: Liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Aufgaben ergeben sich insbesondere aus der überörtlichen Planung, dem Flächennutzungsplan oder Bebauungsplänen.

Die städtebaulichen Missstände müssen dabei noch nicht vorliegen, es reicht aus, wenn die Missstände sich erst abzeichnen.

Mit der vorliegenden VU wird das Untersuchungsgebiet auf die vom Gesetzgeber formulierten zu erfüllenden Voraussetzungen untersucht und die Anwendbarkeit des Verfahrens sowie dessen Spezifizierung („klassisches“ oder „vereinfachtes“ Verfahren) geprüft. Die VU dient damit der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme und der Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit. Missstände sind festzustellen, zu bewerten und zu analysieren. Wesentliches Ziel dieser Untersuchung ist schließlich die Erarbeitung eines konkreten Maßnahmenkonzeptes zur Behebung der Missstände.

Die Schwerpunkte für das Gebiet Friedrichsfeld-Zentrum liegen gemäß der Beschlussvorlage des Gemeinderates<sup>1</sup> vor allem in der Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Quartiers in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere den Querschnitt der Straßen und Fußwege sowie die Stellplatzsituation,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- das vorhandene Flächenpotenzial im Hinblick auf versorgungsrelevante Ansiedlungen,
- die Stärkung des öffentlichen Raums unter Einbeziehung der Stadtteilplätze und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten,
- eine zentrumsnahe Verlagerung des alten Rathauses und der Stadtteilbibliothek,
- die Verwendung der ehemaligen Fahrzeughalle der Feuerwehr und
- die Verbesserung der Zugänge zum Stadtteil.

Die Sicherung und Stärkung der Ortsmitte wird dabei als wichtigstes Entwicklungsziel angesehen.

---

<sup>1</sup> Gemeinderat der Stadt Mannheim, Beschlussvorlage Nr. V126/2013 vom 30.01.2013.



#### 1.4 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Mannheim, mit rund 330.000 Einwohnern<sup>2</sup> zweitgrößte Stadt Baden Württembergs, liegt im Nordwesten des Bundeslandes unmittelbar am Dreiländereck zu Rheinland-Pfalz und Hessen. Mannheim bildet neben seiner linksrheinischen Nachbarstadt Ludwigshafen am Rhein und der dritten Großstadt Heidelberg das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Die überregional nächstgelegenen Großstädte sind Frankfurt am Main, etwa 80 km nördlich, Karlsruhe, rund 65 km südlich und Stuttgart, etwa 135 km südöstlich. Auf der Verwaltungsebene bildet Mannheim einen eigenen Stadtkreis innerhalb der Region des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar. Naturräumlich liegt Mannheim in der Oberrheinischen Tiefebene am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar zwischen dem Odenwald im Osten und dem Pfälzer Wald im Westen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Mannheimer Stadtteil Friedrichsfeld. Friedrichsfeld mit rund 5.700<sup>3</sup> Einwohnern und etwa 7 km<sup>2</sup> Fläche ist einer der 24 Stadtteile sowie 17 Stadtbezirke von Mannheim und liegt im südöstlichen Bereich der Mannheimer Gemarkung Richtung Heidelberg (vgl. Abbildung 1). Zum Stadtbezirk gehört Friedrichsfeld-West (Statistischer Bezirk 1102), Friedrichsfeld-Ost (1101) mit dem Untersuchungsgebiet sowie das südlich gelegene Alteichwald (1103). Friedrichsfeld liegt südöstlich und östlich der Mannheimer Stadtteile Seckenheim und Rheinau und grenzt im Nordosten direkt an die Gemeinde Edingen-Neckarhausen und deren Ortsteil Neu-Edingen an. Regional liegt Heidelberg im Osten, Schwetzingen im Süden und Ladenburg im Norden. Friedrichsfeld liegt unmittelbar an der von Ost nach West verlaufenden Eisenbahntrasse zwischen Mannheim und Heidelberg und der südwestlich des Ortskerns nach Norden hin abzweigenden Main-Neckar-Eisenbahnverbindung Heidelberg–Frankfurt am Main. Die Bundesautobahn 656 (Mannheim - Heidelberg) grenzt im Norden an den Stadtteil an.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst auf einer Fläche von ca. 46,9 ha den historischen Ortskern um die Vogesen- und Neudorfstraße sowie die angrenzenden Bereiche überwiegend östlich und nördlich der Eisenbahntrassen zwischen Trautenfeldstraße/Neckarhauser Straße (Norden) und Gebweilerstraße (Süden) sowie Molsheimer Straße (Westen) und Straßburger Ring (Osten).

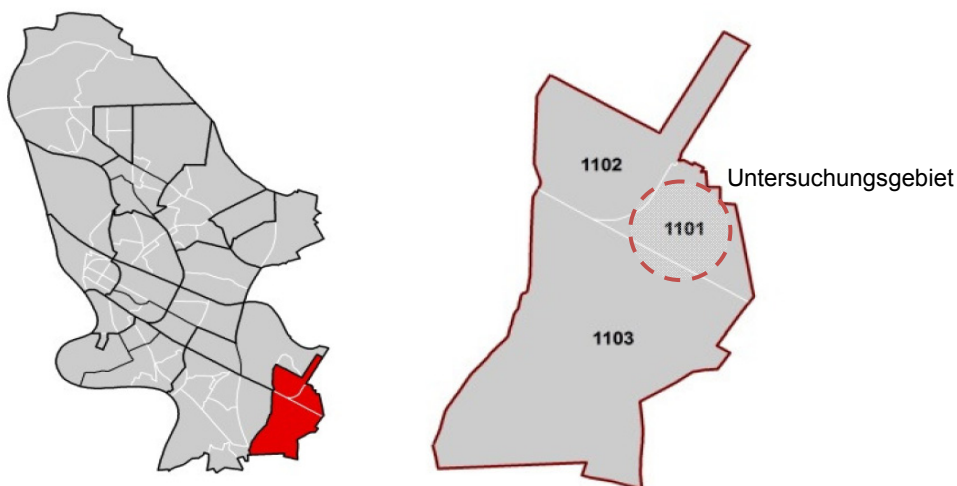


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet  
(Quelle: Stadt Mannheim, eigene Darstellung)

<sup>2</sup> Wohnberechtigte Bevölkerung Stadt Mannheim: 328.831 (Kommunale Statistikstelle, Stand: 31.12.2013).

<sup>3</sup> Wohnberechtigte Bevölkerung Stadtteil Friedrichsfeld: 5.684 (Kommunale Statistikstelle, Stand: 31.12.2013).

## 2 Übergeordnete Planungen / Rechtsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht). Die Ziele der Raumordnung sind für das Untersuchungsgebiet übergeordnet im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) formuliert. Am Landesentwicklungsplan sind somit grundsätzlich alle räumlichen Planungen (inkl. Regionalplanung, kommunale Bauleitplanung und fachlichen Einzelplanungen) auszurichten, d. h. auch die Planungen für ein künftiges Sanierungsgebiet Friedrichsfeld-Zentrum.

### 2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß LEP 2002 befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der Gemarkung des Oberzentrums Mannheim im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Mannheim bildet mit der linksrheinischen Nachbarstadt Ludwigshafen am Rhein ein oberzentrales Doppelzentrum. Das Oberzentrum (Ludwigshafen am Rhein/Mannheim) ist Ausgangspunkt einzelner Landesentwicklungsachsen nach Darmstadt (Hessen), Heidelberg und Schwetzingen(-Karlsruhe).

Die im LEP formulierten Ziele sind als verbindliche Vorgaben für die Kommunalplanung zu beachten, während die allgemeinen Grundsätze nur in die planerische Abwägung einfließen müssen. Das Leitbild der räumlichen Entwicklung beinhaltet u. a. allgemeine Grundsätze wie das Prinzip der Nachhaltigkeit und die Hinwirkung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedenerer demografischer und sozialer Gruppen wie Familien, Behinderte oder ältere Menschen sollen dabei berücksichtigt werden. „Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum (...) sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken (...) und innerörtliche Freiräume zu bewahren“ (Wirtschaftsministerium B.-W. (2002), S. 13).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar (1994), der sich an den Leitsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes ausrichtet, ist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im engeren Verdichtungsraum Rhein-Neckar dargestellt. Friedrichsfeld liegt hierbei auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Innenstadt-Neuhermsheim-Hochstätt-Friedrichsfeld-Heidelberg. Der engere Verdichtungsraum wird geprägt durch die beiden benachbarten Oberzentren Mannheim/Ludwigshafen und Heidelberg. Der Regionalplan stellt fest, dass „der Siedlungsdruck (..) im engeren Verdichtungsraum auch bei sich wenig ändernder und z. T. zurückgehender Wohnbevölkerung besonders hoch [bleibt]. Weiterhin steigende Wohnansprüche bei anhaltenden Haushaltsteilungen lassen die Wohnungsnachfragen in Arbeitsplatznähe hoch bleiben“ (Regionalverband Unterer Neckar (1994), S. 25).

Bezüglich der künftigen Siedlungsentwicklung wird der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. „In den Stadt- und Ortskernen sind vorrangig Umgestaltungsmaßnahmen sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei soll (...) die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Stadt- und Ortskerne mit ihren gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Funktionen gestärkt bzw. erhalten werden“ (Regionalverband Unterer Neckar (1994), S. 53).

Der Teilregionalplan Einzelhandel von 2005 (Teilfortschreibung des Regionalplans von 1994) legt die Standorte regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte in einer Raumnutzungskarte fest. Es wird als Grundsatz aufgeführt, dass der Einzelhandel eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Regi-

on gewährleisten soll. „Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein“ (Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (2005), S. 9).

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (derzeit in Aufstellung) hat Mannheim gleichfalls als Oberzentrum die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2012) wird der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (im Bestand) dargestellt. Die Schienentrassen sind als überregionale (Trasse nach Norden) und großräumige Schienenverbindung (West-Ost-Verbindung), letztere zusätzlich als Freihaltetrasse für den Schienenverkehr (Ausbau) gekennzeichnet.

Die Sanierungsplanung entspricht auch hinsichtlich des zukünftigen einheitlichen Regionalplans dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

## 2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der regionale Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die Vogesenstraße (Neckarhauser Straße) ist als „wichtige Straße/Verkehrsfläche“ (K9759), die Sundgauanlage und die Fläche zwischen den Bahngleisen an der Rudolf-Langendorf-Straße (südlich der Wallonenstraße) als „Grünfläche“ gekennzeichnet. Ferner sind die Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum von Friedrichsfeld (z. B. die Friedrichsfeldschule) sowie u. a. die Altlastenverdachtsflächen nachrichtlich dargestellt (vgl. Abbildung 2). Angegeben sind auch die Verläufe der wichtigsten Verkehrswege, z. B. der BAB 656 im Norden, S-Bahn und Fernbahn im Süden und Westen und die westlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Friedrichsfelder Landstraße (L597). Die Fläche zwischen dem südlichen Gleisdreieck westlich der Vogesenstraße an der Molsheimer Straße ist als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet, wird jedoch heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

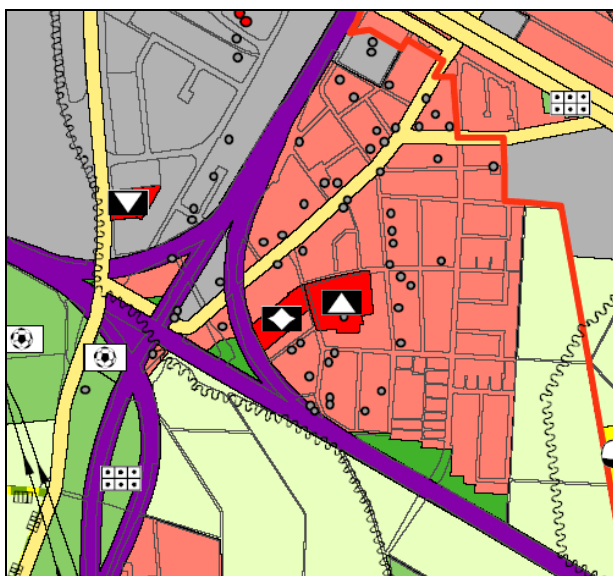


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020  
(Quelle: [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de))

Westlich des Untersuchungsgebietes jenseits der Bahntrasse und der L597 werden die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete Friedrichsfeld (u.a. Friatec) und -West als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen, südlich befindet sich die Siedlungsfläche von Alteichwald.

Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bildet ein wichtiges Leitziel der Siedlungsentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes.

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde zum FNP ein Landschaftsplan (LP) erstellt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB berücksichtigt bzw. integriert.

Der Landschaftsplan zum FNP stellt das Untersuchungsgebiet als „Bauflächen und technische Infrastruktur“, die Sundgauanlage und die Fläche zwischen den Bahngleisen an der Rudolf-Langendorf-Straße als „öffentliche Grünfläche“ dar (vgl. Abbildung 3). Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für öffentliche Grünflächen werden u. a. die Minimierung der überbauten und befestigten Flächen, der Erhalt prägender Landschaftselemente oder die allgemeine Nutzbarkeit/Durchgängigkeit zweckgebundener Grünflächen für Kurzzeiterholung vorgegeben.

Nachrichtlich übernommen sind die südlich des Untersuchungsgebietes verlaufende Grenze des Wasserschutzgebietes (Zone IIIa) und die außerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft (u.a. Streuobstgebiete, Anbaufläche in Wasserschutzgebieten und landschaftsgliedernde Baumreihen).

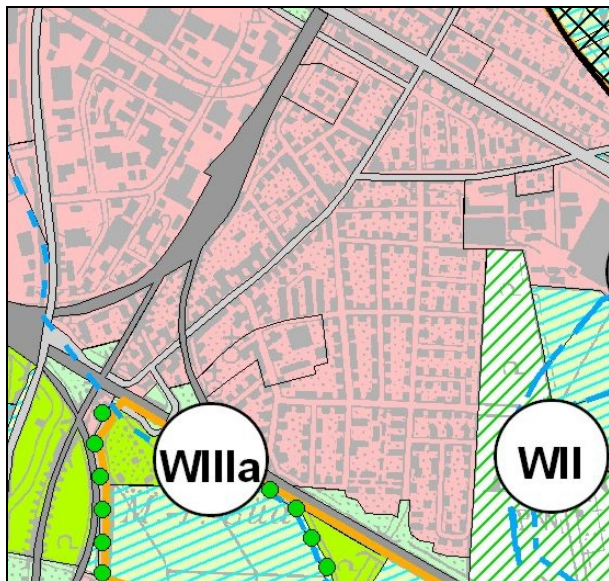


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan  
(Quelle: [www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de))

### 2.3 Bebauungspläne

Zur Erweiterung der Siedlungsfläche ausgehend vom historischen Ortskern nach Norden und Osten wurden für Friedrichsfeld im vergangenen Jahrhundert mehrere Bau- bzw. Straßenfluchtpläne und Ortsbaupläne<sup>4</sup> aufgestellt, die teilweise noch heute Gültigkeit besitzen. Die Pläne regeln insbesondere den Verlauf der Straßen und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufluchten bzw. Baulinien), die Lage von Vorgärten und Grünflächen oder enthalten Regelungen zu Dachaufbauten oder der zulässigen Geschosshöhe. Dazu zählt z. B. der Ortsbauplan zur Erweiterung von Friedrichsfeld von 1927 (LEGB 5), der

<sup>4</sup> Rechtsgrundlagen bildeten vor 1960 die länderspezifischen Vorläufer des Bundesbaugesetzes, z.B. ab 1948 das Aufbaugesetz Baden-Württemberg.

die Entwicklung und den Straßenverlauf östlich der Kolmarer Straße regelt und nach dem Zweiten Weltkrieg mehrfach ergänzt oder geändert wurde (zuletzt durch die Teiländerung Nr. 66/1a von 1984). Die Abgrenzung der Geltungsbereiche, die sich zum Teil überlagern, sind in Anlage 2: Plan „Übersicht Bebauungspläne“ dargestellt<sup>5</sup>. Die jüngste Bebauungsplanänderung Nr. 66/8b betrifft die Gewanne „Wasserloch“ und „Drei Bäume“ zwischen Mülhauser Straße und Sundgauanlage (Rechtskraft 1984). Das Untersuchungsgebiet ist hierbei nur durch die als Grünfläche festgesetzte Sundgauanlage betroffen. Mögliche städtebauliche Sanierungsziele stehen den Zielen und Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne grundsätzlich nicht entgegen.

Am südwestlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes (Vogesen-/Wallonenstraße) besteht Bau-recht nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

## 2.4 Fachplanungen und flankierende Maßnahmen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind möglichst alle Fachplanungen, Gutachten oder (Bau-)Maßnahmen, die für ein künftiges Sanierungsgebiet von Bedeutung sind, zu berücksichtigen. Für Friedrichsfeld-Zentrum betrifft dies im Wesentlichen folgende Untersuchungen und Vorhaben:

- **Zentrenkonzept der Stadt Mannheim**

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2000 das „Zentrenkonzept Mannheim“ beschlossen. Im Jahr 2009 erfolgte die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, deren wesentliche Entwicklungsziele die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Innenstadt wie auch der Stadtteilzentren sowie der verbrauchernahen Versorgung in den Wohnquartieren beinhaltet.

Der Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes stuft die Versorgungszentren Mannheims anhand verschiedener Indikatoren nach ihrer Zentrumsfunktion ein und definiert Entwicklungsziele. Das Zentrum von Friedrichsfeld wird im Bericht als C-Zentrum eingestuft, nachrangig zum A-Zentrum, dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt. Das C-Zentrum Friedrichsfeld erstreckt sich entlang der Vogesenstraße zwischen den Einmündungen Fred-Joachim-Schoeps-Straße und Neudorfstraße innerhalb des Untersuchungsgebiets (vgl. Abbildung 4).

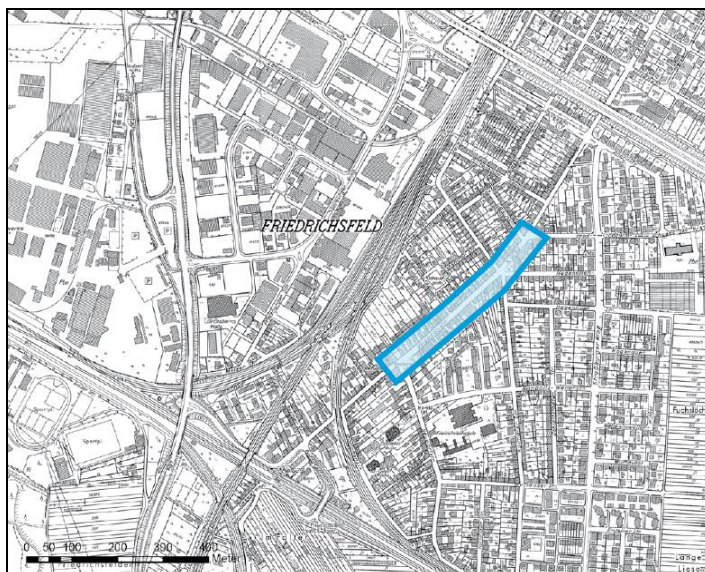


Abbildung 4: Lage des C-Zentrums Friedrichsfeld  
(Quelle: Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S. 60)

<sup>5</sup> Dargestellt wird jeweils der aktuellste überplante Bereich, der auch für die Straßenfluchtpläne analog zu den Bebauungsplänen flächenhaft dargestellt wird.

C-Zentren übernehmen in der Regel nur Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Stadtbezirk (vgl. Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S. 19) und sind bezüglich der Verkaufsfläche und dem zentrenrelevanten (Dienstleistungs-)Angebot weniger gut ausgestattet als B-Zentren. Gekennzeichnet sind die C-Zentren durch ein relativ gutes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Genuss- und Nahrungsmittel), aber (teilweise) geringem Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Der Erhaltung dieser Zentren wird trotzdem eine hohe Bedeutung beigemessen, insbesondere der Lebensmittelbetriebe, um vor allem auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit einer Nahversorgung zu ermöglichen.

Entsprechend gelten diese Ziele auch für das C-Zentrum Friedrichsfeld. Als konkrete Zielvorstellungen und Maßnahmen werden im dem Konzept formuliert (Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S. 59 f):

- Verhinderung der weiteren Ausweitung des zentralen Bereichs zur Stärkung der Lebendigkeit und funktionalen Dichte,
- Prüfung der Möglichkeit der räumlichen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebes,
- Aufwertung des Zentrumsbereichs durch gestalterische Maßnahmen zur Schaffung einer eigenen Identität,
- Durchführung von Marketing- und Kulturaktionen zur Attraktivitätssteigerung und kulturellen Belebung.

#### • **Stadtteilentwicklungsplanungen und Planungswerkstatt Stadtteilplätze**

##### Stadtteilentwicklungsbericht (1998):

Im Jahr 1998 erarbeitete das Stadtplanungsamt der Stadt Mannheim einen Stadtteilentwicklungsbericht, der Informationen über die bisherige Entwicklung und gegenwärtige Situation des Stadtteils zusammenfasste und u. a. städtebauliche und funktionelle Defizite und Probleme aufzeigte sowie Lösungsansätze und Handlungsmöglichkeiten erarbeitete. Ein wichtiges Ziel bestand darin, die Funktion des Stadtteils im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung zu definieren.

Der Bericht stellt u. a. fest, dass sich in Friedrichsfeld die Wohnungsversorgung und Wohnqualität in den letzten Jahren laufend verbessert hat und der Stadtteil bereits eine gute Wohnadresse darstellt. Diese Qualität soll auch weiterhin ausgebaut werden. So gilt es z. B. „eine behutsame Innenentwicklung zu betreiben mit dem Ziel, städtebaulich dort zu verdichten, wo es notwendig und ohne Konflikte möglich ist.“ (Stadt Mannheim (1998), S. 74 f.). Die Nahversorgung im Quartier wird jedoch lediglich als durchschnittlich bewertet. Hier besteht das Ziel, die Nahversorgungsfunktion im Ortszentrum zu stärken. Dazu können die Attraktivierung des Ortskerns und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen.

Weitere Ziele bestanden insbesondere darin,

- mit Umgestaltungen von Plätzen und Straßenräumen (z. B. Durchgrünung) das Wohnumfeld weiter zu verbessern,
- die ortsbildprägenden, zweigeschossigen und giebelständig mit Steildach versehenen Gebäude und Häuserzeilen im Ortskern hervorzuheben, zu bewahren und im Zuge von möglichen Umbaumaßnahmen zu festigen,
- den Ortseingang Ecke Platanenstraße/Vogesenstraße neu zu definieren,
- und die innerörtliche Versorgung mit öffentlichen Grünflächen allgemein und insbesondere mit Spielplätzen zu verbessern (vgl. Stadt Mannheim (1998), Seite 74 ff.).

Initiative und Planung „Lebendige Ortsmitte Friedrichsfeld“ (2003-2008):

Die Themen und Ziele des Stadtteilentwicklungsberichtes wurden ab 2002/2003 im Rahmen der Initiative „Lebendige Ortsmitte Friedrichsfeld“ wieder aufgegriffen und in mehreren Planungsstufen ein Programmplan zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils erarbeitet. Hierzu wurde ab 2002 die Arbeitsgruppe „Stadtteilentwicklung Friedrichsfeld“ gebildet, die aus lokalen Akteuren (Stadt-, Bezirksbeiräte, Bund der Selbständigen, Vereinsvertreter, Bürger, Vertreter der Stadtverwaltung - FB Städtebau, FB Wirtschafts- und Strukturförderung) und einem externen Planungsbüro (Borkowski, Burger + Partner aus Ladenburg) bestand und sich in unregelmäßigen Abständen austauschten.

Die wichtigsten Ergebnisse des Planungsprozesses wurden 2008 in einem Programmplan zusammengefasst, der vor allem folgende Ziele und Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils berücksichtigte:

- Städtebauliche Aufwertung der Vogesenstraße zur Sicherung und Stärkung der Ortsmitte und Erhaltung des Ortsbildes; Vorschlag: Ausarbeitung einer Planungs- und Gestaltungskonzeptes.
- Umgestaltung der vier öffentlichen Plätze zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie Maßnahmen aus dem Bereich Sicherheit und Sauberkeit.
- Wohngebietsentwicklung im zentralen Bereich: Berücksichtigung des Rahmenplanes für das Quartier zwischen Vogesen-, Lauterburger- und Rittershofener Straße.
- Sicherung der Nahversorgung und Stärkung des Einzelhandels. Nach Schließung des *Penny*-Marktes Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Lebensmittelmarktes.
- Verbesserung der Zugänge zum Stadtteil: Verbesserung der gestalterischen Qualität der Eisenbahn- und Straßenbrücken; Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen im zentralen Bereich zwischen Bischweiler Ring und Vogesenstraße und weitere neue Fußwegeverbindungen.
- Geordnetes Parkierungssystem: in zentraler Lage kurzfristiges Parken und Park + Ride-Plätze am Südbahnhof.
- Prüfung der Ausweisung als Sanierungsgebiet.

Im Zuge des mehrstufigen Planungsprozesses erarbeitete das Planungsbüro Borkowski, Burger + Partner verschiedene Entwicklungs- und Gestaltungsvarianten, u. a. zur Neugestaltung der Quartiersplätze (vgl. Abbildung 5) oder zur Entwicklung des Blockes Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße (vgl. auch Abbildung 6).

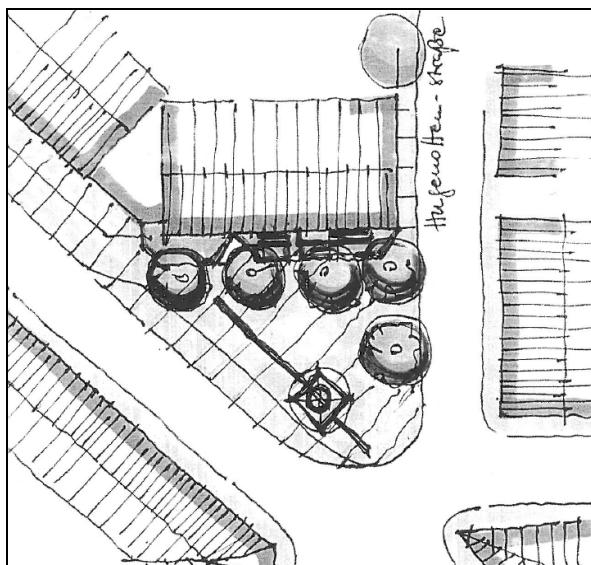


Abbildung 5: Plankonzept für den Goetheplatz (Lebendige Ortsmitte, ohne Seitenangabe)  
(Quelle: Borkowski, Burger + Partner, 2003)

Die Ergebnisse der Bestandserhebung und Untersuchung der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes (etc.) in diesem Bereich wurden 2006 in einem Rahmenplan zur Entwicklung des Blockes Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße zusammengefasst. Die zwischen der Scheunereihe der Hofbauten an der Vogesenstraße und dem Kiesweg gelegene, zusammenhängende große Gartenzone mit teils extensiv, teils privatgärtnerisch genutzten Bereichen und teilweise älterem Baumbestand bildet das Potential für eine Neuordnung im Sinne einer maßvollen Quartiersinnenverdichtung. Viele der Scheunen und sonstigen Nebengebäude waren zum Zeitpunkt der Untersuchung in einem schlechten baulichen Zustand und aufgrund des Bautyps und der Konstruktionsart grundsätzlich wenig für einen Ausbau geeignet. Die Planer empfahlen daher, diese möglichst durch Neubauten zu ersetzen. Daneben wurde die Modernisierung, Instandsetzung und der Ausbau der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Bebauung in Form der alten Hofanlagen mit Vorder-, Seiten- und hinteren Scheunengebäuden empfohlen. Als infrastrukturellen Missstand stellt die Untersuchung das Fehlen eines größeren Lebensmittelmarktes zur wohnortnahen Versorgung fest.

Von zunächst fünf Lösungsansätzen für die Erschließung und Grundstücksaufteilung wurden davon drei vertiefend untersucht und als Bebauungsvorschläge mit Aussagen zu Bodenordnung, Baufenster, Freiflächen und Lage des Lebensmittelmarktes (etc.) erarbeitet. Der Bebauungsvorschlag 2 (Abbildung 6) wies dabei die meisten Vorteile für eine optimale Entwicklung des Blockes auf und wurde im Rahmen des Planungsprozesses allgemein favorisiert.



Abbildung 6: Bebauungsvorschlag 2 für den Block Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße (Quelle: Borkowski, Burger + Partner, 2004)

Insbesondere aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer konnte eine bauliche Entwicklung des Areals jedoch (noch) nicht verwirklicht werden.

#### Neugestaltung der Stadtteilplätze in Friedrichsfeld:

An und um die Vogesenstraße im Zentrum des Stadtteils befinden sich vier sanierungsbedürftige Stadtteilplätze, die durch unterschiedliche Bestands- und Aufenthaltsqualitäten, Flächengrößen und Gestaltungen geprägt sind. Dazu zählen der Becherer- und Goetheplatz (beide Vogesenstraße), der Bürkleplatz (Neudorf-/Rappoltsweilerstraße) und der Dehoustplatz in der Lauterburger- bzw. Reichshofer Straße.

Nach erneuter Initiative des Bezirksbeirates soll in Fortführung der Planungen zur „Lebendigen Ortsmitte“ in den kommenden Jahren die Neugestaltung der Plätze umgesetzt werden. Ziel der Neugestaltung ist die Schaffung verbesserter Rahmenbedingungen für vorhandene und künftige Nutzungen und die nach-



haltige Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mittels einer möglichst identitätsstiftenden Gestaltung soll zudem die Funktionalität für verschiedene Anlässe und Anforderungen (Feste, eventuell Wochenmärkte etc.) gewährleistet werden.

Im Rahmen eines mehrstufigen Planungsworkshops unter Mitwirkung der Friedrichsfelder Bevölkerung und einer Mehrfachbeauftragung dreier Architektur- und Planungsbüros<sup>6</sup> durch die Stadt Mannheim wurde zunächst ein Anforderungsprofil und darauf aufbauend je drei Gestaltungskonzepte für eine Umgestaltung der vier Stadtteilplätze erarbeitet. Das Planungsverfahren startete im Juni 2012 mit einem Rundgang und anschließendem Workshop, bei dem Anregungen und Wünsche zur Neugestaltung der Stadtteilplätze formuliert und gesammelt wurden. Bei der zweiten Planungsveranstaltung im November 2012 wurden die ersten Vorschläge und Gestaltungsentwürfe vorgestellt und diskutiert. Aus den eingereichten Entwürfen der Planungsbüros wählte die Verwaltung für jeden Planbereich eines der Konzepte aus, das in überarbeiteter Form im Rahmen einer weiteren öffentlichen Planungsveranstaltung im November 2013 mit der Bevölkerung diskutiert wurde.

Die (Sieger-)Entwürfe werden derzeit durch die Architekturbüros planerisch verfeinert und überarbeitet (vgl. hierzu Kapitel 6.2.1 und Abbildung 44 und Abbildung 45).

- **Planungen der GBG Mannheim am Bischweilerring**

Die städtische Tochter GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, ihre Liegenschaften am Bischweilerring, ein ca. 1 ha großes, mit „Mehrfamilienhausreihen“ bebautes Areal, neu zu entwickeln. Vorgesehen ist der Abriss der stark sanierungsbedürftigen und nicht erhaltenswerten Gebäude aus den 1950ern und ein höherwertiger Wiederaufbau und gegebenenfalls Neustrukturierung des Areals.



