



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

ERLÄUTERUNG

Endfassung vom 15.11.2010



Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Thomas Thiele
Dipl.-Geogr. Ralf Münch
Dipl.-Ing. Nicole Richter

Projekt-Nr.: KEP 712/13a

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

E-Mail info@regioplan.com

Internet <http://www.regioplan.com>

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	6
1.1	Anlass der Untersuchung und Problemstellung	6
1.2	Untersuchungsverfahren	7
1.3	Untersuchungsziel	7
1.4	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
2	Übergeordnete Planungen / Rechtsvorgaben	9
2.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	9
2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	11
2.3	Bebauungspläne	12
2.4	Fachplanungen und flankierende Maßnahmen	12
3	Beteiligung und Mitwirkung, Datenerhebung	15
3.1	Methode und Vorgehen	15
3.2	Rücklauf und Beteiligung	16
3.3	Beteiligung öffentliche Aufgabenträger	17
4	Bestandsaufnahme und -analyse	20
4.1	Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten	20
4.1.1	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	20
4.1.2	<i>Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung</i>	21
4.1.3	<i>Haushaltsgrößen</i>	22
4.1.4	<i>Einwohner mit Migrationshintergrund</i>	23
4.1.5	<i>Sozialraumtypologie Mannheim</i>	23
4.1.6	<i>Fazit</i>	24
4.2	Baustruktur und Bausubstanz	24
4.2.1	<i>Städtebauliche Entwicklung</i>	24
4.2.2	<i>Baustruktur, Bauweise</i>	25
4.2.3	<i>Grundstückszuschnitte</i>	27
4.2.4	<i>Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand</i>	28
4.2.5	<i>Baulicher Zustand der Gebäude, Sanierungsbedarf</i>	29
4.2.6	<i>Fazit</i>	31
4.3	Nutzungsstruktur, Versorgung und Situation der Gewerbetreibenden	32
4.3.1	<i>Gebäudenutzung</i>	32
4.3.2	<i>Versorgungsstruktur</i>	34
4.3.3	<i>Struktur und Situation der Betriebe</i>	36
4.3.4	<i>Gewerblicher Leerstand</i>	39
4.3.5	<i>Fazit</i>	42
4.4	Grünflächen / Freiraum	43
4.4.1	<i>Öffentliche Freiflächen</i>	43
4.4.2	<i>Private Freiräume</i>	48
4.4.3	<i>Fazit</i>	48
4.5	Verkehr	49
4.5.1	<i>Fließender Verkehr</i>	49
4.5.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	54
4.5.3	<i>ÖPNV</i>	56
4.5.4	<i>Fazit</i>	57

5	Zusammenfassung: Städtebauliche Missstände, Schwächen und Konflikte im Untersuchungsgebiet	58
6	Sanierungsziele, Potenziale und Handlungsschwerpunkte	61
6.1	Leitlinien und Sanierungsziele	61
6.2	Handlungsbereiche und Maßnahmenkonzepte	63
6.2.1	<i>Maßnahmenbereich Mannheimer Straße 38a und südlicher Stempelpark</i>	63
6.2.2	<i>Maßnahmenbereich Stempelpark</i>	65
6.2.3	<i>Maßnahmenbereich Straßenraumgestaltung Mannheimer Straße und Querung B38</i>	66
6.2.4	<i>Maßnahmenbereich Modernisierung Gebäudebestand</i>	67
6.2.5	<i>Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung</i>	67
6.2.6	<i>Maßnahmenbereich öffentlicher Raum und Quartierseingänge</i>	69
6.2.7	<i>Zwischennutzung von Brachflächen</i>	69
6.3	Maßnahmen- und Zeitplan	70
7	Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	72
8	Städtebauliche Sanierung nach Baugesetzbuch	74
8.1	Sanierungserforderlichkeit	74
8.2	Verfahrenswahl	75
8.3	Sozialplanung gemäß § 180 BauGB	77
8.4	Gebietsfestlegung	77
9	Entwurf der Sanierungssatzung	79
	Anhang	80
	Anlage 1: Plan „Lage im Raum, Abgrenzung Untersuchungsgebiet“	80
	Anlage 2: Plan „Übersicht Bebauungspläne“	81
	Anlage 3: Plan „Bestandssituation“	82
	Anlage 4: Fragebogen Betriebsinhaber	83
	Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden	87
	Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“	89
	Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“	90
	Anlage 8: Plan „Schwächen und Konflikte“	91
	Anlage 9: Plan „Potenziale und Maßnahmen“	92
	Anlage 10: Räumliches Konzept „Entwicklung Nahversorgung und Stempelpark“	93
	Anlage 11: Räumliches Konzept „Nachverdichtung Birkenauer Straße“	94
	Anlage 12: Räumliches Konzept „Nachverdichtung Mannheimer Straße, Variante 1“	95
	Anlage 13: Räumliches Konzept „Nachverdichtung Mannheimer Straße, Variante 2“	96
	Anlage 14: Räumliches Konzept „Nachverdichtung Mannheimer Straße, Variante 3“	97
	Anlage 15: Räumliches Konzept „Baulückenschließung Rebenstraße“	98
	Anlage 16: Plan „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes“	99
	Anlage 17: Plan „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“	100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Raum	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 mit Markierung des Untersuchungsgebietes	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Markierung des Untersuchungsgebietes	12
Abbildung 4: Lage des B-Zentrums Käfertal (1) und D-Zentrums Mannheimer Straße Süd (2)	13
Abbildung 5: Route des Rundgangs am 21.06.2010 (li.), Diskussionsrunde im Kulturhaus (re.)	16
Abbildung 6: Rücklauf der Fragebögen nach Versorgungsbereichen	17
Abbildung 7: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt	21
Abbildung 8: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt	22
Abbildung 9: Migrantenteile an der Bevölkerung und den Kindern/Jugendlichen im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt	23
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Luftbild von 1929	25
Abbildung 11: Alte Gehöfte mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung	25
Abbildung 12: Gebäude aus dem frühen 19. Jh. in der Mannheimer Straße (li.), geschlossenes Gebäudeensemble in der Lindenstraße (re.)	26
Abbildung 13: Heterogene Bebauung in der südlichen Mannheimer Straße (li.), Baustil der 1960/70er (re.) in der Mannheimer Straße	26
Abbildung 14: Neubebauung in 2. Reihe in der Mannheimer Straße (li.), Neubauten an der Birkenauer Straße (re.)	27
Abbildung 15: Gewerbenutzung im Innenbereich (li.), Baulücke in der Rebenstraße (re.)	28
Abbildung 16: Denkmalgeschütztes Haus der Polizeidienststelle (li.), ortstypisches historisches Gebäudeensemble in der Äußeren Querstraße (re.)	29
Abbildung 17: Typische Gebäude mit energetischem Erneuerungsbedarf	30
Abbildung 18: Kulturhaus (li.), Toilettenhäuschen (re.) im Stempelpark	30
Abbildung 19: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Schäden und umfassendem Sanierungsbedarf	31
Abbildung 20: Gemischte Nutzungsstruktur in der Hauptgeschäftsstraße (Mannheimer Straße, li.), Wohngebäude in der Enzianstraße (re.)	32
Abbildung 21: Ehemaliges Rathaus (li.), Alten- und Seniorenpflegeheim Unionshaus (re.)	33
Abbildung 22: Verteilung der Betriebe im UG nach Versorgungsbereichen	35
Abbildung 23: Geschäftsentwicklung der Betriebe im UG in den letzten drei Jahren	37
Abbildung 24: Regelmäßig eingesetzte Werbemedien im UG	39
Abbildung 25: Kurzfristiger Leerstand in der Mannheimer Straße (rechts ehemaliger REWE)	41
Abbildung 26: Mittelfristiger Leerstand (li., ehemaliger Penny-Markt), längerfristiger Leerstand (re.), beide in der Mannheimer Straße	41
Abbildung 27: Gebäude des ehemaligen Kinos/später des Penny-Marktes in der Mannheimer Straße	42

Abbildung 28: Südwestlicher Zugang zum Stempelpark (li.), Außengelände Kindergarten (re.)	43
Abbildung 29: Nördlicher Bereich Stempelpark, Blick Richtung Unionskirche (li.), Zu-/Ausgang zur Unionskirche (re.)	44
Abbildung 30: Baumbestand im Park (li.), Aufenthaltsbereich mit Pergola (re.)	44
Abbildung 31: Nördlicher Spielbereich für Kleinkinder (li.) und zentraler Spielbereich für ältere Kinder (re.)	45
Abbildung 32: Aufenthaltsbereich Nordwest (li.), Ausgang zur Gewerbstraße (re.)	45
Abbildung 33: Spielplatz in der Gerstenstraße (li.), Brachfläche an der B38 (re.)	46
Abbildung 34: Platz vor dem Rathaus (li.), Kirchplatz mit Denkmal (re.)	47
Abbildung 35: Straßenraum ohne Grün in der Lindenstraße (li.), unübersichtlicher Kreuzungsbereich Rebenstraße/Am Rebstock (re.)	47
Abbildung 36: Hinterhofbebauung und Versiegelung in der Mannheimer Straße (li.), tiefe Gärten südlich der Ladenburger Straße (re.)	48
Abbildung 37: Schadhafte Straßenbeläge im Untersuchungsgebiet	50
Abbildung 38: Südliche Zufahrt in die Mannheimer Straße (li.), verengter Straßenquerschnitt im nördlichen Bereich der Mannheimer Straße (re.)	51
Abbildung 39: Verkehrsknotenpunkt B38/Mannheimer Straße mit Darstellung des Verlaufs der Unterführung	51
Abbildung 40: Nördlicher (li.) und südlicher (re.) Auf-/Abgang zur Unterführung	52
Abbildung 41: Verkehrsknotenpunkt B38/Mannheimer Straße aus südlicher Richtung (li.), Blick in die Unterführung (re.)	52
Abbildung 42: Parkflächen am Kulturhaus (li.) und südlichen Eingangsbereich Mannheimer Straße (re.)	54
Abbildung 43: Poller in der Mannheimer Straße (li.), Parksituation in der Oberen Riedstraße (re.)	55
Abbildung 44: Private Parkflächen im Innenhof (li.), Tiefgarage in der Mannheimer Straße (re.)	56
Abbildung 45: Barrierefreie Haltestelle Mannheimer Straße (li.), OEG-Bahnhof mit Bushaltestelle (re.)	56
Abbildung 46: ÖPNV-Verbindungen und Haltestellen in und um Käfertal	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Struktur einzelner Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt	22
Tabelle 2: Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote ausgewählter Sortimentsbereiche des Einzelhandels in Käfertal (gesamt) im Vergleich zur Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte im UG	35
Tabelle 3: Bewertung der allgemeinen Situation und einzelner Standortfaktoren im UG	38
Tabelle 4: Bewertung der gewerblichen Leerstände im UG	40
Tabelle 5: Bestand öffentliche Parkflächen im Zentrumsbereich um die Mannheimer Straße	54
Tabelle 6: Abschätzung der Kosten und des Eigenmittelbedarfs Sanierungsgebiet „Käfertal-Zentrum“	72

1 Aufgabenstellung

1.1 Anlass der Untersuchung und Problemstellung

Bereits von 1986 bis 1994 wurden im Mannheimer Stadtteil Käfertal städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. Umgestaltung des Kirchplatzes, Neugestaltung des Areals um das ehemalige Rathaus oder die Anlage eines Spielplatzes im Stempelpark konnten Gestaltungsmängel behoben und die Aufenthaltsqualität sowie Funktionsfähigkeit der Versorgung im Stadtteil verbessert werden.

In den letzten Jahren wurden jedoch negative Veränderungen in der Versorgungsstruktur und im Einzelhandel Käfertals festgestellt. Es kam vermehrt zu Ladenschließungen, Nachnutzungen blieben oftmals aus. In der Hauptversorgungs- und Geschäftsstraße, der Mannheimer Straße, sind inzwischen zahlreiche Leerstände bei Gewerbeimmobilien zu verzeichnen. Mit *REWE* in der Mannheimer Straße schloss Ende 2008 der letzte größere Lebensmittelmarkt. Der ehemalige *Penny-Markt* in zentraler Lage am Stempelpark steht schon seit längerer Zeit leer. Es besteht zu befürchten, dass sich die Versorgungslage zukünftig weiter verschlechtert und dadurch das Zentrum von Käfertal an Attraktivität verliert. Die Folgen wäre ein Rückgang der Kundenzahlen, Umsatzdefizite und eine weitere Zunahme von Ladenschließungen.

Eine solche Entwicklung würde den Grundsätzen und Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim (Fortschreibung 2009)¹ entgegen wirken. Hiernach sollen die Funktionen der Stadtteilversorgungszentren (sog. B-Zentren) aufrechterhalten und gestärkt werden: „Die Zentrenfunktion des B-Zentrums Käfertal ist zu erhalten und zu sichern.“² Der Bericht stuft Käfertal-Zentrum als einziges B-Zentrum Mannheims aufgrund seiner relativ geringen Verkaufsfläche für Lebensmittel als „gefährdet“ ein. Als konkrete Handlungsansätze werden u. a. städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrumsbereichs und die Ansiedlung eines großflächigen, standortgerechten Nahversorgers vorgeschlagen.

Auch von Seiten des örtlichen Gewerbevereins und Vertretern des Stadt- und Bezirksbeirates wurde inzwischen die Forderung nach städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Käfertaler Zentrums geäußert. Eine Kundenumfrage des Gewerbevereins Käfertal aus dem letzten Jahr offenbart erste Problem- und Handlungsbereiche am Standort. Von den Kunden wurden vor allem die Parkplatzsituation, das Fehlen eines Nahversorgers, der Leerstand von Gewerbeimmobilien sowie die schlechte Querung von Käfertal-Süd zum Zentrum über die Bundesstraße 38 (B38) bemängelt.

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 Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

In einem ersten Schritt hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 21.11.2009 den Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Käfertal-Zentrum“ beschlossen.

¹ Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009): Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim. Mannheim.

² Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S. 61.

1.2 Untersuchungsverfahren

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 voraussichtlichen 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 so-

wie 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 Käfertal-Zentrum liegen gemäß der Beschlussvorlage des Gemeinderates³ vor allem in der Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Quartiers in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit der Versorgungsfunktion,
- das vorhandene Flächenpotenzial in Bezug auf versorgungsrelevante Ansiedlungen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Mannheim, mit rund 320.000 Einwohnern⁴ 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 (vgl. Abbildung 1). 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. Der Bereich um Käfertal wird der Hessischen Rheinebene (Käfertal-Viernheimer Sand) zugeordnet.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Käfertal, ein Stadtteil mit rund 25.000 Einwohnern⁵ und etwa 10 km² Fläche im Nordosten der Stadt. Benachbarte Stadtbezirke sind Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen, Feudenheim (Süden, Südosten), Vogelstang (Osten) und Waldhof (Westen) sowie im Norden die Stadt Viernheim (Hessen).

Der abgegrenzte Untersuchungsraum bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst auf einer Fläche von ca. 30 ha den nördlich der B38 gelegenen zentralen Bereich des Stadtteils um die Mannheimer Straße und den Stempelpark (vgl. Anlage 1: Plan „Lage im Raum, Abgrenzung Untersuchungsgebiet“). Die Enzianstraße (östliche Straßenseite) bildet die westliche, die Rebenstraße/Heppenheimer Straße und die Birkenauer Straße bzw. die Straßenbahn-/OEG-Trasse die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes. Im Süden wird der Bereich von der Rollbühlstraße und der B38, im Norden bis zur Wormser und Ladenburger Straße auf Höhe der Gerstenstraße abgegrenzt.

³ Gemeinderat der Stadt Mannheim, Beschlussvorlage Nr. 501/2009 vom 07.10.2009.

⁴ Einwohner Stadt Mannheim: 322.878 (Kommunale Statistikstelle Stadt Mannheim, Stand: 31.12.2009).

⁵ Einwohner Stadtteil Käfertal: 25.331 (Kommunale Statistikstelle Stadt Mannheim, Stand: 31.12.2009).

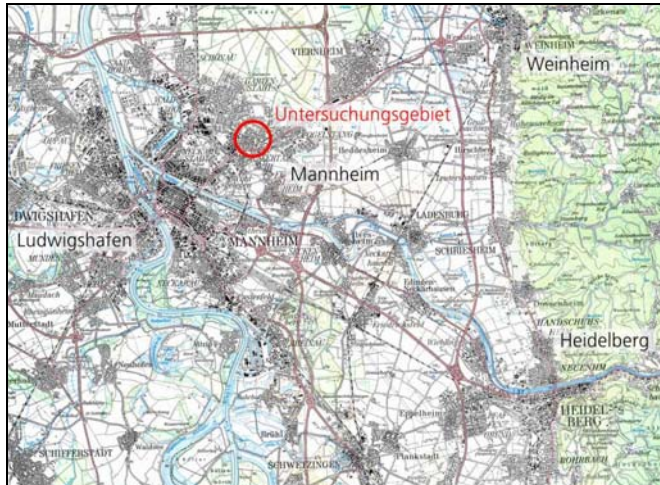


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Raum
(Quelle: TK 25, eigene Darstellung)

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 2002⁶ (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 Käfertal-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 auszurich-

⁶ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002). Stuttgart.

ten. 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.“⁷

Für das Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind auch die im LEP aufgeführten Ziele für die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Hier heißt es in Plankapitel 3.3.7, dass Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen, daher nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden dürfen. Als ein Ziel wird formuliert: „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“⁸

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar (1994)⁹, der sich an den Leitsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes ausrichtet, ist das Untersuchungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im engeren Verdichtungsraum Rhein-Neckar dargestellt. Käfertal liegt hierbei auf der regionalen Siedlungsachse Mannheim-(Viernheim)-Weinheim(-Fürth). 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.“¹⁰

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;
- (...).“¹¹

Der Teilregionalplan Einzelhandel von 2005¹² (Teilfortschreibung des Regionalplans von 1994) legt die Standorte regional bedeutsamer Einzelhandelsgroßprojekte in einer Raumnutzungskarte fest. Großflächige Einzelhandelszentren, die bestimmte Kriterien an Größe, Sortiment und Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erfüllen, sind grundsätzlich nur an den dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln. Im Zentrumsbereich von Käfertal ist zwar kein solcher Standort ausgewiesen. Allerdings wird als Grundsatz aufgeführt, dass der Einzelhandel eine verbrauchernahe Versorgung in allen Teilen der Region gewährleisten soll. „Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die

⁷ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002), S. 13.

⁸ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002), S. 28.

⁹ Regionalverband Unterer Neckar (1994): Regionalplan Unterer Neckar. Mannheim.

¹⁰ Regionalverband Unterer Neckar (1994), S. 25.

¹¹ Regionalverband Unterer Neckar (1994), S. 53.

¹² 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.

Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.“¹³

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der regionale Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die Mannheimer und Wormser Straße sind als „wichtige Straße/Verkehrsfläche“, der Stempel-park und die Fläche zwischen der Straße Am Rebstock und der Heppenheimer Straße/B38 als „Parkanlage“ bzw. „Grünfläche“ gekennzeichnet. Ferner sind die Gemeinbedarfseinrichtungen im Zentrum von Käfertal (z. B. das Kulturhaus) sowie u. a. die Altlastenverdachtsflächen nachrichtlich dargestellt (vgl. Abbildung 2). Angegeben sind auch die Verläufe der wichtigsten Verkehrswege, z. B. der B38 und L597 und die Trasse der Stadtbahn/OEG.

Westlich des Untersuchungsgebietes ist das großflächige Gewerbeareal der Firma *Alstom Power AG* an der Boveristraße als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen, südlich davon das Fachmarktzentrum an der Friedrich-Ebert-Straße (Mannheim-Wohlgelegen). Östlich grenzen die Betriebsflächen der OEG und das Gewerbegebiet an der Heppenheimer Straße an.

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 mit Markierung des Untersuchungsgebietes (Quelle: www.nachbarschaftsverband.de, bearbeitet)

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“, den Stempel-park und den Bereich zwischen Am Rebstock und der Heppenheimer Straße/B38 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 ausdrücklich vorgegeben.

¹³ Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (2005), S. 9.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan mit Markierung des Untersuchungsgebietes
(Quelle: www.nachbarschaftsverband.de, bearbeitet)

2.3 Bebauungspläne

Für den zentralen Bereich um die Mannheimer Straße und den Stempelpark wurde im Jahre 1986 die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan festgelegt (siehe Anlage 2: Plan „Übersicht Bebauungspläne“). Die Bereiche mit Wohnbebauung sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Inhalt des Bebauungsplanes ist vor allem die Regelung der Bebauung an der Mannheimer Straße mit Festlegung von Baulinien sowie Baugrenzen, die eine Bebauung in der 2. Reihe zur Nachverdichtung zulassen. Darüber hinaus sind die Gemeinbedarfsflächen (Kulturhaus und Kindergarten) und der Stempelpark als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weitere Bebauungspläne wurden in den 1980ern im Bereich an der Bahnhofstraße zwischen Mannheimer Straße und Stadtbahn-/OEG-Trasse (1989, allgemeines Wohngebiet) und zwischen Malz-, Post-, Brau- und Ladenburger Straße (1981, reines Wohngebiet) aufgestellt. Die Festsetzungen und Vorgaben der Bebauungspläne stehen möglichen Sanierungszielen grundsätzlich nicht entgegen.

Für die Randbereiche des Untersuchungsgebietes besteht Baurecht nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Dies betrifft auch das Grundstück der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife Am Rebstock, an der aktuell eine Neubebauung mit Wohngebäuden erfolgt (s. ausführlich Kapitel 2.4).

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 Käfertal-Zentrum betrifft dies im Wesentlichen folgende Untersuchungen und Vorhaben:

- **Fortschreibung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim**

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in 2000 das „Zentrenkonzept Mannheim“ beschlossen. Im Jahr 2009 erfolgte die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, deren wesentliche Entwicklungsziele die Sicherung und Weiterentwick-

lung der Attraktivität der Innenstadt wie auch der Stadtteilzentren sowie der verbraucher-nahen Versorgung in den Wohnquertieren beinhaltet.

Der Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts stuft die Versorgungszentren Mannheims anhand verschiedener Indikatoren nach ihrer Zentrumsfunktion ein und definiert Entwicklungsziele. Das Zentrum von Käfertal wird im Bericht als B-Zentrum eingestuft, nachrangig zum A-Zentrum, dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt. Das B-Zentrum Käfertal erstreckt sich entlang der Mannheimer Straße nördlich der B38 bis zur Wormser Straße und Oberen Riedstraße innerhalb des Untersuchungsgebiets (vgl. Abbildung 4).

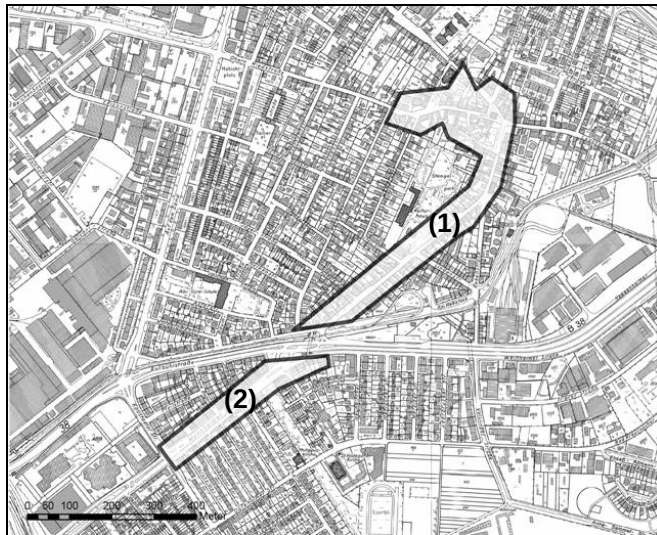


Abbildung 4: Lage des B-Zentrums Käfertal (1) und D-Zentrums Mannheimer Straße Süd (2)
(Quelle: Stadt Mannheim, Zentrenkonzept 2009, bearbeitet)

B-Zentren übernehmen in der Regel Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Stadtbezirk, teilweise auch für benachbarte Stadtbezirke. „Gekennzeichnet sind die B-Zentren durch folgende Merkmale:

- relativ hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben,
- gutes Nahversorgungsangebot und darüber hinaus auch
- Angebote im sonstigen zentrenrelevanten Bereich sowie ein
- relativ breit gefächertes Dienstleistungsangebot.“¹⁴

Der Erhaltung dieser Zentren wird eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie vor allem auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung ermöglichen. Ziel muss daher sein, das jeweils vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu erhalten und zu stärken.

Entsprechend gelten diese Ziele auch für das B-Zentrum Käfertal. Als konkrete Zielvorstellungen und Maßnahmen werden formuliert:¹⁵

- Verhinderung der weiteren Ausdehnung des zentralen Bereichs zur Stärkung der funktionalen Dichte,
- Aufwertung des Zentrumsbereichs durch städtebauliche Maßnahmen,

¹⁴ Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S. 16.

¹⁵ vgl. hierzu ausführlich Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S. 61 f.

- Prüfung einer Einzelhandelsansiedlung im Bereich Mannheimer Straße/Gartenstraße (ehemaliger *Penny-Markt*) und eine Folgenutzung für den ehemaligen *REWE* in der Mannheimer Straße,
- Untersuchung der Möglichkeit der Neuansiedlung eines großflächigen, standortgerecht dimensionierten Lebensmittelbetriebes,
- Erhaltung und Stärkung der Funktion des Wochenmarktes,
- Durchführung von Marketing- und Kulturaktionen zur Attraktivitätssteigerung und kulturellen Belebung.

- **Baumaßnahme „Am Rebstock“**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes erfolgt im Bereich Am Rebstock auf der Fläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife eine Wohnbebauung durch einen privaten Bauträger. Die Planungen des Investors sehen eine Reihen- und Doppelhausbebauung mit 27 Gebäudeeinheiten vor. Für die Baumaßnahme gilt baurechtlich § 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich).

Verkehrlich erschlossen wird der Bereich durch eine 6,0 m breite Straße parallel zu den Straßenbahngleisen bis zum Flurstück 6412. Der Ausbau des Teilabschnittes der Straße Am Rebstock zwischen Mannheimer Straße und Rebenstraße ist zur geordneten Verkehrserschließung erforderlich. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch den Bauträger. Hierfür wurde mit der Stadt Mannheim ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag wird u. a. die Herstellung der Fahrbahnen und öffentlichen Wege, die Lage der privaten Stellplätze, die Eigentumsverhältnisse und Baulasten sowie die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen geregelt.

Die Baumaßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erstellung der VU noch nicht abgeschlossen, mit Stand August 2010 sind etwa ein Drittel der geplanten Gebäude im Bau bzw. fertig gestellt. Die Gesamtmaßnahme wurde in den Bestandsplänen zeichnerisch berücksichtigt.

- **Planungen der Evangelische Kirche**

Die Evangelische Kirche Mannheim plant, das Quartier um die Unionskirche neu zu ordnen und verschiedene Einrichtungen zusammenzufassen. Dabei sollen Flächen wegfallen bzw. verkauft werden; auch das Jugendhaus an der Unionskirche, das derzeit für musikalische Früherziehung genutzt wird, soll aufgegeben werden.

Vorgesehen ist, das gesamte Areal zu einer zentralen „Diakonie im Dorf“ auszubauen. Das jetzige Gemeindehaus (Unionstraße 4a) soll einem Neubau weichen und darin ein neues Gemeindehaus mit einer Kindertagesstätte integriert werden. Hierzu wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnisse inzwischen vorliegen. Der Bereich zwischen Kirche, neuem Gemeindehaus und dem Pfarrhaus soll einen öffentlichen Aufenthaltsbereich zur Aufwertung des dörflichen Charakters erhalten.

Das Hauptgebäude der jetzigen Kindertagesstätte in der Unionstraße 3 soll außerdem umgebaut und zu einer Sozialstation umgenutzt werden. In Planung ist schließlich die Errichtung eines Neubaus für ein Behindertenwohnheim auf dem jetzigen Außengelände der Kindertagesstätte.

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 13. bzw. 18.01.2010 wurden die Träger informiert und unter Beachtung der gesetzlichen Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die eigentlichen vorbereitenden Untersuchungen wurden von Mai bis August 2010 vom Büro MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN (MVV REGIOPLAN) durchgeführt. Die Vor-Ort-Begehungen mit Erstellung einer ausführlichen Fotodokumentation erfolgten im Juni und Juli 2010. Stand der vorliegenden Bestandserhebung ist daher – wenn nicht anders angegeben – Juli 2010.

Zur frühzeitigen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen fand am 21.06.2010 ein öffentlicher Rundgang mit anschließender Diskussionsrunde im Kulturhaus statt. An der Veranstaltung nahmen etwa 40 Personen teil, darunter Vertreter verschiedener Fachbereiche der Stadt Mannheim, Mitglieder des Stadt- und Bezirksbeirates, Vertreter der Gewerbetreibenden und des Gewerbevereins, der Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, der Interessengemeinschaft Käfertaler Vereine sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger. Die Route des Rundgangs durch einen Teilabschnitt des Untersuchungsgebietes ist in Abbildung 5 dargestellt. Nach dem Rundgang fand im Kulturhaus eine Diskussionsrunde statt, in der die verschiedenen Aufgaben- und Problembereiche sowie Anregungen und Wünsche zur Sanierungsmaßnahme diskutiert wurden.

Ein wichtiger Bestandteil der Beteiligung bildete die Befragung der Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet. Der Fragebogen diente neben der Erhebung betrieblich-struktureller Daten vor allem dem „Einfangen“ eines Stimmungsbildes der ortsansässigen Geschäftsinhaber. Offene Fragestellungen gaben den Befragten die Möglichkeit, die aus ihrer Sicht bestehenden Problembereiche und mangelhaften Standortfaktoren Käfertals darzulegen, sowie anhand von Ideen und Anregungen Verbesserungsvorschläge einzubringen.



Abbildung 5: Route des Rundgangs am 21.06.2010 (li.), Diskussionsrunde im Kulturhaus (re.)
(Quelle: Eigene Darstellung, Fotodokumentation)

Grundlage für die Auswertung der Haushalts-, Eigentümer- und Bevölkerungsdaten bildeten Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sowie der amtlichen Bevölkerungsstatistik der Stadt Mannheim (Stand: 31.12.2009). Darüber hinaus lagen u. a. folgende Unterlagen und Gutachten der Stadt Mannheim für die Bestandserhebung vor bzw. wurden zur Verfügung gestellt:

- Luftbild des Stadtteils (2008)
- Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim (2009)
- Sozialraumtypologie Mannheim (2009)
- Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
- Auszug aus dem Gesamtverkehrsplan 2009/2010
- Verkehrszählungsdaten für das Untersuchungsgebiet
- Denkmalliste des Regierungspräsidiums Karlsruhe (2008)
- Gutachten zum behindertengerechten Umbau der Rad-/Gehwegunterführung Mannheimer Straße-Rollbühlstraße (B38) (2003)
- Auszüge aus der Gebäudelärmkarte (2010).

3.2 Rücklauf und Beteiligung

Im Rahmen der Fragebogenaktion wurden 127 Fragebögen an die Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet versendet. Knapp die Hälfte der Fragebögen ging an Dienstleistungsunternehmen, etwa ein Drittel 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 haben 28 Betriebsinhaber die Fragebögen zurückgegeben, das entspricht einer Rücklaufquote von etwa 22%. Knapp die Hälfte davon stammt von Dienstleistungsgeschäften, lediglich vier der nicht anonymen Fragebögen stammt von Einzelhändlern (vgl. Abbildung 6). Der Rücklauf der Fragebögen entspricht in etwa der Verteilung der Anteile der einzelnen Versorgungsbereiche an der Grundgesamtheit und bildet daher einen guten Querschnitt der Betriebe des Untersuchungsgebietes ab.

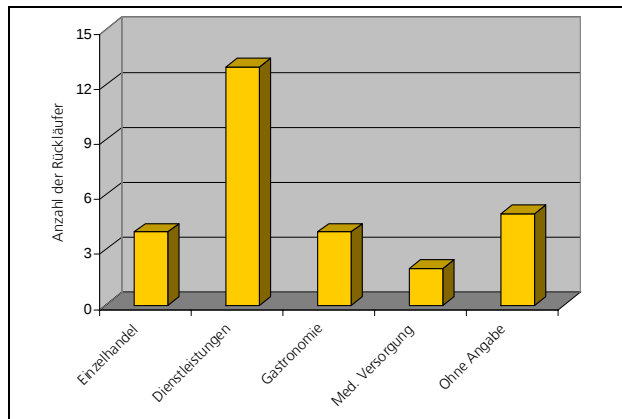


Abbildung 6: Rücklauf der Fragebögen nach Versorgungsbereichen
(Quelle: Auswertung Fragebögen)

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 23 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 61.4 (Städtebau, Städtebauliche Planung): Hinweis auf die während des Untersuchungszeitraumes andauernde Baumaßnahme auf der ehemaligen Wendeschleife Am Rebstock. Hier baut ein Bauträger 27 Reihen- und Doppelhäuser auf dem Gelände des Flurstücks 6853/1.
Die vorgesehene Bebauung, die zum Zeitpunkt der Erstellung der VU noch nicht abgeschlossen ist, wurde in die Planzeichnungen übernommen.
- Stadt Mannheim, FB 31 (Sicherheit und Ordnung): Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastungsflächen im Untersuchungsgebiet.
Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll vor Beginn von Bauvorhaben der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg in Stuttgart mit einbezogen werden.
- Stadt Mannheim, FB 50 (Soziale Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren): Hinweis auf den seit 1967 durchgeführten Seniorentreff montags bis freitags im Kulturhaus Käfertal (KäfertalTreff).
- Stadt Mannheim, Eigenbetrieb Stadtentwässerung: Benachrichtigung über geplante Kanalsanierungsmaßnahmen im Baugebiet Am Rebstock.

- Umweltforum Mannheim: Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen folgende Maßnahmen geprüft werden:
 - Schaffung einer ebenerdigen Querung der Mannheimer Straße über die B38,
 - Optimierung der Straßenbeleuchtung in der Mannheimer Straße,
 - Schaffung attraktiver Fahrradabstellplätze,
 - Attraktivierung der Unterführung Rebenstraße/Völklinger Straße unterhalb B38 für Fußgänger/Radfahrer durch Verbesserung der Beleuchtung.
- IHK Rhein-Neckar: Die IHK weist ausdrücklich auf die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrums von Käfertal und damit zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion hin. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dem Anstieg der älteren und mobilitätseingeschränkten Bevölkerung sei eine fußläufige Grundversorgung sicherzustellen.
- Stadt Mannheim, FB 61.2.4 (Lärmschutz): Hinweis auf die auf das Gebiet einwirkenden Geräusche (Straßenverkehr und teilweise Straßenbahn) entlang der Mannheimer Straße, Oberen Riedstraße, Ladenburger Straße und südlich der Straße Am Rebstock. Die der Stellungnahme beigefügten Auszüge aus den Gebäudelärmkarten weisen für die Hauptlärmquelle Straßenverkehr einen Pegel tagsüber zwischen 62 und 70 dB(A) und in der Nacht zwischen 51 und 59 dB(A) auf. Damit liegen die Geräuscheinwirkungen über den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung¹⁶ für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete von 50 bzw. 60 dB(A) tagsüber und 45/40 bzw. 50/45 dB(A) in der Nacht. Die für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen¹⁷ maßgeblichen Sanierungsgrenzwerte für Wohngebiete (70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) werden dagegen eingehalten.

Das Untersuchungsgebiet ist kein Aktionsbereich der Lärminderungsplanung, d. h. in diesem Bereich sind keine Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen. Die beabsichtigte Verbesserung der Wohnverhältnisse im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist allerdings aus schalltechnischer Sicht zu begrüßen.
- Stadt Mannheim, FB 61.1 (Stadtentwicklung): Hinweis auf die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2009, das den Bereich um die Mannheimer Straße in Käfertal-Zentrum als B-Zentrum mit einer wichtigen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk ausweist (siehe hierzu ausführlich Kapitel 2.4). Die Zentrenfunktion des Zentrums Käfertal ist zu erhalten und zu sichern. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmen soll auf die Erschließungsfunktion der Mannheimer Straße und die Erreichbarkeit der Einzelhandelsbetriebe gelegt werden.
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim: Die Evangelische Kirche Mannheim plant den Abriss des Gemeindehauses in der Unionstraße 4a (Flurstück Nr. 6368) und an gleicher Stelle den Neubau eines Gemeindehauses mit integrierter Kindertagesstätte. Hierfür wurde bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt. In vorbereitender Planung befindet sich außerdem der Neubau eines Wohnheims für Behinderte auf den Grundstücken Nr. 6378 und 6377, dem jetzigen Außengelände der Kindertagesstätte (nähere Ausführungen auch in Kapitel 2.4).

¹⁶ vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (1987).

¹⁷ Freiwillige Leistungen des Staates zu Aufwandsentschädigungen für Schallschutzmaßnahmen.

- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH: Hinweis auf den Busbetrieb in der Mannheimer Straße (Buslinie 53 und 64), der auch künftig gewährleistet werden muss.
- Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit: Hinweis auf eine DIN-gerechte Ausführung aller geplanten Maßnahmen. Zu beachten sind:
 - Absenkung der Bordsteine an allen Kreuzungen und Lichtsignalanlagen auf 3 cm Höhe,
 - blindengerechte Ausführung der Lichtsignalanlagen,
 - optische Kontrastierung von parallel verlaufenden Geh- und Radwegen,
 - rechtwinklige Anordnung von Überquerungsstellen von Überwegen und Furten zur Fahrbahn,
 - ausreichende Größe von Behindertenparkplätzen (für Kleinbusse mindestens eine Länge von 750 cm und Breite von 350 cm),
 - behindertengerechte Gestaltung und Montierung von Informationstafeln und Orientierungshilfen,
 - ausreichende Breite von Gehwegen.
- Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein: Die künftige deutliche Zunahme älterer und behinderter Menschen soll in den Sanierungsplanungen und -maßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu sollen vorhandene Missstände hinsichtlich der Barrierefreiheit behoben werden, insbesondere auch im Bereich ÖPNV und hier die Verknüpfung der neuen, barrierefreien Straßenbahnhaltestelle mit dem Zentrum.

Die Schaffung einer behindertengerechten Wohnumgebung und öffentlichen Infrastruktur trägt dabei zur Stärkung der Urbanität und des Wohnumfeldes bei. Ferner gilt es, den Zugang zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Alle zu ermöglichen.

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.

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 Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten

Grundlage für die Analyse der Bewohner- und Haushaltsdaten bilden die amtliche Bevölkerungsstatistik (Stand: 31.12.2009) sowie das Liegenschaftskataster der Stadt Mannheim. Untersucht wurden insbesondere die Eigentumsverhältnisse, Altersverteilung der Bewohner, Größe der Haushalte sowie der Migrantenanteil an der Bevölkerung. Um mögliche soziale Auffälligkeiten zu erkennen, wurden die Daten des Untersuchungsgebietes mit dem gesamten Stadtteil Käfertal und der Stadt Mannheim verglichen.

Ergänzende Aussagen zu sozialräumlichen Indikatoren lieferte auf Stadtteilebene die Sozialraumtypologie¹⁸ der Stadt Mannheim.

4.1.1 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrheit der rund 350 Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in kleinteiligem Privateigentum (vgl. Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Eigentümer mit mehreren Grundstücken sind bis auf die öffentlichen oder kirchlichen Eigentümer nicht vertreten. Die Verkehrswege und öffentlichen Freiflächen wie der Stempelpark sind im Eigentum der Stadt Mannheim. Ebenso das Grundstück des ehemaligen Rathauses, in dem heute der Bürgerdienst untergebracht ist. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes hat die Stadt Mannheim das Grundstück in der Mannheimer Straße 38a (Flurstück Nr. 6408/1, ehemaliger *Penny-Markt*) erworben.

Weitere bedeutende Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind die Evangelische Kirche Mannheim bzw. die Evangelische Stiftung Pflege Schönau mit mehreren Grundstücken an der Unionskirche. Der katholischen Kirche (Katholischer Kirchenfond St. Laurentius) gehören Grundstücke an der Wormser Straße um die St.-Laurentius-Kirche. Das Grundstück der Wendeschleife Am Rebstock (Flurstück 6853/1, derzeit im Bau) und die Baulücke in der Rebenstraße (Flurstück 6448 und 6449) befinden sich im Eigentum privater Bauträger.

¹⁸ Stadt Mannheim (2009): Sozialraumtypologie Mannheim. In: Beiträge zur Jugendhilfe, Schriftenreihe des Stadtjugendamtes, Band 51. Mannheim.