Abbildung 7: Linkes Bild: Zeilenhausbebauung am Bischweilerring (am linken Rand die Brachfläche des bereits abgerissenen Gebäudes); rechtes Bild: nördliches Gelände der Friedrichsfeldschule (Quelle: Fotodokumentation)

Zur Erarbeitung einer städtebaulichen Studie und verschiedener Planungsalternativen wurde zunächst das Architekturbüro Albert Speer & Partner (Frankfurt a. M.) beauftragt. Die im Abschlussbericht (Februar 2011) enthaltenen Bebauungsvarianten orientierten sich hinsichtlich der Bebauungsdichte an den Ausprägungen des Bestandes und erreichten nach Angaben der GBG bei der Bevölkerung nur wenig Akzeptanz. In die Studie wurde auch das ca. 1,8 ha große Areal der Friedrichsfeldschule mit einbezogen, für die eine Reduktion der Kapazitäten und daher auch eine Verkleinerung des Schulgeländes vorgesehen war (vgl. Abbildung 7)<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Die teilnehmenden Büros waren Büro Bierbaum.Aichele (Landschaftsarchitekten, Mainz), Jöllenbeck & Wolf (Walldorf) und Dieter J. Burkhard (Freier Landschaftsarchitekt, Östringen).

<sup>7</sup> Zur Friedrichsfeldschule gehörte neben der Grundschule bis 2011 auch eine Außenstelle der Werkrealschule Mannheim-Seckenheim mit insgesamt ca. 210 Schülern.

Von Januar bis Mai 2012 erfolgte im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung (Auslober: GBG Mannheim) ein weiterer Planungswettbewerb für die Bebauung am Bischweilerring, an dem insgesamt fünf Architekturbüros teilnahmen. In der Preisgerichtssitzung im Mai 2012 wurde der Siegerentwurf des Büros Baurmann und Dürr aus Karlsruhe gekürt. Das städtebauliche Konzept für das zu beplanende Areal (vgl. Abbildung 8) sah eine „dörfliche“ Bebauung mit 16 Hofhäusern, zwölf Doppelhaushälften und vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 41 Wohneinheiten vor.

Mit der Neubebauung auf Basis des Siegerentwurfes sollte grundsätzlich bis zum 2. Halbjahr 2013 begonnen werden. Bis auf den Abriss der westlichen Zeilenhausbebauung (Bischweilerring 22-28) ist bis heute noch keine weitere bauliche Entwicklung erfolgt (zur weiteren Entwicklung vgl. Kapitel 6.2.4).



Abbildung 8: Siegerentwurf des Planungswettbewerbes Bischweilerring (2012)  
(Quelle: [www.wettbewerbe-aktuell.de/de/contents/1881/Bischweilerring.html](http://www.wettbewerbe-aktuell.de/de/contents/1881/Bischweilerring.html))

- **Erneuerungen der Kreuzungsbauwerke durch die Deutsche Bahn**

Die Deutsche Bahn AG (Träger des Vorhabens: DB ProjektBau GmbH) plant, die schadhafte Kreuzungsbauwerke in Mannheim-Friedrichsfeld auf der Strecke 3601 (Frankfurt (Main) – Heidelberg-Wieblingen) und 4060 (Mannheim-Friedrichsfeld – Schwetzingen) zu erneuern. Die Maßnahmen beinhalten insbesondere die streckenweise Erneuerung der Kreuzungsbauwerke und Anpassung der Stützwände sowie deren Verlängerung, die Anpassung der Leit- und Sicherungstechnik und der Oberleitungsanlagen.

Zum Thema Lärmschutz stellt der Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren fest, dass durch die Erneuerung der Kreuzungsbauwerke „an keiner schutzwürdigen Nutzung im Umfeld der Sachverhalt der wesentlichen Änderung gemäß § 1 (2) Nr. 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erfüllt wird“ (DB ProjektBau GmbH (2013), Anlage 1, S. 20). Somit sind für das Vorhaben grundsätzlich keine Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich und entsprechend auch nicht vorgesehen.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung während der Bauphase für die angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung, wurde eine schalltechnische Untersuchung für den zu erwartenden Baulärm durchgeführt. Belästigungen und Konflikte sind dabei nicht zu verhindern, insbesondere in den Zeiten, in denen nachts gearbeitet wird. Durch organisatorische Maßnahmen, d. h. Information der Bevölkerung über die Art, Dauer und Umfang der Bauarbeiten, sollen die Beeinträchtigungen aber möglichst minimiert werden. Den Betroffenen soll die Möglichkeit gegeben werden, den persönlichen Tagesablauf entsprechend anzupassen.

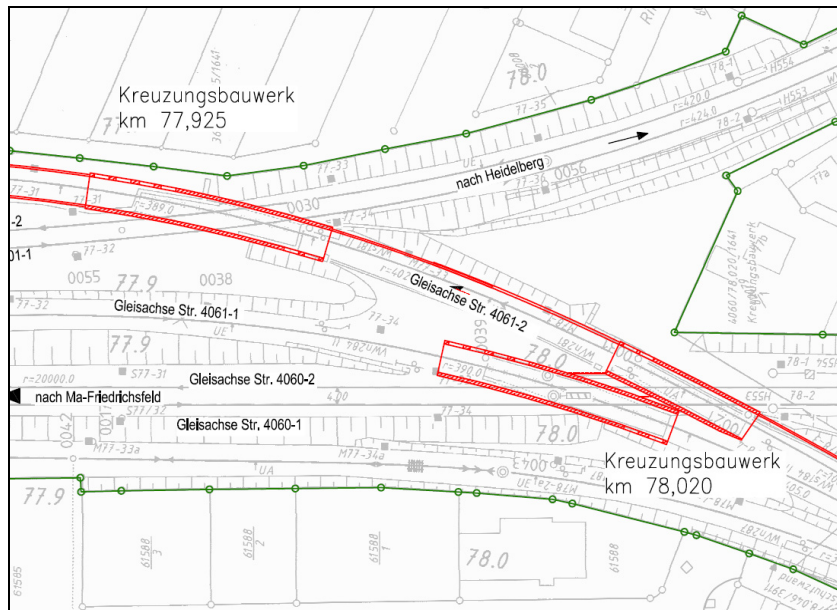


Abbildung 9: Auszug aus dem Übersichtslegeplan der Planfeststellungsunterlagen mit Markierung (rot) der zu erneuernden Kreuzungsbauwerke (Quelle: DB Projektbau GmbH (2012), Anlage 04)

Während zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen das Planfeststellungsverfahren läuft, ist die Realisierung der Umbaumaßnahmen ab Mai 2017 bis August 2019 vorgesehen.

### 3 Beteiligung und Mitwirkung, Datenerhebung

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in den §§ 137 ff. BauGB geregelt. Demnach soll die Sanierungsmaßnahme mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Für die Betroffenen besteht dabei gemäß § 138 BauGB eine Auskunftspflicht über solche Angaben, die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Die Entscheidung über die Form der Beteiligung und Erörterung trifft die Gemeinde. Wichtig ist dabei, dass den Betroffenen die Möglichkeit gegeben wird, sich zur geplanten Sanierungsmaßnahme zu äußern. Die Mitwirkung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ferner in § 139 BauGB geregelt.

#### 3.1 Methode und Vorgehen

Die erste Phase der Erörterung sah zunächst die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor. Mit Schreiben der Stadt Mannheim vom 01.08.2013 wurden die Behörden und Träger informiert und unter Beachtung der gesetzlichen Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die Bestands- und Vor-Ort-Erhebungen erfolgten durch das Büro MVV Enamic Regioplan (MVV Regioplan) im Wesentlichen von Oktober bis November 2013. Im April 2014 wurden zusätzlich einzelne Kontrollbegehungen durchgeführt. Der Stand der vorliegenden Erhebungsdaten ist daher – wenn nicht anders angegeben – April 2014.

Ein weiterer Bestandteil der Beteiligung bildete die Befragung der Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet durch einen Fragebogen (März 2014). Der Fragebogen diente neben der Erhebung betrieblich-struktureller Daten vor allem dem „Einfangen“ eines Stimmungsbildes der ortsansässigen Geschäftsinhaber.

ber. Offene Fragestellungen gaben den Befragten die Möglichkeit, die aus ihrer Sicht bestehenden Problembereiche und mangelhaften Standortfaktoren Friedrichsfelds darzulegen, sowie anhand von Ideen und Anregungen Verbesserungsvorschläge einzubringen.

Grundlage für die Auswertung der Haushalts-, Eigentümer- und Bevölkerungsdaten bildeten Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sowie der amtlichen Bevölkerungsstatistik der Stadt Mannheim (Stand: 31.12.2013). Darüber hinaus lagen u. a. folgende Unterlagen und Gutachten der Stadt Mannheim für die Bestandserhebung vor bzw. wurden zur Verfügung gestellt:

- Luftbild des Stadtteils
- Städtebauliche Planungen zur Stadtteilentwicklung: Lebendige Ortsmitte Friedrichsfeld, Rahmenplan zur Entwicklung des Blockes Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße, Planungen zum Bischweilerring und den Stadtteilplätzen u.a.
- Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim
- Sozialraumtypologie Mannheim und Studie zu den Sinus-Milieus
- Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
- Auszug aus dem Gesamtverkehrsplan
- Verkehrszählungsdaten für das Untersuchungsgebiet
- Denkmalliste des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

### 3.2 Rücklauf und Beteiligung

Im Rahmen der Fragebogenaktion wurden 121 Fragebögen an die Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet versendet. Über zwei Drittel der Fragebögen gingen an Dienstleistungsunternehmen (inkl. Handwerksbetriebe), knapp ein Fünftel (absolut 21) an den Einzelhandel und die restlichen an gastronomische Betriebe sowie aus dem Bereich medizinische Versorgung. Der Fragebogen „Betriebsinhaber“ (vgl. Anlage 4) sollte unter freiwilliger Angabe der Kontaktdaten innerhalb einer Frist von einem Monat ausgefüllt an die MVV RegioPlan zurückgegeben werden.

Insgesamt wurden elf Fragebögen ausgefüllt zurückgegeben, was einer Rücklaufquote von etwa 9 % entspricht. Gut die Hälfte davon stammt von Dienstleistungsgeschäften, der Rest verteilt sich auf die anderen Versorgungsbereiche. Lediglich einer der (nicht anonymen) Fragebögen stammt von Einzelhändlern (vgl. Abbildung 10). Der Rücklauf der Fragebögen kann aufgrund der niedrigen Rücklaufquote grundsätzlich nicht als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet bewertet werden. Da bei den Rückläufern aber alle Versorgungsbereiche vertreten sind, kann die Auswertung dennoch einen verwertbaren Querschnitt der Betriebe des Untersuchungsgebietes darstellen.

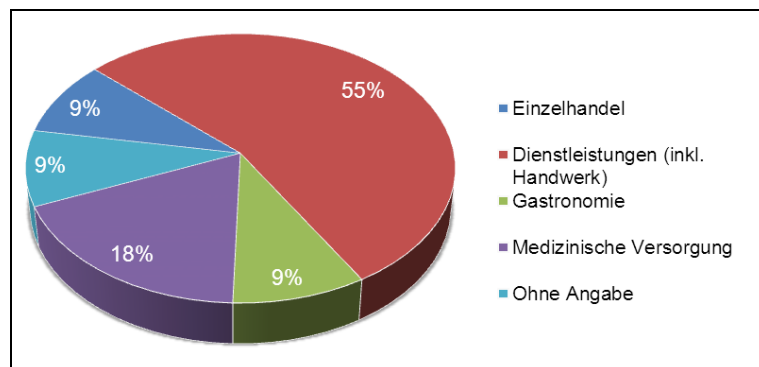


Abbildung 10: Rücklauf der Fragebögen nach Versorgungsbereichen  
(Quelle: Auswertung Fragebögen, n=11)

### 3.3 Beteiligung öffentliche Aufgabenträger

Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und sonstiger Behörden gemäß § 139 BauGB wurden 44 Behörden, Institutionen und Verbände durch die Stadt Mannheim angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (vgl. Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden).

Insgesamt 24 Träger haben sich geäußert, wobei grundsätzlich keinerlei Bedenken zur geplanten Sanierungsmaßnahme mitgeteilt wurden. In vielen Fällen waren die Belange der zuständigen Behörden nicht betroffen.

Folgende Aufgabenträger wiesen auf vorhandene Infrastrukturanlagen, vorgesehene Maßnahmen und wichtige Vorgaben hin, die im Rahmen der weiterführenden Sanierungsplanungen zu berücksichtigen sind:

- Stadt Mannheim, FB 40 (Bildung): Hinweis auf die Dacharbeiten am „Alten Schulhaus“, das seit August 2013 im Verantwortungsbereich des FB 25 (Immobilienmanagement) liegt.

Die Friedrichsfeldschule soll sich kurz- bis mittelfristig in eine offene Ganztagschule (Grundschule) entwickeln. Eventuell sind hierzu Erweiterungsmaßnahmen erforderlich. Durch den Wegfall der Hauptschule sind jedoch noch Raumkapazitäten frei. Die Pavillons (Räume für Betreuungsangebote) sowie die Turn- und Schwimmhalle befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Über deren bauliche Entwicklung muss mittelfristig beraten werden.

- Stadt Mannheim, FB 50 (Arbeit und Soziales): Angeregt wird die Schaffung bzw. Förderung von Wohnangeboten für Demente, neue Wohnformen für Senioren und barrierefreier bzw. -armer Wohnraum für Menschen mit Behinderung.

Im Plangebiet liegt der gut angenommene Seniorentreff des Seniorenbüros in der Neudorfstraße 24 (FriedrichsfeldTreff, geöffnet montags bis freitags).

- Stadt Mannheim, EB 69 (Eigenbetrieb Stadtentwässerung): Sofern im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Festsetzungen zur Grundstücknutzung festgelegt werden, ist das Gebot zur Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken (bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) zu berücksichtigen.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei Starkregenereignissen ist die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung auch bei der Neugestaltung der öffentlichen Bereiche und Plätze zu prüfen.

- MVV Energie AG (TS.N.4 - Wasserwirtschaft/Wasserlabor): Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IIIA und IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau. Die Bestimmungen der gültigen Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers sind bei jeglichen Vorhaben zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

Außerdem befinden sich ein Notbrunnen (Grünfläche der Friedrichsfeldschule) und zwei Grundwassermessstellen (Dehoustplatz und Sundgauanlage) im Untersuchungsgebiet, die nicht beschädigt werden dürfen und deren Zutritt gewährleistet sein muss.

- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH: Hinweis auf den Busbetrieb im Plangebiet (Buslinie 43 und 46), der auch künftig gewährleistet werden muss.
- Kabel BW: Hinweis auf die im Plangebiet liegenden Versorgungsanlagen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH: Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen. Angaben zu Maßnahmen der Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen können erst bei Vorlage konkreter Ausbauplanungen getroffen werden. Die städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen der Sanierung sollen mit der Telekom abgestimmt werden.
- Umweltforum Mannheim/NABU: Folgende Themen sollen berücksichtigt werden:
  - Es soll eine Vernetzung der bestehenden Grünflächen angestrebt werden und die Flächen und Plätze ökologische Standards erfüllen bzw. diese festgelegt werden.
  - Vorhandene Hecken sollten auf den Flächen und Plätzen erhalten bleiben. Es fehlen typische Bauerngärten mit den dazu gehörigen Wildkräutern.
  - Für einen ländlich geprägten Stadtteil wie Friedrichsfeld sind nur wenige Gebäudebrüter zu finden (z. B. Mehlschwalbe oder Mauersegler). Daher wird empfohlen, vor Beginn einer eventuellen Sanierung die Bevölkerung zu informieren, dass bestehende Brutplätze nicht wegsaniert werden dürfen. Falls eine Erhaltung des Brutplatzes nicht möglich ist, soll möglichst an gleicher Stelle ein Ersatzbrutplatz geschaffen werden.
  - Bei Dachsanierungen sollte kein Vogelschutzgitter verwendet werden, das Spatzen daran hindert, Brutplätze zu finden. Hier gibt es als Alternative die sogenannte „Vogelvide“, die es dem Haussperling ermöglicht, gezielt unter dem Dach zu brüten und nicht unkontrolliert in den Dachraum zu gelangen.
  - Die Planungen des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar und DB-Netz für den weiteren Ausbau der S-Bahn Rhein-Neckar (2. Stufe), die Planungen des BMVBS, Gutachten „Korridorstudie“ sowie die Eisenbahninfrastrukturplanungen im Rahmen des neuen Bundesverkehrswegeplanes, des Korridors 1 der TEN-V und die DB-Konzepte „Wachstumsprogramm“ und „Netzkonzeption 2030“ sollen berücksichtigt werden, gegebenenfalls durch Freihaltetrassen.
- Katholischer Gesamtstiftungsrat: In der Wallonenstraße 16 befindet sich das seit längerem leer stehende ehemalige Schwesternhaus der Kirchengemeinde St. Bonifatius. Das von der Kirchengemeinde nicht mehr genutzte Gebäude ist sehr sanierungsbedürftig und soll verkauft oder abgerissen werden. Eventuell kann es in das städtebauliche Sanierungskonzept aufgenommen werden.
- Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit: Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll das Prinzip der Barrierefreiheit berücksichtigt und die Arbeitsgemeinschaft bei den weiteren Planungen einbezogen und beteiligt werden.
- IHK Rhein-Neckar: Die IHK weist darauf hin, die Entwicklungsperspektiven für die ansässigen Gewerbetreibenden zu beachten. Durch mögliche Sanierungsmaßnahmen sollen keine negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen und benachbarten Gewerbetreibenden entstehen.

## 4 Bestandsaufnahme und -analyse

In der Bestandsaufnahme werden die erhobenen und zur Verfügung stehenden Daten und Erkenntnisse gesammelt und nach Themenbereichen aufbereitet. Anhand der textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Darstellungen in den Bestandsplänen erfolgen themenbezogene Analysen, aus denen sich die Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenbereiche für ein späteres Sanierungsgebiet ableiten lassen.

Die Bestandsaufnahme und -analyse konzentrieren sich hier im Wesentlichen auf die Untersuchung der sozialen Aspekte und Auffälligkeiten (Bewohner- und Haushaltsstruktur), des baulich-räumlichen Zustandes (Baustruktur und Bausubstanz), der Versorgungslage (Nutzungs- und Versorgungsstruktur), gestalterischen Aspekte im öffentlichen Raum (Grün- und Freiflächen) sowie der Verkehrssituation (ruhender und fließender Verkehr).

Einen Überblick über das Untersuchungsgebiet (UG) liefert zunächst Anlage 3: Plan „Bestandssituation“.

### 4.1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung Friedrichsfeld begann Ende des 17. Jahrhunderts, als sich mehrere Hugenottenfamilien auf der jetzigen Gemarkung ansiedelten.<sup>8</sup> Im Zuge des pfälzischen Erbfolgekrieges flüchteten die Hugenotten vor den französischen Truppen, die (leeren) Häuser und die Kirche wurden niedergebrannt. Erst nach ca. 1705 begann eine allmähliche Neubesiedlung und Friedrichsfeld entwickelte sich zu einem kleinen Bauerndorf (1777: 117 Einwohner, 1818: 267 Einwohner) (vgl. Probst, Hansjörg (2008), S. 592 ff.).

- Verkehrsknotenpunkt

Ab 1840 erhielt Friedrichsfeld im Zuge des Baus der ersten badische Eisenbahn von Mannheim nach Basel (erster Bauabschnitt Mannheim-Heidelberg) einen Bahnhof (heute Bahnhof Friedrichsfeld-Süd). Bereits 1846 wurde Friedrichsfeld von einer zweiten Bahnlinie tangiert, als die Main-Neckar-Bahn (von Frankfurt) nach Friedrichsfeld geführt wurde, um dort an die badische Bahn angeschlossen zu werden. Aufgrund der Trassenführung über Ladenburg war in Friedrichsfeld ein weiterer Bahnhof (Friedrichsfeld-Nord<sup>9</sup>) erforderlich. Friedrichsfeld verfügt seither über zwei Bahnhöfe und war nach dem Ausbau des vierten Astes des Eisenbahnkreuzes Richtung Schwetzingen (1880) über Jahrzehnte ein zentraler Eisenbahnknotenpunkt. Die Brücken, Unterführungen und Kreuzungsbauwerke zerschneiden allerdings die Friedrichsfelder Gemarkung und prägen seither die städtebauliche Struktur und Entwicklung.

Die Bedeutung Friedrichsfelds als Verkehrsknotenpunkt wurde nach 1935 durch den Bau der Autobahn noch erhöht. Die erste große Fernverkehrsstrecke Hamburg-Frankfurt-Basel führt mitten durch Friedrichsfelder Gemarkung (heute ein Abschnitt der BAB 656) und trennt Friedrichsfeld bzw. einen Teil Neu-Edingens vom restlichen Gemeindegebiet Edingens.

- Industrieentwicklung und Eingemeindung

Der Ausbau des Bahnknotens und die Nähe zum Rangierbahnhof im Westen führten zu einer frühen Industrialisierung<sup>10</sup> Friedrichsfelds und einer Entwicklung vom kleinen Bauerndorf zu einem Industriestandort. Die Ansiedlung von Bahn- und Industriearbeitern führte zu einem raschen Bevölkerungsanstieg von 1875 (822 Einwohner) bis 1905 (2.483) und 1925 (4.069). Die Siedlungsentwicklung im Zuge der

---

<sup>8</sup> Der Name Friedrichsfeld (=Schlachtfeld Friedrichs) erinnert an die Schlacht bei Seckenheim (1462) und den Kurfürsten Friedrich I. von der Pfalz (Friedrich der Siegreiche).

<sup>9</sup> Die Gleisanlagen liegen auf Mannheimer Gemarkung, das Bahnhofsgebäude auf dem Gebiet des Edingen-Neckarhausener Ortsteils Neu-Edingens.

<sup>10</sup> Eine der wichtigsten Industriebetriebe war die *Deutsche Steinzeugwarenfabrik* (heute *Friatec*).

Industrialisierung, u. a. auch der Industrieansiedlung westlich des Eisenbahnkreuzes, zeigt ein Vergleich der Stadtpläne von 1878 und 1900 (Abbildung 11).

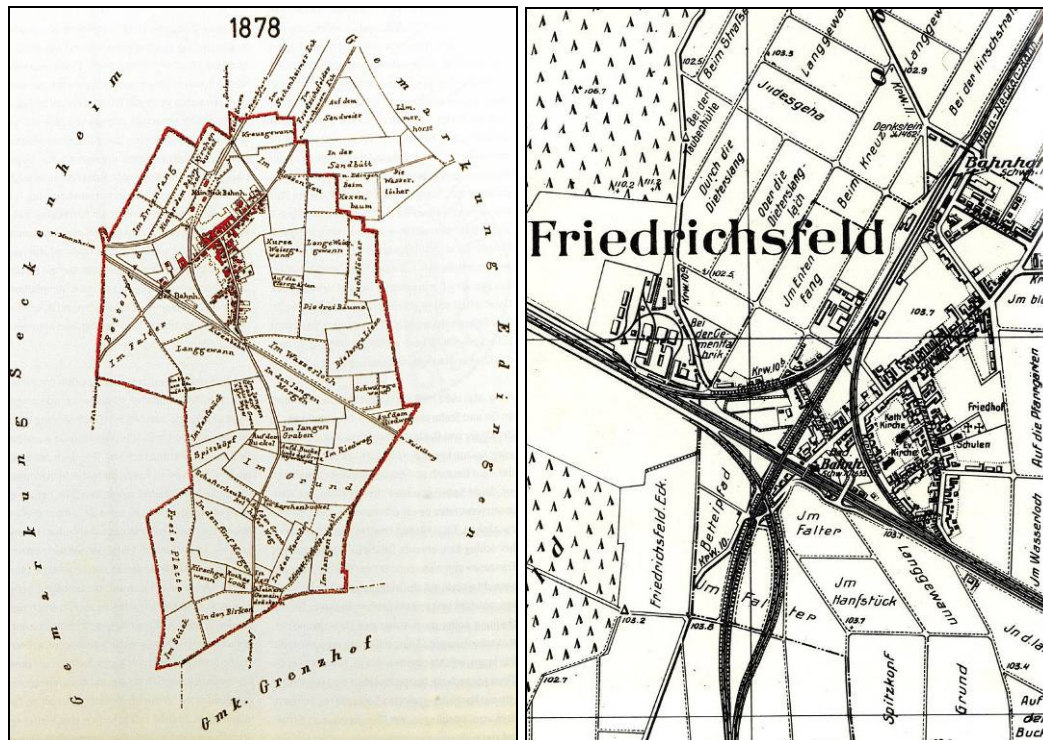


Abbildung 11: Gemarkung Friedrichsfeld 1878 und Friedrichsfeld um 1900  
(Quelle: Probst, Hansjörg (2008), S. 593 u. [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de))

Friedrichsfeld wurde schließlich 1930 (u. a. zusammen mit Seckenheim) als eines der letzten Stadtteile in die Stadt Mannheim eingemeindet.

## 4.2 Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten

Grundlage für die Analyse der Bewohner- und Haushaltsdaten bilden die amtliche Bevölkerungsstatistik (Stand: 31.12.2013) sowie Auszüge aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster der Stadt Mannheim. Untersucht werden neben den Eigentumsverhältnissen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, Altersverteilung der Bewohner, Größe der Haushalte sowie der Migrantenanteil an der Bevölkerung. Um mögliche sozial-strukturelle Auffälligkeiten zu erkennen, wurden die Daten des Untersuchungsgebietes mit den Durchschnittswerten der Stadt Mannheim verglichen.

Ergänzende Aussagen zu sozialräumlichen Aspekten liefern auf Stadtteilebene die Sozialraumtypologie der Stadt Mannheim sowie die Untersuchungen zu den Sinus-Milieus.

### 4.2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrheit der rund 750 Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in kleinteiligem Privateigentum (vgl. Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Mit jeweils mehreren Grundstücken sind insbesondere die öffentlichen oder kirchlichen Eigentümer sowie mehrere Wohnungsbaugesellschaften vertreten. Die Verkehrswege und öffentlichen Freiflächen wie die Stadtteilplätze oder Sundgauanlage sind im Eigentum der Stadt Mannheim. Ebenso das Grundstück des ehemaligen Rathauses, in dem heute der Bürgerdienst und die Stadtteilbibliothek untergebracht sind. Außerdem das Gelände der Friedrichsfeldschule und das ehemalige Feuerwehrgerätehaus in der Mülhauser Straße.



Weitere bedeutende Eigentümer sind die evangelische (Johannes-Calvin-Gemeinde) und katholische Kirche (St. Bonifatius) mit mehreren Grundstücken zwischen Neudorf- und Wallonenstraße. Mehrere Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften haben Grundstücke und Immobilien im Untersuchungsgebiet. Neben der *Deutschen Annington* (um die südliche Vogesenstraße), der *GBG Mannheim* (Bischweilerring und Kolmarer Straße) ist dies vor allem die *Gartenstadt-Genossenschaft*<sup>11</sup> Mannheim mit zahlreichen Grundstücken (u.a. Kolmarer Straße, Mülhauser Straße, Schlettstadter Straße und Straßburger Ring).

Im Untersuchungsgebiet vertretene Grundstückseigentümer sind ferner die *Deutsche Bahn* (Gleisanlagen und Lärmschutzbauwerke), die *Volksbank Rhein-Neckar* und *Grundstücksgesellschaft der Sparkasse* (beide Vogesenstraße). Darüber hinaus befinden sich Flächen der *MVV Energie AG* für die Netzinfrastruktur (Trafostationen etc.) im Untersuchungsgebiet.

#### 4.2.2 Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsgebiet wohnten zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 3.214 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung), darunter 147 Kinder bis 5 Jahre, 291 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 17 Jahren, 732 jüngere Erwachsene zwischen 18 und 34 Jahren, 1.317 ältere Erwachsene bis 62 sowie 727 Senioren ab 63 Jahren.

Im Stadtteil Friedrichsfeld beträgt die aktuelle Zahl der Wohnbevölkerung 5.684, in Mannheim wohnen insgesamt 328.831 Menschen. Das Untersuchungsgebiet macht somit rund 57 % der Bevölkerung des Stadtteils, und weniger als 1% von Mannheim aus.

Die Hauptgruppe an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet bildet erwartungsgemäß die Altersklasse von 35 bis 62 Jahren mit einem Anteil von rund 40%. Knapp ein Viertel der Bewohner zählt zu den jüngeren Erwachsenen (bis 34 Jahre); ebenfalls fast jeder vierte Einwohner ist 63 Jahre und älter. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt zusammen knapp 15% (vgl. Abbildung 12).

Der Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit der Gesamtstadt zeigt grundsätzlich keine signifikanten Unterschiede. Die prozentualen Anteile entsprechen in etwa den Durchschnittswerten der Gesamtstadt. Lediglich der Anteil der jungen Erwachsenen liegt in Mannheim mit 3%-Punkten über den Werten des Untersuchungsgebietes. Entsprechend leben im UG anteilmäßig mehr ältere Erwachsene (35 bis 62 Jahre) und Senioren.

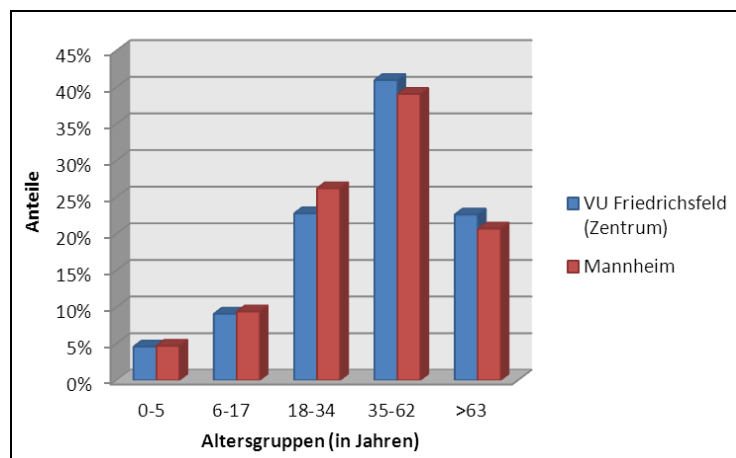


Abbildung 12: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt  
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

<sup>11</sup> Deutsche Annington Immobilien SE, GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim e.G.

Während die Bevölkerungszahl in Mannheim in den letzten 15 Jahren (seit 1998) um etwa 2,8 % leicht zugenommen hat, nahm die Wohnbevölkerung in Friedrichsfeld relativ deutlich und gleichmäßig um ca. 8,6 % ab<sup>12</sup>, im engeren statistischen Bezirk Friedrichsfeld-Ost sogar um rund 9,5 % (vgl. Abbildung 13). Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Rückgang im Stadtteil bis auf knapp über 5.000 Einwohner im Jahre 2033 aus.<sup>13</sup> Der für diesen Zeitraum (2012-2033) erwartete relative Rückgang von 6,8 % ist der höchste aller Stadtbezirke in Mannheim. Im Vergleich der Altersgruppen werden die jungen Erwachsenen am deutlichsten abnehmen, während die absolute Zahl der Senioren moderat, der relative Anteil jedoch deutlich zunehmen wird (vgl. Stadt Mannheim (2013a), S. 16 f.). Die Ursachen des Bevölkerungsrückgangs liegen zum einen im fast durchgehend bilanzierten Sterbeüberschuss bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen sowie einem überwiegend negativen Wanderungssaldo. Nur in einigen wenigen Ausnahmejahren (z. B. 2002 oder 2012) konnte ein positives Wanderungssaldo den Sterbeüberschuss kompensieren. Die Fluktuation<sup>14</sup> im Stadtteil ist vergleichsweise gering und liegt mit Werten von durchgehend knapp unter 200 je 1.000 EW im unteren Drittel im innergemeindlichen Vergleich (vgl. Statistikatlas Mannheim). Ein weiterer Grund für den Rückgang liegt in der strukturellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. So ist in der Zeilenbebauung am Bischweilerring ein deutlicher Bewohnerrückgang (2009-2013 absolut -40, relativ ca. -28 %) festzustellen, da der Eigentümer, die GBG Mannheim, einen Abriss der Wohnungen und eine Neustrukturierung beabsichtigt (vgl. Kap. 2.4 und 6.2.4).