Im Untersuchungsgebiet vertretene Grundstückseigentümer sind ferner das Land Baden-Württemberg (Grundstück der Polizeidienststelle), die Volksbank Rhein-Neckar (Teileigentum) sowie die Sparkasse Mannheim. Darüber hinaus befinden sich Betriebsgebäude und Flächen der MVV Energie AG und MVV OEG AG (inkl. Straßenbahntrasse) im Untersuchungsgebiet.

4.1.2 Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsgebiet wohnten zum Stichtag 31.12.2009 insgesamt knapp 2.000 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung), darunter 90 Kinder bis 5 Jahre, 191 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 17 Jahren, 488 jüngere Erwachsene zwischen 18 und 34 Jahren, 846 ältere Erwachsene bis 62 sowie 384 Senioren ab 63 Jahren.

Im Stadtteil Käfertal beträgt die Zahl der Wohnbevölkerung rund 25.330, in der Gesamtstadt Mannheim wohnen knapp 323.000 Menschen. Das Untersuchungsgebiet macht somit rund 8% 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%. Etwa ein Viertel der Bewohner zählt zu den jüngeren Erwachsenen (bis 34 Jahre); jeder fünfte Einwohner ist 63 Jahre und älter. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt zusammen knapp 15% (vgl. Abbildung 7).

Der Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit dem Stadtteil und der Gesamtstadt zeigt grundsätzlich keine überaus signifikanten Unterschiede. Die prozentualen Anteile entsprechen in etwa den Durchschnittswerten der Gesamtstadt. Die Statistiken zeigen teilweise jedoch auffällige Abweichungen zur Altersstruktur von Käfertal (Stadtteil). So liegen hier die Anteile der Kinder und Jugendlichen sowie der Senioren jeweils bis zu 2%-Punkten über den Werten des Untersuchungsgebietes. Entsprechend leben im gesamten Stadtteil relativ deutlich weniger Erwachsene (18 bis 62 Jahre).

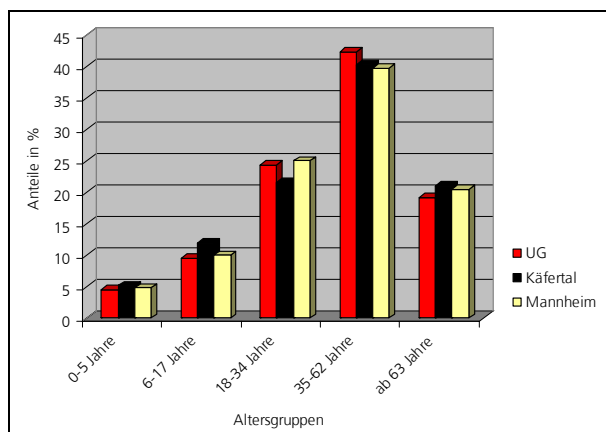


Abbildung 7: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung liegen nur Vergleichsdaten auf Stadtteil- und Gesamtstadtebene vor. Der Vergleich der Bevölkerungszahlen von 2010 mit 1990 zeigt für Mannheim mit 2% eine leichte, für Käfertal hingegen eine hohe Zunahme der wohnberechtigten Bevölkerung um knapp 19%¹⁹. Hauptgründe hierfür dürften vor allem die Wohnflä-

¹⁹ Einwohnerzahl Käfertal zum 31.12.1989: 21.365 (Quelle: Kommunale Statistikstelle Stadt Mannheim).

chenerweiterungen und Neubebauungen in den 1990er Jahren innerhalb des Stadtteils sein, auch im Untersuchungsgebiet. In den letzten zehn Jahren stieg die Bevölkerungszahl Käfertals nur noch von ca. 24.260 (2000) auf 25.330 (2010) an (+ ca.5%).

4.1.3 Haushaltsgrößen

Bezüglich der Haushaltsgrößen zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine eindeutige Tendenz zu kleinen Haushalten. Die 537 Einpersonenhaushalte machen die Hälfte der gesamten 1.070 Haushalte aus, darauf folgen die Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von gut einem Viertel. Nur rund ein Fünftel der Haushalte haben drei und mehr Familienmitglieder (vgl. Abbildung 8).

Diese Verteilung entspricht in etwa die der Gesamtstadt Mannheims, weicht jedoch klar von den Werten des Stadtteils ab: Die Singlehaushalte machen hier deutlich weniger als die Hälfte der Haushalte aus, während ca. ein Viertel drei und mehr Haushaltsmitglieder aufweist.

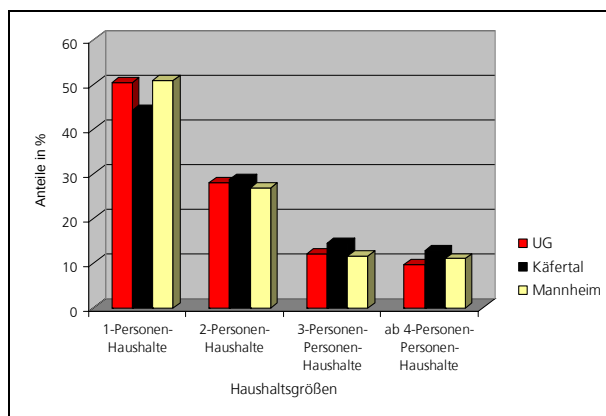


Abbildung 8: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Bei der genaueren Betrachtung der Zusammensetzung einzelner Haushaltstypen lassen sich wiederum eher Gemeinsamkeiten mit den Ausprägungen der Gesamtstadt und dagegen Abweichungen zu Käfertal finden. So leben im Untersuchungsgebiet anteilig mehr Paare ohne Kinder (rund zwei Drittel aller Mehrpersonenhaushalte) und relativ mehr Alleinerziehende (über ein Viertel aller Mehrpersonenhaushalte mit Kindern). Letzteres ist im gesamtstädtischen Durchschnitt allerdings noch geringer ausgeprägt (vgl. Tabelle 1).

Merkmal	Stadt Mannheim	Käfertal	UG
Mehrpersonenhaushalte absolut	83.527	3.559	533
davon ohne Kinder abs. (%)	54.077 (64,7)	1.789 (61,3)	344 (64,5)
davon mit Kinder abs. (%)	29.450 (35,3)	1.122 (38,7)	189 (35,5)
...darunter Alleinerziehende abs. (%)	6.586 (22,4)	468 (24,7)	52 (27,5)
Einpersonenhaushalte absolut	85.771	5.490	537
darunter 60 Jahre und älter abs. (%)	24.828 (29,0)	1.761 (32,1)	141 (26,3)
...darunter Frauen abs. (%)	15.955 (64,3)	1.130 (64,2)	81 (57,5)

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

Die Altersverteilung der Einpersonenhaushalte zeigt, dass knapp drei Viertel der Singles jünger als 60 Jahre alt ist. Das restliche Viertel ist mindestens 60 Jahre alt, der überwiegende

Anteil (60%) davon weiblich. In Käfertal ist der Anteil der alleinstehenden Senioren deutlich höher: knapp ein Drittel sind 60 Jahre und älter, davon sind zwei Drittel Frauen. Die Werte von Mannheim liegen etwa zwischen diesen beiden Ausprägungen.

4.1.4 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 587 Einwohner mit Migrationshintergrund. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung (unter 30%) liegt deutlich unter den Vergleichszahlen von Käfertal und besonders der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 9). In Mannheim hat deutlich mehr als jeder dritte Einwohner einen Migrationshintergrund (37,5%). Bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist die Verteilung ähnlich: In Mannheim trifft dies auf über die Hälfte dieser Altersgruppe zu, im Untersuchungsgebiet dagegen im Vergleich deutlich weniger.

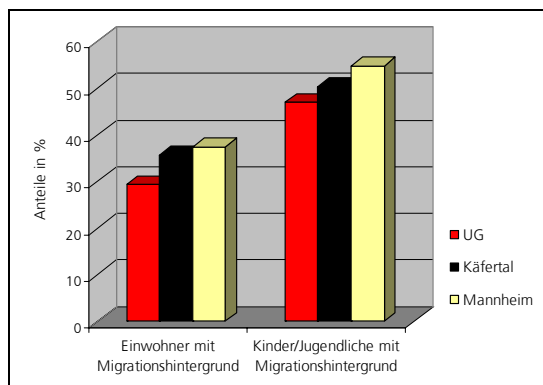


Abbildung 9: Migrantenanteile an der Bevölkerung und den Kindern/Jugendlichen im Untersuchungsgebiet (UG), Stadtteil und Gesamtstadt (Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Die Zusammensetzung der Bevölkerungsgruppe der Personen mit Migrationshintergrund nach ihrer Herkunft zeigt im Vergleich ebenfalls Unterschiede. Etwa 45% stammen im Untersuchungsgebiet aus einem EU-Staat; im Stadtteil oder Gesamt-Mannheim liegt dieser bei jeweils 40%. Aus den restlichen europäischen Staaten (z. B. Türkei, Russland) stammen dagegen anteilig fast etwa gleich viele Personen wie insgesamt in Mannheim ab.

4.1.5 Sozialraumtypologie Mannheim

Weitere sozialräumliche Daten auf Stadtteilebene können für Käfertal der Sozialraumtypologie Mannheim, herausgegeben durch das städtische Jugendamt, entnommen werden. Anhand acht verschiedener Basisindikatoren (z. B. Arbeitslosenquote, Jugendhilfeindex, Kinder in Sozialhilfebezug, Grundschulübergangsquote, Migrantenanteil) wurden die Stadtbezirke Mannheims in verschiedene Sozialraumtypen²⁰ eingeteilt.

²⁰ Einteilung von Sozialräumen von Typ 1 (Gebiete mit geringen sozialen Problemen) bis Typ 5 (Gebiete mit gehäuft auftretenden sozialen Problemen).

Die Aufgabe der Untersuchung war es, Stadtteile mit vergleichbaren Lebenslagen zu einem (fiktiven) Sozialraum zusammenzufassen.

Käfertal wird im Rahmen dieser Studie dem Typ 3 zugeordnet, der sich durch mittlere bis geringe soziale Probleme auszeichnet²¹. Die Indikatoren für Käfertal weichen demnach gegenüber den städtischen Durchschnittswerten nur geringfügig ab. Leicht unterdurchschnittlich, d. h. in Richtung geringerer sozialer Problemlage, zeigen sich die Arbeitslosenquote, der Migrantenanteil sowie der Anteil von Kleinkindern in Sozialhilfe. Über dem Mannheimer Durchschnitt, d. h. sozialräumlich problematischer, liegen dagegen der Jugendhilfeindex, die Übergangsquote in Gymnasien oder der Anteil der Alleinerziehenden.

4.1.6 Fazit

Das Untersuchungsgebiet weist im Vergleich zu den Durchschnittswerten Mannheims eine ähnliche Bevölkerungsstruktur ohne auffällige Abweichungen auf. Das Gebiet ist weder überaltert, noch sind die Anteile der Kinder und Jugendlichen auffällig gering. Abweichungen treten bei einzelnen Indikatoren eher im Vergleich zum Stadtteil Käfertal auf.

In der Zusammenfassung zeigt sich im Untersuchungsgebiet der Migrantenanteil unterdurchschnittlich, ebenso wie die Zahl der Kinder- und Jugendlichen sowie der Anteil der Senioren. Ferner sind im Untersuchungsgebiet relativ mehr Einpersonenhaushalte anzutreffen wie in Käfertal. Der Anteil der Alleinerziehenden ist ebenfalls vergleichsweise hoch. Im Untersuchungsgebiet leben somit relativ mehr alleinstehende Erwachsene und weniger größere Familien mit mehreren Kindern (die Werte liegen aber immer noch im Bereich des Mannheimer Durchschnitts). 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.

4.2 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.

4.2.1 Städtebauliche Entwicklung

Der Bereich um die Mannheimer Straße im Zentrum Käfertals bildet den historischen Ortskern des Stadtteils. Aus dem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf, das im Pfälzischen Erbfolgekrieg 1689 weitgehend zerstört wurde, entwickelte sich im 19. Jahrhundert ein

²¹ vgl. Stadt Mannheim, Stadtjugendamt (2009), S. 25 ff.

schnell wachsender Arbeitervorort (vgl. auch Abbildung 10). Bereits Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte die Eingemeindung und Eingliederung zur Stadt Mannheim.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden die beiden Kirchen (protestantische Unionskirche und katholische St.-Laurentius-Kirche) sowie das Rathaus (heute Bürgerdienst). Die Industrialisierung begann etwa zur Mitte des 19. Jahrhunderts, im Nordosten befand sich damals eine Malz- und Braufabrik, im Süden siedelte sich um 1900 die *Brown, Boveri & Cie.* (später *Asea Brown Boveri AG*, heute u. a. Standort der *Alstom Deutschland AG*) an.

In den 1920er und 30er Jahren erfolgte eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit mit Siedlungserweiterungen rund um das alte Dorf. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand im Nordosten das Benjamin-Franklin-Village für Angehörige der amerikanischen Streitkräfte. Die letzte Siedlungserweiterung erfolgte Mitte der 1990er Jahre im Südosten („Im Rott“).



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Luftbild von 1929
(Quelle: Stadt Mannheim, www.gis-mannheim.de)

4.2.2 Baustruktur, Bauweise

Die Entwicklung Käfertals vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Arbeitervorort spiegelt sich im Stadtbild und der heterogenen Baustruktur wider. Einige ehemalige Bauernhöfe mit Hofanlagen, Scheunen und Nebenanlagen zeugen von der früheren landwirtschaftlichen Prägung. Zu finden sind diese Höfe noch in Teilbereichen, z. B. im nördlichen Abschnitt der Mannheimer Straße, Oberen Riedstraße oder in der Ladenburger Straße (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: Alte Gehöfte mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung (Quelle: Fotodokumentation)

An einigen Stellen im Untersuchungsgebiet (südliche Mannheimer Straße, Rebenstraße) sind auch noch alte Wohngebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert in Form von giebelständigen, ein- bis zweigeschossigen freistehenden Gebäuden erhalten. Viele dieser Gebäude werden jedoch seit Jahren nicht mehr genutzt und stehen leer (vgl. Abbildung 12).



Abbildung 12: Gebäude aus dem frühen 19. Jh. in der Mannheimer Straße (li.), geschlossenes Gebäudeensemble in der Lindenstraße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

In der Hauptgeschäftsstraße entlang der Mannheimer Straße herrscht zwischen Linden- und Rebenstraße dreigeschossige, traufständige Blockrandbebauung vor. Das Baualter variiert von der Gründerzeit über die Nachkriegszeit (1950-60er Jahre) bis in die 1990er Jahre. Im südlichen Abschnitt der Mannheimer Straße zeigt sich eine eher heterogene Bauweise mit teilweise Einzelhausbebauung, teilweise geschlossener Blockrandbebauung unterschiedlichen Baualters und Geschosshöhe (vgl. Abbildung 13). Dies setzt sich nach Norden hin ab der Bahnhofstraße bis zur Wormser Straße auf beiden Seiten der Mannheimer Straße fort.

Die geschlossene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit findet sich v. a. auch in der Lindenstraße, Äußeren Querstraße, Oberen Riedstraße, Am Rebstock oder in der Ladenburger Straße (vgl. Abbildung 12).



Abbildung 13: Heterogene Bebauung in der südlichen Mannheimer Straße (li.), Baustil der 1960/70er (re.) in der Mannheimer Straße (Quelle: Fotodokumentation)

Im zentralen Bereich zwischen Unionstraße und Wormser Straße prägen die öffentlichen und kirchlichen Bauwerke im Stil des späten Klassizismus das Ortsbild, wie das Rathaus, die St.-Laurentius-Kirche und die Unionskirche. Im südlich anschließenden Stempelpark befinden sich die öffentlichen Gebäude des Kulturhauses und städtischen Kindergartens, beides einstöckige Flachbauten aus den 1960er Jahren.

Im westlichen Bereich in der Gewerb- und Enzianstraße erfolgte bereits vor dem Zweiten Weltkrieg, teilweise auch in den 1950-1970er Jahren eine Erweiterung der Wohnbebauung mit einer aufgelockerten, zwei- bis zweieinhalbgeschossigen Einzelhausbebauung. Im südlichen Bereich der Enzianstraße geht diese Bebauung in freistehende, gründerzeitliche Doppelhausvillen über.

In mehreren Abschnitten entlang der Mannheimer Straße entstand im letzten Jahrzehnt eine mehrgeschossige Neubebauung von Wohngebäuden (teilweise inkl. Büronutzung) in zweiter Baureihe und Zufahrt von der Mannheimer Straße (vgl. Abbildung 14). Vorgelagert, somit direkt an der Straße, sind hier häufig noch die ursprünglichen Gebäude vorhanden, die als Abstandshalter vermutlich als Sicht- und Lärmschutz dienen (vgl. hierzu Abbildung 12, linkes Bild).



Abbildung 14: Neubebauung in 2. Reihe in der Mannheimer Straße (li.), Neubauten an der Birkenauer Straße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

In den letzten Jahren wurden vor allem im östlichen Bereich entlang der Straßenbahn-/OEG-Trasse mehrere mehrgeschossige Wohngebäude, z. B. in der Birkenauer Straße oder Bahnhofstraße, neu errichtet (vgl. Abbildung 14). Aktuelle Bauvorhaben im Bereich Am Rebstock sowie in der Rebenstraße Nr. 22 sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

4.2.3 Grundstückszuschnitte

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

In mehreren Abschnitten an der Mannheimer Straße, Oberen Riedstraße und Ladenburger Straße sind rückwärtig verdichtete Hinterhofbereiche anzutreffen, in denen häufig noch Schuppen oder Nebengebäude der ursprünglichen Bauernhöfe vorhanden sind.

In einigen Blockinnenbereichen herrschen Gemengelagen mit störenden gewerblichen Nutzungen vor. So befinden sich z. B. die Betriebsgebäude einer Möbelbaufirma innerhalb des Blocks Mannheimer Straße/Rebenstraße/Lindenstraße (vgl. Abbildung 15) oder die Betriebsstätte einer Bäckerei in der Mannheimer Straße/Ecke Gartenstraße.



Abbildung 15: Gewerbenutzung im Innenbereich (li.), Baulücke in der Rebenstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Nachverdichtung erfolgte in den letzten Jahren/Jahrzehnten vermehrt in der Mannheimer Straße, wo an einigen Stellen in zweiter Reihe Neubauten, in der Regel Wohngebäude, errichtet wurden (vgl. auch vorheriges Kapitel und Abbildung 14). Baulücken und Brachflächen wurden zuletzt auch in der Birkenauer Straße und aktuell Am Rebstock geschlossen bzw. bebaut.

Im Innenbereich des Häuserblocks Mannheimer Straße/Ladenburger Straße/Birkenauer Straße/Bahnhofstraße fallen mehrere große Freiflächen und längliche Grundstücke auf, die weitgehend unbebaut zur Birkenauer Straße geöffnet sind. 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 Rebenstraße gelegenen Grundstücke Nr. 6448 und 6449 bilden eine offene Baulücke an der Straßenzeile. Auch hier besteht die Möglichkeit für eine maßvolle Nachverdichtung (vgl. Abbildung 15).

Unproblematisch zeigen sich hingegen die Grundstückszuschnitte in den Erweiterungsgebieten im westlichen Abschnitt mit aufgelockerter Einzel- und Doppelhausbebauung aus der Zwischen- und Nachkriegszeit, z. B. in der Enzian- oder Gewerbestraße.

4.2.4 Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt ca. 30 in die Denkmalliste des Landesdenkmalamtes²² eingetragene Bau- und Kunstdenkmale (vgl. Anlage 7: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Darunter fallen 22 überwiegend private Wohngebäude sowie viele der öffentlichen Bauwerke, wie die evangelische und katholische Kirche, das ehemalige Rathaus, das Bahnhofsgebäude der OEG oder das Polizeigebäude in der Ladenburger Straße (vgl. auch Abbildung 16).

Im Rahmen der Untersuchungen wurde auch der Gebäudebestand erhoben, der zwar nicht denkgeschützt, aber aufgrund seiner Bauweise die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils widerspiegelt und daher als ortstypisch eingestuft wird. Darunter fallen gemäß der Erhebung rund 130 Gebäude, das entspricht in etwa einem Drittel des gesamten Gebäudebestandes.

²² Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 25 Denkmalfpflege, Stand: 30.10.2008.

Dazu zählen beispielsweise die alten landwirtschaftlichen Hofgebäude, die Wohnhäuser aus dem frühen 19. Jahrhundert, die Gebäude 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 verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet und bilden nur in Teilabschnitten ein einheitliches Ensemble. Diese sind überwiegend in der Oberen Riedstraße, Unionstraße, Wormser Straße und Ladenburger Straße, in Teilbereichen der Mannheimer Straße sowie den südlichen Seitenstraßen wie Lindenstraße, Äußere Querstraße oder der Enzianstraße anzutreffen (vgl. Abbildung 16).



Abbildung 16: Denkmalgeschütztes Haus der Polizeidienststelle (li.), ortstypisches historisches Gebäudeensemble in der Äußeren Querstraße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

4.2.5 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 Juli 2010 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.
- Mittlerer Sanierungsbedarf: teilweise Modernisierung und Instandsetzung erfolgt, zusätzlicher oder erneuter Sanierungsbedarf vorhanden, insbesondere in energetischer Hinsicht.
- Kein oder geringer Sanierungsbedarf: Neubau oder umfassend sanierter Altbau, keine oder kaum sichtbare Mängel, eventuell mittelfristig Erneuerungsbedarf vorhanden.

Die Auswertung der Begehungen ergab, dass sich für die Mehrzahl der (Haupt-)Gebäude (rund 60%) ein mittlerer Sanierungsbedarf feststellen lässt. Rund ein Drittel der Gebäude weist keinen bis geringfügigen Sanierungsbedarf auf. Etwa knapp 10% des Gebäudebestandes zeigen solche bauliche Mängel, dass sie als umfassend sanierungsbedürftig eingestuft werden.

Der mittlere Sanierungsbedarf betrifft grundsätzlich alle Gebäude, die bis in die 1980er Jahre errichtet und seither keine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung erfahren haben. Zwar sind in vielen Fällen innerhalb der letzten dreißig Jahre einzelne Gebäudeteile modernisiert worden (z. B. Austausch der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage oder der sanitären Einrichtungen). 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). Solche Gebäude weisen daher neben dem altersbedingten einfachen Modernisierungsbedarf durch Abnutzung oder Verwitterung in der Breite einen energetischen Modernisierungsbedarf auf. Dies betrifft in vielen Fällen die Wärmedämmung der Fassade oder des Daches, die Isolierung der Fenster oder die technischen Anlagen zur Wärmeerzeugung (vgl. auch Abbildung 17).



Abbildung 17: Typische Gebäude mit energetischem Erneuerungsbedarf
(Quelle: Fotodokumentation)

Weiterhin zeigen sich die öffentlichen Einrichtungen im Stempelpark als grundsätzlich modernisierungsbedürftig. Das Kulturhaus aus dem Jahre 1967 ist zwar in einem altersbedingt guten baulichen Zustand, weist jedoch mittelfristig einen Modernisierungsbedarf in energetischer Hinsicht auf (z. B. Erneuerung der Fenster). Gleiches gilt für das benachbarte Gebäude des städtischen Kindergartens, das ebenfalls in den 1960ern errichtet wurde. In äußerst schlechten baulichen Zustand befindet sich das Toilettenhäuschen innerhalb des Stempelparks, das als abrisswürdig bewertet werden kann (s. Abbildung 18).



Abbildung 18: Kulturhaus (li.), Toilettenhäuschen (re.) im Stempelpark
(Quelle: Fotodokumentation)

Mehrere Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen offenkundig schlechten baulichen Zustand mit einem umfassenden Sanierungsbedarf auf. An diesen Gebäuden sind ein deutlicher Sanierungsrückstand zu erkennen und Schäden z. B. an der Bausubstanz, veraltete Fenster und Dacheindeckung, fehlende Wärmedämmung sowie ein vernachlässigter Außenbereich vorhanden. Viele 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 abrisswürdig zu bewerten (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 19: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Schäden und umfassendem Sanierungsbedarf (Quelle: Fotodokumentation)

Etwa ein Drittel des Gebäudebestandes wurde in der Bestandserhebung als wenig oder geringfügig sanierungsbedürftig bewertet. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die erst ab den 1990ern errichtet oder die in den letzten Jahren umfassend (auch energetisch) saniert wurden. Hier ist zwar kein akuter oder dringender Sanierungsbedarf vorhanden; mittel- oder langfristig kann aber auch hier an einzelnen Gebäudeteilen Erneuerungsbedarf entstehen.

4.2.6 Fazit

Das Zentrum des Stadtteils Käfertal 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 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.

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. Dazu zählen auch einige der öffentlichen Gebäude, wie z. B. das Kulturhaus oder der Kindergarten.

An manchen Bereichen im Untersuchungsgebiet besteht aus städtebaulicher Sicht Notwendigkeit für eine Neuordnung der Grundstücke, Entkernung und unter Umständen Verlagerung störender Nachbarnutzungen aus den Blockinnenbereichen. Nach erfolgter Neuordnung der Grundstücke kann hier die Entsiegelung oder maßvolle Nachverdichtung der Flächen erfolgen.

4.3 Nutzungsstruktur, Versorgung und Situation der Gewerbetreibenden

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung der letzten Jahre bildet einen der Hauptursachen zur Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Zentrum von Käfertal. Entsprechend soll ein Schwerpunkt dieser vorbereitenden 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. Ferner konnte auf die Ergebnisse aus der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim von 2009 zurückgegriffen werden.

Zu berücksichtigen sind auch die Gewerbe- und Versorgungsstandorte an den Randbereichen Käfertals, an denen in den letzten Jahren großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte angesiedelt wurden. Dies betrifft im Osten das Gewerbegebiet an der Heppenheimer Straße oder das Fachmarktzentrum (u. a. *Marktkauf*) im Süden an der Friedrich-Ebert-Straße (B38) im benachbarten Bezirk Neckarstadt-Ost, das 2004 mit einer Bruttogeschossfläche von rund 16.000 m² neu eröffnet wurde.

4.3.1 Gebäudenutzung

Im Zentrum von Käfertal herrscht eine weitgehend gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vor. Die horizontale Gliederung mit Ladenlokal, Büro- oder Praxiseinheit im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den weiteren Geschossen konzentriert sich im Wesentlichen auf den zentralen Bereich in der Mannheimer Straße, Obere Riedstraße und die angrenzenden Straßenabschnitte (vgl. Abbildung 20). In der Hauptgeschäftszone sind zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen: Hotel, Bank und Sparkasse, Post, Bäckereien und Metzgereien, Drogerie, Gastronomie und medizinische Versorgung, Lebensmittelgeschäfte, Elektronikfachhandel oder Modegeschäfte.

In Richtung der Randbereiche nimmt die Geschäftsdichte ab und es überwiegen reine Wohngebäude, wie in der Enzianstraße, Gewerbestraße oder östlichen Ladenburger Straße. Erwartungsgemäß ist hier der Einzelhandel nur noch sporadisch vorhanden, vereinzelt sind hier noch Dienstleistungsbetriebe vorzufinden (vgl. Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“).



Abbildung 20: Gemischte Nutzungsstruktur in der Hauptgeschäftsstraße (Mannheimer Straße, li.), Wohngebäude in der Enzianstraße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Rein gewerblich genutzte Gebäude wie Handwerks- oder Produktionsstätten sind im Untersuchungsgebiet nur wenige anzutreffen. So befinden sich z. B. eine Druckerei in der Ladenburger Straße (rückwärtig auf der südlichen Seite), eine Schreinerei und die Produktionsstätte einer Bäckerei jeweils in einem Innenhof in der Mannheimer Straße. Die beiden großen Einzelhandelsflächen mit jeweils 5-600 m² (ehemaliger *REWE* und *Penny-Markt*) in der Mannheimer Straße sind derzeit leerstehend und damit ungenutzt.

Rund um die Mannheimer Straße befinden sich verschiedene öffentliche, kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen, die Funktionen für den gesamten Stadtteil erfüllen. Dazu zählen das Kulturhaus und der städtische Kindergarten innerhalb des Stempelparks. Das Kulturhaus ist als Veranstaltungsort für Feste, Konzerte, Theater, Ausstellungen und Seminare ein wichtiger Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens im Stadtteil. Hinsichtlich des städtischen Kindergartens plant die Stadtverwaltung derzeit die Erweiterung des Betreuungsangebotes. Die aktuellen Bedarfsplanungen des Jugendamtes sehen den Erhalt der beiden Kindergartengruppen und die Ergänzung um eine bis zwei Kinderkrippengruppen vor. Zur Umsetzung der Planungen ist die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes um ca. 150-180 m², sowie der Außenanlagen um ca. 100 m² (pro zusätzliche Gruppe) erforderlich.



Abbildung 21: Ehemaliges Rathaus (li.), Alten- und Seniorenpflegeheim Unionshaus (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

In der Unionstraße sind verschiedene Einrichtungen der Evangelischen Kirche anzutreffen. Hier befindet sich das Gemeindehaus, das Pfarrhaus, ein Alten- und Seniorenpflegeheim (Unionshaus, s. Abbildung 21), ein Jugendhaus sowie eine Kindertagesstätte. Die katholische St.-Laurentius-Kirche mit Pfarrhaus und Gemeinde- und Sportzentrum ist etwas nördlich in der Wormser Straße vertreten. Ferner ist hier noch das ehemalige Rathaus (jetzt Bürgerdienst) in der Wormser Straße sowie die Polizeidienststelle in der Ladenburger Straße zu nennen.

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 acht Einheiten nur vereinzelt Häuser betroffen (vgl. Anlage 6: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“). In vielen Fällen handelt es sich dabei um die Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert (vgl. auch Kapitel 4.2.5).

Der gewerbliche Leerstand wird ausführlich in Kapitel 4.3.4. behandelt.

4.3.2 Versorgungsstruktur

- **Zentrenkonzept Mannheim**

Der Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts von 2009 stuft das Zentrum von Käfertal als sog. B-Zentrum ein, das Versorgungsfunktionen überwiegend für den Stadtbezirk erfüllt. In Käfertal werden daneben zwei weitere D-Zentren (reine Nahversorgungszentren mit unvollständigem Angebot) an der Mannheimer Straße (Käfertal Süd) und am Marie-Bernays-Platz ausgewiesen (vgl. auch Abbildung 4). Beide besitzen zwar quantitativ eine untergeordnete Rolle, übernehmen jedoch im Stadtbezirk wichtige Nahversorgungsfunktionen²³.

Die Untersuchung zum Zentrenkonzept 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 Zentrenkonzepts beträgt die Gesamtbindungsquote des gesamten Stadtteils Käfertal 56%, d. h. der Umsatz beträgt nur gut die Hälfte der potentiell vorhandenen Kaufkraft; es kommt daher in Käfertal zu deutlichen Kaufkraftabflüssen (vgl. Tabelle 2). Im kurz- und mittelfristigen Bedarfssegment liegen die Bindungsquoten bis auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (68%) fast ausschließlich unter 50%. Im städtischen Vergleich zählt Käfertal damit zu den Stadtteilen mit den stärksten Kaufkraftabflüssen im kurzfristigen Bereich, auch im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Der Nahversorgungsanteil der Einwohner Käfertals, d. h. der fußläufigen (500 m-Umkreis) Entfernung zu Lebensmittelgeschäften, liegt bei 69% und damit unter dem städtischen Durchschnitt von 78%²⁴.

Der Bericht weist im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Verkaufsflächen- und Umsatzanteile für die Zentrumsbereiche eine relativ kleinteilige Struktur aus. In den drei Zentren beträgt demnach die Verkaufsfläche nur etwa ein Siebtel der Gesamtfläche des Stadtteils. Rund zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche entfallen dagegen auf nur 15% aller Betriebe, die sich in nicht integrierter Lage befinden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Zentrenbereiche beträgt in Käfertal über 70%.

Als Fazit stuft der Bericht Käfertal-Zentrum als einziges B-Zentrum Mannheims 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“²⁵.

- **Versorgungslage im Untersuchungsgebiet**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Vor-Ort-Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet 136 Gewerbetreibende, Unternehmen, Freiberufler und sonstige Betriebe erfasst. Über die Hälfte der Betriebe sind Dienstleistungsunternehmen, knapp ein Vier-

²³ vgl. hierzu ausführlich Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S.61.

²⁴ vgl. Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S.12 ff., 61.

²⁵ Stadt Mannheim, FB Städtebau (2009), S.17.

tel sind Einzelhandelsgeschäfte²⁶ und der Rest gastronomische Betriebe und Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen (vgl. Abbildung 22).

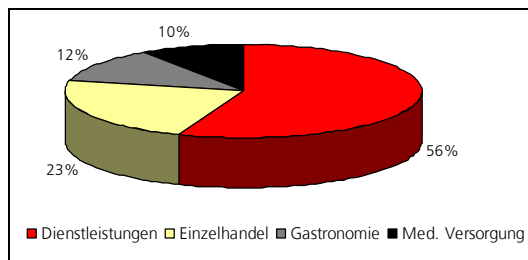


Abbildung 22: Verteilung der Betriebe im UG nach Versorgungsbereichen
(Quelle: Eigene Erhebungen)

Bezüglich des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet liegen keine Vergleichsdaten zur Verkaufsfläche und den Umsatzzahlen vor. Die 31 erfassten Einzelhandelsbetriebe wurden in der Tabelle 2 den einzelnen Sortimentsbereichen des Zentrenkonzepts zugeordnet. Hier zeigt sich zunächst, dass der langfristige Sortimentsbereich mit 16 Geschäften im Untersuchungsgebiet quantitativ relativ gut vertreten ist, während im mittelfristigen Bereich nur wenig Angebot verfügbar ist.

Sortimente (Auswahl)	Umsatz (Mio. EUR) in Käfertal	Kaufkraft (Mio. EUR) in Käfertal	Bindungsquote in Käfertal	Anzahl im UG
Nahrungs-/Genussmittel	23,9	35,3	68%	6
Drogerie/Parfümerie	2,8	5,3	53%	1
Bürobedarf, Zeitungen/Zeitschriften	0,7	2,1	34%	1
Blumen	0,4	1,8	22%	2
Kurzfristiger Bedarf (ges.)	27,9	44,6	63%	10
Bekleidung und Zubehör	5,3	12,1	44%	4
Schuhe, Lederwaren	0,3	2,5	10%	0
Sport/Freizeit	0,6	1,9	32%	0
Spielwaren	0,2	1,9	12%	0
Bücher	0,2	2,6	6%	1
Mittelfristiger Bedarf (ges.)	8,5	24,6	34%	5
Uhren/Schmuck	0,0	1,2	0%	1
Foto/Optik und Zubehör	2,4	2,1	111%	3
Unterhaltungselektronik/Neue Medien	0,4	7,3	6%	4
Möbel, Antiquitäten	10,0	6,8	147%	2
Sonstiges	3,0	5,9	51%	6
Langfristiger Bedarf (ges.)	22,8	36,4	62%	16
Summe (alle Sortimentsbereiche)	59,1	105,6	56%	31

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

Für den kurzfristigen Bedarf und den Nahversorgungsbereich befinden sich um die Mannheimer Straße insgesamt zehn Einzelhandelsgeschäfte. Dazu zählen eine Drogerie und zwei Blumenläden. Die sechs Lebensmittelgeschäfte verteilen sich auf ein Kiosk, eine Weinhandlung und vier kleinere Lebensmittelmärkte mit relativ geringer Verkaufsfläche. Der Vergleich mit dem in Käfertal insgesamt erwirtschafteten Umsatz im Bereich Nahrungs-/Genussmittel

²⁶ Nicht zum Einzelhandel zählen Apotheken sowie Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

macht deutlich, dass aufgrund der geringen Verkaufsfläche nur ein relativ kleiner Anteil des Gesamtumsatzes im Zentrum selbst erwirtschaftet wird. Dabei macht sich klar bemerkbar, dass nach Aufgabe des *Penny-Marktes* und zuletzt des *REWE* in der Mannheimer Straße kein Vollsortimenter oder Discounter mehr im Untersuchungsgebiet vertreten ist.

Ergänzt wird die Nahversorgung im kurzfristigen Bedarfssegment durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe und -angebote wie beispielsweise drei Bäckereien, zwei Metzgereien (jeweils Lebensmittelhandwerk) und zwei Apotheken sowie durch den Wochenmarkt, der freitags vormittags am Rathaus stattfindet.

4.3.3 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.

Gleichfalls spielen bei der Gesamtbetrachtung auch Fragen aus dem Bereich Marketing, Werbung und Eigeninitiative eine Rolle. Schließlich sollten die ortsansässigen Inhaber ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Areals des ehemaligen *Penny-Marktes* in der Mannheimer Straße/Ecke Gartenstraße darstellen.

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

Von den knapp 30 Betriebsinhabern, die den Fragebogen zurückgegeben haben (künftig *Befragte*), sind drei Viertel Mieter oder Pächter, ein Viertel selbst Eigentümer der Gewerbeimmobilie. Die Hälfte der Befragten wohnt direkt in Käfertal, über zwei Drittel innerhalb Mannheims oder einer Nachbargemeinde. Ein Drittel der Betriebe ist bereits dauerhaft, d. h. seit über 15 Jahren in Käfertal ansässig; über zwei Drittel bestehen schon seit mindestens 5 Jahren. Nur zwei der Betriebe haben auch in anderen Stadtteilen Mannheims eine Filiale, der Rest ist ausschließlich in Käfertal vertreten.

Die Durchschnittsfläche der Ladenlokale der Befragten beträgt etwa 100 m², die der Büros ca. 50 m² und der Arztpraxen ca. 260 m². Für die meisten Befragten reicht die zur Verfügung stehende Fläche aus; immerhin vier der Inhaber gaben einen höheren Flächenbedarf an. An Miete oder Pacht zahlen die Geschäftsinhaber gemäß den Ergebnissen der Auswertung rund 9,00 EUR pro m² für ihre Immobilie (Kaltmiete). Für Büroräume wird im Schnitt ca. 7,50 EUR/m², für Praxisräume 8,35 EUR/m² und für Ladenlokale über 13,50 EUR pro m² bezahlt. Die Mietpreise liegen in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Cityrand- oder Peripherielagen in der Region.²⁷

Nur ein Drittel der Betriebe beschäftigt mindestens eine Vollzeitkraft, davon durchschnittlich zwischen zwei bis drei Angestellte. Teilzeitangestellte werden darüber hinaus in 15 Betrieben beschäftigt, im Schnitt sind dies vier bis fünf Mitarbeiter. Allerdings macht sich hier ein Be-

²⁷ Der Immobilienmarktbericht 2009 der Metropolregion Rhein-Neckar weist für Büroflächen an Cityrandlagen eine Durchschnittsmiete von 9,70 EUR/m², für Peripherielagen von 7,40 EUR/m² aus (der Spitzenwert liegt hier bei 9,30 EUR/m²). Laut Immobilienmarktbericht 2009 des Maklerverbundes DIP (Deutsche Immobilien-Partner) beträgt die Miete für den Einzelhandel in Mannheim (EG < 100 m²) in Cityrandlagen und Stadtteilzentren zwischen 8 und 16 EUR/m² (Quelle: Stadt Mannheim, FB für Wirtschafts- und Strukturförderung, www.dip-immobilien.de).

trieb mit allein 35 angegebenen Teilzeitangestellten bemerkbar. Ohne diesen „Ausreißer“ läge die durchschnittliche Anzahl bei zwei (Teilzeit-)Angestellten. Ein Dienstleistungsbetrieb beschäftigt darüber hinaus ausschließlich acht freie Mitarbeiter. In Bezug auf alle Betriebe, die den Fragebogen ausgefüllt haben, beträgt die Betriebsgröße (exklusive Inhaber) im Durchschnitt weniger als eine Vollzeitarbeitskraft, zwei bis drei Teilzeitangestellte sowie weniger als einen Auszubildenden. Auszubildende sind lediglich in drei Betrieben anzutreffen.

Für das Zentrum von Käfertal 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, ein Viertel verzeichnete eine positive, das restliche Viertel hingegen eine negative Entwicklung (vgl. Abbildung 23).

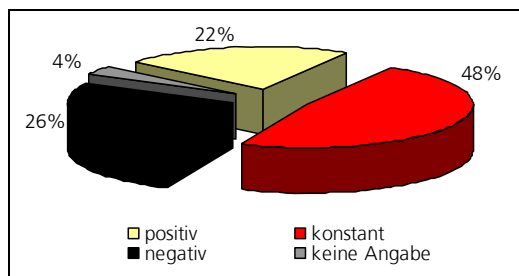


Abbildung 23: Geschäftsentwicklung der Betriebe im UG in den letzten drei Jahren
(Quelle: Fragebogenauswertung)

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 getätigt. Insgesamt 15 Betriebe haben entsprechende Maßnahmen ergriffen. Weitere sieben Geschäfte wurden in dieser Zeit umgebaut bzw. umgenutzt.