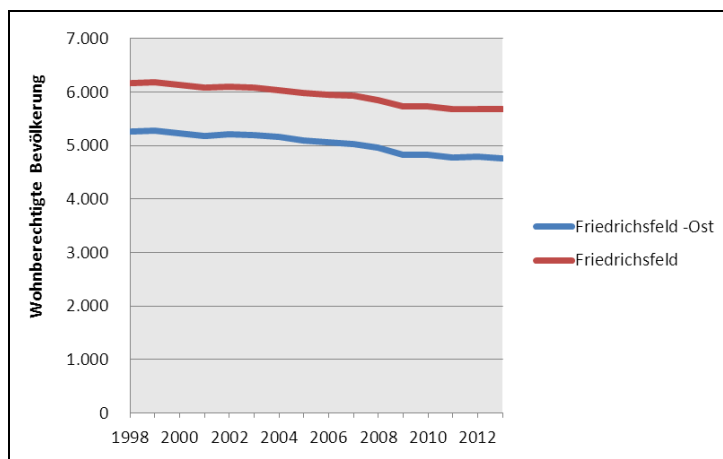


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung seit 1998 in Friedrichsfeld und Friedrichsfeld-Ost (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

### 4.2.3 Haushaltsgößen

Bei den Haushaltsgößen zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine eindeutige Tendenz zu kleinen Haushalten. Die 763 Einpersonens- bzw. Singlehaushalte machen knapp die Hälfte der gesamten etwas weniger als 1.660 Haushalte aus. Darauf folgen die Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von fast einem Drittel. Ein weiteres Viertel der Haushalte haben drei und mehr Familienmitglieder (vgl. Abbildung 14).

Diese Verteilung weicht nur leicht von den Durchschnittswerten Mannheims ab, wo insgesamt die Singlehaushalte - typisch für eine Universitätsstadt - häufiger vertreten sind. Entsprechend weisen die anderen Haushaltsgößen mit je 2-3 %-Punkten Differenz jeweils geringere Werte als im Untersuchungsgebiet auf.

<sup>12</sup> Einwohnerzahl Friedrichsfeld zum 31.12.1998: 6.174 (Quelle: Kommunale Statistikstelle Stadt Mannheim).

<sup>13</sup> Die Prognosewerte beziehen sich auf den Ort der Hauptwohnung. Für Mannheim wird dagegen ein leichter Zuwachs von knapp unter 1 % prognostiziert.

<sup>14</sup> Fluktuation: Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner.

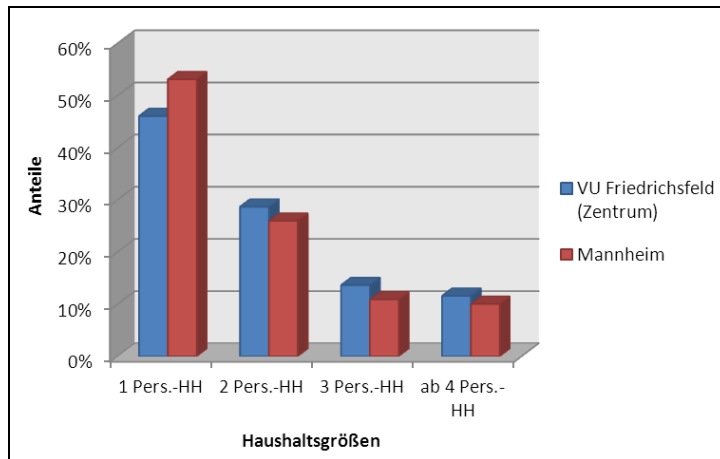


Abbildung 14: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Bei der genaueren Betrachtung der Zusammensetzung einzelner Haushaltstypen lassen sich ebenfalls nur leichte Abweichungen mit den Ausprägungen der Gesamtstadt finden. So leben im Untersuchungsgebiet anteilig mehr Paare ohne Kinder (über zwei Drittel aller Mehrpersonenhaushalte) und relativ deutlich weniger Alleinerziehende (unter einem Fünftel aller Mehrpersonenhaushalte mit Kindern) (vgl. hierzu Tabelle 1).

Merkmal	VU Friedrichsfeld (Zentrum)	in %	Mannheim	in %
Mehrpersonenhaushalte absolut	893		83.156	
davon ohne Kinder abs./in %	609	68%	54.776	66%
davon mit Kinder abs./in %	284	32%	28.380	34%
...darunter Alleinerziehende abs. /in %	47	16%	6.275	22%
Einpersonenhaushalte absolut	763		94.181	
davon 60 Jahre und älter abs./in %	272	36%	26.263	28%
...darunter Frauen abs./in %	171	63%	16.129	61%

Tabelle 1: Struktur einzelner Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Die Altersverteilung der Einpersonenhaushalte zeigt, dass knapp zwei Drittel der Singles jünger als 60 Jahre alt ist. Das restliche Drittel ist mindestens 60 Jahre alt, der überwiegende Anteil (>60%) davon weiblich. In Mannheim liegt der Anteil der Singles über 60 deutlich niedriger (mit ähnlichem Frauenanteil).

#### 4.2.4 Einwohner mit Migrationshintergrund

Zu den Personen mit Migrationshintergrund werden alle Einwohner gezählt, die ab 1949 nach Deutschland zugewandert sind, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem Elternteil, das eines dieser Kriterien erfüllt. Diese Personen sind daher statistisch nicht automatisch mit den Ausländern (nicht-deutsche Staatsbürgerschaft) gleichzusetzen, werden hier jedoch herangezogen, da ihre Verteilung aus sozialräumlicher Sicht aussagekräftiger ist.

Im Untersuchungsgebiet leben derzeit 951 Einwohner mit Migrationshintergrund. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung (< 30 %) liegt deutlich unter den Vergleichszahlen der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 15). In Mannheim hat deutlich mehr als jeder dritte Einwohner einen Migrationshintergrund (39 %). Bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist die Verteilung ähnlich: In Mannheim trifft dies auf deutlich

über die Hälfte dieser Altersgruppe zu, im Untersuchungsgebiet dagegen im Vergleich fast zehn Prozentpunkte weniger.

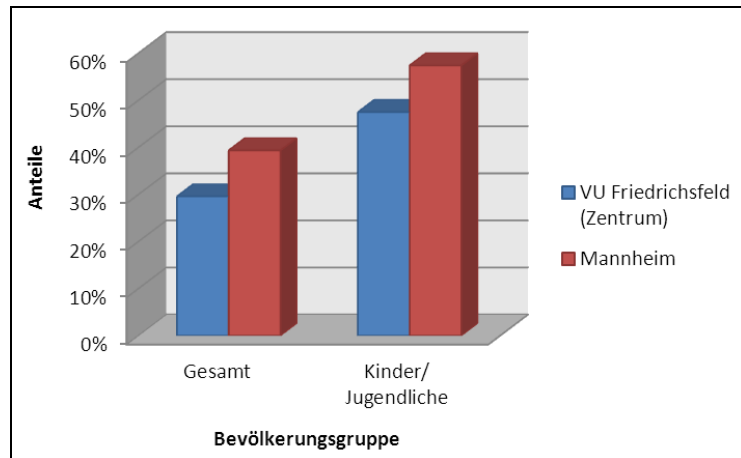


Abbildung 15: Migrantenanteile an der Bevölkerung und den Kindern/Jugendlichen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Die Zusammensetzung der Bevölkerungsgruppe der Personen mit Migrationshintergrund nach ihrer Herkunft zeigt im Vergleich ebenfalls Unterschiede. Etwas über 40 % stammen im Untersuchungsgebiet aus einem EU-Staat; in Mannheim liegt dieser Anteil bei 45%. Aus den restlichen europäischen Staaten (z. B. Türkei, Russland) stammen dagegen deutlich mehr Personen (knapp die Hälfte) ab wie insgesamt in Mannheim (ein Drittel); dagegen ist der Anteil der Asiaten in Friedrichsfeld weitaus geringer.

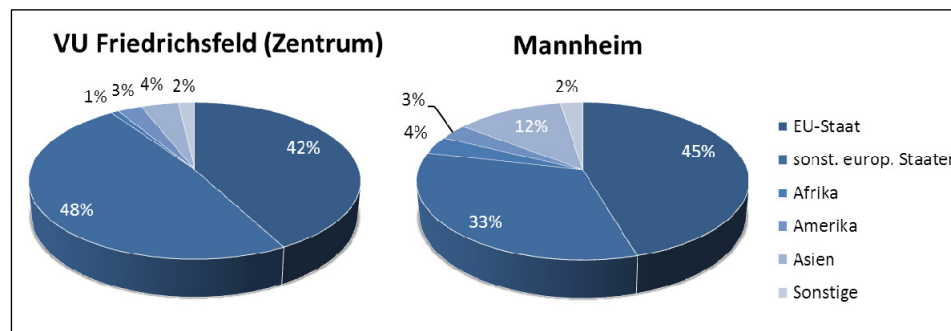


Abbildung 16: Migrantenanteile an der Bevölkerung nach Herkunft (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

#### 4.2.5 Sozialraumtypologie und Sinus-Milieus

Weitere sozialräumliche Daten auf Stadtteilebene können für Mannheim der Sozialraumtypologie des Jugendamtes entnommen werden, die erstmals 2009 erstellt und für den 1. und 2. Mannheimer Bildungsbericht (2010/2013) übernommen und modifiziert wurde. Die Aufgabe der Untersuchung war es, Stadtteile mit vergleichbaren Eigenschaften zu einem (fiktiven) Sozialraum zusammenzufassen. Anhand ursprünglich acht verschiedener Basisindikatoren wurden die Stadtteile Mannheims in verschiedene Sozialraumtypen eingeteilt. „Auf diese Weise lassen sich kleinräumig sozialräumig sozialstrukturelle Unterschiede zwischen den Stadtteilen herausarbeiten, die bei einer bloßen Betrachtung auf gesamtstädtischer Ebene unerkannt bleiben würden“ (Stadt Mannheim (2013b), S. 33).

Für die aktuellste Sozialraumtypologie aus dem 2. Mannheimer Bildungsbericht (2013) wurden folgende fünf Kennzeichen verwendet:

- Anteil der Arbeitslosen,

- Anteil nicht erwerbsfähiger Hilfebedürftiger unter 15 Jahren,
- Alleinerziehenden-Haushalte,
- Anteil der unter 21-Jährigen mit Migrationshintergrund,
- Zahl der Geburten je 1.000 wohnberechtigte Frauen.

Anhand der Sozialraumtypologie kann das Stadtgebiet nach dem Grad der sozialen Problemlagen in 5 Sozialraumtypen unterteilt werden: vom sozialstrukturell unauffälligen Typ 1 bis hin zum sozialstrukturell hoch auffälligen Typ 5.

Friedrichsfeld wird im Rahmen dieser Studie dem Typ 2 zugeordnet, der sich sozialstrukturell eher unauffällig zeigt (vgl. Stadt Mannheim (2013b), S. 33 ff.). Die sozialräumlich eher problematischen Indikatoren fallen für Friedrichsfeld demnach gegenüber den städtischen Durchschnittswerten positiv aus. So liegen der Arbeitslosenanteil, der Anteil von Kinder in Sozialhilfe, der Migrantenanteil sowie der Anteil der Alleinerziehenden teils deutlich unter dem städtischen Schnitt. Dies wird bestätigt durch den aktuellen Arbeitslosenquotient<sup>15</sup> für Friedrichsfeld, der mit 3,2 % (Stand: 31.12.2012) unter dem städtischen Durchschnitt von 4,3 % liegt. Etwas über dem Mannheimer Durchschnitt liegt dagegen die Geburtenziffer.

Die sog. Sinus-Milieus<sup>16</sup> gruppieren Menschen nicht nur anhand ihrer sozialen Lage, sondern auch nach ähnlichen Lebensauffassungen, Einstellungen oder Wertorientierungen. Zum Zeitpunkt der Studie für Mannheim (2010) bestand das Modell aus zehn Milieus, darunter z. B. das konservativ-etablierte Milieu, liberal-intellektuelle Milieu bis hin zum prekären oder hedonistischen Milieu. Diese Gruppen lassen sich ferner nach sozialer Lage (Unter-, Mittel- bis Oberschicht) und Grundorientierung (traditionell bis neuorientierend) sortieren: Je höher ein Milieu in diesem Diagramm (y-Achse) angesiedelt ist, desto gehobener sind deren Bildungsniveau, Berufsgruppe und Einkommen. Je weiter das Milieu rechts (x-Achse) zugeordnet ist, desto moderner zeigt sich die Grundorientierung der Gruppe (vgl. Abbildung 17).

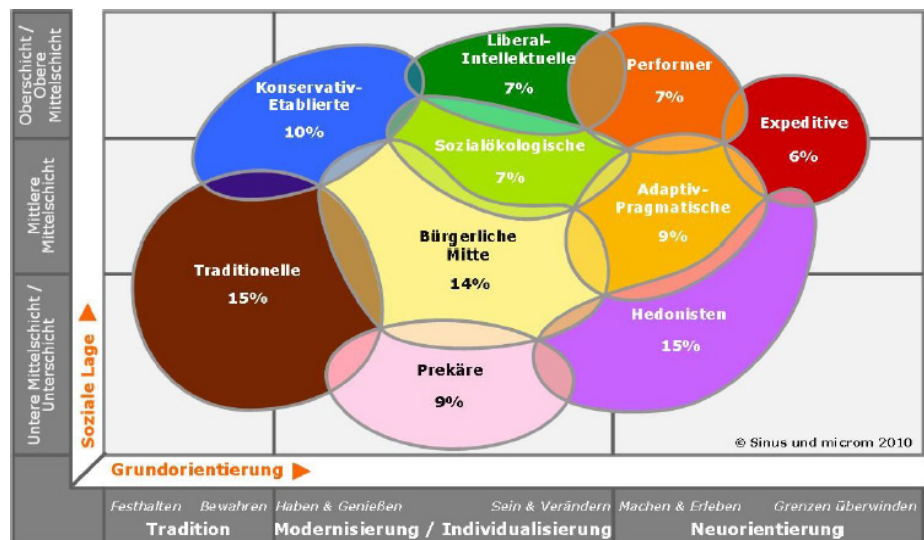


Abbildung 17: Soziale Lage und Grundorientierung der Sinusmilieus in Deutschland (Quelle: Stadt Mannheim (2011))

Die für Friedrichsfeld ermittelten Verteilungen einzelner Milieu-Gruppen sind in Abbildung 18 dargestellt. Vergleicht man die Werte mit den Durchschnittswerten von Mannheim und Deutschlands, so fällt auf, dass einige der sozial gehobenen Milieus (Liberal-Intellektuelle, Performer oder Expeditive) tendenziell eher unterrepräsentiert (letztere sogar gar nicht vertreten) sind. Dagegen sind die Konservativ-Etablierten und

<sup>15</sup> Bezieht sich auf die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz von 15 bis 65 Jahren.

<sup>16</sup> Entwickelt in der Markt- und Trendforschung durch das SINUS-Institut/SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH (Heidelberg).

die mittleren Gruppen wie Traditionelle oder die am häufigsten vorkommende Bürgerliche Mitte anteilmäßig stärker vertreten. Die drei in Friedrichsfeld am häufigsten vorkommenden Sinus-Milieus sind:

- *Traditionelle: Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/Nachkriegsgeneration, verhaftet in der alten kleinbürgerliche Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur; Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten.*
- *Bürgerliche Mitte: Der leistungs- und anpassungsbereite bürgerliche Mainstream: generelle Bejahung der gesellschaftlichen Ordnung; Wunsch nach beruflicher und sozialer Etablierung, nach gesicherten und harmonischen Verhältnissen.*
- *Konservativ-Etablierte: Das klassische Establishment: Verantwortungs- und Erfolgsethik; Exklusivitäts- und Führungsansprüche; Standesbewusstsein, Entre-nous-Abgrenzung.*

Die mittleren Sinus-Milieus sind in Friedrichsfeld stärker ausgeprägt als in Mannheim, wo tendenziell eine leichte Unterrepräsentanz der Milieus der Mitte zugunsten sowohl höherer als auch unterer Schichten vorherrscht.

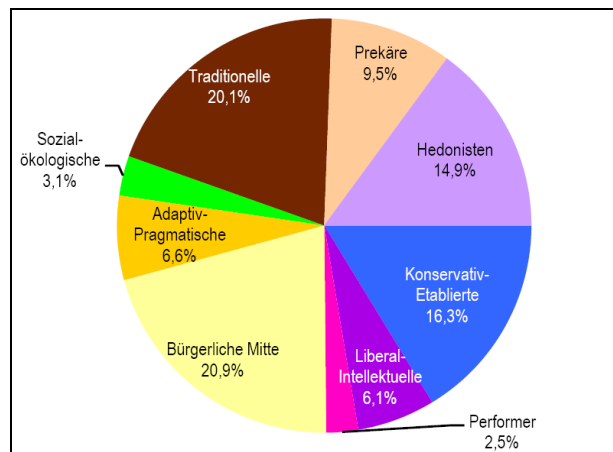


Abbildung 18: Ausprägung der Sinus-Milieus in Friedrichsfeld  
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

#### 4.2.6 Fazit

Das Untersuchungsgebiet weist im Vergleich zu den Durchschnittswerten Mannheims eine ähnliche Bevölkerungsstruktur ohne auffällige Abweichungen auf. Nur die Gruppe der jungen Erwachsenen ist etwas weniger, dafür die älteren Altersklassen inkl. der Senioren etwas stärker vertreten. Dies lässt sich insbesondere durch die Randlage und damit der Entfernung des Gebietes zur Universität begründen. Auffällig für Friedrichsfeld ist dagegen der seit Ende der 1990er Jahre erfolgte deutliche Bevölkerungsrückgang, der auch zukünftig für den Stadtbezirk prognostiziert wird. Der Rückgang ist zwar auch auf die derzeitigen Entwicklungen im Wohnungsbausektor zurückzuführen und wird mittelfristig durch Neubebauungen wieder (teilweise) aufgefangen werden. Dennoch lassen sich dadurch städtebaulich relevante Problembereiche, wie die Auswirkungen des demografischen Wandels, eine Zunahme von Wohnungsleerständen oder eine abnehmende Attraktivität des Wohnstandorts ablesen.

Die Sozialstruktur des Stadtteils ist unauffällig und unproblematisch. Der Migrantenanteil ist im Vergleich zu Mannheim deutlich niedriger, bei den Sinus-Milieus sind die sog. Konservativ-Etablierten wie auch die Bürgerliche Mitte stärker vertreten als in der Gesamtstadt. Viele der älteren Menschen und Senioren im Untersuchungsgebiet sind alleinstehend. Ihr Anteil dürfte jedoch aufgrund der relativ hohen Anzahl der älteren Erwachsenen und der allgemeinen demographischen Entwicklung in Deutschland mit einem

Rückgang der Bevölkerungszahlen und höherer Lebenserwartung (demografischer Wandel) künftig deutlich ansteigen.

Die oben beschriebenen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen, ergänzt durch die Ergebnisse der Sozialraumanalyse, lassen insgesamt auf eine vergleichsweise gut gemischte Bevölkerungszusammensetzung und damit eine grundsätzlich geringe soziale Problemlage im Untersuchungsgebiet schließen. Aus dem hohen Anteil privater Eigentümer lässt sich ein relativ hohes (Eigen-)Interesse für private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ableiten.

### 4.3 Baustruktur und Bausubstanz

Im Themenbereich Baustruktur und Bausubstanz sollen die städtebauliche Struktur und der bauliche Zustand der Gebäude näher untersucht und insbesondere hinsichtlich des Neuordnungs- und Sanierungsbedarfs beurteilt werden.

Bewertungsgrundlagen bilden hier vor allem die Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen und den Vor-Ort-Terminen.

#### 4.3.1 Städtebauliche Entwicklung

Der Bereich um die Vogesenstraße und Neudorfstraße im Zentrum Friedrichsfelds bildet den historischen Ortskern des Stadtteils. Aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf entwickelte sich im 19. Jahrhundert aufgrund der Lage an zwei wichtigen Eisenbahntrassen vergleichsweise früh ein Eisenbahnknotenpunkt und Industriestandort (vgl. auch Abbildung 11). Während der Wohnungsbau weitgehend nördlich und östlich der Bahntrassen erfolgte, entwickelte sich der Bereich östlich der Bahn ab Ende des 19. Jahrhunderts zu einem Industrie- und Gewerbegebiet. Im Jahr 1930 erfolgte die Eingemeindung und Eingliederung zur Stadt Mannheim. Die Siedlung Alteichwald im Süden wurde 1932 gegründet.



Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Luftbild von 1929  
(Quelle: Stadt Mannheim, [www.gis-mannheim.de](http://www.gis-mannheim.de))

Die frühe Industrialisierung führte zu einer entsprechenden baulichen Entwicklung in der Gründerzeit (ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts) mit einer dichten, zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung nördlich und östlich des Ortskerns (vgl. Abbildung 19). In den 1920er und 30er Jahren erfolgte eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit mit Siedlungserweiterungen rund um das alte Dorf und mehreren baugenossenschaftlichen Mehrfamilienhäusern. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden weitere zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, vereinzelt auch größere Gebäudeeinheiten in Zeilenform (z. B. in

den 1950ern am Bischweilerring). Die letzten Siedlungserweiterungen folgten ab den 1980er Jahren an den noch unbebauten Randbereichen (östlich Straßburger Ring) und einer verstärkt freistehenden Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und vereinzelt auch Reihenhauszeilen.

Die beiden Kirchenbauten stammen aus der Zeit um 1900. Die katholische St.-Bonifatius-Kirche wurde zwischen 1897 und 1899 im neugotischen Stil erbaut (Architekt: Ludwig Maier). Im selben Stil entstand drei Jahre später die evangelische Johannes-Calvin-Kirche (Hermann Behaghel). Die Friedrichsfeldschule mit einer Grund- und (ursprünglich) Hauptschule sowie u. a. einer Sport- und Schwimmhalle wurde in den 1960ern im Bereich der alten Grundschule errichtet; die Eröffnung fand 1967 statt.

#### 4.3.2 Baustruktur, Bauweise

Die städtebauliche Entwicklung Friedrichsfelds vom landwirtschaftlich geprägten Dorf über den Eisenbahnknotenpunkt, später Arbeiterwohnsiedlung bis hin zum bürgerlichen Wohnstandort spiegelt sich auch im Stadtbild und der insgesamt sehr heterogenen Baustruktur im Quartier wider. Die gewachsene dörfliche Struktur der ehemaligen Bauernhöfe mit Hofanlagen, Scheunen und Nebenanlagen und die einfachen, überwiegend aus dem frühen 19. Jahrhundert stammenden Wohngebäude bilden den eigentlichen historischen Ortskern, der sich vor allem über den mittleren Abschnitt der Vogesenstraße (zwischen Lauterburger und Molsheimer Straße), der Neudorfstraße und der Flamländerstraße erstreckt (vgl. auch Abbildung 11). Die eineinhalb bis zweigeschossigen, giebelständigen Wohn- und Betriebsgebäude weisen i. d. R. eine schlichte Fassade und Satteldächer auf. Als prägendes Stilelement sind bei vielen Gebäuden die Fenster- und Türefassungen aus zumeist rotem Sandstein noch erhalten. Manche ehemaligen Bauernhöfe weisen auch noch die historischen Hofbögen bzw. Portale auf, von denen zwei unter Denkmalschutz stehen (vgl. Abbildung 20).



Abbildung 20: Altes Gehöft mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung (li.), denkmalgeschütztes Hofportal (Quelle: Fotodokumentation)

Der Ausbau der Bahnstrecke und die zunehmende industrielle Entwicklung führten vor allem ab den 1870ern zu Siedlungserweiterungen nach Norden und Süd-/Osten. Vorherrschend sind hier die Bauformen der Gründerzeit, zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung sowie vereinzelt auch Einzel- und Doppelhäuser mit vor- oder rückwärtigen Gartengrundstücken. Zu den prägenden Baustilelementen gehören die Walm- oder Mansardendächer, verschiedene Stilelemente des Jugendstils und Historismus (Erker, Gauben, Fachwerk etc.) sowie die roten oder weißen Backsteinfassaden (vgl. Abbildung 21). Letztere prägen vor allem die Kirchenbauten und ehemaligen Wohngebäude der Bahnwärter bzw. -arbeiter.





Abbildung 21: Typische Bauformen und Stilelemente der Bauphase der Gründerzeit  
(Quelle: Fotodokumentation)

Die geschlossene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit findet sich v. a. in der nördlichen Vogesenstraße, Main-Necker-Bahn-Straße, Trautenfeldstraße und Reichshofer Straße oder der südlichen Neudorfstraße. Die aufgelockerte Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern überwiegt in den östlich angrenzenden Abschnitten um die Fred-Joachim-Schoeps-Straße, Hugenottenstraße oder Kolmarer und Hagenauer Straße.



Abbildung 22: Heterogene Bebauung in der Vogesenstraße (li.), Wohn- und Geschäftshaus der 1960/70er in der Vogesenstraße (Quelle: Fotodokumentation)

Die weitere städtebauliche Entwicklung ab der Zwischenkriegszeit nach Osten/Südosten wird geprägt durch eine zumeist geschlossene Bauweise mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und schlichten, funktionalen Bauformen, die charakteristisch für genossenschaftlichen Wohnbau sind (z. B. Kolmarer oder Schlettstadter Straße). Die im Innenbereich des Blockes Rappoltzweilerstraße/Kolmarer Straße/Mülhauser Straße befindliche gemeinschaftliche Garten-, Spiel- und Grünfläche ist gleichfalls typisch für diesen Baustil und Epoche (vgl. Abbildung 24, rechtes Bild).

Im Bereich zwischen Neudorf- und Wallonenstraße prägen die kirchlichen Bauwerke im Stil des Historismus das Ortsbild, wie die evangelische Johannes-Calvin- und die katholische St. Bonifatius-Kirche (beide im neugotischen Stil mit Backsteinfassade) sowie die jeweiligen Pfarrämter. Östlich der Neudorfstraße erstreckt sich das Gelände der Friedrichsfeldschule mit dem alten Schulhaus (um 1900) und den typisch funktionalen, ein- bis zweigeschossigen Schulbauten (mit Flachdächern) aus den 1960ern.

Die Bautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte im Wesentlichen am und östlich des Straßburger Rings (außerhalb des Untersuchungsgebietes) mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Eine Ausnahme bilden die prägnanten dreigeschossigen Zeilenhäuser am Bischweilerring aus den 1950ern (vgl. Kapitel 2.4) sowie einzelne Ersatzbauten und Baulückenschließungen im Bestand. Vorwiegend ab den 1980ern entstanden an der Vogesenstraße oder Neudorfstraße Neubauten zum Teil in zweiter Bau-

reihe anstelle der alten Scheunen und Nebengebäude. Vorgelagert, somit direkt an der Straße, sind hier häufig noch die ursprünglichen Gebäude vorhanden, die zumeist auch noch bewohnt sind. Die in Friedrichsfeld am häufigsten vorkommenden Gebäudetypen sind in Abbildung 23 dargestellt:



Abbildung 23: Häufige Gebäudetypen und deren Charakteristika im Untersuchungsgebiet (Fotos und Darstellung: Regioplan)

#### 4.3.3 Grundstückszuschnitte

Die Grundstückszuschnitte und Parzellenstrukturen zeigen sich im Untersuchungsgebiet entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsphasen in unterschiedlicher Ausprägung und Problematik.

Im Bereich des alten Ortskerns in der Vogesen- und Neudorfstraße sind rückwärtig verdichtete Hinterhofbereiche anzutreffen, in denen häufig noch Scheunen oder Nebengebäude der ursprünglichen Bauernhöfe vorhanden sind. Die Rückseite der Grundstücke an der Westseite der Vogesenstraße und westlichen Neudorfstraße sind überwiegend großzügig geschnitten und nach hinten offen und bieten dadurch Chancen zur baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung. Die Grundstücke auf der Ostseite sind dagegen deutlich enger bzw. kleingliedriger und bieten kaum Nachverdichtungspotenzial. Die teils engen Grundstückszuschnitte führen an manchen Stellen, beispielsweise Ecke Vogesenstraße/Kolmarer Straße oder Neudorfstraße/Flamländerstraße zu unübersichtlichen städtebaulichen Verhältnissen und zeigen einen ausgeprägten Neuordnungsbedarf.



Abbildung 24: Verdichteter Innenhofbereich in der Kolmarer Straße (li.), offener Innenhof an der Schlettstadter Straße (Quelle: Fotodokumentation)

Eine Nachverdichtung erfolgte in den letzten Jahren/Jahrzehnten vermehrt in der Vogesen- oder Neudorfstraße, wo an einigen Stellen in zweiter Reihe Neubauten, in der Regel Wohngebäude, errichtet wurden. Baulücken und Brachflächen wurden zuletzt auch in der Vogesenstraße (ehemaliger *Penny*-Markt), Neckarhauser Straße oder Kolmarer Straße geschlossen bzw. (teilweise) bebaut.

Im Innenbereich des Blocks Vogesenstraße/Kolmarer Straße/Bischweilerring fallen mehrere längliche Grundstücke mit große Freiflächen auf, die parallel zur Kolmarer Straße verlaufen. Aufgrund des schmalen und länglichen Grundstückszuschnittes können diese weitgehend nur als Gartenflächen genutzt werden. Hier ist Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung und Baulückenschließung nach erfolgter Neuordnung der Grundstücksgrenzen vorhanden. Die an der Neckarhauser Straße gelegenen Grundstücke (Hausnummer 7-11a) bilden mit Ausnahme des Neubaus Nr. 9 eine offene Baulücke an der Straßenzeile. Auch hier besteht die Möglichkeit für eine maßvolle Nachverdichtung. Die bereits erfolgte Parzellierung deutet auf eine künftig vorgesehene Neubebauung mit Reihenhäusern hin.

Unproblematisch zeigen sich hingegen die großzügigen Grundstückszuschnitte in den nördlichen und östlichen Erweiterungsgebieten mit Blockrandbebauung und aufgelockerter Einzel- und Doppelhausbebauung aus der Gründer- oder Zwischen- und Nachkriegszeit, z. B. in der Reichshofer oder Schlettstadter Straße. Hier sind rückwärtig private Freiflächen oder Gärten vorhanden; eine Nachverdichtung ist hier städtebaulich und klimaökologisch wenig sinnvoll.

#### 4.3.4 Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 24 in die Denkmalliste des Landesdenkmalamtes<sup>17</sup> eingetragene Bau- und Kulturdenkmale, die nach § 1 i.V.m. § 6 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen (vgl. Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Darunter fallen mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude sowie viele der öffentlichen Bauwerke, wie die evangelische und katholische Kirche und deren Pfarrämter, das Rathaus, die Schule oder das ehemalige Feuerwehrgerätehaus mit Tabakwiegehalle. Unter den 15 Wohn- und Geschäftsgebäuden befinden sich einige der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen aus dem 18. und 19. Jahrhundert sowie zwei der prägenden Hofeinfahrtportale. Ebenfalls geschützt sind einige der ehemaligen Bahnwärterhäuser mit ihren prägenden Backsteinfassaden (vgl. auch Abbildung 25).

Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG BW darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem äußeren Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Für Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise eine Außenwanddämmung oder Fenstersanierung ist daher ein Antrag bei der unteren Denkmal-

<sup>17</sup> Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 25 Denkmalpflege, Stand: 30.10.2008.

schutzbehörde zu stellen, die dann im Einzelfall über die Zulässigkeit entscheidet. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt in § 24 für solche Fälle eine Ausnahmeregelung bezüglich der energetischen Mindestanforderungen.