Während diese zwei Drittel der Betriebsinhaber bereits in das Geschäft investiert haben, plant ungefähr das restliche Drittel grundsätzlich solche Veränderungen vorzunehmen. Hier sieht das Bild jedoch differenzierter aus: während zwei Inhaber konkret das Geschäft modernisieren wollen, planen weitere zwei einen Umzug oder eine Verlagerung.

Rund ein Drittel der Befragten beabsichtigt, das Geschäft mittel- bis langfristig aufzugeben, teilweise aufgrund von Krankheit oder Alter, teilweise wegen Umzug oder Sitzverlagerung. In den meisten Fällen wird das Geschäft jedoch weitergeführt.

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

Fragestellung/Themenbereich	Anzahl gesamt	Bewertung in Schulnoten (Anzahl)						Ø
		1	2	3	4	5	6	
Bewertung allgemeine Situation	27	0	1	7	8	8	3	4,2
Qualität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebotes	28	0	3	7	12	3	3	3,9
Kaufkraft, Kundenfrequenz	26	0	4	5	8	8	1	3,9
Verkehrssituation PKW lokal	28	0	5	6	4	9	4	4,0
Verkehrsanbindung regional	28	3	15	4	2	3	1	2,6
Parkplatzangebot	22	0	4	4	3	5	6	4,8
ÖPNV-Anbindung	27	7	14	3	2	1	0	2,1
Verkehrssituation Fußgänger, Radfahrer	28	1	6	8	5	5	3	3,6
Aufenthaltsqualität, Stadtbild	27	0	3	6	5	10	3	4,1
Mietniveau	25	0	3	9	5	6	2	3,4
Leerstand	23	0	2	3	3	8	7	4,7
Barrierefreiheit	23	0	1	4	3	9	6	4,7

Tabelle 3: Bewertung der allgemeinen Situation und einzelner Standortfaktoren im UG
(Quelle: Fragebogenauswertung)

Besonders problematisch und mit den schlechtesten Noten bewertet erweist sich im Durchschnitt die Parkplatzsituation, der Leerstand der (Gewerbe-)Immobilien, die mangelnde Barrierefreiheit, das Stadtbild/Aufenthaltsqualität und die Verkehrssituation der PKW (alle nahezu *mangelhaft*). Als insgesamt *ausreichend* schneidet die Kaufkraft/Frequenz der Kunden in Käfertal-Zentrum sowie generell die Qualität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebotes ab.

Der Standort Käfertal-Zentrum zeichnet sich dagegen durch eine gute ÖPNV- und regionale Verkehrsanbindung aus. Auch das Mietniveau für Gewerbeimmobilien ist offensichtlich akzeptabel, es wird noch mit *befriedigend* bewertet.

Diese Bewertungen spiegeln auch die konkreten Problemlagen und Störfaktoren der Gewerbetreibenden und Betriebsinhaber wider. Gefragt nach den wesentlichen Störfaktoren im Umfeld ihres Betriebes, liegt auch hier die Parkplatzsituation an erster, d. h. der am häufigsten genannten Stelle.

Als schwerwiegendste Problembereiche im Untersuchungsgebiet wurden zudem mehrfach genannt:

- der Leerstand der Gewerbeimmobilien, insbesondere in der Mannheimer Straße,
- fehlende Laufkundschaft bzw. Kundenfrequenz,
- der Zustand der Straßen und Grünanlagen das Stadtbild,
- die Straßenraumgestaltung, insbesondere die Poller in der Mannheimer Straße,
- mangelnde Barrierefreiheit,
- der Verkehr/Raserei in der Mannheimer Straße.

Über drei Viertel der befragten Betriebe betreiben nach eigenen Angaben Werbung für das Geschäft innerhalb Mannheims oder der näheren Umgebung. Dabei kommen verschiedene Medien zum Einsatz: Am häufigsten genutzt werden Prospekte/Werbezettel und das Internet, gefolgt von der Außenwerbung. Ein Großteil der Betriebe inseriert regelmäßig in Zeitungen oder Anzeigenblättern (vgl. Abbildung 24).

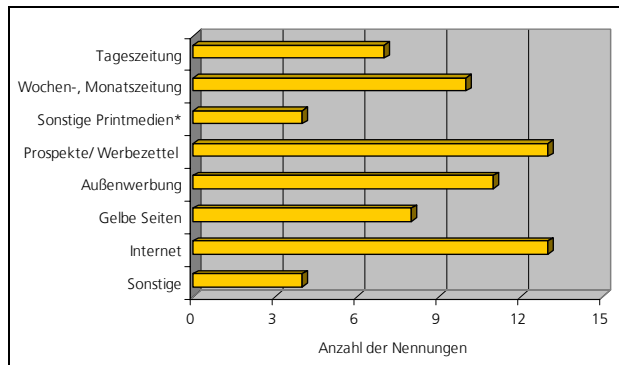


Abbildung 24: Regelmäßig eingesetzte Werbemedien im UG (Quelle: Fragebogenauswertung)
[*z. B. Anzeigen- und Gemeindeblätter, Vereinshefte]

Bedarf oder Interesse an Beratungsleistungen durch die Stadtverwaltung oder den Gewerbeverein äußerten nur ein Fünftel der Betriebsinhaber. Thematisch besteht Bedarf vor allem hinsichtlich Standortfragen wie Erweiterung/Umnutzung von Gewerberäumen oder die konkrete Parkplatzsituation, sowie organisatorische Themen wie Zeitmanagement, Kooperation, Sponsoring und Vermarktung.

Stärker zeigt sich jedoch das Interesse für gemeinsame (Werbe-)Aktionen, die speziell dem Stadtteil und dem Standort zu Gute kommen. Zwei Drittel der Befragten würden sich hierfür engagieren, die Hälfte davon sogar finanziell beteiligen. Zu denken wäre aus Sicht der Befragten z. B. an eine gemeinsame Rabattkarte, Gesundheitstage, Wettbewerbe und Werbeaktionen, oder eine „Lange Nacht des Einkaufens“.

Gleichfalls zeigt sich in diesem Bereich der örtliche Gewerbeverein als sehr aktiv. So findet z. B. 2010 erstmals das Kulturhausfest statt, in dessen Rahmen auch die Geschäfte eingebunden werden. Neben dem Käfertaler Straßenfest im Juni findet im Stadtteil z. B. im November auch wieder die „Lange Nacht der Kunst und Genüsse“ statt.

Die Verbesserung bzw. Beseitigung der genannten Störfaktoren und der eher schlecht bewerteten Standortfaktoren bilden die wichtigsten Anregungen für eine künftige Entwicklung des Käfertaler Zentrums (Frage 19 des Fragebogens). So regen einige Befragten die Entfernung der Poller in der Mannheimer Straße und das Einrichten von Kurzzeitparkplätzen an. Auch die Einrichtung einer verkehrsberuhigten oder gar einer Fußgängerzone (Reduzierung des Verkehrstempos/Verlagerung des Busverkehrs etc.) in der Mannheimer Straße wurde vorgeschlagen. Die Mannheimer Straße sollte insgesamt aufgewertet und das Flair einer Einkaufsstraße entwickeln, z. B. mit der Ansiedlung von Straßencafés.

Weiter wurde vorgeschlagen, dass sich Anwohner und Geschäftsleute zur Diskussion der künftigen Entwicklung zusammen setzen und gemeinsame Ideen entwickeln. Außerdem soll das Kulturhaus nach Meinung eines Befragten zu einem soziokulturellen Zentrum durch Zusammenlegung mit dem Kindergarten in Verbindung mit dem bestehenden Seniorenangebot ausgebaut werden.

4.3.4 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 12 Standorten im Untersuchungsgebiet festgestellt, drei Viertel davon befinden sich in und um den Hauptversorgungsbereich in der Mannheimer Straße (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
Obere Riedstraße 9	Dienstleistungen	kurz	gut; Stand Juli 2010: Neuverpachtung an Schmuckgeschäft erfolgt
Gartenstraße 7	Einzelhandel od. Dienstleistungen	lang	sanierungsbedürftig; Nachnutzung als Ladenlokal eher unwahrscheinlich
Ladenburger Straße 2a	Dienstleistungen	kurz	gut
Lindenstraße 3	Handwerk od. Dienstleistungen	lang	umfassend sanierungsbedürftig; evtl. abrissswürdig
Lindenstraße 11	Einzelhandel od. Dienstleistungen	mittel	sanierungsbedürftig
Mannheimer Straße 10-12	Einzelhandel	mittel-lang	umfassend sanierungsbedürftig
Mannheimer Straße 8	Unbekannt/Dienstleistungen	kurz-mittel	evtl. sanierungsbedürftig
Mannheimer Straße 38a	Einzelhandel (Discounter)	mittel	umfassend sanierungsbedürftig
Mannheimer Straße 45	Dienstleistungen	kurz	gut
Mannheimer Straße 57	Unbekannt/Einzelhandel	lang	umfassend sanierungsbedürftig; Nachnutzung als Ladenlokal unwahrscheinlich
Mannheimer Straße 61	Einzelhandel (Vollsortimenter)	kurz	gut
Poststraße 3	Tankstelle/Einzelhandel	mittel	sanierungsbedürftig/abrissswürdig

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

Die Leerstandsquote bezogen auf alle Geschäfte und Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet liegt somit knapp unter 10%. In Bezug allein auf den Einzelhandel ist die Quote der leerstehenden Ladenlokale jedoch deutlich höher (etwa 15-20%).²⁸

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 guten Zustand (vgl. Abbildung 25). Daher kann angenommen werden, dass diese Gewerbeimmobilien auch kurzfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden und es sich derzeit lediglich um eine Übergangsphase handelt. So ist z. B. die Immobilie in der Oberen Riedstraße 9 inzwischen neu verpachtet worden; das Geschäft ist allerdings noch nicht wieder eröffnet worden (Stand: Ende August 2010).

²⁸ Zum Vergleich: Die Leerstandsquote von Büroflächen in Mannheim beträgt ca. 7% (Quelle: Stadt Mannheim, FB für Wirtschafts- und Strukturförderung).



Abbildung 25: Kurzfristiger Leerstand in der Mannheimer Straße (rechts ehemaliger REWE)
(Quelle: Fotodokumentation)

Etwa die Hälfte der Objekte sind schon mittel- bis längerfristig ungenutzt und in den meisten Fällen baulich in einem schlechten Zustand (vgl. Abbildung 26). 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 26: Mittelfristiger Leerstand (li., ehemaliger Penny-Markt), längerfristiger Leerstand (re.), beide in der Mannheimer Straße (Quelle: Fotodokumentation)

Das Areal um den ehemaligen Penny-Markt in der Mannheimer Straße 38a ist eines der Schlüsselgrundstücke im Quartier. Hier besteht die Möglichkeit der Neuansiedlung eines Vollsortimenters bzw. Supermarktes, zumal sich das Gebäude in einem abrischwürdigen baulichen Zustand befindet und die Stadt Mannheim das Grundstück bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen erworben hat. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde nicht nur die Nahversorgungssituation in Käfertal verbessern, sondern als Frequenzbringer auch positive Auswirkungen auf den restlichen Einzelhandel erzeugen.

Die befragten Betriebsinhaber sehen ein ähnliches Potenzial für diese Fläche: Mehr als die Hälfte der Befragten kann sich einen Vollsortimenter/Supermarkt oder ein Einkaufszentrum mit Lebensmittelangebot vorstellen. Andere wünschen die Ansiedlung von Gastronomie oder die Schaffung von Angeboten für Kinder und/oder Senioren. Eher selten genannt wurde dagegen die Option eines Discounters, die Schaffung von Parkplätzen oder einer weiteren Grünfläche.



Abbildung 27: Gebäude des ehemaligen Kinos/später des *Penny-Marktes* in der Mannheimer Straße
(Quelle: Fotodokumentation)

4.3.5 Fazit

Die Untersuchungen des Zentrenkonzeptes und die Erhebungen zu den vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass Käfertal grundsätzlich über ein gutes Versorgungsangebot, insbesondere im Bereich Dienstleistungen und medizinische Versorgung verfügt. Die Geschäftsstruktur ist überwiegend kleinteilig mit einem ausgeprägten Ortsbezug.

Doch gerade im Nahversorgungsbereich, v. a. bezüglich des Lebensmittelangebotes, bestehen deutliche Versorgungsdefizite. Hier machen sich die Schließungen des *REWE* und des *Penny-Marktes* in der Mannheimer Straße gravierend bemerkbar. Die Ansiedlung eines großflächigen, standortgerechten Vollsortimenters oder Lebensmittelmarktes, der darüber hinaus als Frequenzbringer auch dem übrigen Einzelhandel zu Gute kommt, ist daher dringend notwendig. Um den heutigen Ansprüchen eines Supermarktes, der sich dauerhaft an einem Standort im Innenbereich behaupten will, zu genügen, sind Verkaufsflächen von mindestens 800-1.200 m² und ein entsprechendes Parkplatzangebot erforderlich. Für eine entsprechende Ansiedlung bietet sich das Areal des ehemaligen *Penny-Marktes* in der Mannheimer Straße an. Das Grundstück wurde bereits von der Stadt erworben, um diese Entwicklung zu steuern und eine unerwünschte Nachnutzung zu verhindern.

Eindeutig zeigen sich auch die Problembereiche im Untersuchungsgebiet aus Sicht der Geschäftsinhaber. Bemängelt werden vor allem die Parkplatz- und Verkehrssituation (eingeschränkte Halteverbote, Poller, Raserei, Großlast- und Busverkehr), der Leerstand der Gewerbeimmobilien, fehlende Laufkundschaft, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sowie mangelnde Barrierefreiheit. Im Bereich Werbung und Marketing sind die Geschäftsinhaber durchaus selbst aktiv. Der örtliche Gewerbeverein steht darüber hinaus als Anlaufstelle für Beratungsleistungen und gemeinsame Werbeaktionen zur Verfügung.

Die Leerstandproblematik im gewerblichen Bereich zeigt sich verstärkt in der Mannheimer Straße. Leerstehende Flächen, wie der ehemalige *REWE* oder – an exponierter Stelle – vor allem der *Penny-Markt* generieren bzw. verstärken die öffentliche Wahrnehmung der Leerstandssituation. Viele dieser Gewerbeobjekte sind allerdings für eine weitere gewerbliche Nutzung eher ungeeignet und sollten im Zuge einer Sanierungsmaßnahme erneuert und/oder umgenutzt werden.

4.4 Grünflächen / Freiraum

Käfertal verfügt über eine bedeutende öffentliche Grün- und Freifläche, den Stempelpark im Zentrum. Käfertal war anfänglich auch eine landwirtschaftlich geprägte Siedlung. Die ursprünglichen, innerörtlichen Bebauungsstrukturen sind in vielen Fällen noch erhalten. Zum einen sind die ehemaligen Gehöfte und Hofanlagen entsprechend ihrer Nutzung weitgehend versiegelt, zum anderen bestehen häufig noch die tief angelegten private Gartenbereiche.

In der näheren Umgebung stehen für die Naherholung der Bewohner weitere öffentliche Grün- und Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung: Der Käfertaler Wald im Nordosten, die größte Waldfläche Mannheims (etwa 2 km Entfernung), die Vogelstang-Seen im Osten (2 km), der Herzogenriedpark im Südwesten (rund 2½ km) oder das Carl-Benz-Bad im Nordwesten (2 km).

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

4.4.1 Öffentliche Freiflächen

• Stempelpark

Der Stempelpark verdankt sein Bestehen den historischen Besitz- und Nutzungsstrukturen des Ortes. Die heutige Freifläche war ursprünglich, d. h. im 19. Jahrhundert, ein Anwesen mit Hofreite, Garten- und Ackerland eines wohlhabenden Landwirts (Ludwig Stempel, 1822-86). Nach dem Eigentumsübergang an die Stadt (1920) und Zerstörungen des Gebäudebestandes im Zweiten Weltkrieg wurde die Freifläche in den 1960er Jahren als öffentlicher Park und grüne Mitte Käfertals angelegt.

Der Stempelpark ist heute eine Parkanlage mit verschiedenen Aufenthaltsbereichen, großer Freifläche und altem Baumbestand. Im Randbereich befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, wie das Kulturhaus Käfertal, der Kindergarten mit Außengelände (s. Abbildung 28) und nördlich das evangelische Gemeindezentrum an der Unionskirche. Die Grünanlage dient gleichzeitig als Zugang zu diesen Einrichtungen und Verbindungsglied innerhalb des Stadtteils.



Abbildung 28: Südwestlicher Zugang zum Stempelpark (li.), Außengelände Kindergarten (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Das Areal des Stempelparks mit den Randbereichen umfasst ca. 2,7 ha, die Parkanlage selbst ca. 1,75 ha und ist von allen Seiten über fünf Eingänge erreichbar. Der Haupteingang mit

Ausrichtung auf das Kulturhaus befindet sich an der Mannheimer Straße, jedoch zurückversetzt hinter Parkplatzflächen rechts und links des Eingangs (s. Abbildung 28). Die Gestaltung des Haupteingangs zeigt sich aufgrund dessen auch nur wenig einladend, es fehlt eine deutlichere Öffnung und Anbindung an die Mannheimer Straße.

Von Südwesten gelangt man über den Parkplatz des Kulturhauses seitlich in den Park, zusätzlich im östlichen Bereich an der Mannheimer Straße am Hotel. Die nördlichen Zugänge an der Gewerbstraße und über das Kirchengelände an der Unionskirche zeigen sich versteckt und kaum wahrnehmbar. Die engen, wenig überschaubaren Wege bilden leicht unsichere, bei Dunkelheit auch unbehagliche Räume (vgl. z. B. Abbildung 29).



Abbildung 29: Nördlicher Bereich Stempelpark, Blick Richtung Unionskirche (li.), Zu-/Ausgang zur Unionskirche (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Das Parkgelände präsentiert sich als offene, gepflegte Grünfläche mit Eingrünung der Randbereiche, vereinzelt Gehölzgruppen und beachtlichem Baumbestand. Die geschwungenen Wegestrukturen verbinden die Ausgänge mit- und die Aufenthaltsbereiche untereinander.

Im Nordosten am Eingang der Unionskirche befindet sich ein Kleinkindspielbereich. Die Möblierung (Spielhauskombination, Wippgerät und Bänke) ist in einem guten gebrauchten Zustand, allerdings auffällig mit Grafitti besprüht. Der Sandbereich und die Umgebung sind insgesamt wenig attraktiv gestaltet (s. Abbildung 31).



Abbildung 30: Baumbestand im Park (li.), Aufenthaltsbereich mit Pergola (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Daneben befindet sich ein Aufenthalts- und Sitzbereich mit bewachsener Drahtgitterkonstruktion in Form einer Pergola. Auch wenn dieser Sitzbereich gestalterisch nicht mehr heuti-

gen Maßstäben entspricht, erscheint er doch gepflegt und wird von den Besuchern angenommen (vgl. Abbildung 30).

Auch die Möblierung des zentralen Spielbereiches ist optisch in einem guten Zustand. Hier befinden sich in einem großzügigen Sandspiel- und Fallschutzbereich neben einem Spielhäuschen mehrere Angebote für kleinere und größere Kinder wie eine Aussichtsplattform, ein größeres Seilklettergerüst, ein Wipptier, Doppelschaukel und Rutsche sowie einige Sitzgelegenheiten. Der Spielbereich ist augenscheinlich in den letzten Jahren ergänzt und erneuert worden (s. Abbildung 31).

Das nahegelegene Toilettenhäuschen befindet sich allerdings in einem baulich schlechten Zustand und scheint nicht mehr genutzt zu werden. Vernagelte Öffnungen, zersplitterte Fensterscheiben und Graffiti hinterlassen einen stark verwahrlosten Eindruck (vgl. auch Abbildung 18).