Im Rahmen der Erhebungen wurde auch der Gebäudebestand ermittelt, der aufgrund seines Baustils die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils widerspiegelt und daher als ortstypisch und grundsätzlich erhaltenswert bewertet wird. Diese Einstufung erhielten vorwiegend solche Gebäude und Fassaden, die ihre Ursprünglichkeit weitgehend erhalten haben. Darunter fallen etwa 160 Gebäude, das entspricht zusammen mit den denkmalgeschützten Anlagen etwa einem Viertel des gesamten Gebäudebestandes. Dazu zählen beispielsweise die alten landwirtschaftlichen Hofgebäude mit den Nebengebäuden und Scheunen, Wohnhäuser aus dem frühen 19. Jahrhundert, Gebäude und Villen aus der Gründerzeit oder aus der Bauphase zwischen dem Ersten und Zweiten Weltkrieg.

Die denkmalgeschützten und ortstypischen Gebäude sind im Bestandsplan der Anlage 7 dargestellt. Diese grundsätzlich erhaltenswerten Gebäude(-fassaden) verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet und bilden in manchen Teilabschnitten einheitliche städtebauliche Ensembles. Diese sind besonders ausgeprägt in Abschnitten der Main-Neckar-Bahn-Straße, Neckarhauser Straße, Kolmarer oder Fred-Joachim-Schoeps-Straße, Neudorf- und Wallonenstraße oder vereinzelt in der Vogesenstraße (vgl. Abbildung 25).



Abbildung 25: Denkmalgeschütztes altes Schulgebäude (li.), ortstypisches historisches Gebäudeensemble in der Neckarhauser Straße (Quelle: Fotodokumentation)

#### 4.3.5 Baulicher Zustand der Gebäude, Sanierungsbedarf

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurden die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs bewertet. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Erscheinungsbild und stellt eine Momentaufnahme des sichtbaren Gebäudezustands vom November 2013 dar. In der Regel lassen sich daraus Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes ziehen, vereinzelt kann es jedoch zu Abweichungen kommen.

Dabei wurden drei Kategorien gebildet und in einer Übersichtskarte dargestellt (vgl. Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“):

- Umfassender Sanierungsbedarf: deutliche Schäden in der Bausubstanz sichtbar, Sanierungsrückstand, niedriger Ausstattungsstandard, eventuell Leerstand; keine oder kaum energetische Maßnahmen erfolgt, hohes energetisches Einsparpotential.
- Mittlerer Sanierungsbedarf: teilweise Modernisierung und Instandsetzung erfolgt, zusätzlicher oder erneuter Sanierungsbedarf vorhanden, insbesondere in energetischer Hinsicht; mittleres Einsparpotential.

- Kein oder geringer Sanierungsbedarf: Neubau oder umfassend sanierter Altbau, keine oder kaum sichtbare Mängel, Anforderungen der jeweils gültigen EnEV grundsätzlich eingehalten; eventuell mittelfristig Erneuerungsbedarf vorhanden; geringes Einsparpotential.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass für die deutliche Mehrzahl der (Haupt-)Gebäude (ca. 80 %) ein mittlerer Sanierungsbedarf besteht. Dieser betrifft überwiegend solche Gebäude, die bis in die 1980er Jahre errichtet und seither keine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung erfahren haben (vgl. Abbildung 26). Zwar sind in vielen Fällen in den letzten Jahrzehnten punktuelle Gebäudeteile modernisiert worden (z. B. Austausch der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage). Doch in den meisten Fällen besteht hier zusätzlicher Modernisierungsbedarf oder einzelne Bauteile entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparung und -effizienz (vgl. z. B. Energieeinsparverordnung EnEV). Diese Gebäude weisen neben dem altersbedingten einfachen Instandsetzungsbedarf durch Abnutzung oder Verwitterung in der Breite einen energetischen Modernisierungsbedarf auf, z. B. hinsichtlich der Wärmedämmung der Fassade oder des Daches, der Isolierung der Fenster oder ineffizienter technischer Anlagen zur Wärmeerzeugung.



Abbildung 26: Typische Gebäude mit energetischem Erneuerungsbedarf  
(Quelle: Fotodokumentation)

Etwa jedes zehnte Gebäude zeigt solche baulichen und energetischen Mängel, dass es als umfassend sanierungsbedürftig eingestuft wird. An diesen Gebäuden lassen sich ein deutlicher Sanierungstau und zahlreiche Mängel, z. B. einfachverglaste Fenster oder fehlende Wärmedämmung erkennen. Manche dieser Wohnhäuser sind schon seit längerer Zeit unbewohnt und beeinträchtigen in ihrem äußeren Erscheinungsbild das Ortsbild negativ; einige davon sind in ihrem Gesamtzustand sogar als abrissswürdig zu bewerten (vgl. Abbildung 27).



Abbildung 27: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Schäden und umfassendem Sanierungsbedarf  
(Quelle: Fotodokumentation)

Nur etwa 10 % des Bestandes wurde als wenig oder geringfügig sanierungsbedürftig bewertet. Hierbei handelt es sich i. d. R. um Gebäude, die erst ab den 1990ern errichtet oder die in den letzten Jahren umfassend gemäß den Vorgaben der EnEV saniert wurden. Hier ist zwar kein akuter oder dringender Sanierungsbedarf gegeben; mittel- oder langfristig kann aber auch hier an einzelnen Gebäudeteilen Optimierungsbedarf bestehen.

Weiterhin zeigen sich einige (z. T. ehemalige) öffentliche Einrichtungen als grundsätzlich modernisierungsbedürftig, wie das Rathaus, das ehemalige Feuerwehrgerätehaus oder die Pavillons und Nebengebäude der Friedrichsfeldschule.

#### 4.3.6 Fazit

Das Zentrum des Stadtteils Friedrichsfeld zeigt die typischen städtebaulichen Strukturen eines gewachsen Ortskerns mit heterogenem Baualter und Bauformen des Gebäudebestandes. Die ursprünglich dörfliche Prägung ist ebenso wie die Entwicklung zum Arbeitervorort mit gründerzeitlicher Bebauung und genossenschaftlichen Wohnbauformen im Stadtbild zu erkennen. Es erfolgten Wohnflächenerweiterungen in der Nachkriegszeit und Neubebauungen bis in die Gegenwart. Viele der Bestandsgebäude spiegeln die Entwicklungsphasen des Stadtteils wider und sind wie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Ein wichtiges Ziel bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist daher der Erhalt und die Pflege dieser ortstypischen Bausubstanz.

Das Untersuchungsgebiet offenbart Substanzschwächen in baulicher und struktureller Hinsicht. Die Mehrzahl der Gebäude ist aufgrund ihres Alters durch Abnutzung und Verwitterung sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Dies betrifft in den meisten Fällen einzelne Gebäudeteile aus Gründen der Energieeinsparung und -effizienz. Dies betrifft auch einige der öffentlichen Gebäude, wie z. B. das Rathaus, das (ehemalige) Feuerwehrgerätehaus oder Teile der Friedrichsfeldschule, die zudem funktionelle Mängel aufweisen.

An manchen Bereichen im Untersuchungsgebiet besteht aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit für eine Neuordnung der Grundstücke sowie Potenziale für eine Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion. Nach erfolgter Neuordnung der zumeist privaten Grundstücke kann hier eine maßvolle Nachverdichtung der Flächen erfolgen.

#### 4.4 Nutzungsstruktur, Versorgung und Situation der Gewerbetreibenden

Die Situation und Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung bildet nicht zuletzt seit der Schließung des *Penny*- (2003) und *Schlecker*-Marktes (2012) eine der wichtigsten Ursachen zur Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Zentrum von Friedrichsfeld. Entsprechend soll ein wichtiger Aspekt dieser Untersuchungen in der Beurteilung der Rahmenbedingungen und der Funktionsfähigkeit der Versorgung im Stadtteil liegen. Um hierzu nähere Angaben und Erkenntnisse zu gewinnen, wurden die Betriebsinhaber im Rahmen einer Fragebogenaktion am Verfahren beteiligt. Die Bestandsaufnahme der Nutzungs- und Versorgungsstruktur erfolgte im Wesentlichen im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen und Auswertung des Gewerberegisters der Stadt. Ferner konnte auf die Ergebnisse bisheriger Rahmenplanungen und die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim von 2009 (vgl. Kapitel 2.4) zurückgegriffen werden.

In die Betrachtung mit einzubeziehen sind auch die Gewerbe- und Versorgungsstandorte an den Randbereichen Friedrichsfelds (Gewerbegebiet nord-westlich der Bahnlinie) und dem benachbarten Edingen-Neckarhausen, wo in den letzten Jahren großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte angesiedelt wurden (z. B. die nahegelegenen Fachmarkt- und Einkaufszentren an der Rosenstraße und Mannheimer Straße).

#### 4.4.1 Gebäudenutzung

Im Zentrum von Friedrichsfeld überwiegt die Wohnnutzung, die nur in Teilbereichen auf der Hauptdurchgangs- und Geschäftsstraße durch eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung abgelöst wird. Die horizontale Gliederung mit Ladenlokal, Büro- oder Praxiseinheit im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den weiteren Geschossen konzentriert sich im Wesentlichen auf den zentralen Bereich an der Vogesenstraße (zwischen Fred-Joachim-Schoeps- und Neudorfstraße) sowie den Kreuzungsbereichen zur Kolmarer Straße/Hugenottenstraße oder Neudorfstraße (vgl. Abbildung 28). In der Hauptgeschäftszone sind zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen: Hotel, Bank und Sparkasse, Post, Bäckereien und Metzgereien, Gastronomie und medizinische Versorgung, Apotheken und Lebensmittel- oder Modegeschäfte.

Abseits der Vogesenstraße nimmt die Geschäftsdichte ab und es überwiegen reine Wohngebäude als Ein- oder Mehrfamilienhäuser. Erwartungsgemäß ist hier der Einzelhandel nur noch sporadisch vorhanden, vereinzelt sind hier noch Dienstleistungsbetriebe vorzufinden (vgl. Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“).



Abbildung 28: Gemischte Nutzungsstruktur und Einzelhandel in der Hauptgeschäftsstraße (Vogesenstraße)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Rein gewerblich genutzte Gebäude sind mit Ausnahme des Hotels und einzelner Gastronomiebetriebe im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen bzw. wurden mittlerweile aufgegeben. Großflächige Handwerks- oder Produktionsstätten befinden sich dagegen in den benachbarten Gewerbegebieten in Friedrichsfeld oder Edingen-Neckarhausen.

Rund um die Neudorfstraße sind öffentliche und kirchliche Einrichtungen, die Funktionen für den gesamten Stadtteil erfüllen, vorhanden. Dazu zählen die beiden Kirchen, die katholische St. Bonifatius und evangelische Johann-Calvin-Kirche, mit den jeweiligen Pfarrämtern und Kinderbetreuungseinrichtungen (kathol. Kindergarten St. Franziskus und evang. Kindertagesstätte) sowie dem evangelischen Gemeindehaus (Johannes-Calvin-Gemeindezentrum). Zwischen Neudorf- und Rappoltsweilerstraße befindet sich das Areal der Friedrichsfeldschule (Grundschule) mit Schwimm- und Sporthalle und einem weitläufigem Schulgelände. Der Friedrichsfeldgrundschule, in die auch Schüler aus Edingen-Neckarhausen aufgenommen werden<sup>18</sup>, war bis zum Schuljahr 2010/2011 eine Haupt-/Werkrealschule angeschlossen. Aufgrund der reduzierten Kapazitätsanforderungen und der möglichen Umwandlung in eine Ganztagschule sehen die städtischen Schulplanungen eine Umstrukturierung bzw. Verkleinerung des Schulgeländes und gegebenenfalls der Schulgebäude vor. Konkretere Planungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes noch nicht erfolgt. An der Neudorfstraße am Rande des Schulgeländes ist in einem städtischen

<sup>18</sup> Gemäß der Schulstatistik der Stadt Mannheim (vgl. Stadt Mannheim (2013b)) werden sich die Schülerzahlen der Friedrichsfeldschule in den kommenden zehn Jahren auf einem stabilen Niveau zwischen 171 (Schuljahr 12/13) und 189 (22/23) bewegen.

Gebäude der Seniorentreff (SeniorenTreff Friedrichsfeld) untergebracht.

In der Vogesenstraße ist schließlich das sanierungsbedürftige Rathaus anzutreffen, in dem sich neben dem Bürgerdienst auch eine Zweigstelle der Stadtbücherei befindet (vgl. Abbildung 29).



Abbildung 29: Rathaus (li.), Gelände der katholischen Kirchengemeinde mit Pfarrhaus (re.)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Der Leerstand von Wohngebäuden wurde im Rahmen der Begehungen nach Augenschein erfasst. Berücksichtigt wurde nur ein offensichtlicher Leerstand des gesamten Gebäudes. Hiervon sind im Untersuchungsgebiet mit elf Einheiten<sup>19</sup> nur vereinzelt Häuser betroffen (vgl. Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“).

Der gewerbliche Leerstand wird ausführlich in Kapitel 4.4.4 behandelt.

#### 4.4.2 Versorgungsstruktur

- **Zentrenkonzept Mannheim**

Der Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts von 2009 stuft das Zentrum von Friedrichsfeld als sog. C-Zentrum ein, das überwiegend reine Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil erfüllt und grundsätzlich über ein relativ gutes Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel) verfügen soll (vgl. hierzu ausführlich Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S.17, 59 f.). Dem steht im Allgemeinen ein geringes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfssegment gegenüber. Das übergeordnete Ziel für die C-Zentren besteht darin, die Lebensmittelbetriebe zu erhalten, um auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit zur Nahversorgung zu bieten.

Die Untersuchung zum Zentrenkonzept<sup>20</sup> bedient sich verschiedener quantitativer und qualitativer Indikatoren, um die einzelnen Zentren und Versorgungsstrukturen in Mannheim zu charakterisieren. Dazu gehört z. B. die Bindungsquote, dem Verhältnis des potentiellen Kaufkraftvolumens zum tatsächlichen Umsatz, bezogen auf verschiedene Sortimentsbereiche des Einzelhandels. Für die Beurteilung der Nahversorgungssituation spielt auch die räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadtteile eine Rolle.

Laut den Ergebnissen des Berichts zum Zentrenkonzept liegt die Gesamtbindungsquote von Friedrichsfeld nach Schließung eines Möbelgeschäftes im Gewerbegebiet bei nur noch 34 % (davor 96 %), d. h. es kommt inzwischen zu deutlichen Kaufkraftabflüssen (vgl. Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S.59). Der kurzfristige Bedarf (Bindungsquote von 26 %), insbesondere das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (21 %), ist noch schwächer vertreten. Im städtischen Vergleich weist der Stadtteil damit

<sup>19</sup> Die Zeilenhausbebauung am Bischweilerring wurde hierbei nur einmal mitgerechnet.

<sup>20</sup> Die Untersuchungen wurden durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (Lörrach, Dortmund, Nürnberg) durchgeführt. Die Erhebungen stammen aus dem Jahr 2006, spiegeln also die aktuelle Versorgungssituation nur sehr eingeschränkt wider.



den stärksten Kaufkraftabfluss im kurzfristigen Bereich auf, auch und insbesondere im Segment Nahrungs- und Genussmittel, das zum Zeitpunkt der Untersuchung zum Zentrenkonzept nur noch rund 475 qm Verkaufsfläche aufweist. Der Nahversorgungsanteil der Einwohner Friedrichsfelds, d. h. der fußläufigen (500 m-Umkreis) Entfernung zu Lebensmittelgeschäften, liegt laut diesem Bericht bei 73 % und damit unter dem städtischen Durchschnitt von 78 %.

Als Fazit stuft der Bericht Friedrichsfeld-Zentrum als eines von drei C-Zentren Mannheims<sup>21</sup> aufgrund seiner relativ geringen Verkaufsfläche für Lebensmittel als „gefährdet“ ein. „In diesen Zentren ist nur ein Lebensmittelbetrieb mit einer relativ geringen Verkaufsfläche angesiedelt bzw. wird die Lebensmittelversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und weitere Betriebe des kurzfristigen Bedarfs [...] zum Teil gewährleistet. Im Falle einer Aufgabe des Lebensmittelbetriebes bzw. [...] sonstiger Betriebe mit Lebensmittelangebot droht der Funktionsverlust oder zumindest eine bedeutende Funktionsminderung des Zentrums“ (Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S.17). Als Handlungsansätze schlägt der Bericht vor, die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelbetriebes zu prüfen. Durch gestalterische Maßnahmen soll der zentrale Bereich aufgewertet, und durch Marketingmaßnahmen die Attraktivität und wirtschaftliche Belebung des Stadtbezirks gestärkt bzw. aufgebaut werden.

#### • Versorgungslage im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung bzw. der Vor-Ort-Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet 125 Gewerbetreibende, Unternehmen, Freiberufler und sonstige Betriebe erfasst. Über zwei Drittel der Betriebe sind demnach Dienstleistungsunternehmen (inkl. Handwerksbetriebe), weniger als ein Fünftel sind Einzelhandelsgeschäfte<sup>22</sup> und der Rest gastronomische Betriebe und Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen (vgl. Abbildung 30).

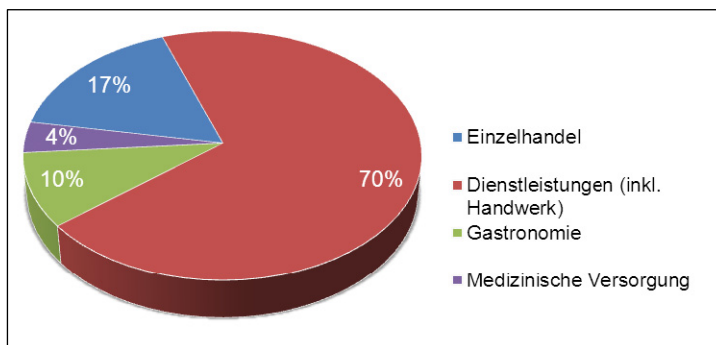


Abbildung 30: Verteilung der Betriebe im UG nach Versorgungsbereichen  
(Quelle: Eigene Erhebungen)

Bezüglich des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet liegen keine Vergleichsdaten zur Verkaufsfläche und den Umsatzzahlen vor. Die 21 erfassten Einzelhandelsbetriebe wurden in der Tabelle 2 den einzelnen Sortimentsbereichen des Zentrenkonzepts zugeordnet. Hier zeigt sich zunächst, dass der langfristige Sortimentsbereich mit zehn Geschäften im Untersuchungsgebiet quantitativ relativ gut vertreten ist, während im kurz- und mittelfristigen Bereich nur wenig Angebot verfügbar ist.

<sup>21</sup> Insgesamt gibt es in Mannheim zwölf C-Centren über alle Stadtteile verteilt.

<sup>22</sup> Nicht zum Einzelhandel zählen Apotheken sowie Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Sortimente (Auswahl)	Umsatz (Mio. €) in Friedrichsfeld	Kaufkraft (Mio. €) in Friedrichsfeld	Bindungsquote	Anzahl im UG
Nahrungs-/Genussmittel	1,8	8,6	21%	2
Drogerie/Parfümerie	0,6	1,3	45%	
Bürobedarf, Zeitungen/Zeitschriften	0,3	0,5	52%	2
Blumen	0,2	0,4	36%	1
Kurzfristiger Bedarf (ges.)	2,8	10,8	26%	5
Bekleidung und Zubehör	0,3	2,9	10%	4
Schuhe, Lederwaren	0,0	0,6	0%	
Sport/Freizeit	0,4	0,5	80%	
Spielwaren	0,1	0,5	18%	
Bücher	0,1	0,6	20%	1
Geschenke, Haushaltswaren	1,6	0,4	366%	
Haus-/ Heimtextilien	1,2	0,4	285%	
Mittelfristiger Bedarf (ges.)	3,7	6,0	62%	5
Uhren/Schmuck	0,4	0,3	125%	1
Foto/Optik und Zubehör	1,0	0,5	191%	1
Unterhaltungselekt./ Neue Medien	0,4	1,8	24%	1
Elektro/ Leuchten	1,0	0,7	138%	
Teppiche/ Bodenbeläge	1,0	0,2	497%	2
Baumarkt-/Gartencenterspez. Sortimente	1,0	2,3	43%	
Möbel, Antiquitäten	9,8	1,6	595%	
Sonstiges	3,5	1,4	245%	6
Langfristiger Bedarf (ges.)	18,0	8,8	204%	10
<b>Summe (alle Sortimentsbereiche)</b>	<b>24,5</b>	<b>25,6</b>	<b>96%</b>	<b>21</b>

Tabelle 2: Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote ausgewählter Sortimentsbereiche des Einzelhandels in Friedrichsfeld (gesamt) im Vergleich zur Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte im UG (Quelle: Eigene Erhebungen, Stadt Mannheim, FB Städtebau et al. (Hrsg.) (2009), S. 85 verändert)

Für den kurzfristigen Bedarf und den Nahversorgungsbereich befinden sich um die Vogesenstraße insgesamt fünf Einzelhandelsgeschäfte. Dazu zählen ein Blumengeschäft, zwei Schreibwarenläden, ein Lebensmittelmarkt und ein Wein- und Spirituosenhändler. Der Vergleich mit dem in Friedrichsfeld insgesamt erwirtschafteten Umsatz im Bereich Nahrungs-/Genussmittel macht deutlich, dass aufgrund der geringen Verkaufsfläche nur ein relativ kleiner Anteil des Gesamtumsatzes im Zentrum selbst erwirtschaftet wird. Dabei macht sich deutlich bemerkbar, dass nach Aufgabe des *Penny-Marktes* und zuletzt des *Schlecker* in der Vogesenstraße (bzw. dessen Nachfolger) kein Vollsortimenter oder Discounter mehr im Untersuchungsgebiet vertreten ist.

Ergänzt wird die Nahversorgung im kurzfristigen Bedarfssegment durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe und -angebote wie beispielsweise zwei Bäckereien, eine Metzgereien (jeweils Lebensmittelhandwerk), ein wöchentlicher Grillhähnchenstand und zwei Apotheken.

#### 4.4.3 Struktur und Situation der Betriebe

Ein Schwerpunkt der Fragebogenaktion bildete die Erfassung und Beurteilung der Rahmenbedingungen, insbesondere der Problembereiche aus Sicht der Betriebsinhaber (vgl. Anlage 4: Fragebogen Betriebsinhaber). Abgefragt wurden neben wichtigen betrieblichen Informationen auch die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre sowie die getätigten und geplanten Investitionen in die Betriebsräume. Wichtige Ergebnisse lieferten schließlich die Bewertungen einzelner Standortfaktoren in einer Bewertungsmatrix und die jeweiligen Problembereiche.

Im Folgenden werden zunächst die wichtigsten betriebsspezifischen Daten und Ergebnisse der Befragung (Frage 1 bis 7) zusammengefasst:

Von den elf Betriebsinhabern, die den Fragebogen zurückgegeben haben (künftig *Befragte*), sind zwei Drittel selbst Eigentümer der Gewerbeimmobilie und ein Drittel Mieter oder Pächter. Über die Hälfte der Befragten wohnt direkt in Friedrichsfeld, ein weiterer innerhalb Mannheims und der Rest in einer der Nachbargemeinden oder in der Umgebung (ca. 10-15 km Entfernung). Über die Hälfte der befragten Betriebe ist bereits dauerhaft, d. h. seit über 15 Jahren in Friedrichsfeld ansässig, über drei Viertel bestehen schon seit mindestens acht Jahren am Standort. Nur ein Betrieb hat auch in anderen Stadtteilen Mannheims eine Filiale, der Rest ist ausschließlich in Friedrichsfeld vertreten.

Die Durchschnittsfläche der Ladenlokale der Befragten beträgt etwa 85 m<sup>2</sup>, die der Büros ca. 80 m<sup>2</sup> und der Arztpraxen ca. 100 m<sup>2</sup>. Für alle Befragten reicht die zur Verfügung stehende Fläche aus; kein Inhaber gab einen höheren Flächenbedarf an. An Miete oder Pacht zahlen die Geschäftsinhaber gemäß den Ergebnissen der Auswertung knapp 9,00 EUR pro m<sup>2</sup> für ihre Immobilie (Kaltmiete). Für Büroräume wird im Schnitt ca. 8,50 EUR/m<sup>2</sup> und für Ladenlokale über 9,00 EUR pro m<sup>2</sup> bezahlt. Die Mietpreise liegen leicht über dem Durchschnittsniveau vergleichbarer Peripherielagen in der Region<sup>23</sup>.

Knapp die Hälfte der Betriebe beschäftigt mindestens eine Vollzeitkraft, davon durchschnittlich zwischen zwei bis drei Angestellte. Teilzeitangestellte werden in fünf Betrieben beschäftigt, im Schnitt sind dies ebenfalls zwei bis drei Mitarbeiter. In Bezug auf alle Betriebe, die den Fragebogen ausgefüllt haben, beträgt die Betriebsgröße (inklusive Inhaber) im Durchschnitt zwei Vollzeitarbeitskräfte, ein Teilzeitangestellter sowie weniger als einen Auszubildenden. Auszubildende sind lediglich in einem Betrieb anzutreffen. Bezüglich der Mitarbeiterzahl größter Betrieb ist eine Zahnarztpraxis mit 13 Angestellten<sup>24</sup>.

Für das Zentrum von Friedrichsfeld lässt sich somit eine insgesamt relativ kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsstruktur feststellen. Die hohe Anzahl alteingesessener Geschäfte und vergleichsweise wenige Filialen lassen außerdem auf einen hohen Ortsbezug der meisten Betriebe und Gewerbetreibenden schließen.

In Frage 8 wurde die geschäftliche Entwicklung in den letzten drei Jahren abgefragt. Hier zeigt sich ein recht ausgeglichenes Bild. Rund die Hälfte der Befragten beurteilt die Entwicklung konstant, knapp ein Drittel verzeichnete eine positive, das restliche Fünftel hingegen eine negative Entwicklung (bei einer Enthaltung, vgl. Abbildung 31).

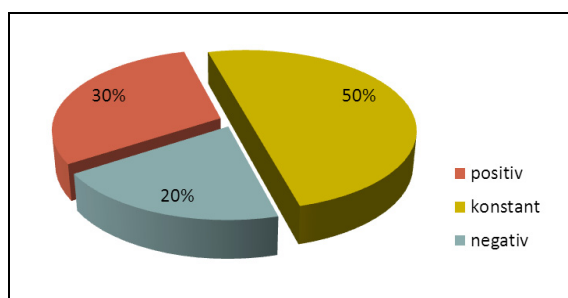


Abbildung 31: Geschäftsentwicklung der Betriebe im UG in den letzten drei Jahren (Quelle: Fragebogenauswertung, n=10)

Über zwei Drittel der befragten Betriebsinhaber haben in den letzten drei bis fünf Jahren in den Betrieb investiert bzw. betriebliche Veränderungen vorgenommen. Die Investitionen wurden überwiegend in Form von Modernisierungen oder baulichen Erneuerungsmaßnahmen, auch in die technische Ausrüstung,

<sup>23</sup> Der Immobilienmarktbericht 2013 der Metropolregion Rhein-Neckar weist für Büroflächen in Mannheim an Peripherielagen einen Durchschnittswert von 7,40 EUR/m<sup>2</sup> aus (der Spitzenwert liegt bei 10,00 EUR/m<sup>2</sup>).

<sup>24</sup> Sieben Vollzeit, fünf Teilzeit und ein Azubi. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass eine Bank, die in Mannheim mehrere hundert Mitarbeiter beschäftigt, für die Filiale in Friedrichsfeld keine Mitarbeiterzahlen angegeben hat.

getätigt. Insgesamt sieben Betriebe haben entsprechende Maßnahmen ergriffen. Die Umsetzung energetischer Maßnahmen wurde lediglich von einem Betriebsinhaber angegeben.

Dagegen planen derzeit nur zwei Betriebe in den nächsten Jahren betriebliche Änderungen oder Investitionen vorzunehmen, wovon einer die Geschäftsräume zumindest teilweise modernisieren will. Ein Umzug oder eine Geschäftsverlagerung ist bei keinem der Befragten vorgesehen.

Rund ein Drittel der Befragten beabsichtigt, das Geschäft kurz- bis mittelfristig aufzugeben, teilweise aufgrund von Krankheit oder Alter, teilweise wegen konjunktureller Probleme. In den meisten Fällen wird das Geschäft jedoch weitergeführt.

In Tabelle 3 sind die Ergebnisse der Bewertung einzelner für die Gewerbetreibenden in Friedrichsfeld-Zentrum relevanten Themenbereiche und Standortfaktoren aufgeführt. Es fällt zunächst auf, dass im Durchschnitt kaum *sehr gute* bzw. *gute*, dagegen relativ viele *befriedigende* oder *ausreichende* Bewertungen abgegeben wurden. Dadurch tendiert die Bewertungsskala insgesamt eher in den negativ bewerteten Bereich (*befriedigend* bis *ausreichend*); die allgemeine Situation wird entsprechend nur noch als *ausreichend* beurteilt.

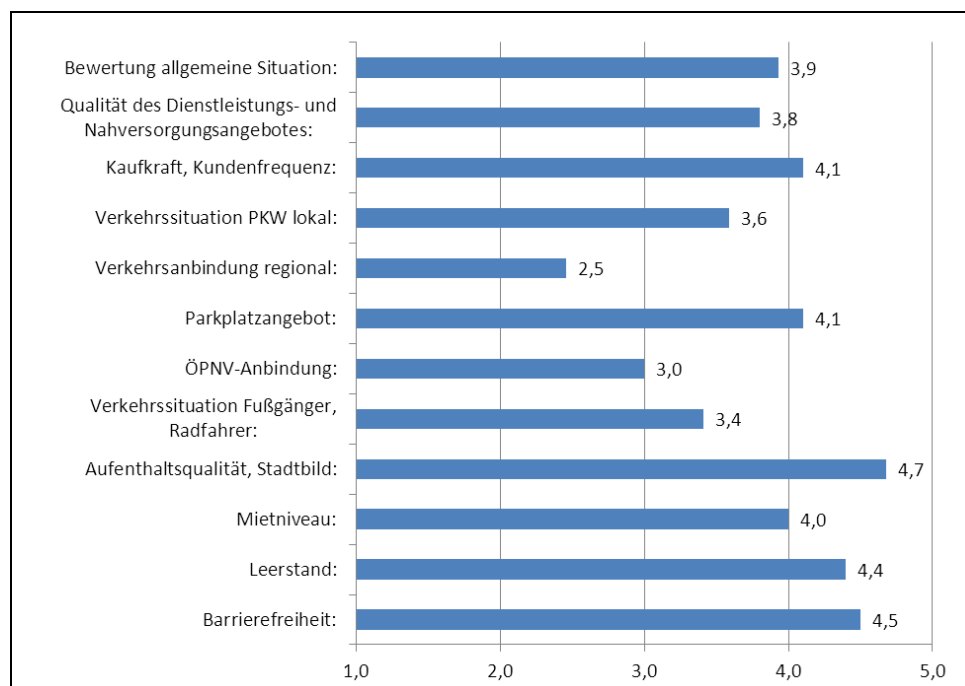


Tabelle 3: Bewertung der allgemeinen Situation und einzelner Standortfaktoren im UG nach Schulnoten (Quelle: Fragebogenauswertung, n=11)

Am besten schneidet der Standort Friedrichsfeld-Zentrum bei der regionalen Verkehrsanbindung und dem ÖPNV-Angebot ab. Ferner zeigt sich in Friedrichsfeld eine gerade noch *befriedigende* Situation für Fußgänger und Radfahrer. Das Parkplatzangebot wird dagegen nur noch als *ausreichend* bewertet.

Als besonders problematisch und im Schnitt mit den schlechtesten Noten bewertet erweist sich der Leerstand der (Gewerbe-)Immobilien, die (mangelnde) Barrierefreiheit und das Stadtbild bzw. die Aufenthaltsqualität. Als insgesamt *ausreichend* schneidet die Kaufkraft/Frequenz der Kunden in Friedrichsfeld-Zentrum sowie generell die Qualität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebotes ab.

Die Bewertungen spiegeln in etwa auch die konkreten Problemlagen und Störfaktoren der Gewerbetreibenden und Betriebsinhaber wider. Gefragt nach den wesentlichen Störfaktoren im Umfeld ihres Betriebes wurden vor allem genannt:

- der schlechte Zustand der Straßen,

- die Parkplatzsituation,
- das Stadtbild mit fehlender Begrünung und mangelnder Pflege der Stadtteilplätze, sowie
- das unattraktive Einzelhandelsumfeld.