Abbildung 31: Nördlicher Spielbereich für Kleinkinder (li.) und zentraler Spielbereich für ältere Kinder (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Weiteren Raum zum Verweilen bietet die Fläche nahe der Hausmeisterwohnung am Kulturhaus (nördlicher Teil des Gebäudes). Hier sind zwischen eingewachsenen Pflanzbereichen drei halbrunde Sitzgruppen mit schattigen Plätzen vorzufinden, die durch einen kurzen Pfad miteinander verbunden sind. Die Aufenthaltsbereiche werden offenbar auch genutzt, vorwiegend von Jugendlichen als Rückzugsraum (s. Abbildung 32).



Abbildung 32: Aufenthaltsbereich Nordwest (li.), Ausgang zur Gewerbstraße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Die zwischen diesem und dem Spielbereich gelegene offene Rasenfläche wird mitunter auch als Spielfeld, z. B. für Fußball (mit dem Baumbestand als Torsituation) genutzt. Die Rasenfläche direkt vor dem Kulturhaus ist mit Bäumen bestückt und dichter bepflanz.

Im südwestlichen Bereich, angrenzend an das Gebäude des leerstehenden Lebensmittelmarktes, befindet sich das eingezäunte, ca. 700 m² große Außengelände des städtischen Kindergartens.

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

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich noch in der Gerstenstraße in relativ versteckter Lage ein kleiner Spielplatz. Hier sind eine Tischtennisplatte sowie eine Holzkletterkombination und Wipptiere in einem Sandspielbereich vorhanden. Gebrauchsspuren weisen darauf hin, dass die Anlage angenommen wird (vgl. Abbildung 33). Auch wenn die Möblierung in einem optisch guten Zustand ist und die Fläche relativ gepflegt erscheint, wirkt sie doch nur wenig einladend. Zudem scheint der Rasen als Bodenbelag nur wenig geeignet.

Südwestlich außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich fußläufig in der Veilchenstraße im Bereich der Albrecht-Dürer-Schule ein weiteres Spielangebot.



Abbildung 33: Spielplatz in der Gerstenstraße (li.), Brachfläche an der B38 (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Weitere öffentliche Platz- und Aufenthaltsbereiche befinden sich am Rathaus und der katholischen Kirche. Der Platz an der Haltestelle am Rathaus in der nördlichen Mannheimer Straße ist zweireihig mit Platanen bestückt, gut ausgeleuchtet und gepflegt. Der daran anschließende Fußgängerbereich am Rathaus wirkt dagegen im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen weniger einladend und gegenüber dem Straßenverkehr ungeschützt, sodass der Brunnen und der eigentliche Platzbereich seine Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsort nicht entfalten kann (vgl. Abbildung 34).

Der Kirchplatz an der St.-Laurentius-Kirche wirkt dagegen trotz Parkplatzangebot deutlich einladender. Der Platz liegt von der Oberen Riedstraße abgesetzt und besitzt einen geschützten, mit Bäumen besetzten Aufenthaltsbereich um ein Denkmal (s. Abbildung 34). Beide Platzanlagen waren Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in den 1990er Jahren.



Abbildung 34: Platz vor dem Rathaus (li.), Kirchplatz mit Denkmal (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Im Süden des Untersuchungsgebietes, zwischen der Straßenbahntrasse bzw. Am Rebstock und der B38 wird ein Areal für zukünftige Verkehrsplanungen freigehalten, das sich heute als Grünraum und Brachfläche präsentiert (vgl. Abbildung 33). Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage an der vielbefahrenen Bundesstraße kaum Aufenthaltsqualitäten. In Ost-West-Richtung verläuft ein Trampelpfad und im Osten sind einige Parzellen als Kleingärten genutzt. Ferner befindet sich ein kleines Betriebsgebäude der MVV Energie AG auf dem Gelände.

• Straßenraum und Quartierseingänge

Im Straßenraum des Untersuchungsgebietes ist bis auf wenige Ausnahmen kaum Grün vorhanden. Nennenswerte Ausnahmen bilden hier die verbreiterten Gehwege am südlichen Abschnitt der Mannheimer Straße, am Stempelpark und die Platzbereiche am Rathaus und der katholischen Kirche. Die Randbebauung und der Verzicht auf Vorgärten lässt neben der fehlenden Durchgrünung im öffentlichen (Straßen-)Raum die Straßenquerschnitte an vielen Stellen enger erscheinen.



Abbildung 35: Straßenraum ohne Grün in der Lindenstraße (li.), unübersichtlicher Kreuzungsbereich Rebenstraße/Am Rebstock (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Die Ein- und Ausgänge des Stadtteils bzw. des Untersuchungsgebietes in der Mannheimer Straße im Süden, der Rebenstraße (Südosten) und Ladenburger Straße im Osten werden geprägt durch die Verkehrsflächen und ihre Nutzungen, insbesondere der B38, der Straßenbahntrasse und den öffentlichen Parkflächen. Diese Bereiche weisen Defizite in der Gestaltung und der Aufenthaltsqualität auf. Das Verkehrsaufkommen mit unterschiedlichen Verkehrsarten und teils hohen Geschwindigkeiten lassen zudem unübersichtliche Kreuzungsbe-

reiche entstehen, z. B. an der Kreuzung Am Rebstock/Lindenstraße/Rebenstraße/Birkenauer Straße (vgl. Abbildung 35).

4.4.2 Private Freiräume

Die Situation der privaten Freiflächen stellt sich im Käfertaler Zentrum sehr heterogen dar. Im nördlichen Abschnitt der Mannheimer Straße und in den Quartieren südlich der Ladenburger Straße sind oftmals die Hofstellen mit den dahinterliegenden Nutzgärten der ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlung erhalten. Die tiefen Gartengrundstücke werden nur noch teilweise bewirtschaftet (vgl. Abbildung 36).

Durch die häufig vorherrschende Blockrandbebauung bestehen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Raum bzw. Straßenraum in der Regel keine Vorgärten und damit keine Übergänge oder Abstandsflächen. Trotz der Randbebauung haben viele dieser Grundstücke eine Zufahrt zum Grundstücksinnen, teilweise auch eine (Gebäude-)Durchfahrt.



Abbildung 36: Hinterhofbebauung und Versiegelung in der Mannheimer Straße (li.), tiefe Gärten südlich der Ladenburger Straße (re.) (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 versiegelte Innenhöfe, die als private Stellflächen genutzt werden. Einige Grundstücke entlang der Mannheimer Straße unterliegen im rückwärtigen Bereich einer Gewerbenutzung und enthalten damit nutzungsgemischte Innenbereiche, die sich teilweise auch störend auf die Nachbarschaft auswirken.

Im Quartier zwischen Gartenstraße und Äußere Querstraße haben sich hingegen größere Gartenflächen erhalten, die jedoch nach und nach durch Bebauung der Innenbereiche in zweiter Reihe verdichtet werden. Dadurch entstehen zwischen erster und zweiter Baureihe vermehrt Hofsituationen (vgl. z. B. Abbildung 36 oder Abbildung 14).

In Abschnitten mit überwiegend Wohnnutzung, z. B. in der Gewerb- oder Enzianstraße, bestehen in Verbindung mit der Randbebauung in der Regel rückwärtige Hausgärten als private Freiräume.

4.4.3 Fazit

Im Zentrum von Käfertal sind durch die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse viele Bewohner mit privaten Freiflächen versorgt. Die privaten Freiräume dienen jedoch nicht überall

der Erholung, sondern sind häufig versiegelt und als Parkraum genutzt. In Teilbereichen finden sich auch Bebauungsstrukturen ohne Zuordnung privater Freiräume vor.

Der Stadtteil ist gleichfalls mit einer großflächigen Grünanlage, dem Stempelpark, ausgestattet. Der Park kann seiner Funktion als Erholungsfläche allerdings nur bedingt gerecht werden. Die Eingänge zum Park und z. T. auch einzelne Bereiche innerhalb zeigen Gestaltungsdefizite und mangelhafte Aufenthaltsqualitäten. Manche Stellen wirken unter Umständen unbehaglich und unsicher.

Gestaltungsbedarf besteht ferner im öffentlichen Straßenraum, an den Quartierseingängen sowie an einigen Kreuzungs- und Platzbereichen, z. B. am Rathaus in der Wormser Straße.

Die Qualität der Spielbereiche im Quartier ist grundsätzlich gut, allerdings besteht auch hier Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf, der sich an den Bedürfnissen der Nutzergruppen orientieren sollte, v. a. fehlen Aufenthaltsbereiche für Jugendliche. Gleichzeitig gibt es mit dem Areal zwischen der Straßenbahn und der B38 eine Potenzialfläche, die Raum für eine kreative Zwischennutzung zulässt.

4.5 Verkehr

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, Luftbilddauswertungen sowie verschiedene Daten und Pläne, die vom FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung zur Verfügung gestellt wurden. Bezüglich der Verkehrsbelastung lagen Verkehrszählungsdaten für die Mannheimer Straße und die Kreuzungspunkte Mannheimer Straße/B38 sowie Mannheimer Straße/Wormser Straße/Ladenburger Straße vor. Ferner konnte auf ein Gutachten zum behindertengerechten Umbau der Rad- und Gehwegunterführung Mannheimer Straße-Rollbühlstraße (B38) aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen werden.

Der Verkehrsknotenpunkt Mannheimer Straße/B38 liegt nur zum Teil innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsbereiches. Aufgrund seiner wesentlichen Bedeutung als Verbindungsglied zwischen Käfertal-Süd und dem Zentrum sowie als Zugangsbereich zum Quartier wird der Kreuzungsbereich bzw. die Querung in die Betrachtung mit einbezogen.

4.5.1 Fließender Verkehr

- **Äußere Anbindung und inneres Straßennetz**

Das Zentrum von Käfertal ist durch den Anschluss an die Bundesstraße 38 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die B38 führt von der Innenstadt Mannheims am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes vorbei in nord-östlicher Richtung zum Autobahnkreuz Viernheim (A6), nach Viernheim (Hessen) und schließlich Weinheim. Im Nordosten verläuft die Landesstraße 597 (L597), die die westlich und östlich gelegenen Mannheimer Stadtteile sowie in Richtung Osten Ladenburg und Schriesheim erreichbar macht. Nach Nordwesten führt die L597 in Richtung A6 zur B44, die Mannheim mit Lampertheim (Hessen) und Worms (Rheinland-Pfalz) verbindet.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist geprägt durch die bogenartig verlaufende Mannheimer Straße, die gleichzeitig als Eingangs-, Hauptgeschäfts- und Durchgangsstraße durch den

Stadtteil führt. Von hier aus sind die meisten zentralen Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen erreichbar. Ab dem Kreuzungsbereich mit der Ladenburger Straße geht die Mannheimer Straße in die Wormser Straße über, die innerhalb des Stadtteils nach Westen führt. Alle weiteren Gemeindestraßen sind grundsätzlich untergeordnet und dienen der Vernetzung im Gebiet.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Ausnahmen bilden die verkehrsberuhigten Abschnitte in der Unionstraße sowie am Kirchplatz zwischen Wormser Straße und Obere Riedstraße. Am ehemaligen Rathaus (Wormser Straße) verläuft ein kurzer Abschnitt als Fußgängerbereich (Verbindung zur Oberen Riedstraße).

Die am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der Straßenbahntrasse verlaufende Birkenauer Straße ist zwischen Rebenstraße und Ladenburger Straße eine Einbahnstraße in nördlicher Richtung für den Anlieger- und Busverkehr. Die Straße ist darüber hinaus für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen benutz- bzw. befahrbar.

Der bauliche Zustand der Gemeindestraßen im Untersuchungsgebiet ist in vielen Fällen schadhaft und erneuerungsbedürftig. In manchen Abschnitten, z. B. in der Mannheimer Straße, Lindenstraße, Ladenburger Straße oder Rebenstraße sind deutliche Schäden in der Straßendecke vorhanden (vgl. Abbildung 37).



Abbildung 37: Schadhafte Straßenbeläge im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Fotodokumentation)

• Fußgänger- und Radverkehr

Nutzungskonflikte zwischen dem motorisierten und dem Fußgänger- und Radverkehr zeigen sich im Untersuchungsgebiet weitgehend nur in der Mannheimer Straße. Die Fahrbahnbreite der Mannheimer Straße beträgt im gesamten Verlauf etwa 6,0 m. Der Gehweg weist im zentralen Bereich am Stempelpark eine Breite von ca. 1,85 m auf und nimmt nach Süden hin leicht zu. In Teilabschnitten, insbesondere im nördlichen Bereich der Straße, führt das Heranrücken der Bestandsgebäude jedoch zu einer Verengung des Straßenquerschnitts und der Gehwege auf unter 1,0 m. Die Begegnung zweier Fußgänger führt hier in der Regel dazu, dass einer der beiden auf die Fahrbahn ausweichen muss (vgl. Abbildung 38).

Der verengte Straßenquerschnitt und gelegentlich überhöhte Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs können hier zudem für unübersichtliche und unter Umständen gefährliche Verkehrssituationen sorgen, insbesondere durch den LKW- oder Schwerlastverkehr.



Abbildung 38: Südliche Zufahrt in die Mannheimer Straße (li.), verengter Straßenquerschnitt im nördlichen Bereich der Mannheimer Straße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

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 Hauptroute in Richtung Viernheim bzw. zur Innenstadt über die Rollbühlstraße, Am Rebstock und die Birkenauer Straße entlang der Straßenbahntrasse aus. Eine weitere, untergeordnete Nord-Süd-Verbindung verläuft über die Mannheimer Straße, sowie von Süden aus der Völklinger Straße durch die Unterführung unterhalb der B38 zur Rebenstraße. Querverbindungen nach Westen/Osten bestehen über die Wormser und Ladenburger Straße, untergeordnet auch über die Obere Riedstraße.

• **Knotenpunkt Mannheimer Straße/B38 und Unterführung**

Die Mannheimer Straße verläuft ab dem Kreuzungspunkt mit der Wormser und Ladenburger Straße in Richtung Südwesten und schneidet am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes die vierspurige B38. Dies führt zu einer räumlichen Trennung des Stadtteilzentrums vom südlich gelegenen Teil (Käfertal-Süd). Die Wirkung dieser Barriere wird durch die entlang der Rollbühlstraße verlaufende zweigleisige Schienentrasse der OEG- und Stadtbahnlinie noch verstärkt.

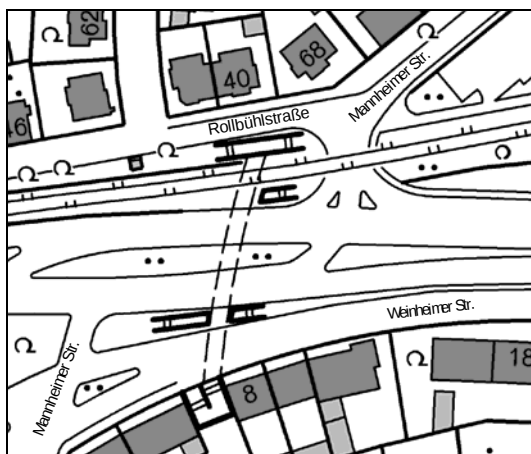


Abbildung 39: Verkehrsknotenpunkt B38/Mannheimer Straße mit Darstellung des Verlaufs der Unterführung (Quelle: Stadt Mannheim, Ausschnitt Stadtgrundkarte, bearbeitet)

Der Zugang zum Zentrum für Fußgänger und Radfahrer erfolgt am Knotenpunkt B38/Mannheimer Straße über eine Rad- und Gehwegunterführung. Die Unterführung unter-

quert auf einer Länge von etwa 70 m die Mannheimer Straße, Weinheimer Straße, Rollbühlstraße und die zweigleisige Straßenbahntrasse (vgl. Abbildung 39). Der Auf- bzw. Abgang auf der Südseite erfolgt über einen überdachten Treppenaufgang mit Stufenrampe zwischen der Hausnummer 4 und 8 in der Weinheimer Straße. Auf der Nordseite sind zwei Treppenauf- bzw. -abgänge an der Rollbühlstraße angeordnet. Zwischen Nord- und Südseite befinden sich drei weitere Zugänge, wovon einer verschlossen ist und nicht mehr benutzt wird.

Beide Zugangsbereiche zur Unterführung sind nicht behindertengerecht ausgebaut und daher von mobilitätseingeschränkten Personen nur schwer oder eingeschränkt begehb- oder befahrbar. Insbesondere fehlt eine Rampe oder ein Aufzug für Rollstuhlfahrer (vgl. Abbildung 40).



Abbildung 40: Nördlicher (li.) und südlicher (re.) Auf-/Abgang zur Unterführung
(Quelle: Fotodokumentation)

Ferner handelt sich bei der Unterführung um einen klassischen Angstraum, der aufgrund mangelnder Aufenthaltsqualität und nicht ausreichender Beleuchtung und Belebung Unsicherheiten auslösen kann (vgl. Abbildung 41).

Der motorisierte Verkehr von und zum Zentrum wird am Kreuzungsbereich mit der vierspurigen B38 über je eine Abbiegespur mit Ampelanlage nach Norden bzw. Süden geleitet. In diesem Abschnitt ist die B38 sechsspurig angeordnet (s. Abbildung 41).



Abbildung 41: Verkehrsknotenpunkt B38/Mannheimer Straße aus südlicher Richtung (li.), Blick in die Unterführung (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Der Kreuzungspunkt ist vor allem durch das Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße insgesamt sehr stark belastet. Die B38, die von der Innenstadt in Richtung Viernheim/Weinheim und das Viernheimer Dreieck (A6) führt, zählt zu den am stärksten frequentierten Straßen im

Stadtgebiet. In Teilabschnitten beträgt das Aufkommen in beide Richtungen zusammen mehr als 60.000 KFZ pro Tag.

Die Auswertung der aktuellsten Verkehrszählungsdaten²⁹ (Stand: Juli 2010) ergaben im Schnitt ein Verkehrsaufkommen auf der B38 am Kreuzungspunkt mit der Mannheimer Straße in beide Richtungen von zusammen etwa 40-45.000 KFZ/24h. Südlich des Knotenpunktes auf der Mannheimer Straße beträgt das Verkehrsaufkommen ca. 8-9.000 Fahrzeuge pro Tag; in Richtung Käfertal Zentrum und von dort kommend passieren die Mannheimer Straße jeweils täglich rund 7-8.000 KFZ.

Im weiteren Verlauf der Bundesstraße in Richtung Viernheim befindet sich auf Höhe der Rebenstraße eine weitere Unterführung, die das Zentrum mit dem Gewerbegebiet an der Heppenheimer Straße und der Völklinger Straße verbindet. Die Wegeführung erfolgt über eine leicht abschüssig gebogene Rampe, die von Fußgängern und Radfahrern sowie mobilitätseingeschränkten Personen benutzt werden kann.

• Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet

Im weiteren Verlauf der Mannheimer Straße beträgt der Tagesverkehr (Angabe in PKW-Einheiten³⁰ pro 24 Stunden, Stand 2008) an der Kreuzung zur Wormser und Ladenburger Straße noch ca. 5-6.000 Fahrzeuge. Darin enthalten sind auch rund 250 LKW und Lastzüge, die die Mannheimer Straße passieren. Auf der Wormser Straße nimmt diese Zahl noch etwas zu. Den Abschnitt befahren laut dieser Zählung in beide Richtungen täglich rund 6.000 Fahrzeuge (davon 325 LKW); die Ladenburger Straße ist dagegen mit nur 2.300 (116) Fahrzeugen deutlich weniger belastet.³¹

Im Vergleich zu anderen B-Zentren in Mannheim ist die Verkehrsbelastung im Zentrum von Käfertal noch als relativ moderat einzuschätzen. So werden in anderen Stadtteilzentren teilweise Spitzenwerte von 10-14.000 KFZ/24h erreicht, z. B. in der Meerfeldstraße (Lindenhof) oder der Hauptstraße in Feudenheim. Hierbei handelt es sich jedoch um Zentren, die direkt an Durchgangsstraßen liegen; Käfertal profitiert hingegen von der Lage an der B38 und L597 und einem vergleichsweise geringen Durchgangsverkehr durch den Stadtteil.

Aufschlussreiche Ergebnisse liefert der Vergleich der Verkehrszählungen von 2008 mit den Zahlen von 1999. Hier ist am Kreuzungspunkt Mannheimer Straße/Wormser Straße/Ladenburger Straße ein Rückgang des Verkehrsaufkommens festzustellen. Die Zahl der PKW-Einheiten (pro 16 Stunden) betrug in der Mannheimer Straße 1999 rund 6.000 Fahrzeuge, in 2008 dagegen nur noch etwa 5.000. In der Wormser Straße erfolgte ein stärkerer Rückgang von knapp 8.500 (1999) auf ca. 5.500 (2008) Fahrzeuge. Auch die Belastung der Ladenburger Straße von 5.500 auf etwa 2.000 Fahrzeuge ist deutlich zurückgegangen.

Die Ursachen für diese Entwicklung dürften in einer veränderten West/Ost-Verbindung innerhalb Mannheims und dem Ausbau der L597 (nördlich des Untersuchungsgebietes) liegen. Auch hat ein deutlicher Rückgang der Arbeitsplatzzahlen einzelner Großbetriebe um Käfertal die Anzahl von Pendlern und Parkplatzsuchenden reduziert.

²⁹ Quelle: Stadt Mannheim FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung, verschiedene Angaben.

³⁰ PKW-Einheiten = PKW+LKW(*2)+Lastzüge(*3,5)+Krafträder(*0,5).

³¹ Quelle: Stadt Mannheim FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung, Zählung vom 18.11.2008.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkflächen konzentrieren sich im Zentrumsbereich um die Hauptgeschäftsstraße in der Mannheimer Straße. So stehen größere Parkflächen am südlichen Eingangsbereich der Mannheimer Straße, im südlichen Abschnitt des Stempelparks (Parkplatz Kulturhaus) sowie an den Ost-Eingangsbereichen des Stempelparks an der Mannheimer Straße zur Verfügung (Kindergarten und am Hotel). Weitere öffentliche Parkflächen befinden sich in der Bahnhofstraße, am Kirchplatz und am Beginn der Ladenburger Straße.

In Tabelle 5 sind die wichtigsten öffentlichen Parkflächen mit Lage, Anzahl und Parkdauer aufgelistet. In der Regel ist in den öffentlichen Parkbereichen tagsüber gebührenfreies Kurzparken bis zu einer oder zwei Stunden (mit Parkscheibe) möglich, oftmals besteht auch keine zeitliche Befristung.

Lage	Anzahl ca.	Parkdauer	Bemerkung
Kirchplatz	12	unbegrenzt	
Ladenburger Straße	8	unbegrenzt	inkl. 1 Behinderten-Parkplatz
Bahnhofstraße	12	1 Std.	
Mannheimer Straße (am Hotel)	35	unbegrenzt	
Mannheimer Straße (Kiga)	18	2 Std.	1 Stellplatz mit Müll-Container belegt
Gartenstraße (Kulturhaus)	50	unbegrenzt	2 Stellplätze mit Container belegt
Mannheimer Straße (<i>Schlecker</i>)	10	1 Std.	
Mannheimer Straße Süd (Haltestelle)	17	2 Std	inkl. 1 Behinderten-Parkplatz, Bike&Ride-Anlage, 1 Stellplatz mit Container belegt
Am Rebstock	20	unbegrenzt	zusätzl. 2 Car-Sharing Plätze vorhanden
Gesamt	182		

Tabelle 5: Bestand öffentliche Parkflächen im Zentrumsbereich um die Mannheimer Straße
(Quelle: Eigene Erhebung)

Am südlichen Abschnitt des Stempelparks (Gartenstraße/Mannheimer Straße) stehen derzeit rund 110 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, der Großteil davon ohne Parkzeitbegrenzung. Hinzu kommen die ehemaligen Kundenparkplätze des leerstehenden *Penny-Marktes* (ca. 14 Stellplätze).



Abbildung 42: Parkflächen am Kulturhaus (li.) und südlichen Eingangsbereich Mannheimer Straße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Entlang des westlichen Fahrbahnrandes der Mannheimer Straße sind ab Hausnummer 32 aufwärts längsseitig Parkmöglichkeiten, teilweise auf dem Gehweg mit Fahrbahnmarkierungen, teilweise in Parkbuchten angeordnet. Hier ist Kurzzeitparken bis zu einer Stunde er-

laubt. Im Bereich der Hausnummern 50-54 sind in einer Parkbucht etwa 10 Parkplätze senkrecht zur Fahrbahn angelegt (vor dem *Schlecker*). Durch das Parken auf dem Gehweg wird dessen Breite in diesem Abschnitt deutlich verringert, es kommt somit zu Behinderungen des Fußgängerverkehrs. Im südlichen Bereich verbreitert sich der Gehweg wieder aufgrund der nach hinten versetzten Bebauung.

An der östlichen Fahrbahnseite der Mannheimer Straße ist kein parken möglich. Hier wurden über fast den gesamten Verlauf in einem Abstand von ca. 2,0 m zahlreiche Poller bzw. Pfosten installiert, um das Parken auf dem Gehweg zu verhindern bzw. das Freihalten des Gehwegs zu garantieren (s. Abbildung 43).

Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich am südlichen Ende der Mannheimer Straße an der Straßenbahnhaltestelle. Hier sind rund 35 öffentliche Parkplätze, davon ca. 17 als Kurzzeitparkplätze bis zu 2 Stunden, vorhanden. Die Parkmöglichkeiten in Richtung der Straße Am Rebstock bzw. an der Straßenbahntrasse werden vorwiegend von Pendlern genutzt, da hier kostenfreies Parken möglich ist.



Abbildung 43: Poller in der Mannheimer Straße (li.), Parksituation in der Oberen Riedstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Insgesamt stehen im gesamten Zentrumsbereich an und um die Mannheimer Straße somit deutlich über 180 öffentliche Parkplätze grundsätzlich für den Kundenverkehr zur Verfügung. Ein Teil davon wird vermutlich (auf zeitlich unbegrenzten Parkflächen) durch Anwohner oder Dauerparker belegt. Zusätzlich bestehen Parkmöglichkeiten in den Seitenstraßen auf dem Gehweg bzw. Fahrbahnrandern sowie private Kundenparkplätze in den Innenhöfen oder Tiefgaragen (vgl. auch Anlage 3: Plan „Bestandssituation“). Bei ca. 70 Geschäften mit Kundenverkehr in diesem Einzugsbereich kommen somit auf jedes Geschäft theoretisch etwa drei öffentliche Stellplätze. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei größeren Veranstaltungen im Kulturhaus, die teilweise auch tagsüber stattfinden, zahlreiche Parkplätze belegt sind und somit grundsätzlich wegfallen.

Privates Parken bzw. Anwohnerparken findet zum einen an den Straßenrändern in den Wohnstraßen statt (Parkzeitbeschränkungen oder Parkausweispflichten bestehen im Zentrum von Käfertal nicht). Zum anderen sind häufig in den Innen- bzw. Hinterhöfen auf gekennzeichneten Flächen oder privaten Garagen Parkmöglichkeiten sowie Kundenparkplätze vorhanden. Bei einigen Neubauten, mehrfach z. B. in der Mannheimer Straße, wurden private Tiefgaragen angelegt (s. Abbildung 44).



Abbildung 44: Private Parkflächen im Innenhof (li.), Tiefgarage in der Mannheimer Straße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Zusammengefasst kann also durchaus von einem relativ ausreichenden Parkplatzangebot für den Kundenverkehr ausgegangen werden. Problematisch zeigt sich jedoch die räumliche Verteilung der Stellplätze und fehlende Parkzeitbeschränkungen, so dass es zu Stoßzeiten an manchen Stellen zu Engpässen kommen kann, vor allem im nördlichen Abschnitt der Mannheimer Straße und Oberen Riedstraße (vgl. auch Abbildung 43). Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen sollte daher künftig noch erweitert werden. Parkleitsysteme oder zusätzliche Kurzzeitparkplätze könnten darüber hinaus die räumliche Verteilung verbessern.

4.5.3 ÖPNV

Das Zentrum von Käfertal ist innerhalb des Verbundnetzes des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) und des Stadtbahnnetzes Mannheim insgesamt gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Am östlichen Rand der Untersuchungsgebietes verläuft die Straßenbahnlinie 5 der OEG (Oberrheinische Eisenbahn-Gesellschaft, betrieben von der MVV OEG AG), die als Überlandstraßenbahn im Dreieck Heidelberg/Mannheim/Weinheim verkehrt.

Auf der Trasse verkehrt auch die Stadtbahnlinie 4 (RNV 4), die von Bad Dürkheim (bis Ludwigshafen als Rhein-Hardt-Bahn) nach Heddesheim führt und ab dem OEG-Bahnhof Käfertal nach Osten in Richtung Heddesheim abzweigt.

Die Straßenbahnhaltestelle „Mannheimer Straße“ im Süden des Untersuchungsgebietes wurde in den letzten Jahren baulich erneuert und behindertengerecht bzw. barrierefrei ausgebaut (s. Abbildung 45).



Abbildung 45: Barrierefreie Haltestelle Mannheimer Straße (li.), OEG-Bahnhof mit Bushaltestelle (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Mehrere Buslinien verbinden das Zentrum von Käfertal mit anderen Mannheimer Stadtteilen. Dazu zählen z. B. die Linien 53, 54, 55 und 64. Haltestellen befinden sich am südlichen Eingang in der Mannheimer Straße, am Rathaus, in der Wormser Straße, Poststraße und Ladenburger Straße sowie am OEG-Bahnhof (vgl. Abbildung 46).

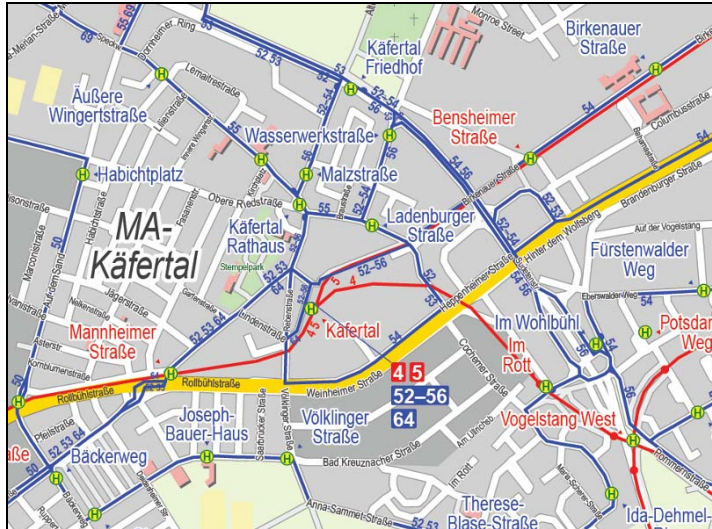


Abbildung 46: ÖPNV-Verbindungen und Haltestellen in und um Käfertal
(Quelle: www.vrn.de)

4.5.4 Fazit

Das Zentrum von Käfertal ist gut an den überregionalen Verkehr und an das ÖPNV-Netz angebunden. Das Verkehrsaufkommen auf der B38 führt jedoch zu einer starken Belastung des Kreuzungspunktes mit der Mannheimer Straße. Die Zufahrt zum Zentrum gestaltet sich für den motorisierten Verkehr umständlich über eine gestaffelte Ampelanlage. Eine ebenerdige Querung für Fußgänger und Radfahrer, die den Zugang zum Zentrum erleichtern würde, ist nicht vorhanden. Die Verbindung über die Unterführung ist nicht barrierefrei ausgebaut und daher für mobilitätseingeschränkte Personen nur schwer benutzbar.

Das Verkehrsaufkommen in der Mannheimer Straße bzw. im Zentrum mit KFZ und LKW ist vergleichsweise moderat und hat in den letzten Jahren sogar an Intensität abgenommen. Probleme bereiten jedoch die verengten Fahrbahnquerschnitte und reduzierten Gehwegbreiten im nördlichen Bereich der Mannheimer Straße, vor allem für Fußgänger.

Das öffentliche Parkplatzangebot im Zentrum ist quantitativ gerade 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 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 70% der Wohn- und Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet ist ein mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf vorhanden. In der Breite besteht ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufgrund Abnutzung, Ausstattungsmängeln oder aus energetischer Hinsicht, z. B. wegen mangelnder Dämmung der Gebäudehülle oder veralteter Heizungsanlagen. Einige der Gebäude zeigen eine besonders schlechte Bausubstanz, die eine umfassende Sanierung erforderlich machen und sich darüber hinaus in ihrem jetzigen Zustand negativ auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Ortsbild Käfertals auswirken; viele 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. Modernisierungsbedarf besteht auch für einige öffentliche Gebäude, wie z. B. das Rathaus, Kulturhaus oder die Polizeidienststelle.

Nutzungskonflikte, Verdichtung, Unternutzung, Baulücken:

In einigen Blockinnenbereichen sind störende Nachbarnutzungen, insbesondere durch Gewerbebetriebe, anzutreffen. Bei Nutzungsaufgabe oder Verlagerung der Betriebe bestehen hier Potenziale zur Entkernung und Neuordnung. Dies betrifft vor allem die folgenden Baublöcke:

- Mannheimer Straße/Enzianstraße/Äußere Querstraße,
- Mannheimer Straße/Enzianstraße/Gartenstraße,
- Mannheimer Straße/Rebenstraße/Lindenstraße,
- Mannheimer Straße/Ladenburger Straße/Birkenauer Straße/Bahnhofstraße,
- Mannheimer Straße/Unionstraße/Obere Riedstraße.

Gleiches gilt für die verdichteten Hofanlagen mit Nebengebäuden, Schuppen und Scheunen überwiegend im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes.

Größere zusammenhängende Baulücken und ungenutzte Freiflächen bieten weitere Potenziale für städtebauliche Neuordnungen und maßvolle Nachverdichtungen, insbesondere in der Rebenstraße und entlang der Birkenauer Straße.

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

Mangelnde Nahversorgung:

Das Stadtteil- und Geschäftszentrum um die Mannheimer Straße wird seinen Versorgungsfunktionen nur noch sehr eingeschränkt gerecht. Insbesondere das Nahversorgungs- und Lebensmittelangebot offenbart deutliche Defizite. Hier besteht dringender Handlungsbedarf für städtebauliche und andere Maßnahmen zur Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Leerstand Gewerbeimmobilien:

In der Mannheimer Straße besteht Leerstand bei gewerblichen Immobilien, der sich negativ auf die Attraktivität des Einkaufsstandorts und das Stadtbild 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**

Funktionsschwächen des Stempelparks:

Der Stempelpark kann seinen Funktionen als grüne Mitte und Erholungs- bzw. Spielfläche nur bedingt gerecht werden. Die Eingänge zum Park und z. T. auch einzelne Bereiche innerhalb zeigen Gestaltungsdefizite und mangelnde Aufenthaltsqualitäten. Es bestehen mitunter unbehagliche/unsichere Räume, die eine stärkere Belebung und Nutzung des Parks hemmen. In den Spielbereichen kommt es zudem zu Nutzungskonflikten zwischen Kindern und Jugendlichen unterschiedlicher Altersgruppen.

Um die Funktionen des Stempelparks zu stärken sind z. B. die Neugestaltung und Öffnung der Eingangsbereiche und eine altersgerechte Neuordnung der Aufenthalts- und Spielflächen erforderlich.

Gestalterische Mängel und Konflikte im öffentlichen Raum:

Weitere Abschnitte mit Gestaltungsdefiziten und mangelnden Aufenthaltsqualitäten sind insbesondere an den Eingängen zum Quartier bzw. Stadtteil sowie einzelnen Platz- und Kreuzungsbereichen zu finden. Dies trifft vor allem auf folgende Bereiche zu:

- Südlicher Eingangsbereich B38/Mannheimer Straße,
- Kreuzung Am Rebstock/Rebenstraße/Birkenauer Straße,
- Östliche Eingangssituation in der Ladenburger Straße,
- Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/Wormser Straße/Ladenburger Straße (am Rathaus).

Die Frei- und Brachfläche zwischen Straßenbahntrasse bzw. Am Rebstock und der B38 weist ebenfalls Gestaltungs- und Funktionsdefizite auf und bietet Potenzial für eine Neuordnung und Neugestaltung.

- **Probleme im Verkehrsbereich**

Mängel und Konflikte im öffentlichen Straßenraum:

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet zeigen Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Der Straßenbelag ist an vielen Stellen schadhaft, es mangelt in Teilabschnitten an Parkmöglichkeiten und Straßenraumbegrünung. Manche Kreuzungsbereiche sind unübersichtlich gestaltet und durch überhöhte Geschwindigkeiten geprägt.

An einigen Stellen in der Mannheimer Straße sind die Straßenquerschnitte und Gehwegbreiten zu eng. Dies kann zu Konflikten zwischen dem motorisierten Verkehr und Fußgängern, Radfahrern oder mobilitätseingeschränkten Personen führen.

Fehlende oder mangelnde Quererschließungen und Wegeverbindungen:

Die Verbindung zwischen Käfertal-Süd und dem Zentrum über die Unterführung Mannheimer Straße/B38 ist nicht barrierefrei ausgebaut und weist Gestaltungsmängel auf. Eine ebenerdige Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer besteht nicht. Die B38 und zusätzlich die Straßenbahngleise wirken wie eine Barriere zwischen den beiden Ortsteilen, deren Anbindung und Verknüpfung dadurch stark behindert wird.

Der barrierefreie Anschluss der (barrierefreien) Straßenbahnhaltstelle im Süden der Mannheimer Straße zum Ortszentrum ist nicht ausreichend gewährleistet.

Zwischen der Unionstraße und dem Stempelpark sowie der Mannheimer Straße und Birkenauer Straße fehlen geeignete Quererschließungen für Fußgänger oder diese sind nicht entsprechend ausgebaut. Einzelne bestehende Fußwegeverbindungen wirken aufgrund unzureichender Beleuchtung und schlecht einsehbaren Stellen in Abschnitten unsicher.

Mangel an öffentlichen Stellplätzen:

Die Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze an der Hauptgeschäftsstraße (Mannheimer Straße) ist grundsätzlich ausreichend. Aufgrund der ungleichen räumlichen Verteilung und teilweise fehlenden Parkzeitbeschränkung bestehen jedoch vorwiegend im nördlichen Teil der Mannheimer Straße quantitative Defizite.

Zur Stärkung der Zentrenfunktion sollte daher das Angebot an öffentlichen Parkplätzen möglichst 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 folgende 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:

- **Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels**

Eines der zentralen Themen und damit Hauptziele für das künftige Sanierungsgebiet ist die Stärkung der innerörtlichen, integrierten Nahversorgung und des Einzelhandels im Zentrum von Käfertal. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters oder größeren Lebensmittelmarktes zur Erhaltung der Zentrenfunktion unabdingbar ist. Die Ansiedlung eines solchen Frequenzbringers (für Laufkundschaft) würde sich auch positiv auf den übrigen Einzelhandel und die Dienstleistungsbetriebe im Quartier auswirken. Der Erwerb des Grundstücks Mannheimer Straße 38a durch die Stadt bietet die Möglichkeit, eine solche Entwicklung zu steuern bzw. dieses Ziel zeitnah zu erreichen. Das bereits vorhandene Interesse durch verschiedene Anbieter zeugt von der Attraktivität des Standortes, gleichfalls aber auch der Dringlichkeit zur Einleitung weiterer Verfahrensschritte.

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 wäre auch die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe in zentraler Lage, wie z. B. (Straßen-)Cafés.

- **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 oder steuerliche) Anreize für private Investitionen geschaffen werden. Weiterer Leerstand sollte verhindert werden.

- **Stärkung der Wohnfunktion und des Kulturangebotes, Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz**

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 Käfertal (Zentrum) nachhaltig als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen. Die Komplettsanierung von Wohngebäuden und die Anpassung an zeitgemäße technische Wohnstandards macht Käfertal 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 Eigentümer voraus. Hierzu sollen gleichfalls Anreize geschaffen werden.

Die Haushalts- und Bewohnerstrukturen und die allgemeinen demografischen Entwicklungen zeigen einen wachsenden Bedarf an barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum. Ziel muss daher sein, Käfertal im öffentlichen wie im privaten Bereich nachhaltig den künftigen, sich

aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen anzupassen.

Das vielfältige kulturelle Angebot in Käfertal soll erhalten und ausgebaut werden. Hierzu ist u. a. die bauliche und gegebenenfalls technische Modernisierung des Kulturhauses erforderlich.

- **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.

- **Aufwertung der Freiflächen und Aufenthaltsbereiche sowie des Straßenraums und Ortsbildes**

Käfertal-Zentrum besitzt großes Potenzial, durch Aufwertung, Belebung und Nutzungserweiterung des Stempelparks deutlich an Attraktivität zu gewinnen. Ein wichtiges Sanierungsziel ist daher die teilweise Neugestaltung und Aufwertung der Parkanlage. Die Zugänge zum Park sollen offener gestaltet werden. Dies beinhaltet vor allem die Öffnung und Aufwertung des Haupteingangs zur Mannheimer Straße und die Öffnung bzw. Verknüpfung zur Unionskirche. Ferner sollen die Spiel- und Aufenthaltsbereiche innerhalb des Parks räumlich neu geordnet und bedarfsgerecht umgestaltet werden. Der Baumbestand soll dabei möglichst erhalten bleiben.