Bei den Befragten zeigt sich jedoch das Interesse für gemeinsame (Werbe-)Aktionen, die speziell dem Stadtteil und dem Standort zu Gute kommen. Die Mehrzahl würde sich hierfür voraussichtlich engagieren, z. B. an einer gemeinsamen Internetplattform, an Kunst- und Kulturveranstaltungen oder einer Verschönerung des Stadtbildes (Bsp. Baumpatenschaften).

Die Verbesserung bzw. Beseitigung der genannten Störfaktoren und der eher schlecht bewerteten Standortfaktoren bilden die wichtigsten Anregungen für eine künftige Entwicklung des Friedrichsfelder Zentrums (abschließende Frage des Fragebogens). So regen einige Befragten die Sanierung der Straßen, die Begrünung und Attraktivitätssteigerung der Vogesenstraße, Schallschutzmaßnahmen oder die Verbesserung der Angebote für Studenten an.

#### 4.4.4 Gewerblicher Leerstand

Der Leerstand von Gewerbeimmobilien und Einzelhandelsflächen kann ein Indikator für strukturelle und funktionelle Probleme an einem Standort sein. Sofern es sich um sporadische und kurzfristige Ladenleerstände handelt, die lediglich während dem Übergang vom alten zum neuen Mieter entstehen, sind Ladenleerstände grundsätzlich keine Bedrohung. Bei mittel- oder längerfristigen Leerständen besteht jedoch die Gefahr, dass die Einkaufsstraße für die Kunden aufgrund des nicht mehr intakten Gesamtbildes an Attraktivität verliert und die Kunden allmählich abwandern. Dies wiederum hat entsprechend negative Auswirkungen für die (noch) bestehenden Einzelhändler.

Leerstehende bzw. ungenutzte gewerbliche Flächen, i. d. R. Ladenlokale, wurden während der Begehungen an insgesamt 14 Standorten im Untersuchungsgebiet festgestellt, die Hälfte davon befinden sich in und um den Hauptversorgungsbereich in der Vogesenstraße (vgl. Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“, Anlage 7). Die Leerstände sind in Tabelle 4 aufgeführt und wurden nach Augenschein bezüglich der Dauer des Leerstandes, dem baulichen Zustand der Geschäftsräume/des Ladenlokals und einer Einschätzung der Nachnutzung beurteilt.

Adresse	Ehemalige Nutzung	Dauer	Baulicher Zustand/Einschätzung
Calvinstraße 8	Dienstleistungen	mittel/lang	voraussichtlich sanierungsbedürftig
Fred-Joachim-Schoeps-Straße 12	Dienstleistungen/ Handwerk	kurz/mittel	voraussichtlich sanierungsbedürftig
Neudorfstraße 12	unbekannt/ Einzelhandel	mittel/lang	umfassend sanierungsbedürftig
Neudorfstraße 25	Einzelhandel/ Bäckerei	kurz/mittel	akzeptabel (evtl. sanierungsbedürftig)/ Räumlichkeiten derzeit genutzt
Trautenfeldstraße 12	Einzelhandel/ Lebensmittel	kurz	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Vogesenstraße 10	Einzelhandel/ Drogerie	kurz	akzeptabel (evtl. sanierungsbedürftig)
Vogesenstraße 27	Einzelhandel/ Haushaltswaren	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Vogesenstraße 29 (Innenhof)	Handwerk	mittel/lang	umfassend sanierungsbedürftig
Vogesenstraße 34	Einzelhandel/ Schreibwaren, Toto Lotto	kurz	wird derzeit saniert (Stand: 03/2014)
Vogesenstraße 38	Einzelhandel/ Textilien	lang	umfassend sanierungsbedürftig
Vogesenstraße 72	Gastronomie	kurz/mittel	voraussichtlich sanierungsbedürftig
Vogesenstraße 74	Einzelhandel/ Bäckerei	mittel	voraussichtlich sanierungsbedürftig
Vogesenstraße 91	Unbekannt/ Dienstleistungen	mittel/lang	vorauss. umfassend sanierungsbedürftig
Wallonenstraße 2	Unbekannt/ Einzelhandel	lang	umfassend sanierungsbedürftig; Nachnutzung als Ladenlokal unwahrscheinlich

Tabelle 4: Bewertung der gewerblichen Leerstände im UG (Stand: April 2014)  
(Quelle: Eigene Erhebungen)

Die Leerstandsquote bezogen auf alle Geschäfte und Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet liegt bei gut 10%. In Bezug allein auf die Anzahl der Geschäfte und Betriebe mit Ladenlokalen und Praxen ist die Quote der leerstehenden Gewerbeeinheiten jedoch deutlich höher (knapp 17%).<sup>25</sup>

Mindestens ein Drittel der Leerstände ist offenkundig erst seit einem kurzen Zeitraum (ein bis zwei Jahre) entstanden und die Ladenlokale grundsätzlich auch in einem baulich akzeptablen bzw. guten Zustand (vgl. Abbildung 32). Daher kann angenommen werden, dass diese Gewerbeimmobilien auch kurz- bis mittelfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden und es sich derzeit lediglich um eine Übergangsphase handelt.



Abbildung 32: Kurz- bis mittelfristiger Leerstand in der Vogesenstraße (links Standort ehemaliger *Schlecker*)  
(Quelle: Fotodokumentation)

Über die Hälfte der Objekte sind bereits mittel- bis längerfristig ungenutzt und in den meisten Fällen baulich in einem schlechten Zustand (vgl. Abbildung 33). Hier handelt es sich in der Regel um Gewerbeobjekte, die auch in ihrer Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und für eine weitere Nutzung umfassend sanierungsbedürftig sind. Ein hoher Sanierungsaufwand erschwert wiederum die zügige Wieder- oder Umnutzung der Immobilie. Nicht zuletzt beeinträchtigen diese Objekte in vielen Fällen das Ortsbild und die Attraktivität der Geschäftsstraße.



Abbildung 33: Langfristiger Leerstand von Gewerbeobjekten in der Vogesenstraße (li.) und Wallonenstraße  
(Quelle: Fotodokumentation)

#### 4.4.5 Fazit

Die Untersuchungen zum Zentrenkonzept und die vorliegenden Erhebungen zeigen, dass der *gesamte* Stadtteil zwar grundsätzlich über eine befriedigende Einzelhandelsstruktur verfügt, dieser allerdings mit

<sup>25</sup> Zum Vergleich: Die Leerstandsquote von Büroflächen in Mannheim beträgt ca. 7% (Quelle: Stadt Mannheim, FB für Wirtschafts- und Strukturförderung).

relativ hohen Kaufkraftverlusten konfrontiert ist. Während der langfristige Bedarf quantitativ gut ausgeprägt ist, verfügt das Untersuchungsgebiet und das eigentliche Zentrum im kurz- und mittelfristigen Angebotssektor mit jeweils fünf Betrieben jedoch nur über wenig Einzelhandelsgeschäfte. Die Geschäftsstruktur ist dabei überwiegend kleinteilig mit einem ausgeprägten Ortsbezug. Die übrigen Versorgungsbereiche (Dienstleistungen, Medizinische Versorgung, Gastronomie) sind dagegen ausreichend vertreten.

Im Nahversorgungsbereich, v. a. bezüglich des Lebensmittelangebotes, besteht jedoch mit nur einem Markt nur ein geringes Angebot, das durch weitere Dienstleistungen (Bäckereien, Metzgerei) ergänzt wird. Hier machen sich die Schließungen des *Penny*- oder *Schlecker*-Marktes in der Vogesenstraße in den vergangenen Jahren bemerkbar. Ein weiterer Verlust würde zu erheblichen Versorgungsdefiziten für das Quartier führen.

Der geringe Rücklauf der Fragebögen gibt nur ein überschlägiges Bild der Situation der Gewerbetreibenden ab. Die allgemeine Situation wird durchschnittlich nur mit der Note *ausreichend* bewertet. Bemängelt und schlecht bewertet werden vor allem die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und das Stadtbild, der Leerstand der Gewerbeimmobilien, das Parkplatzangebot sowie die mangelnde Barrierefreiheit.

Die Leerstandproblematik im gewerblichen Bereich zeigt sich verstärkt in der Vogesenstraße. Leerstehende Flächen an exponierter Stelle, wie der ehemalige *Schlecker*-Markt am Goetheplatz, generieren bzw. verstärken die öffentliche Wahrnehmung dieser Situation. Viele der Gewerbeobjekte sind allerdings für eine weitere gewerbliche Nutzung eher ungeeignet und sollten im Zuge einer Sanierungsmaßnahme erneuert und/oder für eine neue Nutzung umgebaut werden.

#### 4.5 Grünflächen/Freiraum

Wegen der beengten Lage zwischen mehreren Bahnlinien und der daraus resultierenden innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung sind im Untersuchungsgebiet kaum größere öffentliche Frei- oder Grünflächen vorhanden. Die Sport- und Freizeitanlagen des Stadtteils befinden sich überwiegend außerhalb des Ortskerns südlich der Bahnlinie im Bereich vor dem unteren Dossenwald („Friedrichsfelder Eck“). Hier sind mehrere Fußballplätze, eine Reitanlage, zwei Tennisplatzanlagen und weitere Sportstätten zur Erholung und Freizeitgestaltung vorhanden. In der näheren Umgebung stehen für die Naherholung der Bewohner weitere Grün- und Waldflächen zur Verfügung, wie z. B. das südlich gelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Hirschacker und Dossenwald“ oder das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unterer Dossenwald“ (ebenfalls im Süden).

Grundlage für die Darstellung und Beurteilung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen des Untersuchungsgebietes bilden die Vor-Ort-Begehungen und die Fotodokumentationen.

##### 4.5.1 Öffentliche Freiflächen

- **Stadtteilplätze**

Friedrichsfeld verfügt innerhalb des Untersuchungsgebietes über mehrere, um die Vogesenstraße gelegene kleinere öffentliche Plätze, die als Treffpunkt/Aufenthaltsraum oder Parkplatz und Veranstaltungsfläche fungieren. Die Plätze zeichnen sich jedoch vielfach durch Gestaltungsmängel, geringe Aufenthaltsqualitäten, Funktionsdefizite oder mangelnde öffentliche Wahrnehmung aus (vgl. Abbildung 34):

- Dehoustplatz (Lauterburger Straße/Reichshofer Straße): Die etwa 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist durchgängig asphaltiert und nur spärlich durch wenige Bäume bepflanzt. Der Platz wird überwiegend als Parkplatz und für Veranstaltungen (Kerweplatz) genutzt.

Der flächengrößte der vier Stadtteilplätze erfüllt zwar die an ihn gestellten funktionalen Ansprüche, verfügt darüber hinaus aber nur über wenige räumliche und gestalterischen Qualitäten.

	<p><u>Bechererplatz</u> Fläche: ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzung: Sitzgelegenheit, Hundewiese</p> <p>☺ Blumenbeete, Baumbestand, zentrale Lage</p> <p>☹ ungepflegt, abgenutzter Brunnen</p>
	<p><u>Bürkleplatz</u> Fläche: ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzung: Sitzgelegenheiten, Hundewiese</p> <p>☺ Ruhe, Idylle, Begrünung</p> <p>☹ ungepflegt, abgenutzte Sitzbänke</p>
	<p><u>Goetheplatz</u> Fläche: ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzung: Sitzgelegenheiten, Bushaltestelle, Denkmal, Maibaum u.a.</p> <p>☺ zentrale, belebte Lage, wichtige Funktionen für Stadtteil</p> <p>☹ unaufgeräumt, überladen, Leerstand der Gewerbefläche</p>
	<p><u>Dehoustplatz</u> Fläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzung: Parkplatz und Veranstaltungen</p> <p>☺ offener Platz, diverse Nutzungsmöglichkeiten, Parkplatz zur Entlastung des Zentrums</p> <p>☹ wenig begrünt, wenig Aufenthaltsqualität</p>

Abbildung 34: Überblick über die vier Stadtteilplätze  
(Quelle: Fotodokumentation)

- Goetheplatz (Vogesenstraße/Hugenottenstraße): Die etwa 400 m<sup>2</sup> große, teilversiegelte Fläche liegt relativ zentral an der Geschäftsstraße (Vogesenstraße) an der Bushaltestelle vor dem ehemaligen *Schlecker*-Markt, der inzwischen leer steht. Auf dem Platz und um die Haltestelle befinden sich eine Litfaß- und Telefonsäule, eine Straßenleuchte, Briefkasten, Abfalleimer sowie ein Blumenbeet mit Gedenkstein. Umrahmt wird der Platz durch vier Baumpflanzungen, dazu wird jährlich der Mai- und Weihnachtsbaum aufgestellt. Die Platzfläche wirkt durch den Baumbestand sowie der Vielfalt an öffentlicher Möblierung unterschiedlicher Funktionen und Ausprägung ohne nennenswerte Aufenthaltsqualitäten. Bedingt durch die Einbauten ist keine Übersichtlichkeit der Fläche gegeben. Der Goetheplatz wird aufgrund der in der Nachbarschaft angesiedelten Geschäfte am häufigsten von den zur Umgestaltung vorgesehenen Plätzen frequentiert.



- Bürkleplatz (Rappoltswellerstraße/Neudorfstraße): Der Bürkleplatz ist ein ruhiger, versteckter Platz mit etwa 600 m<sup>2</sup> in der Nähe der Kirche.  
Der Platz ist geprägt durch eine Rasenfläche mit Büschen und mehreren Bäumen, Sitzbänken, einer Holzpalisade und einem Wertstoffcontainer.
- Bechererplatz (Vogesenstraße/Neudorfstraße): Der Platz bildet im Wesentlichen den südlichen Abschluss der Hauptgeschäftsachse an der Vogesenstraße und hat eine Fläche von etwa 400 m<sup>2</sup>. Er ist mit einem ansprechendem Baumbestand, einem Stifterbrunnen, Sitzbänken und einem Rasen- und Blumenbeet ausgestattet.  
Während die Sitzbänke nur wenige Jahre alt sind, zeigen sich am Brunnen deutliche Abnutzungs- und Verwitterungsspuren.

Im Rahmen eines seit 2012 laufenden Bürgerdialoges mit Architektenwettbewerb (vgl. Kapitel 2.4) werden derzeit Gestaltungskonzepte zur Neugestaltung der vier Stadtteilplätze ausgearbeitet. Die Ziele des Beteiligungsprozesses sind die möglichst bestandsberücksichtigende, identitätsstiftende Gestaltung der Flächen und die Stärkung der Funktionalität der Räume für verschiedene Anlässe. Die Konzepte, die im Laufe des Jahres 2014 (voraussichtlich) vorliegen, werden im Rahmen der (vorgesehenen) städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und weiterführenden Planungen berücksichtigt.

Die Neugestaltung und Aufwertung der Plätze ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Sicherung und Stärkung der Ortsmitte von Friedrichsfeld.

#### • **Weitere Freiflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Teil der (öffentlichen) Sundgauanlage im Süden direkt an der Bahntrasse. Die Grün- und Naherholungsfläche zeigt sich als offene Rasen- und Wiesenfläche mit Gebüsch und Einzelbäumen sowie Spazierwegen und Sitzbänken. Im westlichen Bereich der Anlage, der innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt, befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Der Spielplatz ist mit einem niedrigen Gitterzaun eingezäunt und besteht im Wesentlichen aus einer Sandspielfläche und zwei Spielgeräten (Wippe, Kletter-/Rutschkombination). Der Spielbereich ist durch ein Betonsteinpflaster umrandet, die restliche Fläche ist eine mit Gebüsch und mehreren stattlichen Bäumen bewachsene Rasenfläche mit mehreren Sitzbänken und eine Bank-/Tisch-Kombination. Der Spielbereich ist in einem aufgeräumten und ordentlichen Zustand. Die Spielgeräte sind mehrere Jahre alt und weisen Nutzungsspuren auf. Die Sitzbänke sind dagegen in einem abgenutzten und verwitterten Zustand und erneuerungswürdig.

Weitere Spielflächen im Quartier befinden sich auf dem Gelände der Friedrichsfeldschule (vgl. Abbildung 35), den beiden kirchlichen Kindergärten (privat) sowie an der Mülhauser Straße (Ecke Kolmarer Straße, außerhalb des UG). Die Spielflächen für Kleinkinder auf dem ansonsten befestigten Gelände der Friedrichsfeldschule bestehen aus einem Sandspielbereich mit diversen Kletter- und Rutschgeräten und einer Fläche aus Rindenmulch mit drei Feder-Wipp-Spielgeräten. Die Spielgeräte sowie die Sitzbänke an den Randbereichen der Spielflächen sind in einem gebrauchten Zustand und mittelfristig erneuerungsbedürftig.



Abbildung 35: Spielplatz auf dem Gelände der Friedrichsfeldschule (li.), Blick aus der Sundgauanlage (Quelle: Fotodokumentation)

- **Straßenraum und Quartierseingänge**

Im öffentlichen Straßenraum des Untersuchungsgebietes ist bis auf wenige Ausnahmen kaum Grün vorhanden. Nennenswerte Ausnahmen bilden hier die Baumpflanzungen an den Parkbuchten an der Westseite der Vogesenstraße zwischen Main-Neckar-Bahn-Straße und Neudorfstraße. Weitere Straßenraumbegrünung besteht am Straßburger Ring, jedoch auf der östlichen Seite, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegt. Öffentliches Grün befindet sich darüber hinaus nur noch an den vier Stadtteilplätzen (vgl. Kapitel 4.5.1 und Abbildung 34).

Der Ein- bzw. Ausgang des Stadtteils bzw. des Untersuchungsgebietes in der Vogesenstraße im Süden wird städtebaulich geprägt durch die Verkehrsflächen und ihre Nutzungen. Neben der Bahntrasse und dem Süd-Bahnhof (mit Parkplätzen und Fahrradabstellanlagen, s. Abbildung 36) dominieren vor allem die Lärmschutzwände und die Brückenbauwerke. Der Bereich zwischen den Bahnbauwerken/Lärmschutzwänden und der öffentlichen Straße weisen häufig - vor allem in der Neudorfstraße oder Wallonenstraße - Gestaltungsdefizite auf und wirken ungepflegt. Das Verkehrsaufkommen der verschiedenen Verkehrsarten und teils erhöhte Geschwindigkeiten lassen zudem unübersichtliche Kreuzungsbereiche entstehen, z. B. an der Kreuzung Vogesenstraße/Wallonenstraße (vgl. Abbildung 37).



Abbildung 36: Südlicher Quartierseingang Vogesenstraße (li.), Fahrradabstellbereich am Südbahnhof (Quelle: Fotodokumentation)

Der Ortseingang bzw. -ausgang nach Norden in der Neckarhauser Straße ist im Grunde nicht wahrnehmbar, da die Stadtteilgrenze direkt in die Neu-Edinger Gemarkung und Bebauung übergeht. Der Übergang wird lediglich durch die jeweiligen Ortsschilder markiert.



Abbildung 37: Straßenraum mit Bahnbauwerken in der Wallonenstraße (li.) und Neudorf-/Altkircher Straße  
(Quelle: Fotodokumentation)

#### 4.5.2 Private Freiräume

Die Situation der privaten Freiflächen stellt sich im Friedrichsfelder Zentrum sehr heterogen dar. Im mittleren Abschnitt der Vogesenstraße (Westseite) und südlich der Neudorfstraße sind oftmals die Hofanlagen mit den dahinterliegenden Nutzgärten der ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlung erhalten. Die tiefen Gartengrundstücke werden nur noch teilweise bewirtschaftet (vgl. Abbildung 38).

Durch die häufig vorherrschende Blockrandbebauung der Siedlungserweiterungen im Norden und Osten bestehen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Raum bzw. Straßenraum nur in einigen Abschnitten begrünte Vorgärten. Oftmals sind keine Übergänge oder Abstandsflächen zum Straßenraum vorhanden.



Abbildung 38: Hinterhofbebauung mit Versiegelung (li.), weitgehend entsiegelter Innenhofbereich  
(Quelle: Fotodokumentation)

Aufgrund der Tiefe der meisten städtebaulichen Blöcke sind in den Innenbereichen größere private Freiflächen vorhanden, die im Einzelnen unterschiedliche Nutzungen erfahren. So befinden sich hier häufig Gartenflächen oder versiegelte Innenhöfe, die als private Stellflächen genutzt werden. An einigen Stellen, insbesondere in der Neudorfstraße wurden die Innenbereiche (anstelle ehemaliger Scheunen) in zweiter Reihe bebaut und verdichtet. Dadurch entstehen zwischen erster und zweiter Baureihe oftmals Hofsituationen (vgl. z. B. Abbildung 38).

In Abschnitten mit überwiegend Wohnnutzung, z. B. in der Kolmarer oder Hüniger Straße bestehen in Verbindung mit der Randbebauung in der Regel rückwärtige Hausgärten als private Freiräume.

### 4.5.3 Fazit

Das Zentrum des Stadtteils verfügt aufgrund der beengten städtebaulichen Struktur und der Lage an den Bahngleisen über keine großflächigen Grünanlage oder einen zentralen Quartiersplatz. Zu den wenigen Freiflächen zählen die vier Stadtteilplätze um die Vogesenstraße, das Schulgelände oder die Sundgauanlage im Süden an der Bahnlinie. Die Stadtteilplätze weisen jedoch deutliche Gestaltungsdefizite, Ausstattungsmängel und mangelnde Aufenthaltsqualitäten auf. Alle vier Plätze sollten neu gestaltet und aufgewertet werden; insbesondere der zentral gelegene Goetheplatz hätte dann das Potenzial, sich zum zentralen Quartiersplatz zu entwickeln.

Daneben sind auf den privaten Grundstücken häufig die ursprünglichen Bebauungsstrukturen und Grundstückszuschnitte erhalten. Zum einen bestehen hier vielfach noch die ehemaligen (teil-)versiegelten Hofanlagen, zum anderen die tief angelegten oder rückwärtigen privaten Gartenbereiche (z. B. im Baublock Vogesenstraße/Lauterburger Straße). Die Qualität der Spielbereiche im Quartier ist grundsätzlich befriedigend, allerdings besteht auch hier Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf, der sich an den Bedürfnissen der Nutzergruppen orientieren sollte, v. a. fehlen Aufenthaltsbereiche für Jugendliche.

Gestaltungsbedarf besteht ferner im öffentlichen Straßenraum, an den Quartierseingängen sowie an einigen Kreuzungs- und Platzbereichen, z. B. an der Kreuzung Vogesen-/Wallonenstraße oder Vogesen-Hugenottenstraße.

## 4.6 Verkehr

Friedrichsfeld und damit auch das Untersuchungsgebiet wird städtebaulich sehr stark durch die vorhandenen Verkehrswege und Gleisanlagen geprägt. Der Verlauf der Bahn- und Autobahntrasse(n) führt hierbei zu einer klaren räumlichen Trennung der Wohn- (Ortskern, Altweichwald) und Gewerbegebiete (Friedrichsfeld, Friedrichsfeld-West). Die Brücken, Unterführungen und Lärmschutzanlagen prägen das Stadtbild und heben die Trennung nur punktuell auf.

Im Bestandsplan der Anlage 3: Plan „Bestandssituation“ sind die wichtigsten Verkehrsaspekte des fließenden und ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet schematisch dargestellt. Erhebungsgrundlagen bildeten die Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen sowie verschiedene Daten und Pläne, die vom FB Stadtplanung, Abt. Verkehrsplanung zur Verfügung gestellt wurden. Bezüglich der Verkehrsbelastung lagen Verkehrszählungsdaten für die Haupteerschließungsstraße (Vogesenstraße bzw. Kreuzungsbereiche Vogesenstraße/Rudolf-Langendorf-Straße und Neckarhauser Straße/Platanenstraße), den südwestlichen Zufahrtsbereich Saarburger Ring (L597)/Vogesenstraße sowie die markanten Kreuzungspunkte Fred-Joachim-Schoeps-Straße/Straßburger Ring und Friedrichsfeldschule/Rappoltsweilerstraße vor.

### 4.6.1 Fließender Verkehr

- **Äußere Anbindung und inneres Straßennetz**

Das Zentrum von Friedrichsfeld ist durch einen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 656 (Mannheim-Heidelberg) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die BAB 656 verbindet das Mannheimer Kreuz (A6, Mannheim-Heilbronn) mit dem Kreuz Heidelberg (A5, Frankfurt-Karlsruhe). Die Ausfahrt von und Auffahrt zur Autobahn liegt wenige hundert Meter nordwestlich des Untersuchungsgebietes. Die Verbindung zum Ortskern erfolgt über die Landstraße 597 von Norden über die Kreisstraße 9756 bzw. 4139 oder von Süden über die Abzweigung von der Friedrichsfelder Landstraße (L597) zur Vogesenstraße, die als Kreisstraße 9759 durch den Ortskern führt. Die L597 verläuft durch das Gewerbegebiet Friedrichsfeld und verbindet Mannheim-Seckenheim und Schwetzingen.

Das Untersuchungsgebiet selbst wird durch die nord-süd-verlaufende Vogesenstraße, die gleichzeitig als Eingangs-, Hauptgeschäfts- und Durchgangsstraße durch den Stadtteil führt, erschlossen. Von hier aus sind die meisten zentralen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen erreichbar. Ab dem Kreuzungsbereich mit der Fred-Joachim-Schoeps-Straße geht die Vogesenstraße nach Norden in die Neckarhauser Straße über, die nach etwa 50 Metern auf Edingen-Neckarhauser Gemarkung führt. Im Süden zweigt die Vogesenstraße über eine Rampe nach Westen zur L597 ab. Alle weiteren Gemeindestraßen sind grundsätzlich untergeordnet und dienen der Vernetzung im Gebiet.

Nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit Ausnahme der Ortseingänge in der südlichen (Vogesenstraße ab Neudorfstraße) und nördlichen Vogesenstraße (ab Hugenottenstraße) als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die Wohnstraßen Hugenottenstraße, Flamländerstraße und der Bischweilerring sind als Einbahnstraßen festgelegt. Die Querverbindung zwischen Vogesenstraße und Bischweilerring ist als reiner Fuß- und Radweg angelegt.



Abbildung 39: Schadhafte Straßenbeläge im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: Fotodokumentation)

Der bauliche Zustand der Gemeindestraßen im Untersuchungsgebiet ist punktuell schadhaft und erneuerungsbedürftig. In manchen, stärker beanspruchten oder baulich vernachlässigten Abschnitten, z. B. in der Neudorfstraße, Wallonentraße, Hüninger oder Kolmarer Straße, sind deutliche Schäden in der Straßendecke vorhanden (vgl. Abbildung 39).

- **Fußgänger- und Radverkehr**

Separate oder markierte Radwege sind im Untersuchungsgebiet nicht angelegt bzw. ausgewiesen. Die Benutzung der Wege erfolgt grundsätzlich im Mischverkehr mit Fußgängern und/oder dem motorisierten Verkehr. Das Radwegeverkehrsnetz von Mannheim weist eine Hauptverbindung zur Innenstadt über die Vogesenstraße aus. Weitere untergeordnete Nebenverbindungen verlaufen über den Straßburger Ring und Main-Neckar-Bahnstraße/Zaberner Straße (beide Nord-Süd-Verbindung) sowie im Süden über Molsheimer/Rudolf-Langendorf-Straße.

Das Straßennetz der Wohn und Geschäftsstraßen ist grundsätzlich, insbesondere nördlich und östlich des historischen Ortskerns bezüglich des Straßenquerschnittes und der Straßenbreite gut ausgebaut. Nutzungskonflikte zwischen dem motorisierten und dem Fußgänger- und Radverkehr zeigen sich im Untersuchungsgebiet aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens und der beidseitigen Parksituation nur in der Vogesenstraße und der Kreuzungsbereiche oder aufgrund des engen Fahrbahnquerschnittes in der Flamländerstraße (Einbahnstraße). Die Brückenbauwerke und Unterführungen sowie die Kreuzungsbereiche sorgen in der Vogesenstraße durch teils überhöhte Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs oder durch den LKW- oder Schwerlastverkehr gelegentlich für unübersichtliche und unter Umständen für gefährliche Verkehrssituationen (vgl. Abbildung 40).



Abbildung 40: Südliche Zufahrt mit verengtem Straßenquerschnitt in der Vogesenstraße (li.), enge Durchfahrt in der Molsheimer Straße (Quelle: Fotodokumentation)

- **Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet**

Im Verlauf der Vogesenstraße beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (Angabe in PKW-Einheiten<sup>26</sup> pro 24 Stunden, Stand 2012) an der südlichen Zufahrt von der L597 etwa 5.600 und an der nördlichen Kreuzung zur Platanenstraße (als Neckarhauser Straße außerhalb des Untersuchungsgebietes) noch ca. 4.200 Fahrzeuge. Darin enthalten sind auch rund 110-125 LKW und Lastzüge, die täglich die Vogesenstraße passieren. Die Werte liegen um knapp ein Zehntel unter den Werten aus dem Gesamtbelastungsplan von 2009/10 (Stand: Juli 2010), so dass hier eine leichte Entlastung ersichtlich ist. Die Zahlen liegen aber deutlich unter den Werten der L597 (Saarburger Ring/Friedrichsfelder Landstraße), die den Verkehr von und zur Autobahn und den Gewerbegebieten bündelt. Den Abschnitt befahren laut dieser Zählung in beide Richtungen täglich rund 10.000 Fahrzeuge (davon bis zu 500 LKW).<sup>27</sup>

Im Jahr 2013 war die Unterführung „Platanenstraße“ in Richtung Osten (Edingen-Neckarhausen) wegen Sanierungsarbeiten gesperrt und der Verkehr wurde über die Vogesenstraße umgeleitet. In diesem Zeitraum erreichte die Verkehrsbelastung in der Vogesenstraße (Höhe Molsheimer Straße) sehr hohe Werte von ca. 8.100 Fahrzeugen, darunter „nur“ knapp 140 LKW.<sup>28</sup>

Im Vergleich der C-Zentren in Mannheim ähnelt das Zentrum in Wallstadt (um die Mosbacher Straße) aufgrund der Lage und Struktur dem Zentrumsbereich um die Vogesenstraße. Die Verkehrsbelastung dort ist gemäß den Zahlen von 2010 mit ca. 5.500 KFZ/24h in seiner Ausprägung vergleichbar. Beide Zentren profitieren aus verkehrlicher Sicht in ähnlicher Weise von den jeweils vorhandenen Umgehungsstraßen.

#### 4.6.2 Ruhender Verkehr

Die wenigen öffentlichen Parkflächen im Quartier konzentrieren sich im Zentrumsbereich um die Hauptgeschäftsstraße in der Vogesenstraße. Hier besteht ein Nutzungsdruck von Gewerbetreibenden, Kundenverkehr und Anwohnern, da oftmals kein Parken auf den privaten Grundstücken möglich ist. Entlang der Vogesenstraße (insbesondere im mittleren Abschnitt zwischen Kolmarer und Neudorfstraße) bestehen auf der westlichen Seite Parkbuchten und auf der östlichen Seite Haltemöglichkeiten auf dem Gehweg. In den Parkbuchten erfolgt eine Bewirtschaftung mit Parkscheibe und einer zulässigen Parkdauer von einer Stunde (vgl. Abbildung 41).

<sup>26</sup> PKW-Einheiten = PKW+LKW(\*2)+Lastzüge(\*3,5)+Krafräder(\*0,5).

<sup>27</sup> Quelle: Stadt Mannheim FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung, Zählung vom 20.11.2012.

<sup>28</sup> Quelle: Stadt Mannheim FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung, Zählung vom 09.04.2013.

Im Einzugsbereich der Geschäfte liegt fußläufig in der Lauterburger Straße der Dehoustplatz, der überwiegend zu Parkzwecken zur Verfügung steht. Auf dem ca. 1.000 qm großen öffentlichen Platz können (ohne Markierung) bis ca. 50 PKW ohne Zeitbeschränkung abgestellt werden. Weitere öffentliche Stellplätze in Zentrumsnähe befinden sich in der Wallonenstraße vor der Kirche (ca. 14) und an der Friedrichsfeldschule (8-10). Daneben verfügen einige Geschäfte oder Wohngebäude über eigene (private) Kunden- oder Bewohnerparkplätze auf der Grundstücksrückseite, wie z. B. am Badischen Hof, der Sparkasse oder der Volksbank (alle Vogesenstraße).

In Tabelle 5 sind die wichtigsten öffentlichen Parkflächen mit Lage, Anzahl und Parkdauer aufgelistet.

Lage	Anzahl ca.	Parkdauer	Bemerkung
Dehoustplatz	50	unbegrenzt	
Neudorfstraße (Schule)	8-10	unbegrenzt	
Vogesenstraße (Parkbuchten)	22	1 Stunde	Parkscheibe, inkl. 2 Behindertenparkplätze
Wallonenstraße (Kirche)	14	unbegrenzt	
<b>Gesamt</b>	<b>94-96</b>		

Tabelle 5: Bestand öffentlicher Parkplätze im Zentrumsbereich um die Vogesenstraße  
 (Quelle: Eigene Erhebung)

Privates Parken bzw. Anwohnerparken findet zum einen an den Straßenrändern in den Wohnstraßen statt (Parkzeitbeschränkungen oder Parkausweispflichten bestehen im Zentrum von Friedrichsfeld nicht). Zum anderen sind häufig in den Innen- bzw. Hinterhöfen oder privaten Garagen Parkmöglichkeiten sowie Kundenparkplätze vorhanden. Bei einigen neu bebauten Grundstücken, z. B. in der Rappoltzweiler Straße, wurden (private) Tiefgaragen angelegt.

Zusammenfassend kann also von einem relativ ausreichenden Parkplatzangebot für den Kundenverkehr und die Anwohner ausgegangen werden. Problematisch zeigen sich jedoch mitunter die räumliche Verteilung der Stellplätze sowie fehlende Parkzeitbeschränkungen, so dass es zu Stoßzeiten an manchen Stellen zu Engpässen kommen kann, vor allem im mittleren und nördlichen Abschnitt der Hauptgeschäftsstraße.



Abbildung 41: Parkbuchten in der Vogesenstraße (li.), Parken in der Wohnstraße  
 (Quelle: Fotodokumentation)

#### 4.6.3 ÖPNV

Das Zentrum von Friedrichsfeld liegt unmittelbar an den beiden Eisenbahntrassen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung und besitzt zwei Bahnhöfe (Südbahnhof und Nordbahnhof auf Neu-Edinger Gemarkung) und ist damit sehr gut an das regionale ÖPNV-Netz angebunden. An der Ost-West-Trasse Mannheim-Heidelberg liegt der Haltepunkt Mannheim-Friedrichsfeld Süd, an dem die S-Bahn RheinNeckar mit den Linien S1-S5 und im Früh- und Spätverkehr mit einzelnen Regionalbahnen der DB Regio verkehrt. An der

Main-Neckar-Eisenbahn aus Richtung Frankfurt am Main befindet sich der Trennungsbahnhof „Mannheim-Friedrichsfeld“ (zukünftig „Neu-Edingen-Friedrichsfeld“), welcher von Zügen aus Mannheim in Richtung Bensheim und aus Richtung Heidelberg von Zügen mit Ziel Frankfurt am Main angefahren wird. Der Bahnhof ist zudem Startpunkt der Regionalzüge über Mannheim nach Mainz. Am Südbahnhof halten alle S-Bahn- und Regionalbahn-Linien zwischen Mannheim und Heidelberg (S 1-5/51, RB), am Nordbahnhof die Regionalzüge (RB) in Richtung Bensheim und Frankfurt.

Ergänzt wird das Angebot innerhalb des Verbundnetzes des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) durch die Buslinien 43 und 46, die Friedrichsfeld mehrmals stündlich mit Seckenheim (Rathaus) und dem Stadtbahnnetz verbinden (vgl. Abbildung 42). Ferner besteht eine Ruftaxi-Verbindung (1003) zwischen dem Ortskern/Südbahnhof und der südlich der Bahn gelegen Alteichwald-Siedlung.

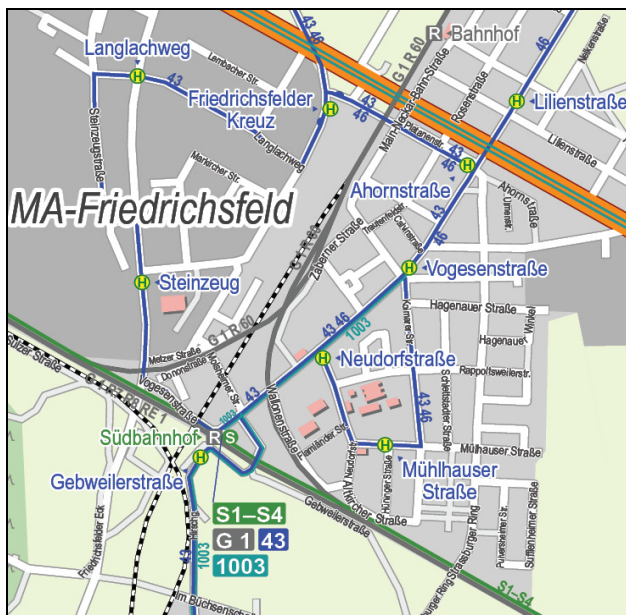


Abbildung 42: ÖPNV-Verbindungen und Haltestellen in und um Friedrichsfeld-Zentrum (Quelle: www.vrn.de)

Der S-Bahn-Haltestpunkt „Friedrichsfeld-Süd“ im Süden des Untersuchungsgebietes wurde in den letzten Jahren baulich erneuert und behindertengerecht bzw. barrierefrei ausgebaut (s. Abbildung 43).



Abbildung 43: Blick auf den Südbahnhof (li.), barrierefreie Haltestelle (Quelle: Fotodokumentation)



#### 4.6.4 Fazit

Das Zentrum von Friedrichsfeld ist gut an den überregionalen Verkehr und an das regionale ÖPNV- und Bahn-Netz angebunden. Das Verkehrsaufkommen in der Vogesenstraße bzw. im Zentrum ist vergleichsweise moderat und hat in den letzten Jahren sogar an Intensität abgenommen. Probleme bereiten jedoch verengte Fahrbahnquerschnitte und unübersichtliche Situationen an den Kreuzungspunkten mit den Bahnanlagen und -bauwerken. An manchen Stellen fehlen Fuß- und Radwegeverbindungen oder diese sind nicht genügend ausgebaut. Darüber hinaus zeigt sich der Zustand des Straßenpflasters punktuell schadhaft und erneuerungsbedürftig.

Das öffentliche Parkplatzangebot im Zentrum ist quantitativ noch ausreichend. Problematisch zeigt sich jedoch die räumliche Verteilung, so dass es in Stoßzeiten zu Engpässen kommen kann. Für die weitergehenden Planungen sollte daher eine Anpassung und gegebenenfalls Erhöhung der Zahl der öffentlichen Stellplätze berücksichtigt werden.

### 5 Zusammenfassung: Städtebauliche Missstände, Schwächen und Konflikte im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und -analyse lassen sich zusammenfassend die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Missstände in physischer (Substanzschwäche) und funktioneller (Funktionsschwäche) Hinsicht für das Untersuchungsgebiet feststellen. Die Missstände müssen dabei noch nicht sichtbar vorliegen, es reicht grundsätzlich aus, wenn diese sich erst abzeichnen.

In der Anlage 8: Plan „Schwächen und Konflikte“ sind die Untersuchungsergebnisse grafisch aufbereitet und dargestellt:

- **Mängel in der Baustruktur und -substanz**

#### Modernisierungsbedarf des Gebäudebestandes:

Für rund 90 % der Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet besteht ein mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf. In der Breite zeigt sich ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufgrund Abnutzung, Ausstattungsmängeln oder aus energetischer Hinsicht, z. B. wegen mangelnder Dämmung der Gebäudehülle oder veralteter Heizungsanlagen. Einige der Gebäude offenbaren eine besonders schlechte Bausubstanz, die eine umfassende Sanierung erforderlich macht und sich darüber hinaus in ihrem jetzigen Zustand negativ auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Ortsbild Friedrichsfelds auswirken; einige dieser Gebäude stehen zudem leer.

Hier besteht Handlungsbedarf, durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Wohn- und Geschäftsfunktionen im Quartier zu stärken, den bestehenden Leerstand zu verringern sowie weitere Immobilienleerstände zu verhindern. Der Großteil dieser besonders sanierungsbedürftigen Gebäude befindet sich im historischen Ortskern in der Vogesen- und Neudorfstraße.

Modernisierungs- und zugleich Umnutzungsbedarf hinsichtlich der zukünftigen Aufgaben und Funktionen besteht auch für einige der öffentlichen Gebäude, wie z. B. das Rathaus mit Bürgerdienst und Stadtbücherei, einige der Schulgebäude oder das ehemalige Feuerwehrgerätehaus.

#### Nutzungskonflikte, Verdichtung, Unternutzung, Baulücken:

In einigen Blockinnenbereichen sind verdichtete Hofanlagen mit Nebengebäuden, Schuppen und Scheunen anzutreffen, vor allem im Bereich des alten Ortskerns um die Vogesenstraße. Bei Nutzungsaufgabe bestehen hier Potenziale zur Entkernung, Neuordnung und gegebenenfalls Nachverdichtung für Wohnzwecke.

Größere zusammenhängende Baulücken und ungenutzte Freiflächen bieten weitere Potenziale für städtebauliche Neuordnungen und maßvolle Nachverdichtungen, davon überwiegend auf privatem Gelände:

- Bebauung am Bischweilerring (Eigentümer GBG Mannheim),
- Freiflächen auf dem Gelände der Friedrichsfeldschule (Stadt Mannheim),
- im Baublock Vogesenstraße/Rittershofener-/Lauterburger Straße (Privateigentümer) und
- Bereich zwischen Bahntrasse und Rudolf-Langendorf-Straße (Privateigentümer).

- **Probleme in der Versorgung und im Einzelhandel**

Probleme bei der Nahversorgung:

Das Stadtteil- und Geschäftszentrum um die Vogesenstraße wird seinen Versorgungsfunktionen nur noch eingeschränkt gerecht. Insbesondere das Nahversorgungs- und Lebensmittelangebot ist nur noch gering ausgeprägt, so dass sich bei weiteren Schließungen erhebliche Versorgungsdefizite abzeichnen. Hier besteht Handlungsbedarf für städtebauliche und gestalterische Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung sowie der allgemeinen Attraktivität des Stadtteil-Zentrums.

Leerstand Gewerbeimmobilien:

In der Vogesenstraße besteht Leerstand bei gewerblichen Immobilien und ehemaligen Ladengeschäften, der sich negativ auf die Attraktivität des Einkaufsstandorts und des Stadtbildes auswirkt. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der abnehmenden Attraktivität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes und dem zu erwartenden Rückgang der Kundenzahlen weitere Ladenschließungen folgen werden.

- **Mängel bei den Grün- und Freiflächen und im öffentlichen Raum**

Gestalterische Mängel und Konflikte im öffentlichen Raum:

Abschnitte mit Gestaltungsdefiziten, geringer Aufenthaltsqualität und funktionalen Mängeln sind an den Eingängen zum Quartier, dem öffentlichen Straßenraum sowie insbesondere den öffentlichen Platz- und Kreuzungsbereichen zu finden. Dies trifft vor allem auf folgende Abschnitte zu:

- die vier Stadtteilplätze (Bechererplatz, Bürkleplatz, Dehoustplatz und Goetheplatz),
- der Kreuzungsbereich vor und nach der Bahnunterführung Vogesenstraße/Wallonenstraße,
- der öffentliche Straßenraum in der südlichen Vogesenstraße, Neudorfstraße, Wallonenstraße und Molsheimer Straße,
- der Sundgauanlage und der Außenbereich der Friedrichsfeldschule,
- die südliche Eingangssituation in der Vogesenstraße, und
- den nördlichen Stadteileingang in der Neckarhauser Straße.

Die Bereiche zeichnen sich u. a. durch veraltete Straßenmöblierung, unübersichtliche Gestaltung, provisorisch nachgebesserte Pflasterbeläge oder ungepflegte Hochbeete und Pflanzkübel aus.

- **Probleme im Verkehrsbereich**

Mängel und Konflikte im öffentlichen Straßenraum:

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet zeigen Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Der Straßenbelag ist an manchen Stellen schadhaft, es mangelt in Teilabschnitten an Parkmöglichkeiten und Straßenraumbegrünung. Auch die Barrierefreiheit sowie die Belange von Fußgänger und Radfahrern sind in Abschnit-

ten nicht ausreichend gewährleistet. Mehrere Kreuzungsbereiche sind unübersichtlich gestaltet und durch überhöhte Geschwindigkeiten geprägt.

#### Fehlende oder mangelnde Querverschließungen und Wegeverbindungen:

Zwischen der Neudorf- und der Wallonenstraße fehlt eine Verknüpfung und geeignete Querverschließung für Fußgänger über die beiden Kirchenareale. Für Fußgänger besteht keine Durchgangsmöglichkeit bzw. keine Verbindung zwischen den verschiedenen kirchlichen Einrichtungen. Ferner sind einzelne Straßen und Wegeverbindungen nicht funktionsgerecht ausgebaut, z.B. der Privatweg im Bereich nördlich der Rudolf-Langendorf-Straße.

Einzelne (bestehende) Fußwegeverbindungen wirken aufgrund unzureichender Beleuchtung und schlecht einsehbarer Stellen in Abschnitten unsicher.

#### Mangel an öffentlichen Stellplätzen:

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze an der Hauptgeschäftsstraße (Vogesenstraße) und dem Dehoustplatz ist grundsätzlich ausreichend. Aufgrund der ungleichen räumlichen Verteilung und teilweise fehlenden Parkzeitbeschränkung bestehen jedoch vorwiegend im mittleren und südlichen Teil der Vogesenstraße (Hauptgeschäftszentrum) quantitative Defizite.

Zur Stärkung der Zentrenfunktion sollte das Angebot an öffentlichen Parkplätzen dennoch ausgebaut werden.

## **6 Sanierungsziele, Potenziale und Handlungsschwerpunkte**

### **6.1 Leitlinien und Sanierungsziele**

Aus den beschriebenen Mängeln und Konflikten sowie den Erfordernissen einer baulichen Erneuerung, Aufwertung und Neugestaltung können nachfolgende Zielsetzungen für ein zukünftiges Sanierungsgebiet abgeleitet werden.

Im Vordergrund steht dabei als oberstes Leitziel die Aufwertung und Stärkung der Funktionen des Stadtteilzentrums als Versorgungs- und Wohnstandort: Übergreifendes Ziel der Sanierung ist die bauliche, gestalterische, funktionelle und wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums zu einem interessanten, lebendigen Ort, der für Bewohner und Gewerbetreibende gleichermaßen attraktiv ist.

Urbane Qualitäten wie ein ansprechendes Wohnumfeld (Spielplätze, Straßenräume, Wegeverbindungen, Stadtplätze und Grünflächen), Freizeitangebote und eine gute Infrastrukturausstattung werden für die Zukunftsfähigkeit eines Ortes und Stadtteils im lokalen und regionalen Kontext zunehmend an Bedeutung gewinnen. Daher ist auch für Friedrichsfeld eine komplexe Innenentwicklung, die sich nicht nur auf Stadt-reparatur beschränkt, sondern auch die Beseitigung von Funktions- und gestalterischen Schwächen zum Ziel hat, unabdingbar. Friedrichsfeld soll daher als Wohnstandort mit Qualität bewahrt und weiterentwickelt werden, verbunden mit der Stärkung des Images und der Identität.

- **Aufwertung der Freiflächen und Aufenthaltsbereiche sowie des Straßenraums und Ortsbildes unter Berücksichtigung zeitgemäßer funktioneller Belange mit dem Ziel einer hohen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes**

Öffentliche Räume haben vielfältige soziale Funktionen für ein Stadtquartier. Sie sind z. B. Treffpunkt und Orte der Begegnung, stärken die Kommunikation und Integration untereinander und dienen der Freizeit und Erholung. Ein attraktiveres Stadtbild erhöht die Aufenthalts- und Lebensqualität und kann ein Entwicklungsimpuls für das gesamte Quartier auslösen. Nicht zuletzt können sie auch zu einer positiven Wahrnehmung der Stadt und des Stadtteils beitragen und deren Image und Identität steigern.

„Von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum geht in vielen Fällen eine öffentlichkeitswirksame Signalwirkung aus, die als Impulsgeber für den gesamten Erneuerungsprozess des Quartiers genutzt werden kann“ (BMVBS (2011), S. 45). Der heutzutage verstärkte Freizeit- und Erlebnisaspekt führt auch zu veränderten Ansprüchen an Qualität, Gestaltung und Nutzbarkeit. Schließlich sollen die Plätze Orte für Alle sein, d. h. angstfreien Zugang für Jede und Jeden, auch benachteiligten und mobilitätseingeschränkten Personen, ermöglichen.

Friedrichsfeld-Zentrum besitzt großes Potenzial, durch gestalterische Aufwertung, Belebung und Nutzungserweiterung der vorhandenen (Stadtteil-)Plätze deutlich an Attraktivität zu gewinnen. Eines der wichtigsten Sanierungsziele ist daher die bauliche und funktionale Neugestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Platzanlagen. Dies kann auch unter Einbeziehung privater und/oder bedingt öffentlicher Räume (z.B. der Plätze vor den Kirchen und der Schule) erfolgen.

Der öffentliche Raum soll generell durch Erneuerung, Begrünung und Gestaltung aufgewertet werden. Bedarf besteht hinsichtlich der Straßenräume, der Quartiersein- und -übergänge sowie an vielen der Platz- und Kreuzungsbereiche. Der zentrale Bereich um die Vogesenstraße, vom Goetheplatz bis zum Rathaus soll durch bauliche und gestalterische Maßnahmen aufgewertet und die Funktion des alten Dorfkerns als Treffpunkt und öffentlicher Aufenthaltsort gestärkt werden. Der Spielplatz in der Sundgauanlage sowie die Freifläche der Friedrichsfeldschule sollen gleichfalls baulich und gestalterisch erneuert und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu sollen die einzelnen Treffpunkte z. B. durch gezielte oder markierte Wegeführung miteinander verknüpft werden.

- **Stärkung der Wohnfunktion und des Kulturangebotes, Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz unter Beachtung denkmal- und stadtbildpflegerischer Belange sowie der Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnungsstandard**

Die Behebung von Baumängeln und die Modernisierung des Gebäudebestandes, vor allem in energetischer Hinsicht, bildet ein weiteres wichtiges Sanierungsziel. Durch die bauliche Aufwertung und Stärkung der Wohnfunktion kann Friedrichsfeld (Zentrum) nachhaltig als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und damit dem Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre entgegen wirken. Die Komplettsanierung von Wohngebäuden und die Anpassung an zeitgemäße technische Wohnstandards macht Friedrichsfeld z. B. für junge Familien attraktiv, die Teilsanierung und Behebung von Bau- und Ausstattungsmängeln hält nicht zuletzt alteingesessene Bewohner im Gebiet. Die Umsetzung dieser Ziele setzt die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Hauseigentümer voraus. Hierzu sollen gleichfalls Anreize, insbesondere für die privaten Hauseigentümer, geschaffen werden.

Die Haushalts- und Bewohnerstrukturen und die allgemeinen demografischen Entwicklungen zeigen einen wachsenden Bedarf an barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum. Ziel muss daher sein, Friedrichsfeld im öffentlichen wie im privaten Bereich nachhaltig den künftigen, sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen anzupassen, z. B. durch Förderung von behindertengerechten, generationenübergreifenden Wohnformen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Pflege der historischen, ortstypischen Bausubstanz, insbesondere denkmalgeschützter und städtebaulich markanter Gebäude.

- **Erhaltung und Qualifizierung der bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Das kulturelle und infrastrukturelle Angebot in Friedrichsfeld soll erhalten und ausgebaut werden. Hierzu ist u. a. die bauliche und gegebenenfalls technische Modernisierung der öffentlichen Gebäude, v. a. des Rathauses, der ehemaligen Feuerwehrfahrzeughalle und Teile der Friedrichsfeldschule, erforderlich. Alternativ ist auch eine Verlagerung einzelner Nutzungen an geeignete Standorte innerhalb des Zentrums

denkbar. Die verschiedenen Lösungsansätze sollten in einem Planungskonzept erarbeitet und mit den Bürgern diskutiert werden.

Die öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen für Bildung, Freizeit und Kultur, sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen haben eine wichtige lokale Versorgungs- und soziale Integrationsfunktion. Sie sind gleichfalls Frequenzbringer und liefern einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung in Verbindung mit den diversen gastronomischen Angeboten oder touristischen und freizeitorientierten Nutzungen. Das Angebot des Stadtteilzentrums Friedrichsfeld soll durch die strategische Verknüpfung von Stadtentwicklungs-, Bildungs- und Integrationspolitik weiterentwickelt werden und auch die Förderung von nicht-investiven Maßnahmen mit einschließen.

- **Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels (Wirtschaftsstruktur)**

Ein weiteres Ziel für das künftige Sanierungsgebiet ist die Stärkung der innerörtlichen, integrierten Nahversorgung und des Einzelhandels im Zentrum von Friedrichsfeld. Darüber hinaus sollte auf eine sinnvolle Ergänzung des Angebotes und die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe hingewirkt werden.

Wichtig und zweckmäßig zur Stärkung der Versorgungsstruktur und Aufwertung des Zentrums ist die Wiedernutzung leer stehender Immobilien. Entsprechend ist die Erweiterung nicht integrierter Standorte im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik restriktiv zu handhaben.

Auch die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität können einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung von Geschäftslagen leisten.

- **Reduzierung des Leerstandes von Gewerbeimmobilien**

Leerstehende Einheiten und untergenutzte Anwesen sollen durch Umstrukturierung/Neuordnung und umfassende Sanierung oder Neubau wieder einer (gegebenenfalls neuen) Nutzung zugeführt werden. Hierzu sollen (finanzielle bzw. steuerliche) Anreize für private Investitionen geschaffen werden. Weiterer Leerstand sollte verhindert werden.

- **Neuordnung von Grundstücken und Schließung von Baulücken**

Durch Rückbau untergenutzter, leerstehender bzw. abrisswürdiger Gebäude und Nebenanlagen sollen Potenziale für eine Neustrukturierung und Neubau unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Bestandes geschaffen werden. Auch die maßvolle Ergänzung von rückwärtigen Grundstücksflächen wäre denkbar und sinnvoll.

Ferner sind Baulücken und fehlende Raumkanten durch Begrünung oder Bebauung zu schließen. Versiegelte Hinterhofanlagen können freigelegt und/oder durch Begrünung aufgewertet werden.

- **Behebung einzelner Verkehrsprobleme, Minderung der Verkehrsbelastungen durch verkehrlenkende und -vermeidende Maßnahmen, bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und Verkehrsberuhigung, Stärkung des Fahrradverkehrs, P+R-Angeboten sowie die Stärkung des ÖPNV**

Straßenraumbegrünung und Neuordnung von Parkbuchten können zur Beruhigung und Entschleunigung des Verkehrs beitragen. Außerdem muss der Straßenbelag in einigen Abschnitten des Untersuchungsgebietes erneuert werden.

Weitere wichtige Ziele für das Sanierungsgebiet sind:

- Fußgänger- und fahrradfreundliche Neugestaltung des Straßenraumes und allgemeine Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs,
- der barrierefreie Ausbau und Verbreiterung der Gehwege und Kreuzungsbereiche,
- die Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb des Zentrums, sowie
- Bereitstellung eines ausreichenden, aber stadtbildverträglichen Angebotes an innerstädtischen PKW-Stellplätzen für Anwohner und Besucher.

Das Angebot an öffentlichen Stellflächen ist zu erweitern und auf eine effizientere Verteilung der Parkmöglichkeiten hinzuwirken. Eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und damit gute Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren und Voraussetzungen für ein funktionstüchtiges Zentrum.

- **Aktivierung und Einbeziehung einer Vielzahl von Akteuren in den Entwicklungsprozess, Unterstützung der Nachbarschaften und des Gemeinwesens**

Ein wichtiges übergeordnetes Ziel der Stadt Mannheim ist es, die Bürgerinnen und Bürger stärker in Planungs- und Stadtentwicklungsprozesse einzubinden und das bürgerschaftliche Engagement zu fördern. Mit der Durchführung des Planungsworkshops für die vier Stadtteilplätze wurde in Friedrichsfeld ein erster wichtiger Schritt getan. Die rege Teilnahme und das Interesse der Beteiligten im Zuge des Planungsprozesses zeigt die Bereitschaft in Friedrichsfeld, sich an städtebaulichen Themen im Stadtteil zu beteiligen.

Dieser Weg soll auch für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme weiter verfolgt werden.

## **6.2 Handlungsbereiche und Maßnahmenkonzepte**

Entsprechend den städtebaulichen Mängeln und Konflikten und den daraus abgeleiteten Sanierungszielen werden im Folgenden einzelne Handlungs- und Maßnahmenkonzepte zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen und diese den Schwerpunkträumen zugeordnet. Städtebauliche Maßnahmen werden dabei von zusätzlichen organisatorischen, sozialen oder gestalterischen Maßnahmen ergänzt. Anschließend werden die Maßnahmen bezüglich ihrer Bedeutung und Dringlichkeit einzelnen zeitlichen Prioritätsstufen zugeordnet (vgl. Kapitel 6.3).

Für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen kann auf bereits durchgeführte oder derzeit laufende Planungs- und Verfahrensschritte zurückgegriffen werden. Bei Bedarf können konkretere Gestaltungs- und Nutzungskonzepte entwickelt werden. Die betroffenen Bürger, Eigentümer, Gewerbetreibenden (etc.) sollen dabei frühzeitig beteiligt werden, dies kann durch Informations- und Diskussionsveranstaltungen oder z. B. im Rahmen von Workshopverfahren erfolgen.

Den verschiedenen Bedürfnissen einzelner Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr, mobilitätseingeschränkte Personen, Kinder etc.) ist bei der Planung und Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen Rechnung zu tragen. Die Hinweise und Vorgaben aus der Trägeranhörung (vgl. Kapitel 3.3) sind dabei zu berücksichtigen.

### **6.2.1 Maßnahmenbereich Stadtteilplätze**

Die Gestaltungsdefizite und mangelhaften Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sollen durch Neugestaltung, Begrünung und gezielte städtebauliche Maßnahmen behoben und verbessert werden. Dabei kann zunächst die Aufwertung und Neugestaltung der vier Stadtteilplätze die Rahmenbedingungen für

den gesamten Zentrumsbereich verbessern und Raum für die Belebung des Zentrums durch neue Nutzungen schaffen. Die Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Plätze soll durch die Neuordnung und Umgestaltung nachhaltig verbessert werden. Hierzu gehört auch, angstfreie Zugänge für Jede und Jeden zu schaffen und die Wegebeziehungen barrierefrei zu gestalten. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit soll für alle gesellschaftlichen Gruppen ermöglicht und aktive Teilhabe am öffentlichen und gemeinschaftlichen Zusammenleben gefördert werden.

Die einzelnen Nutzungsanforderungen sind bekannt: Mittels einer weitgehend bestandsberücksichtigenden und gleichzeitig identitätsstiftenden Gestaltung soll die Funktionalität für verschiedenste Anlässe und Anforderungen wie etwa kleine Feste, einen eventuellen Wochenmarkt oder ähnliches ermöglicht werden. Für die vier Stadtteilplätze um die Vogesen- und Neudorfstraße wurde 2012-2013 ein Architektenwettbewerb mit Bürgerworkshop veranstaltet (vgl. hierzu Kap. 2.4). Die Siegerentwürfe, die bereits einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt, intensiv diskutiert und in Einzelheiten angepasst und verbessert wurden, sollen im weiteren Verfahren der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme baulich umgesetzt werden.

Folgende Ansätze und Maßnahmen wurden dabei vorgeschlagen:

### Goetheplatz

Der favorisierte Entwurf sieht eine Neuordnung und Öffnung der Fläche (Planbereich ca. 650 m<sup>2</sup>) durch Reduzierung der Pflanzungen und der Möblierung vor. Um dem Goetheplatz genügend Raum und Entwicklungsmöglichkeit zu geben, ist zunächst die Entfernung der vier nicht erhaltenswerten Linden vorgesehen. Damit wird die Fassade des angrenzenden Gebäudes geöffnet und für neue Gestaltungsmöglichkeiten erlebbarer. Mit der Neupflanzung einer Linde, die nachts beleuchtet werden kann, soll dem Platz ein optischer Schwerpunkt gegeben werden, umgeben von einer Rundbank (vgl. Abbildung 44). Einige der Infrastrukturelemente (u. a. Bushaltstelle und Briefkasten) werden entlang der Vogesenstraße verlegt, um Raum für andere Nutzungen, wie z. B. einem Wochenmarkt, zu ermöglichen. Als Platzbelag sieht der Entwurf ein Betonpflaster in der Farbmischung gelb, grau, anthrazit vor. Die Sanierung und Modernisierung der umgebenden Bestandsgebäude und Einzelhandelsflächen bieten die Chance der Ansiedlung von weiteren Frequenzbringern. Gleichzeitig kann die unmittelbare Umgebungsbebauung funktional mit der künftigen Platznutzung verknüpft werden (z. B. Außengastronomie).

Durch die Belebung des Platzes und der Ansiedlung neuer Nutzungen kann sich der Goetheplatz zu einem zentralen Treffpunkt im Quartier entwickeln. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat daher nach Wunsch der Bürgerschaft erste Priorität.

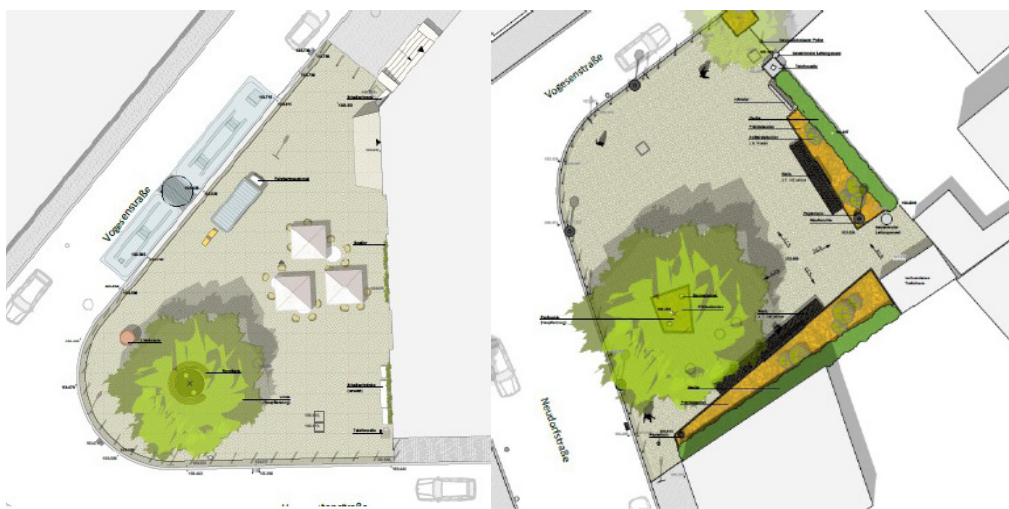


Abbildung 44: Entwurf zum Goetheplatz (li.), Bechererplatz  
(Quelle: Bierbaum/Aichele Landschaftsarchitekten)

### Bechererplatz

Der Platz mit etwa 650 m<sup>2</sup> (beplante Fläche) bildet die Fortführung der zentralen Achse an der Vogesenstraße und prägt den Kreuzungsbereich zur ebenfalls zentralen Neudorfstraße. Mit der Umgestaltung des Bechererplatzes soll ein (neuer) Freiraum geschaffen werden, der den Passanten mit einer offenen, aufgeräumten und einladenden Geste empfängt. Der alte Baumbestand wird zunächst wegen bestehender Baumschäden ersetzt; die Sanierung der Brunnenanlage ist nicht mehr rentabel und soll daher entfernt werden. Der Mittelpunkt der Platzfläche bildet gemäß dem Gestaltungsentwurf ein neu zu pflanzender Blauglockenbaum (vgl. Abbildung 44). Das Rückgrat des Platzes bilden zwei frei wachsende Heckenreihen mit vorgelagerter Staudenpflanzung. Vorgeschlagenes Material für die neue Platzfläche ist in Anlehnung zum Goetheplatz ein Betonpflaster in den Farben gelb, grau und anthrazit. Der Platz soll durch seine Übersichtlichkeit Ruhe schaffen und damit eine Art Gegenstück zum „belebten“ Goetheplatz darstellen.