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 Spielplatz in der Gerstenstraße sowie die Brachfläche Am Rebstock sollen gleichfalls baulich und gestalterisch erneuert und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der zentrale Bereich um die Unionskirche bis zum Rathaus soll durch bauliche und gestalterische Maßnahmen aufgewertet und die Funktion des alten Dorfkerns als Treffpunkt und öffentlicher Aufenthaltsort gestärkt werden.

- **Verbesserung der Querung über die B38**

Die Querungsmöglichkeiten der Mannheimer Straße über die B38 sollen für Fußgänger und Radfahrer sowie vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen verbessert werden. Hierfür wäre die Unterführung barrierefrei umzubauen. Ferner soll generell auf eine Verringerung der Barrierewirkung durch bauliche und gestalterische Maßnahmen hingewirkt werden.

- **Behebung einzelner Verkehrsprobleme**

Die Verkehrsbelastungen im Zentrum, vor allem in der Mannheimer Straße, sollen durch Straßenraumgestaltung und in Teilbereichen durch Verengung oder Verschwenkung der Fahrbahn verringert werden. Straßenraumbegrünung und Neuordnung von Parkbuchten können zur Beruhigung und Entschleunigung des Verkehrs beitragen. Außerdem muss der Straßenbelag in weiten Abschnitten des Untersuchungsgebietes erneuert werden.

Weitere wichtige Ziele für das Sanierungsgebiet sind:

- die allgemeine Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs,
- der barrierefreie Ausbau und Verbreiterung der Gehwege und Kreuzungsbereiche, sowie
- die Verbesserung der fußläufigen Vernetzung innerhalb des Zentrums.

Das Angebot an öffentlichen Stellflächen ist zu erweitern und auf eine effizientere Verteilung der Parkmöglichkeiten hinzuwirken. Es ist zu prüfen, inwieweit die Pfosten in der Mannheimer Straße, die sich störend auf das Stadtbild auswirken, zumindest teilweise demontiert werden können.

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. Anschließend werden die Maßnahmen bezüglich ihrer Bedeutung und Dringlichkeit einzelnen zeitlichen Prioritätsstufen zugeordnet (vgl. Kapitel 6.3).

Vor der Umsetzung einzelner Maßnahmen sind grundsätzlich weitere Planungs- und Verfahrensschritte erforderlich. Hierbei sollen bei Bedarf 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 Mannheimer Straße 38a und südlicher Stempelpark

• Ansiedlung eines Vollsortimenters

Das Grundstück Mannheimer Straße Nr. 38a und das Gebäude des ehemaligen *Penny-Marktes* wurden von der Stadt gekauft, um an diesem Standort ungewünschte Entwicklungen zu verhindern und die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu ermöglichen. Ein Interessent und Investor, der das Gelände erwerben und entwickeln möchte, steht bereits in Verhandlungen mit der Stadt Mannheim.

Das Konzept „Entwicklung Nahversorgung und Stempelpark“ (Anlage 10) zeigt einen Vorschlag für ein räumliches Konzept zur Entwicklung des Areals. Der Entwurf sieht in Bauzone 1 ein Baufenster mit ca. 2.750 m² für den Neubau des Handelsgeschäftes mit einer (erforderlichen) Nettoverkaufsfläche von etwa 1.200 m² und einer Gesamtfläche des Gebäudes von ca. 1.650 m² (inkl. Lager und Betriebsräume) vor. Der Eingangsbereich und Zugang zum Markt könnte an der nordöstlichen Seite nahe der Mannheimer Straße über die Stellplätze bzw. den Park erfolgen, die Anlieferung im rückwärtigen westlichen Bereich über die Gartenstraße. In Betracht zu ziehen wäre auch eine mehrgeschossige Bebauung mit der Supermarktnutzung im Erdgeschoss, und einer Wohn- und/oder Büronutzung im Obergeschoss.

Das gesamte zu entwickelnde Grundstück mit einer Fläche von ca. 5.550 m² erstreckt sich in etwa über die derzeit überbaute Fläche inklusive Bestandsgebäude des Kindergartens (mit Außengelände) sowie den beiden westlich und östlich befindlichen öffentlichen Parkplätzen. Erforderliche städtebauliche Ordnungsmaßnahmen in diesem Bereich wäre somit der Abriss der Bestandsgebäude (*Penny-Markt*, und Kindergarten mit Außengelände) durch den Investor bzw. die Stadt sowie die Verlagerung der Parkflächen und des Kindergartens und Neuerrichtung an anderer Stelle.

- **Neuordnung der Stellplätze**

Die ursprünglichen Parkflächen am Kulturhaus und am östlichen Eingang zum Stempelpark würden in diesem Konzept wegfallen und sollen nördlich des Marktes zwischen Kulturhaus und Mannheimer Straße neu angeordnet werden. Ziel des Konzeptes ist es, die bestehende Menge an öffentlichen Stellplätzen noch zu erweitern.

Auf dem Grundstück, das bis zum jetzigen Bestand der Bebauung des Kindergartens und dem Parkplatz reicht (Gesamtfläche ca. 5.550 m²), können bis zu 76 senkrecht angeordnete Stellplätze eingerichtet werden. Daran angrenzend sind drei weitere Parkreihen mit bis zu 55 Stellplätzen vorgesehen. Mit insgesamt 131 Stellplätzen kann somit der Ist-Bestand von ca. 105 deutlich erhöht werden. Der begrünte und mit Baumbepflanzungen ausgestattete Korridor ist von der Mannheimer Straße aus auf das Kulturhaus ausgerichtet und soll als Eingangsbereich den Park zur Hauptstraße öffnen.

Weitere Stellplätze könnten im Zuge der Neuordnung der Mannheimer Straße direkt an der Fahrbahn durch längsseitige Parkbuchten sowie auf dem Privatgelände an der Gartenstraße unmittelbar am Gebäude des Marktes entstehen.

Durch die Erweiterung der Stellflächen entfällt ein kleiner Abschnitt des Parks zur öffentlichen Nutzung. Eine Option zur Kompensierung dieser Flächeninanspruchnahme könnte der Erwerb des im nördlichen Teil des Parks gelegenen Grundstücks der evangelischen Kirche (Flst. 6380) darstellen. Das bestehende Jugendhaus soll nach Angaben der Unionskirche aufgegeben werden. Zu prüfen wäre außerdem der (Teil-)Erwerb des benachbarten Privatgrundstücks (Flst. 6394).

- **Verlagerung des Kindergartens**

Die Erweiterung der Betriebsfläche des Nahversorgers und des Stellplatzangebotes machen die Verlagerung des Bestandsgebäudes und des Außengeländes des städtischen Kindergartens erforderlich. Das Gebäude des Kindergartens aus den 1960er Jahren zeigt sich generell modernisierungsbedürftig. Der jetzige Bestand mit zwei Kindergartengruppen beträgt ca. 350 m² Gebäude- und rund 700 m² Außenfläche.

Die aktuellen Bedarfsplanungen des städtischen Jugendamtes sehen eine Erweiterung des Angebotes am Standort Mannheimer Straße um zwei Kinderkrippengruppen vor. Hierfür erforderlich wären – bei einer Gruppenstärke von 10 bis 12 Kindern und einer Berücksichtigung der Vorgaben des Kommunalen Jugend- und Sozialverbandes (KVJS Baden-Württemberg) – die Erweiterung um 150-180 m² für das Betriebsgebäude sowie 100 m² für das Außengelände je Gruppe.

Die Bauzone 2 im Konzept „Entwicklung Nahversorgung und Stempelpark“ (Anlage 10) sieht ein Baufenster mit etwa 1.200 m² Grundfläche für das neue Gebäude inklusive Außengelände vor. Zum Stempelpark hin soll die Ausdehnung des Außen- und Spielgeländes varia-

bel gestaltet werden, so dass hier eine Einbeziehung und Mitbenutzung des öffentlichen Parks erfolgen kann.

Die vorgesehene Fläche würde grundsätzlich ausreichen, um am Standort Mannheimer Straße ein neues Kinderhaus mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen zu realisieren. Das Betriebsgebäude wäre dann voraussichtlich zweistöckig auszuführen.

- **Umgestaltung Mannheimer Straße**

Die Plankonzeption sieht auch die Umgestaltung und Neuordnung der Mannheimer Straße in diesem Abschnitt vor. Unter Beibehaltung der Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m wird vorgeschlagen, den Straßenquerschnitt durch Verlagerung zum Stempelpark und einer Verschwenkung der Fahrbahn zu verändern. Vorgesehen sind die Verbreiterung der Gehwege auf der östlichen Straßenseite und das Parken entlang der Straße in Längsparkbuchten. Der Gehweg soll auf beiden Seiten so breit angelegt sein, dass Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden. Die Bereiche sollen zudem durch Baumbepflanzungen begrünt und die Poller auf der östlichen Seite teilweise demontiert werden.

Die Verschwenkung der Fahrbahn mit Begrünung und beidseitigem Parken lässt den Straßenquerschnitt generell enger erscheinen und sorgt damit in der Regel für eine Beruhigung des Verkehrs. Zu denken wäre hier auch an die Einrichtung einer Bushaltestelle „Stempelpark“, um die Anbindung des Lebensmittelgeschäftes und des Kinderhauses zu verbessern, für mehr Belebung zu sorgen und den Bereich insgesamt aufzuwerten.

6.2.2 Maßnahmenbereich Stempelpark

Die Funktion des Stempelparks als grüne Mitte und Erholungsraum soll durch bauliche Maßnahmen und Neuordnung der Nutzungsbereiche gestärkt werden. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Park stärker mit dem Stadtteil zu verknüpfen sowie eine höhere Nutzung und Belebung und damit Attraktivität des Parks zu bewirken.

An Ordnungsmaßnahmen sind hier zunächst der Abriss des Kindergartengebäudes (inkl. Außengelände) sowie des Toilettenhäuschens in der Parkmitte vorgesehen. Eine öffentliche, barrierefreie Toilette könnte in einer der geplanten Neubauvorhaben untergebracht werden.

Der südöstliche Eingangsbereich und Haupteingang zum Park wird im Rahmen des Umbaus und der Neustrukturierung der Mannheimer Straße neu gestaltet (vgl. Anlage 10). Der nordwestliche Zugang von und zur Gewerbestraße sollte baulich verbreitert und zusätzlich begrünt werden. Hierzu wäre ein kommunaler Grunderwerb des nördlich angrenzenden Grundstücks (Teilfläche von Flst. 6365 im privaten Eigentum) sowie unter Umständen die Verlegung des Betriebsgebäudes der MVV Energie AG (Flst. 6341/4) erforderlich.

Der Zugang und die Verbindung zur Unionskirche und dem künftigen neuen Gemeindezentrum (vgl. Kapitel 2.4) soll durch bauliche Maßnahmen erleichtert und offener gestaltet werden. Hierzu könnte z. B. der Abriss von Teilen der Sandsteinmauer zur Verbreiterung des Zugangs beitragen. Entsprechende Maßnahmen können allerdings nur in Abstimmung mit der Evangelischen Kirchengemeinde bzw. auf deren Veranlassung erfolgen.

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sollen neu gestaltet und geordnet werden. Der nördliche Spielbereich für Kleinkinder (bis ca. 3 Jahre) könnte zum neuen Kinderhaus verlegt und von

dort aus mitgenutzt werden. Der zentrale Spielplatzbereich für Kinder bis etwa 6 Jahre kann dagegen an dem jetzigen Standort bestehen bleiben.

Zur Aufwertung des Aufenthaltsbereiches nördlich des Kulturhauses wird vorgeschlagen, ihn neu zu gestalten und für Jugendliche (ab 12 Jahre) altersgemäß auszustatten. Hier könnte ein Jugendtreffpunkt entstehen, der mit komplexen Kletterherausforderungen und intelligenten Spielsystemen ausgestattet ist.

6.2.3 Maßnahmenbereich Straßenraumgestaltung Mannheimer Straße und Querung B38

Die Handlungs- und Maßnahmenvorschläge für die Mannheimer Straße zielen auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes und der Verbesserung der Querung und Verknüpfung mit Käfertal-Süd ab. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen stellt ebenfalls ein wichtiges Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme dar.

Vorgeschlagen werden hierzu:

- Die Aufwertung des Straßenraums durch Erneuerung des Straßenbelags und Begrünungsmaßnahmen;
- die Neuordnung des Parkens;
- die Schaffung einer ebenerdigen Querung oder der barrierefreie Umbau der Unterführung B38, die Verbesserung der Beleuchtung, Ertüchtigungs- und Gestaltungsmaßnahmen;
- die bauliche Umgestaltung und Aufwertung des südlichen Eingangsbereiches zum Zentrum.

Im Zuge des Umbaus wäre auch eine Neugliederung und Aufteilung der Mannheimer Straße in einzelne Nutzungsbereiche (ruhender und fließender Verkehr, Radfahrer, Fußgänger) denkbar. Die Nutzungsmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen (Behinderte, Senioren etc.) sollen dabei berücksichtigt werden. Auf den barrierefreien Umbau der Mannheimer Straße ist zu achten (vgl. Hinweise der AG Barrierefreiheit in Kapitel 3.3).

Für den nördlichen Bereich der Mannheimer Straße ist zu prüfen, ob ergänzende Fußgängerüberwege die Gefahrenstellen für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen entschärfen würden.

Die Möglichkeiten einer ebenerdigen Querung der Mannheimer Straße für den Fußgänger- und Radfahrverkehr über die B38 wurden von der Stadt Mannheim in den letzten Jahren mehrfach geprüft. Eine zusätzliche Signalanlage an dieser Stelle würde aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (ca. 60.000 Fahrzeuge täglich) und der Fahrbahnbreite (und damit entsprechend langer Signalphase) zu erheblichem Rückstau und Verkehrsbehinderungen auf der B38 führen. Auch an anderen Stellen entlang der Weinheimer Straße oder Rollbühlstraße ist eine Querung mit Signalanlage schwer realisierbar. Die Variante einer Überführung in Form einer Fußgängerbrücke ist in Hinblick auf die mangelnde Barrierefreiheit und der erforderlichen Bauhöhe dagegen auszuschließen. Die Querung der Straßenbahngleise kommt als zusätzliche Erschwernis hinzu.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird deshalb der Ausbau der bestehenden Rad- und Gehwegunterführung Mannheimer Straße-Rollbühlstraße (B38) empfohlen. Für die weiterfüh-

renden Planungen dieser Maßnahme kann auf ein Gutachten aus dem Jahre 2003 des Ingenieurbüros *Schiffer & Partner GmbH* zurückgegriffen werden. Das Konzept sieht für die Südseite einen kompletten Rückbau der vorhandenen Treppenanlage und den Einbau einer Rampe mit einer Längsneigung von 6,75% vor. Auf der Nordseite ist für die Rampe ein Rückbau des westlichen Treppenabgangs erforderlich; der Straßenquerschnitt der Rollbühlenstraße muss hierfür um 30 cm auf 5,70 m reduziert werden.

Die Maßnahme „barrierefreier Umbau Unterführung Mannheimer Straße/B38“ wird im Folgenden vorbehaltlich ebenerdiger Alternativen in den Maßnahmenplan (Anlage 9, Kapitel 6.3) und die Finanzierungsübersicht (Kapitel 7) übernommen.

6.2.4 Maßnahmenbereich Modernisierung Gebäudebestand

Die Bausubstanz der privaten und einiger öffentlichen Gebäude ist zu modernisieren. Grundsätzlich besteht an den meisten Gebäuden Modernisierungsbedarf hinsichtlich 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.

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 Mannheimer Straße sowie im gesamten zukünftigen Sanierungsgebiet Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, die den heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen, auch an den Klimaschutz, entsprechen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer Grundvoraussetzung. Grundsätzlich zeugen die Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) und die Bevölkerungsstrukturen im Gebiet für ein hohes 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.

6.2.5 Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung

Die im Untersuchungsgebiet identifizierten Nachverdichtungspotenziale sind auszuschöpfen, Baulücken und offene Raumkanten sollen geschlossen, Innenbereiche neu strukturiert und Brachflächen neu genutzt werden. Da sich die Flächen generell im privaten Eigentum befin-

den können im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, wie planungsrechtliche Verfahren, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb oder der Bau von Erschließungsanlagen. Im Folgenden werden verschiedene Alternativen zur Bebauung einzelner Freiflächen und Baulücken vorgeschlagen:

- **Konzepte zur Nachverdichtung der Birkenauer Straße und Mannheimer Straße**

Im räumlichen Konzept „Nachverdichtung Birkenauer Straße“ (Anlage 11) wird ein städtebaulicher Entwurf zur Bebauung der freien Flächen mit standortgerechter Wohnbebauung vorgeschlagen. Der Planungsvorschlag sieht eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen und die Bebauung mit Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern entlang der Birkenauer Straße und im Innenbereich vor. Durch die Wohnbebauung wird in diesem Bereich eine strukturgebende Raumkante geschaffen. Eine Verbindungsstraße verläuft von der Birkenauer Straße innerhalb des Erschließungsabschnitts bis zur Mannheimer Straße und dient zur Verknüpfung mit dem Ortszentrum. Die Verbindung zur Mannheimer Straße könnte allerdings nur durch einen kommunalen Grunderwerb des betroffenen Grundstücks und Rückbau des Bestandsgebäudes realisiert werden.

Alternative Lösungen zur Nachverdichtung zeigen die räumlichen Konzepte „Nachverdichtung Mannheimer Straße Variante 1-3“ (Anlagen 12-14) mit verschiedenen städtebaulichen Varianten zur Bebauung des Innenbereichs. Die Vorschläge begrenzen die Nachverdichtung räumlich auf die 2. Baureihe an der Mannheimer Straße, die nach Freiwerden/Abriss der bestehenden Nebengebäude auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen könnte. Die zweite und dritte Variante (Anlage 13 und 14) verlängern den Erschließungsabschnitt bis zur Bahnhofstraße. Hierfür wäre zusätzlich ein Grunderwerb eines Teils des Grundstücks Nr. 6511/1 erforderlich.

- **Konzept Baulückenschließung Rebenstraße**

Das räumliche Konzept „Baulückenschließung Rebenstraße“ (Anlage 15) zeigt auf, wie die bestehende Baulücke in der Rebenstraße zwischen der Sparkasse und der Hausnummer 6a geschlossen werden könnte. Die beiden Grundstücke Nr. 6448 und 6449 befinden sich in Privateigentum und bilden derzeit eine Brachfläche.

Die dargestellte Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern würde sich in den Bestand einfügen und die bauliche Fassung einer durchgängigen Raumkante ermöglichen.

- **Verlagerung störender Nachbarnutzungen**

In verdichteten Innenhofbereichen mit vorherrschender störender Nutzungsmischung 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 bzw. Besonnung und natürliche Belüftung der Wohn- und Freiräume verbessert werden. Auf den dadurch gewonnenen Freiflächen könnten wohnungsnahe Grün- und Hofbereiche entwickelt werden, die die Wohnquartiere attraktiver machen.

6.2.6 Maßnahmenbereich öffentlicher Raum und Quartierseingänge

Die Gestaltungsdefizite und mangelnde Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sollen durch Neugestaltung, Begrünung und städtebauliche Maßnahmen behoben und verbessert werden. Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Neugestaltung, Neuordnung der Eingangsbereiche zum Quartier:** Aufwertung durch städtebauliche Maßnahmen in der südlichen Mannheimer Straße, Rebenstraße und Ladenburger Straße.
- **Straßenraumgestaltung und Reaktivierung öffentlicher Straßenräume:** Erneuerung der Straßendecke, Begrünung und Einbindung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, barrierefreier Ausbau der Straßen und Gehwege in der Mannheimer Straße, Lindenstraße, Gartenstraße, Rebenstraße, Am Rebstock und Ladenburger Straße.
- **Verbesserung von Wegeverbindungen, insbesondere für Fußgänger:** Neugestaltung, Ausbau, Begrünung, Belichtung, Öffnung schlecht einsehbarer, unbehaglicher Stellen zwischen der Straßenbahnhaltstelle Mannheimer Straße und der Straße