### Dehoustplatz

Für den Dehoustplatz mit einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> schlagen die Planer vor, den offenen Platz mit in Baumpflanzungen eingefassten Parkplätzen zu ordnen und die Fahrbahn baulich gefasst über die Fläche zu führen (vgl. Abbildung 45). Die südlich davon gelegene Fläche kann abends und am Wochenende vom Parken freigehalten werden, um sie für anderweitige Aktivitäten zu nutzen. Am südlichen Platzrand entsteht eine wassergebundene Fläche, die Platz zum Spielen unter Bäumen bietet (z. B. Boulebahn). Der mittlere Abschnitt der Schotterrasenplatzfläche steht ebenfalls als Parkierungsfläche zur Verfügung und bietet für die Kerwe ausreichend Raum für das Festzelt. Die erforderlichen technischen Einrichtungen zur Energieversorgung und Wasseranschluss sollen dabei berücksichtigt werden.



Abbildung 45: Entwurf zum Dehoustplatz (li.), Bürkleplatz  
(Quelle: Jöllnbeck & Wolf Architekten, Bierbaum/Aichele Landschaftsarchitekten)

### Bürkleplatz

Für den etwas abseits der Hauptgeschäftsstraße an der Kreuzung Neudorfstraße/Rappoltsweilerstraße gelegenen Bürkleplatz (ca. 600 m<sup>2</sup>) wurde ein Entwurf favorisiert, der die axiale Blickbeziehung zur Kirche und die Wegebeziehungen aufnimmt und die neuen Gestaltungselemente darauf linear ausrichtet. Die verschiedenen Sitz- und Spielelemente begleiten und richten sich daher auf die Hauptfußwegerichtung aus. Ziel der Planung ist es, einen pflegeleichten Durchgangsweg zur Kirche und eine schöne offene Platzgestaltung mit Hecken und Bänken zu schaffen. Der Gestaltungsspielraum wird jedoch durch die vorhandenen Platanen aufgrund ihres Wurzelraumes und des ganzjährigen Abwurfs von Blättern, Rinde



und Früchten eingeschränkt. Für den Platzbereich ist daher ein strapazierfähiger Schotterrasen vorgesehen. Vor den angrenzenden privaten Grundstücken schafft eine freiwachsende Lorbeerhecke, kombiniert mit einer niedriger Beerenhecke, eine klare Trennung und einen robusten Hintergrund.

Unterstützt werden können diese Maßnahmen durch eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Stadtteilfeste oder öffentlichkeitswirksame Wettbewerbe. Eine finanzielle Unterstützung für die Gestaltung und Pflege der Anlagen kann auch durch Private oder Gewerbetreibende angeregt werden. Kooperationen mit Bewohnern, Eigentümern oder Gewerbetreibenden ergeben eine attraktive, gemeinschaftsbildende Maßnahme.

### **6.2.2 Maßnahmenbereich Straßenraumgestaltung, Wegebeziehungen und Quartierseingänge**

Die Nutzungs- und Gestaltqualität von Straßenräumen hat eine hohe Wirkung für die Attraktivität, Sicherheit und Nutzbarkeit der Zentren. Maßnahmen zur Neugestaltung und Aufwertung im Straßenraum sind z. B. eine hochwertige Pflasterung, neue Straßenmöblierungen, Begrünungsmaßnahmen, die Schaffung neuer oder Aufwertung von Wegeverbindungen, die Verbesserung der Verknüpfung zwischen den Stadträumen (z B. von und zum Bahnhof), geänderte Straßenquerschnitte oder Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen in Friedrichsfeld gehören:

- Straßenraumgestaltung und Reaktivierung öffentlicher Straßenräume: Erneuerung der Straßendecke, Begrünung und Einbindung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, barrierefreier Ausbau der Straßen und Gehwege in der süd- und nördlichen Vogesenstraße, Neudorfstraße, Wallonenstraße und Molsheimer Straße.
- Verbesserung von Wegeverbindungen, insbesondere für Fußgänger: Neugestaltung, Ausbau, Begrünung, Belichtung, Öffnung schlecht einsehbarer, unbehaglicher Stellen, z.B. in der Verbindung zwischen Vogesenstraße und Bischweilerring, oder entlang der Bahnstrecke und Lärmschutzwand zwischen Zaberner Straße und Rittershofener Straße.
- Nicht ausreichend ausgebaute fußläufige Verbindungen bestehen zwischen Neudorf- und Wallonenstraße über die Areale der beiden Kirchengemeinden. Die kirchlichen Einrichtungen beider Gemeinden (Gemeindehaus, Kindertagesstätte etc.) sind z. T. fußläufig nicht mit einander verbunden oder von einem der beiden öffentlichen Straßen nicht erreichbar. Im Rahmen städtebaulicher Konzepte und möglicher Umstrukturierungsmaßnahmen soll der Ausbau dieser Wegeführungen berücksichtigt und umgesetzt werden.
- Neugestaltung, Neuordnung der Eingangsbereiche zum Quartier: Aufwertung durch städtebauliche Maßnahmen in der südlichen und nördlichen Vogesenstraße bzw. Neckarhausener Straße, sowie im Bereich des Südbahnhofs.
- Neugestaltung, Aufwertung der Spielplätze an der Friedrichsfeldschule und Sundgauanlage: Die beiden Spielplätze sollen zielgruppengemäß gestaltet werden. Hierzu sind neue Spielgeräte zu errichten sowie Bepflanzung, Geländemodellierung und die Wegebeziehungen neu zu gestalten. In diesem Zusammenhang kann der Freibereich der Friedrichsfeldschule den künftigen Anforderungen und Kapazitäten der Grundschule angepasst und gestalterisch aufgewertet werden.

Im Zuge des Umbaus wäre auch eine Neugliederung und Aufteilung der Vogesenstraße in einzelne Nutzungsbereiche (ruhender und fließender Verkehr, Radfahrer, Fußgänger) denkbar. Verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen fördern hingegen beispielsweise einen verantwortungsvollen Umgang zum siche-

ren Miteinander aller Verkehrsteilnehmer. Die Nutzungsmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen (Behinderte, Senioren etc.) sollen dabei berücksichtigt werden. Auf den barrierefreien und fußgängerfreundlichen Umbau der Vogesenstraße ist zu achten.

Am Südbahnhof kann die Einrichtung einer Mobilitätszentrale (Mobilitätspunkt), eine Ausleihstation für Fahrräder oder andere Angebote die Verknüpfung mit dem Zentrum verbessern.

Die Erlebbarkeit und Attraktivität öffentlicher Räume kann auch durch besondere Inszenierungen erreicht werden, z.B. durch Wegeleitsysteme für Fußgänger, Akzentuierung der Eingangsbereiche, Verbesserung der Sichtbarkeit, Betonung von Eingangs- und Portalsituationen oder die Betonung von Bahnhofsvorplätzen als Eingangstor.

### **EXKURS: Aufwertung schwieriger Räume**

Ein aktueller Trend beim Umgang mit städtebaulich schwierigen Räumen sind Licht- und Farbkonzepte, Illuminationen oder Kunstinstallationen und -gestaltungen im öffentlichen Raum. Das Ziel liegt in einer atmosphärischen Gestaltung bedeutender Straßenzüge, Plätze und Bauwerke oder negativ wahrgenommener Räume (Bahnunterführungen, Seitengassen, Durchgänge). Dadurch können bestimmte Raumsituationen betont, neue Raumeindrücke geschaffen, Barrierewirkungen abgeschwächt und das subjektive Sicherheitsempfinden erhöht werden. Durch die Abstimmung von Wandfarben und -gestaltung, Lichteffekten und der Verteilung von Werbeanlagen und Verkehrsschildern kann dem Eindruck der Verwahrlosung oder negative Erscheinungsbilder entgegengewirkt und positive Gefühle wie Vertrautheit, Freundlichkeit, Hellichkeit gefördert werden, insbesondere für die Nutzer wie Fußgänger, Bewohner und Anlieger.

Eine unmittelbare Aufwertung der Bahnunterführungen an der Vogesen- und Wallonenstraße könnte durch ein integriertes Handlungskonzept (Licht- und Farbkonzept, Illumination, Säuberung und Farbanstriche, Beseitigung von nicht benötigten Verkehrsschildern etc.) in Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen Stadt und Bahn erreicht werden. Ein positives Beispiel wurde in 2014 für die Unterführung der Bahntrasse an der Platanen-/Schwabenstraße (Verbindung Mannheim und Edingen) nördlich des Untersuchungsgebietes umgesetzt.

### **6.2.3 Maßnahmenbereich Modernisierung Gebäudebestand**

Die Bausubstanz der privaten und einiger öffentlichen Gebäude ist (teils stark) modernisierungsbedürftig und soll den heutigen Anforderungen an Arbeits- und Wohnstandards angepasst werden. Damit können die Wohn- und Versorgungsfunktionen im Quartier nachhaltig gestärkt und der Wohn- und Gewerbestandort Friedrichsfeld dauerhaft an Attraktivität gewinnen. Grundsätzlich besteht an den meisten Gebäuden Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Energieeinsparung und Energieeffizienz. Zu den wichtigsten Maßnahmen der energetischen Modernisierung eines Gebäudes zählen:

- Baulicher Wärmeschutz: Dämmung von Außenwänden, Dach und Kellerdecke, Austausch der Fenster durch Wärmeschutzverglasung;
- Effiziente Heizungs- und Warmwasseranlagen: Einbau moderner, zentraler Heiz- und Warmwassersysteme sowie moderner Steuerungs- und Regelungstechniken;
- Nutzung von regenerativen Energien und Rohstoffen, z. B. Nutzung von thermischen Sonnenkollektoranlagen zur Wassererwärmung, Einsatz von Biomasse (z. B. Holz-Pellets, Hackschnitzel) in Heizungsanlagen.

Gegenüber einem unsanierten Altbau können durch energetische Maßnahmen oft weit über die Hälfte

(bis zu 50-80 %) des Wärmeverbrauchs vermieden und damit in hohem Maße Heizkosten eingespart werden. Daneben führt die energetische Sanierung u. a. auch zu einer Steigerung des Wohnkomforts und Behaglichkeit im Inneren der Räume und nicht zuletzt zu einer generellen Wertsteigerung der Immobilie. Eine Sanierung schützt auch die Bausubstanz, da oftmals Schwachstellen, etwa feuchtes Mauerwerk, entdeckt und behoben werden. Zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit sollten Maßnahmen möglichst zusammen mit ohnehin erforderlichen Instandhaltungs- bzw. sog. Sowieso-Maßnahmen (z. B. Neuanstrich Fassade, Neueindeckung Dach) durchgeführt werden.

Darüber hinaus besteht an einigen Gebäuden ein umfassender Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf, der insbesondere auch Gebäudesubstanz, Ausstattung, Grundrissgestaltung und Erschließung betrifft. Durch die entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen sollen im Umfeld der Vogesenstraße sowie im gesamten zukünftigen Sanierungsgebiet Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, die den heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen (z. B. altersgerechter Umbau, Barrierefreiheit) entsprechen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer Grundvoraussetzung. Grundsätzlich zeugen die Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und die Bevölkerungsstrukturen im Gebiet von einem hohen Eigeninteresse und damit für ein gutes Potenzial für die erfolgreiche Umsetzung. Mit Ausweisung des Sanierungsgebietes werden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen und erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten des Einkommensteuergesetzes (§§ 7h, 10f, 11a EStG) für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten geschaffen.

Die Modernisierung und energetische Sanierung von denkmalgeschützten oder baukulturell erhaltenswerten Gebäuden bzw. Fassaden stellt eine besondere Herausforderung dar. Hier steht dem Bestreben, die vorhandene Altbausubstanz zu verändern und energetisch zu ertüchtigen, das Interesse gegenüber, die Ursprünglichkeit, also den möglichst unveränderten Erhalt von Substanz und Erscheinungsbild historischer Gebäude, zu gewährleisten. Herkömmliche Wärmedämmsysteme sind oftmals nicht möglich, so dass auf innovative Lösungen bzw. Kompromisse zurückgegriffen werden muss. Dies kann beispielsweise durch die Verwendung eines Dämmputzes auf der Hof- oder Gartenseite und einer Innendämmung auf der Straßenseite erreicht werden (zu möglichen Maßnahmen vgl. ausführlich Stadt Frankfurt (Hrsg.) (2009) oder Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2011)).

Auch bei Neubauvorhaben sollte auf die Förderung architektonisch-gestalterischer Qualitäten geachtet werden, insbesondere bei Baulückenschließung und der Einfügung von Neubauten in das historische Umfeld.

Für nicht vor Ort ansässige oder betagte Eigentümer können die Sanierungsanreize über erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu gering sein, um langfristig ihre Immobilien aufzuwerten und hohe Investitionen zu tätigen. Gleiches gilt für Geschäftsleute und inhabergeführte Betriebe, vor allem bei offener Geschäftsnachfolge oder ungeklärten wirtschaftlichen Perspektiven bzw. zu geringer Kapitalkraft. Eine Vorreiterrolle und Initialzündung kann neben der Aufwertung der Stadtteilplätze und des öffentlichen Raumes durch die Sanierung und funktionale Aufwertung der öffentlichen Gebäude erfolgen. Die dadurch angestoßene Attraktivitäts- und Imagesteigerung eines Stadtteils führt nicht zuletzt mittel- oder langfristig zu einer Nachfragesteigerung auf dem Wohnungsmarkt und zu Wertsteigerungen der Immobilien.

- **Sanierung und Modernisierung des Rathauses und der Feuerwehrgebäude**

Der Sanierungsbedarf des denkmalgeschützten Rathauses in Friedrichsfeld geht über die pure bauliche Instandsetzung und Modernisierung hinaus. Das Gebäude erfüllt wichtige stadtteilbezogene Funktionen mit dem Bürgerservice und der Filiale der Stadtbücherei. Durch einen funktionsgerechten, barrierefreien

Umbau und Modernisierung sowie gestalterische Aufwertung kann das Rathaus (wieder) zu einem Treffpunkt für die Friedrichsfelder Bürgerschaft werden. Als gutes städtisches Beispiel kann dabei die Sanierung des Rathauses in Mannheim-Wallstadt dienen. Zu prüfen ist auch die Möglichkeit einer Verlagerung des Bürgerservice und/oder der Stadtbücherei an einen zentral gelegenen Alternativstandort.

Gleiches gilt für die ehemaligen Räumlichkeiten der Feuerwehr in der Neudorf-/Ecke Mülhauser Straße. Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex mit der ehemaligen Fahrzeughalle (ehem. Tabakwiegehalle) und Mannschaftsunterkunft (ehem. Volksbad) wird seit 2011 nicht mehr zu Feuerwehrzwecken verwendet. Derzeit nutzt ein Verein die Räume u. a. als Lager. Für eine künftige Nutzung des Gebäudes als soziale Einrichtung ist eine umfangreiche bauliche und funktionale Sanierung erforderlich. Wie auch für das Rathaus sind die Sanierungserfordernisse mit den Vorgaben und Interessen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen.

#### 6.2.4 Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung

Die Aktivierung von Blockinnenbereichen für Ergänzungsflächen ist in Friedrichsfeld fast ausschließlich auf privaten Flächen möglich. Ein Problem liegt dabei in der kleinteiligen Parzellierung und heterogenen Eigentümerstruktur im Gebiet. Die Stadt verfügt hierbei nur über ein eingeschränktes kommunales Instrumentarium und kann z. B. im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen, wie planungsrechtliche Verfahren, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb oder der Bau von Erschließungsanlagen. Bauliche Entwicklungen können ferner z. B. über einen Kooperationsansatz gesteuert und dadurch gemeinsam Eigentümer oder Investoren mobilisiert werden.

Die im Untersuchungsgebiet identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind auszuschöpfen, Baulücken und offene Raumkanten sollen geschlossen, Innenbereiche neu strukturiert und Brachflächen neu genutzt werden. Nachverdichtungspotenziale bestehen beispielsweise im Baublock Vogesenstraße, Rittershofener Straße und Lauterburger Straße, für den bereits 2006 ein Rahmenplan erarbeitet wurde (vgl. Kapitel 2.4).

Für die Zeilenhausbebauung am Bischweilerring (Eigentümer: GBG Mannheim) bestehen seit mehreren Jahren Überlegungen und Planungen zur baulichen (Neu-)Entwicklung. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde bekannt gegeben, dass zunächst auf der Brachfläche am Bischweilerring Nr. 22-28 eine Einfamilienhausbebauung umgesetzt werden soll (s. Abbildung 46). Die weitere bauliche Entwicklung wird erst nach Umsiedlung der Bewohner aus den Bestandsgebäuden erfolgen.



Abbildung 46: Aktueller Bebauungsentwurf der GBG zum Bischweilerring  
(Quelle: Vorlage BBR-VzV006/2014 für den Bezirksbeirat Friedrichsfeld)

Nachverdichtungs- und Neugestaltungspotenzial besteht gegebenenfalls nach Reduzierung der Kapazitäten auch auf dem städtischen Gelände der Friedrichsfeldschule. Hierfür sollte ein städtebauliches Konzept, das auch die sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und Betreuungseinrichtungen berücksichtigt, erarbeitet werden. Dies soll unter der Mitwirkung aller relevanten Akteure und Betroffenen, vor allem der Kinder, Lehrer und Eltern, erfolgen.

- **Verlagerung störender Nachbarnutzungen**

In verdichteten Innenhofbereichen mit vorhandenen störenden Nutzungsmischungen und versiegelten Flächen soll auf eine Entmischung und Entkernung hingewirkt werden. Diese Maßnahmen sind im Allgemeinen erst dann umsetzbar, wenn Nutzungen, z. B. einzelne Gewerbebetriebe, aufgegeben oder verlagert werden.

Durch Entkernung, Entsiegelung und Abbruch von Nebenanlagen kann die Belichtung und natürliche Belüftung der Wohn- und Freiräume verbessert werden. Auf den dadurch gewonnenen Freiflächen könnten wohnungsnaher Grün- und Hofbereiche entwickelt werden, die die Wohnquartiere attraktiver machen.

### 6.3 Maßnahmen- und Zeitplan

Die den Handlungsschwerpunkten zugeordneten Einzelmaßnahmen sollen im Folgenden zusammengefasst und nach ihrer zeitlichen Priorität einzelnen Umsetzungsstufen zugeordnet werden. Die wesentlichen Einzelmaßnahmen sind in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 7) berücksichtigt.

Einen Überblick bietet die Anlage 9: Plan „Potenziale und Maßnahmen“, in der die Maßnahmen räumlich zugeordnet wurden.

Die Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgt durchgehend bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme und wird in der Auflistung nicht gesondert aufgeführt.

1. Prioritätsstufe: kurz- bis mittelfristige Umsetzung vorgesehen (Zeitraum bis ca. 2020).

- ▶ **Maßnahmenbereich 1:** Umgestaltung der Stadtteilplätze

- Maßnahme 1.1:** Neugestaltung und funktioneller Umbau Goetheplatz

- Maßnahme 1.2:** Neugestaltung und Aufwertung Bechererplatz

- Maßnahme 1.3:** Neugestaltung und Aufwertung Bürkleplatz

- Maßnahme 1.4:** Neugestaltung und funktioneller Umbau Dehoustplatz

- ▶ **Maßnahmenbereich 2:** Straßenraumgestaltung Vogesenstraße und Neudorfstraße

- Maßnahme 2.1:** Bauliche Aufwertung des gesamten Straßenraums, Erneuerung des Straßenbelags, Begrünungsmaßnahmen, Neuordnung von Parkbuchten, barrierefreier und fußgänger-/fahrradgerechter Umbau und Verknüpfung mit dem Südbahnhof: südlicher Ortseingang Vogesenstraße bis zur Abzweigung Neudorfstraße (mit Einmündungsbereichen)

- Maßnahme 2.2:** Bauliche Aufwertung des gesamten Straßenraums, Erneuerung des Straßenbelags, Begrünungsmaßnahmen, Neuordnung von Parkbuchten, barrierefreier und fußgänger-/fahrradgerechter Umbau: Neudorfstraße ab Vogesenstraße bis zur Kreuzung Mülhauser Straße (inkl. Einmündungsbereiche)

- ▶ **Maßnahmenbereich 3:** Sanierung und Modernisierung öffentlicher Gebäude

- Maßnahme 3.1:** Sanierung, (energetische) Modernisierung, barrierefreier und funktionsgerechter

Umbau des Rathauses mit Bürgerdienst und Zweigstelle Stadtbücherei

**Maßnahme 3.2:** Sanierung, (energetische) Modernisierung, barrierefreier und funktionsgerechter Umbau des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses

2. Prioritätsstufe: mittel- bis längerfristige Umsetzung möglich (bis ca. 2025).

- ▶ **Maßnahmenbereich 4:** Maßnahmenbereich öffentlicher/privater Raum, Wegeverbindungen und Quartierseingänge

**Maßnahme 4.1:** Straßenraumgestaltung, Neuordnung, Begrünung, fußgänger- und fahrradgerechter Ausbau nördliche Vogesenstraße inkl. Übergang zur Nachbargemeinde (Quartierseingang)

**Maßnahme 4.2:** Straßenraumgestaltung, Erneuerung des Straßenbelags, Reaktivierung öffentlicher Straßenräume, Begrünung: Wallonenstraße mit Übergangsbereich zu den Bahnbauwerken, südliche Neudorfstraße, Molsheimer Straße und Altkircher Straße

**Maßnahme 4.3:** Ausbau und Verbesserung der Wegeverbindungen: zwischen Neudorf- und Wallonenstraße (Verknüpfung der beiden Kirchenareale), zwischen Vogesenstraße und Bischweilerring, Verbindung Zaberner Straße und Rittershofener Straße

**Maßnahme 4.4:** Neugestaltung, Aufwertung Spielplatz Sundgauanlage

- ▶ **Maßnahmenbereich 5:** Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung (teilweise private Maßnahmen mit gegebenenfalls öffentlichen Ordnungsmaßnahmen)

**Maßnahme 5.1:** Neuordnung und Nachverdichtung im Baublock Lauterburger Straße/Vogesenstraße/Rittershofener Straße

**Maßnahme 5.2:** Nachverdichtung Baulücken Neckarhauser Straße

**Maßnahme 5.3:** Neubebauung Bischweilerring

**Maßnahme 5.4:** Verlagerung störender Nachbarnutzungen, Entkernung, Entsiegelung, Nachverdichtung in privaten Blockinnenbereichen

- ▶ **Maßnahmenbereich 6:** Maßnahmenbereich Friedrichsfeldschule

**Maßnahme 6.1:** Funktionale Neugestaltung und Nachverdichtung Außengelände der Friedrichsfeldschule

**Maßnahme 6.2:** Modernisierung, energetische Sanierung und funktionelle Umgestaltung der Friedrichsfeldschule und der sonstigen Schulgebäude

## 7 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis der dargestellten Sanierungsziele und Handlungskonzepte wurden die voraussichtlichen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Friedrichsfeld-Zentrum“ anfallenden Kosten geschätzt. In der vorliegenden Kostenübersicht sind zunächst nur die Maßnahmen der 1. Prioritätsstufe (kurz- bis mittelfristige Umsetzung, vgl. Kapitel 6.3) berücksichtigt. Hierbei wurden die Kosten für die Bau- und Ordnungsmaßnahmen überschlägig ermittelt und mit den auf Erfahrungswerten beruhenden Ansätzen bewertet.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der Gliederung der Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) erstellt. Die Tabelle 6 zeigt die überschlägigen Gesamtkosten und die gemäß den Förderbestimmungen des Landes voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten entsprechend der jeweiligen Förderhöchstsätze.

Im derzeitigen Stadium der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme stellt die Kostenermittlung einen Überschlagswert dar, der gemäß § 149 BauGB entsprechend dem Stand der Planungen ständig zu aktualisieren ist.

Tabelle 6: Abschätzung der Kosten und des Eigenmittelbedarfs Sanierungsgebiet „Friedrichsfeld-Zentrum“

A U S G A B E N			
1	2	3	4
	Maßnahmen	Geschätzte Gesamtkosten [EUR]	Geschätzte zuwendungsfähige Kosten [EUR]
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>			
	VU und Rahmenplanung	50.000	50.000
<b>II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung</b>			
	Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit, Bebauungspläne, Objektplanung etc.	50.000	50.000
<b>III. Grunderwerb</b>			
<b>IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>			
Erschließungsanlagen	Teilumbau Straße, Gehwege, Begrünung südliche <u>Vogesenstraße</u> und Einmündungsbereiche Seitenstraßen Kostenansatz* (Fläche ca. 5.400 m <sup>2</sup> )	972.000	810.000
	Teilumbau Straße, Gehwege, Begrünung nördliche <u>Neudorfstraße bis Feuerwehrhaus</u> und Einmündungsbereiche Seitenstraßen Kostenansatz* (Fläche ca. 3.600 m <sup>2</sup> )	648.000	540.000
	Umbau, Neugestaltung <u>Dehoustplatz</u> Kostenansatz** (überplante Fläche ca. 2.000 m <sup>2</sup> )	1.000.000	300.000
	Umbau, Neugestaltung <u>Goetheplatz</u> Kostenansatz** (überplante Fläche ca. 650 m <sup>2</sup> )	350.000	97.500
	Umbau, Neugestaltung <u>Bechererplatz</u> Kostenansatz** (überplante Fläche ca. 650 m <sup>2</sup> )	250.000	97.500
	Umbau, Neugestaltung <u>Bürkleplatz</u> Kostenansatz** (überplante Fläche ca. 600 m <sup>2</sup> )	300.000	90.000

<b>V. Baumaßnahmen</b>			
Modernisierung und Instandsetzung	Bauliche und funktionelle Sanierung, barrierefreier Ausbau, energetische Modernisierung Rathaus Kostenansatz (gerundet)	1.400.000	1.190.000***
	Bauliche und funktionelle Sanierung, barrierefreier Ausbau, energetische Modernisierung Feuerwehrhaus Kostenansatz (gerundet)	450.000	382.500***
<b>VI. Sonstige Maßnahmen</b>		-	-
<b>VII. Vergütung</b>	Sanierungsträgerschaft, Beratung	20.000	20.000-
<b>Summe der Ausgaben (I. bis VII.)</b>		<b>5.490.000</b>	<b>3.627.500</b>

<b>E I N N A H M E N</b>		
1	2	3
	<b>Maßnahmen</b>	<b>Geschätzte Einnahmen</b>
<b>Zuwendungen aus ASP</b>	- noch nicht bekannt -	- noch nicht bekannt -

**Förderrahmen:**

Zuwendungsfähige Gesamtkosten:	3.627.500 EUR
Benötigte Finanzhilfe (60%):	2.176.500 EUR
Eigenanteil Stadt (40%):	1.451.000 EUR

**Finanzierungsvolumen Stadt Mannheim:**

Eigenanteil Stadt aus Förderrahmen:	1.451.000 EUR
Restlicher Finanzierungsbedarf:	1.862.500 EUR
Gesamt:	3.313.500 EUR

Anmerkungen:

- \* Ansatz 180 EUR/m<sup>2</sup> für die Gesamtkosten der Straßen- oder Stellplatzfläche, Förderhöchstsatz von 150 EUR/m<sup>2</sup>.
- \*\* Ansatz gemäß Beschlussvorlage V152/2014, Förderhöchstsatz von 150 EUR/m<sup>2</sup>.
- \*\*\* Ansatz 85% wegen Denkmalschutz.

Der Abschlussbericht zeigt deutlich, dass die Maßnahme „Friedrichsfeld-Zentrum“ aufgrund der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände für eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ (ASP) prädestiniert ist. Die in diesem Programm zur Verfügung stehenden Finanzmittel sind ausdrücklich für Maßnahmen zur Stärkung der Zentren in Stadt und Land bestimmt, d. h. für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.



## 8 Städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch

### 8.1 Sanierungserforderlichkeit

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1).

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind somit:

- Der Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- die Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen, und
- die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Städtebauliche Missstände können gemäß § 136 Abs. 2 BauGB in physischer und/oder funktioneller Hinsicht vorliegen (vgl. Kapitel 1.3). Dabei können sich städtebauliche Missstände generell von den allgemeinen Vorgaben und Zielen des BauGB ableiten, so z. B. auch von den Klimaschutzzielen des § 1 Abs. 5 BauGB. Städtebauliche Missstände liegen somit auch dann vor, wenn ein Gebiet den aus den Belangen des Klimaschutzes ergebenden Anforderungen nicht entspricht. „Dass ein Gebiet städtebaulich wegen seiner Überzahl nicht energetisch zeitgemäßer Gebäude („physischer“ Missstand) oder wegen eines Defizits an energetischer Infrastruktur („funktioneller“ Missstand) „kippen“ kann, kann eine neue Dimension der städtebaulichen Sanierung bezeichnen“ (Krautzberger (2008), S. 244).

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsanalyse (vgl. Kapitel 4 und 5) können für das Untersuchungsgebiet physische und funktionelle Missstände nachgewiesen werden. Das öffentliche Interesse an der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung kann ebenfalls begründet werden. Die Aufwertung und strukturelle Stärkung des Zentrums von Friedrichsfeld ist nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern auch für den gesamten Stadtbezirk und die Gesamtstadt von Bedeutung. Ferner strahlen die Modernisierung des Rathauses und der Feuerwehrgerätehalle und die Aufwertung der Stadtteilplätze wesentlich auf den gesamten Stadtteil und die Gesamtstadt aus.

Auch eine Mitwirkungsbereitschaft durch die Betroffenen, insbesondere der Bürgerschaft, ist im Untersuchungsgebiet gegeben, was sich z. B. durch die rege Teilnahme an den Planungsworkshops für die Stadtteilplätze gezeigt hat (vgl. Kapitel 2.4 und 6.2.1).

Die in Kapitel 6 dargelegten Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte zielen darauf ab, die städtebaulichen Mängel und Missstände zu beheben und die Wohn-, Arbeits- und Versorgungsverhältnisse, und damit die Zentrenfunktionen des Stadtteils zu stärken. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen und damit die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist einerseits von der Aufnahme in das Bundesländer-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) und somit von der Bewilligung entsprechender Städtebaufördermittel abhängig, andererseits muss die Bereitstellung der kommunalen Mittel zur Durchführung der Maßnahmen im städtischen Haushalt sichergestellt sein.

### 8.2 Verfahrenswahl

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes finden im Geltungsbereich besondere boden- und sanierungsrechtliche Bestimmungen Anwendung. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB stehen der Stadt zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zwei verschiedenen Verfahrensarten zur Verfügung:

- Das Normalverfahren („umfassendes“ oder „**klassisches Verfahren**“), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist;

- das „**vereinfachte Verfahren**“, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird.

Für beide Verfahrensarten kommen neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften insbesondere folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt;
- § 144, 145 BauGB: Regelungen über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit deren Anwendung im vereinfachten Verfahren nicht ausgeschlossen wurde;
- § 88 Abs. 2 BauGB: Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- §§ 180, 181 BauGB: Sozialplan und Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB: Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Bei der Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsverfahren zu wählen ist, muss zur Beurteilung die konkrete städtebauliche Situation, die Durchführbarkeit der Sanierung und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bodenpreise berücksichtigt werden. Maßstab für die Festlegung ist damit die Erforderlichkeit der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren ist jedoch *keine* Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

#### Klassisches Verfahren

Dem klassischen Verfahren liegt eine sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ zugrunde. Das Verfahren kommt vor allem dann in Frage, wenn mit wesentlichen Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, gerechnet werden kann und die Durchführung der Sanierung dadurch erschwert werden könnte. Die Anwendung des Verfahrens soll bewirken, dass solche Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden können.

Die Anwendung der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften beinhaltet z. B. die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei den Eigentümern beim Abschluss der Sanierung (§§ 154 ff.), die Nichtberücksichtigung von durch die Sanierung bedingten Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1), Regelungen über die Preisprüfung von Kaufpreisen (§ 153 Abs. 2), bei Kauf- und Verkaufsvorgängen durch die Stadt (§ 153 Abs. 3 und 4) oder die Bemessung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5).

#### Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren wird dagegen angewendet, wenn diese boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und deren Nichtberücksichtigung die Durchführung nicht erschwert. Im vereinfachten Verfahren werden somit keine Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft oder Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen limitiert. Dafür kommt gegebenenfalls die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff. BauGB bzw. Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gelten grundsätzlich auch die Bestimmungen zur Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach §§ 144 und 145 BauGB. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 ein Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen (§ 143 Abs. 2). Die Genehmigungspflicht des § 144 kann in der Sanierungssatzung insgesamt, oder jeweils nur § 144 Abs. 1 oder Abs. 2 ausgeschlossen werden.

### Wahl des Sanierungsverfahrens

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann eingesetzt, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird und es dadurch voraussichtlich zu nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen kommt; das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Nach Beurteilung der städtebaulichen Mängel und Missstände (Kapitel 4 und 5), der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange (Kapitel 3) lassen sich folgende Sanierungsziele im Wesentlichen zusammenfassen:

- Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes und der Grün- und Freiflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität;
- Stärkung der Wohnfunktion, Modernisierung der Bausubstanz;
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels;
- funktionelle und bauliche Aufwertung der öffentlichen Gebäude;
- barrierefreier Ausbau der Verkehrsanlagen und Verbesserung der Wegebeziehungen.

Die genannten Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen beinhalten keine grundlegenden Neuordnungen, Umnutzungen oder erhebliche Umgestaltungen, die deutliche Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Die Vogesenstraße wird auch weiterhin eine Haupt- und Durchgangsstraße bleiben, auch wenn einzelne Belastungen durch die Sanierung vermindert und die Aufenthaltsqualität verbessert wird. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich, private Investitionen und Modernisierungen erfolgen nur auf freiwilliger Basis.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Gemäß § 142 Abs. 4 hätte die Stadt Mannheim somit das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

In der Sanierungssatzung kann für das vereinfachte Verfahren die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB insgesamt oder nur Abs. 1 bzw. Abs. 2 ausgeschlossen werden. Um die Sanierungsziele zu gewährleisten und als Stadt eine Kontrolle über die Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet zu erhalten, wird empfohlen, die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB zu berücksichtigen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Friedrichsfeld-Zentrum“ im vereinfachten Verfahren unter Beibehaltung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB durchzuführen.

### **8.3 Sozialplanung gemäß § 180 BauGB**

Sind für die wohnenden und arbeitenden Menschen im Sanierungsgebiet voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, soll die Stadt gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln, wie diese nachteiligen Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Gleichfalls soll die Stadt dies mit den Betroffenen im Einzelfall erörtern. Die Ergebnisse der Erörterung und Prüfungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen und Möglichkeiten müssen schriftlich in einem Sozialplan dargestellt werden (§ 180 Abs. 2).

Negative Auswirkungen sind vor allem dann zu erwarten, wenn infolge der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen mit Umstrukturierungen zu rechnen ist. Dazu gehören z. B. die Auswirkungen eines Wohnungswechsels aufgrund von Mieterhöhungen, der Verlust eines Arbeitsplatzes, die Zerstörung nachbarschaftlicher Kontakte oder der vorübergehende Umzug in eine Ersatzwohnung während der Modernisierungsmaßnahmen.

Bezüglich der in Kapitel 6 genannten Sanierungsziele und der vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für die Betroffenen in Friedrichsfeld-Zentrum keine derartigen nachteiligen

Folgen entstehen. Es werden sanierungsbedingt weder Betriebsaufgaben und/oder -verlagerungen, deutliche Mieterhöhungen oder Abriss von genutztem Wohnraum erfolgen. Aufgrund dessen besteht für das Untersuchungsgebiet keine Notwendigkeit, einen Sozialplan zu erstellen.

Dennoch soll die Sanierungsmaßnahme möglichst schonend für die Betroffenen verwirklicht werden.

#### **8.4 Gebietsfestlegung**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Aufgrund der vorangegangenen Analyse wird die in der Anlage 10: Plan „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ dargestellte Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet bei einer Fläche von ca. 46,9 ha den bereits in der VU als Untersuchungsgebiet abgegrenzten Geltungsbereich.

## 9 Entwurf der Sanierungssatzung

### SATZUNG

der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebietes „Friedrichsfeld-Zentrum“.

Aufgrund der § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Mannheim in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung:

#### § 1

##### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Friedrichsfeld Zentrum“**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 46,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Friedrichsfeld Zentrum“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Friedrichsfeld Zentrum“ vom ..... abgegrenzten Flächen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

#### § 2

##### **Verfahren**

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### § 3

##### **Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

#### § 4

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise zur Satzung:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 144 BauGB hinzuweisen.
2. Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

## Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis. Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin.

DB Projektbau GmbH (2012/2013): Erneuerung der Kreuzungsbauwerke in Mannheim-Friedrichsfeld. Unterlage für die planungsrechtliche Zulassungsentscheidung nach § 18 AEG, Karlsruhe.

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (Hrsg.) (2011): Klimaschutz in Kommunen. Praxisleitfaden, Berlin.

Erhorn-Kluttig, H. et al (2011): Energetische Quartiersplanung: Methoden - Technologien - Praxisbeispiele, Stuttgart.

Krautzberger, M. (2008): Klimaschutz als Aufgabe städtebaulicher Verträge und kooperativer Stadterneuerung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 6/2008, S. 244.

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (Hrsg.) (2013): Hier ist was für Sie drin! Der Immobilienmarktbericht 2013 der Metropolregion Rhein-Neckar, Mannheim

Probst, Hansjörg (2008): Friedrichsfeld. In: Mannheim vor der Stadtgründung, Teil II Band 2: Die Mannheimer Vororte und Stadtteile, Regensburg.

Regionalverband Unterer Neckar (1994): Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim.

Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (2005): Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald (Fortschreibung des Regionalplans Unterer Neckar), Mannheim.

Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2011): Energetische Sanierung von Baudenkmalen. Handlungsanleitung für Behörden, Denkmaleigentümer, Architekten und Ingenieure, Dresden.

Speer, Albert & Partner/GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft (2011): Städtebaulich-strukturelle Studie für den Bereich Bischweilerring/Friedrichsfeldschule in Mannheim: Abschlussbericht, Februar 2011, Frankfurt.

Stadt Frankfurt a. M. (Hrsg.) (2009): Energetische Sanierung von Gründerzeitgebäuden in Frankfurt. Leitfaden, 2. Auflage, Frankfurt.

Stadt Mannheim, Stadtplanungsamt (1998): Stadtteilentwicklungsbericht Friedrichsfeld, Mannheim.

Stadt Mannheim/ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (2009): Klimaschutzkonzeption 2020 der Stadt Mannheim - Sustainable Energy Action Plan, Heidelberg.

Stadt Mannheim (2009): Sozialraumtypologie Mannheim. In: Beiträge zur Jugendhilfe, Schriftenreihe des Stadtjugendamtes, Bd. 51, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau und Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung (Hrsg.) (2009): Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim, Mannheim.

Stadt Mannheim (2011): Sinus-Milieus 2010 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Berichte Mannheim 05/2011. Kommunale Statistikstelle der Stadt Mannheim, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Bildung (2013): Schulentwicklungsbericht: Schulstatistik Schuljahr 2012/2013, Mannheim.

Stadt Mannheim (2013a): Bevölkerungsprognose 2033 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Berichte Mannheim 06/2013. Kommunale Statistikstelle der Stadt Mannheim, Mannheim.

Stadt Mannheim (Hrsg.) (2013b): Vom Ziel her denken: 2. Mannheimer Bildungsbericht 2013, Mannheim.

Stadt Mannheim (2014): Bevölkerungsentwicklung 1999-2013 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim 04/2014. Kommunale Statistikstelle der Stadt Mannheim, Mannheim.

Verband Region Rhein-Neckar (2012): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (in Aufstellung), Mannheim.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Stuttgart.

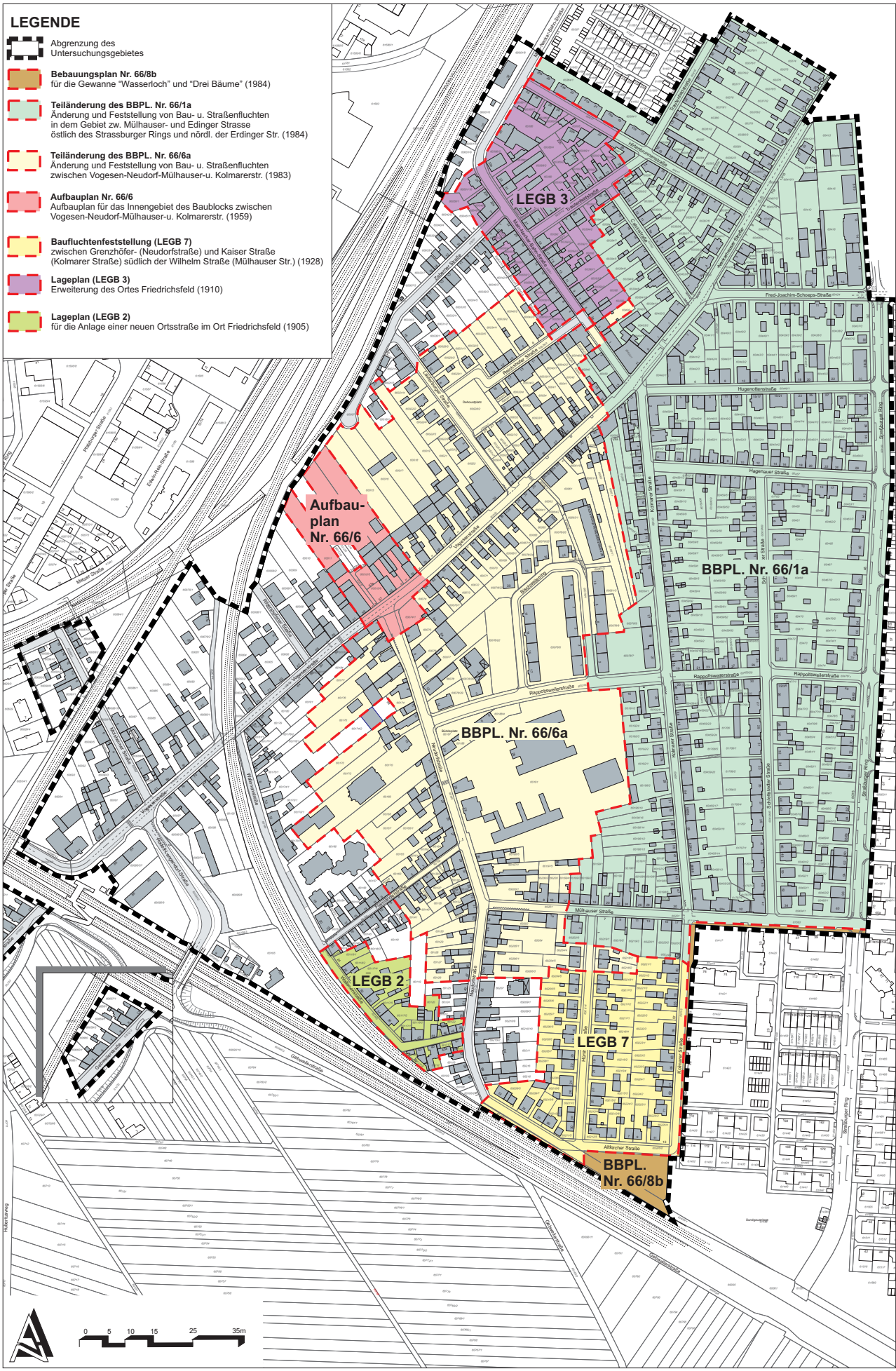
#### Internetquellen

<a href="http://friedrichsfeld.petzinger.net">friedrichsfeld.petzinger.net</a>	Interessengemeinschaft Friedrichsfelder Vereine e.V.
<a href="http://www.mannheim.de/buerger-sein/stadtteilplaetze-friedrichsfeld">www.mannheim.de/buerger-sein/stadtteilplaetze-friedrichsfeld</a>	Projektseite der Stadt Mannheim zu den Stadtteilplätzen in Friedrichsfeld
<a href="http://apps.mannheim.de/statistikatlas">apps.mannheim.de/statistikatlas</a>	Statistikatlas der Stadt Mannheim
<a href="http://www.gis-mannheim.de">www.gis-mannheim.de</a>	Stadtpläne und themenbezogene Karten von Mannheim
<a href="http://www.nachbarschaftsverband.de">www.nachbarschaftsverband.de</a>	Nachbarschaftsverband Heidelberg und Mannheim
<a href="http://www.m-r-n.com">www.m-r-n.com</a>	Verband Region Rhein-Neckar



Anlage 1: Plan „Abgrenzung Untersuchungsgebiet“






Anlage 2: Plan „Übersicht Bebauungspläne“



Anlage 3: Plan „Bestandssituation“

**Anlage 4: Fragebogen Betriebsinhaber**

		Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in Mannheim-Friedrichsfeld (Zentrum)	
<p><b>Fragebogen Betriebsinhaber</b></p> <p>Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) dienen der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Ziel der VU ist es, die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme zu beurteilen.</p> <p>Der vorliegende Fragebogen dient der Bestandsaufnahme und Ermittlung der Problemlagen der Betriebsinhaber und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich durch Anregungen aktiv am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei den VU unterstützen und die nachfolgenden Fragen beantworten sowie den Fragebogen an uns zurücksenden. Die Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der Sanierung verwendet (vgl. § 138 Abs. 2 BauGB).</p> <p>Das Untersuchungsgebiet ist auf der letzten Seite dargestellt. Bei Bedarf können Mehrfachantworten angegeben oder zusätzliche Kommentare oder Blätter beigefügt werden.</p>		<p><b>Den ausgefüllten Fragebogen bitte bis zum 31. März 2014 abgeben oder senden an:</b></p> <p>MVV Enamic Regioplan GmbH                  Besselstr. 14/16                  68219 Mannheim</p> <p>Fax: 0621/87675-99                  E-Mail: r.muench@mvv-regioplan.de</p> <p>Tel.-Nr. für Rückfragen:                  0621/87675-31</p>	
1. Sie sind im Untersuchungsgebiet... ? <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Inhaber und Eigentümer der betrieblich genutzten Immobilie/ Geschäftsräume</li> <li><input type="checkbox"/> Inhaber und Mieter/ Pächter der Geschäftsräume</li> <li><input type="checkbox"/> sonstiges: .....</li> </ul>			
2. In welcher Stadt/ in welchem Stadtteil wohnen Sie? .....			
3. Seit wann betreiben/ besitzen Sie Ihren Betrieb im Untersuchungsgebiet? <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> seit 3 Jahren</li> <li><input type="checkbox"/> seit 3 bis 8 Jahren</li> <li><input type="checkbox"/> seit 8 bis 15 Jahren</li> <li><input type="checkbox"/> seit mehr als 15 Jahren</li> </ul>			
4. Besitzen Sie noch weitere Ladenlokale/ Büro- und Praxisräume in Mannheim? <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> nein</li> <li><input type="checkbox"/> ja, und zwar                         <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> insgesamt 2-3 Ladenlokale/ Büro- und Praxisräume</li> <li><input type="checkbox"/> insgesamt mehr als 3 Ladenlokale/ Büro- und Praxisräume</li> </ul> </li> </ul>			
5. Über wie viel m <sup>2</sup> verfügt Ihr Ladenlokal/ Ihre Büro- und Praxisräume (ohne Lagerflächen)? <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ladenlokal .....m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> Büroräume .....m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> Praxisräume .....m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> Gasträume .....m<sup>2</sup></li> </ul> <p>a. Ist diese Fläche für Ihren Betrieb ausreichend?    <input type="checkbox"/> ja            <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b. Wenn nein, wie viel Flächenbedarf besteht darüber hinaus?                  .....m<sup>2</sup></p>			

6. Haben Sie Angestellte? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein a. Wenn ja, wie viele Angestellte arbeiten in Ihrem Betrieb? Vollzeit ..... Teilzeit ..... Auszubildende .....
7. Wie hoch ist die Kaltmiete/ Pacht Ihres Ladenlokals/ Ihrer Büro- und Praxisräume? .....€ pro m <sup>2</sup> oder      .....€ gesamt
8. Wie beurteilen Sie die wirtschaftliche Entwicklung Ihres Betriebes in den letzten drei Jahren? <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> konstant <input type="checkbox"/> negativ
9. Haben Sie in den letzten drei bis fünf Jahren betriebliche Veränderungen oder Investitionen vorgenommen? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein a. Wenn ja, welche? <input type="checkbox"/> Umbau/ Umnutzung (bitte evtl. genauere Angaben): ..... <input type="checkbox"/> Modernisierung/ Erneuerung (wenn ja, was genau?): ..... ..... <input type="checkbox"/> sonstige: .....
10. Haben Sie vor, in den nächsten drei bis fünf Jahren betriebliche Veränderungen oder Investitionen vorzunehmen? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein a. Wenn ja, welche? <input type="checkbox"/> Umbau/ Umnutzung (bitte evtl. genauere Angaben): ..... <input type="checkbox"/> Modernisierung/ Erneuerung (wenn ja, was genau?): ..... ..... <input type="checkbox"/> sonstige: .....
11. Haben Sie vor, Ihr Ladenlokal/ Ihre Büro- und Praxisräume in nächster Zeit aufzugeben? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, und zwar <input type="checkbox"/> in 1 bis 2 Jahren <input type="checkbox"/> später a. Wenn ja, wird Ihr Geschäft nach der Aufgabe weitergeführt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein b. Wenn ja, haben Sie evtl. Probleme einen Nachfolger für Ihr Geschäft zu finden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein c. Wenn ja, nennen Sie uns bitte kurz den Grund der Geschäftsaufgabe: .....
12. Können Sie sich vorstellen, sich für die Interessen des Stadtteils einzubringen und z. B. bei gemeinsamen (Werbe-)Aktionen mitzuwirken bzw. diese aktiv zu gestalten? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

a. Wenn ja, was würde Sie interessieren?

Gemeinsames Internetportal    Kunst- und Kulturveranstaltungen    Baumpatenschaften

Sonstige, z.B.

.....

.....

.....

13. Wie beurteilen Sie die Situation und die Rahmenbedingungen der Gewerbetreibenden in Friedrichsfeld-Zentrum? (Angabe bitte in Schulnoten, von 1 -sehr gut- bis 6 -ungenügend-)

	1	2	3	4	5	6
Bewertung allgemeine Situation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

a. Und im Einzelnen?

Qualität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebotes:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufkraft, Kundenfrequenz:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrssituation PKW lokal:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsanbindung regional:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkplatzangebot:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÖPNV-Anbindung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrssituation Fußgänger, Radfahrer:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufenthaltsqualität, Stadtbild:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietniveau:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leerstand:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreiheit:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Anmerkungen:

.....

.....

.....

.....

.....

14. Was stört Sie besonders im Umfeld Ihres Betriebes?

.....

.....

.....

.....

15. Haben Sie sonstige Anregungen oder Verbesserungsvorschläge?

.....

.....

.....

.....

Wenn Sie Interesse an Informationen zur Sanierungsmaßnahme und dem weiteren Verfahren haben nennen Sie uns abschließend Ihren Namen und Anschrift sowie eine Möglichkeit mit Ihnen Kontakt aufzunehmen (die Angaben sind freiwillig und werden selbstverständlich vertraulich behandelt!!):

Name, Vorname, Adresse (Betriebsinhaber)

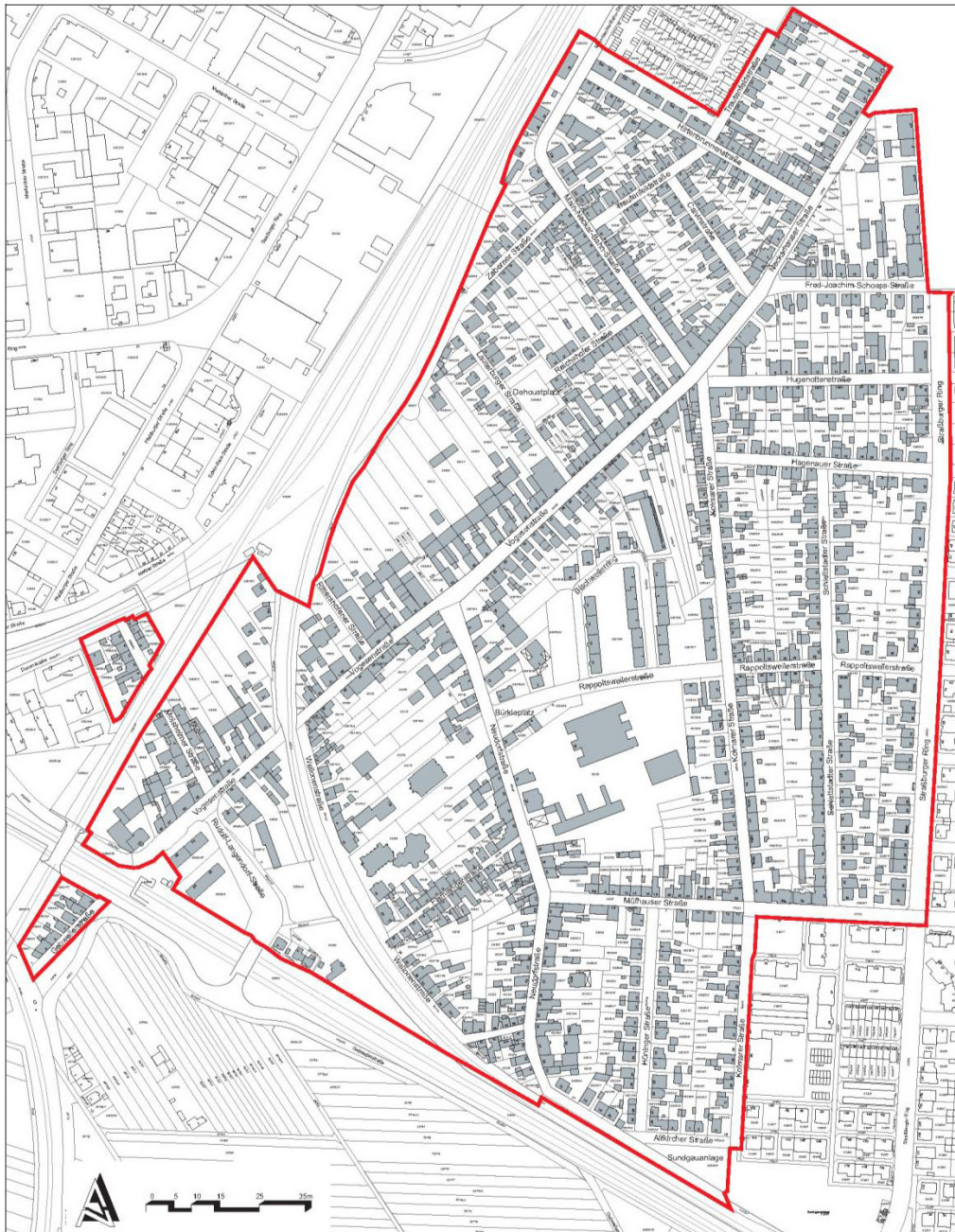
Tel./E-Mail:

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Vielen Dank!

Untersuchungsgebiet „Friedrichsfeld-Zentrum“



**Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden**

Adressat	Anschreiben	Rückmeldung
	Ausgang	Eingang
Stadt Mannheim, FB 25 (Immobilienmanagement)	01.08.2013	29.11.2013
Stadt Mannheim, FB 31 (Sicherheit und Ordnung)	01.08.2013	27.08.2013
Stadt Mannheim, FB 33 (Bürgerdienste)	01.08.2013	12.08.2013
Stadt Mannheim, Amt 37 (Feuerwehr und Katastrophenschutz)	01.08.2013	14.08.2013
Stadt Mannheim, FB 40 (Bildung)	01.08.2013	07.08.2013
Stadt Mannheim, FB 41 (Kulturamt)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 50 (Arbeit und Soziales)	01.08.2013	23.09.2013
Stadt Mannheim, FB 51 (Jugendamt)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 61.1 (Stadtentwicklung und Grünleitplanung)	01.08.2013	16.09.2013
Stadt Mannheim, FB 61.2.2 (Verbindliche Bauleitplanung)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 61.2.3 (Stadtgestaltung)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 61.2.4 (Lärmschutz)	01.08.2013	05.08.2013
Stadt Mannheim, FB 61.3 (Verkehrsplanung)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 63 (Baurecht und Denkmalschutz)	01.08.2013	17.09.2013
Stadt Mannheim, FB 65 (Hochbau)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 67 (Grünflächen und Umweltschutz)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 68 (Tiefbau)	01.08.2013	17.09.2013
Stadt Mannheim, EB 69 (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	01.08.2013	27.09.2013
Stadt Mannheim, EB 70 (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)	01.08.2013	
Stadt Mannheim, FB 80 (Wirtschafts- und Strukturförderung)	01.08.2013	13.08.2013
Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim	01.08.2013	
Raumordnungsverband Region Rhein-Neckar, Mannheim	01.08.2013	
MVV Energie AG, Abt. TS.P Rohrnetze und Anlagen	01.08.2013	
MVV Energie AG, Abt. TS.N Netzbetrieb und Instandhaltung	01.08.2013	
MVV RHE GmbH/MVV Energie AG, Abt. TS.N.4 Wasserwirtschaft/ Wasserlabor	01.08.2013	14.08.2013
MVV Energie AG, Abt. TN.N Netzwirtschaft (Netrion GmbH)	01.08.2013	
MVV Energie AG, Abt. TN.G Geo-Informationen-Service (Netrion GmbH)	01.08.2013	
MVV Verkehr AG, Mannheim	01.08.2013	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV), Mannheim	01.08.2013	16.09.2013
EnBW Regional AG (EnBW), Stuttgart	01.08.2013	12.08.2013
Kabel Baden-Württemberg GmbH (Kabel BW), Heidelberg	01.08.2013	16.09.2013
Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim	01.08.2013	04.09.2013

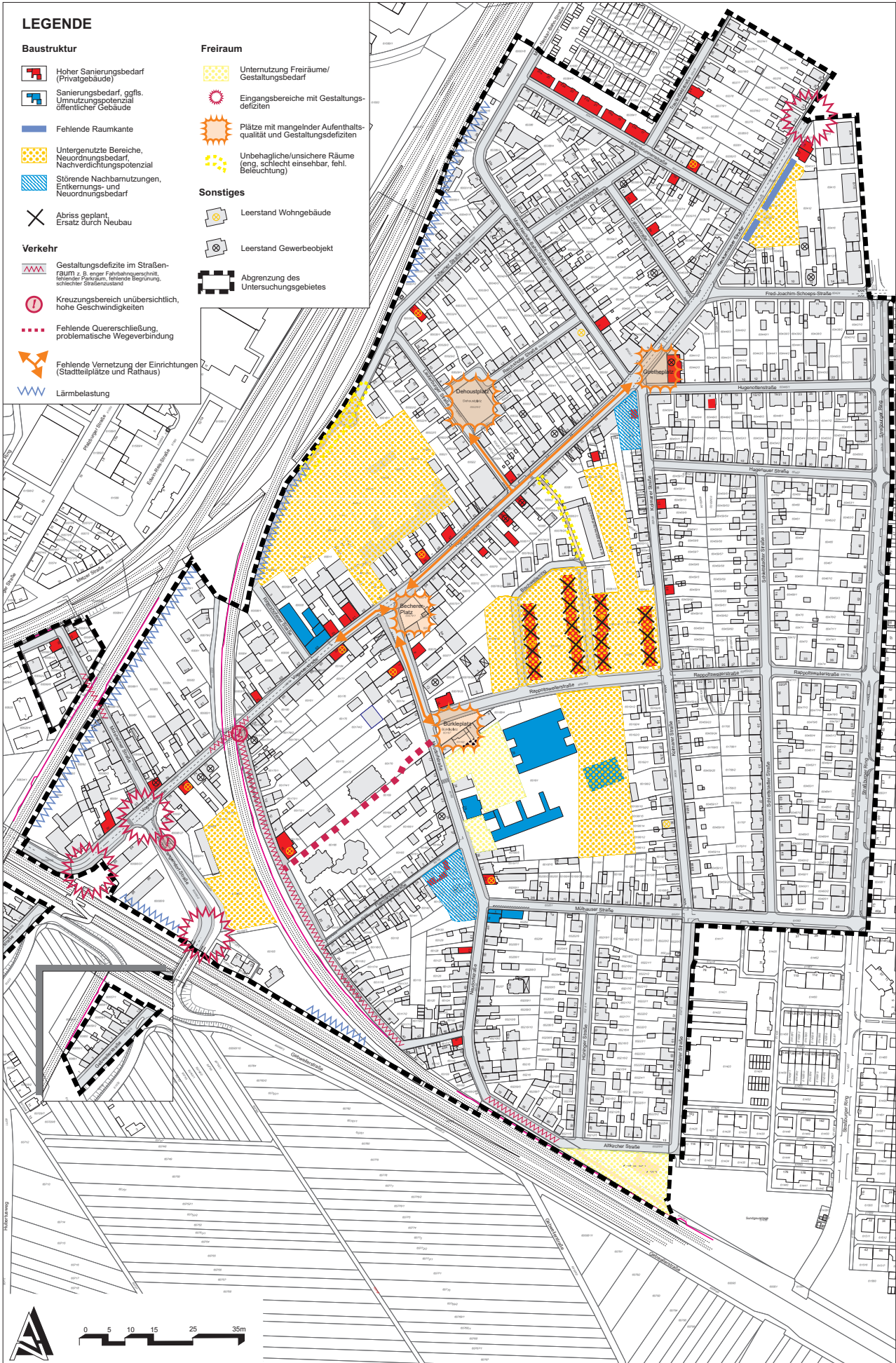
BUND Deutschland, Mannheim	01.08.2013	
Umweltforum Mannheim/NABU Mannheim	01.08.2013	13.09.2013
Katholischer Gesamtstiftungsrat, Mannheim	01.08.2013	26.08.2013
Evang. Kirche in Mannheim, Kirchenverwaltung, Mannheim	01.08.2013	17.09.2013
Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, c/o Der Paritätische Kreisverband, Mannheim	01.08.2013	08.08.2013
Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald, Mannheim	01.08.2013	
IHK Rhein-Neckar, Mannheim	01.08.2013	18.09.2013
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim	01.08.2013	
Deutsche Post Bauen GmbH, NL Frankfurt	01.08.2013	
Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst	01.08.2013	07.08.2013
Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Mannheim	01.08.2013	
DB Services GmbH, NL Karlsruhe	17.10.2013	05.12.2013







Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“



Anlage 8: Plan „Schwächen und Konflikte“



Anlage 9: Plan „Potenziale und Maßnahmen“



Anlage 10: Plan „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes“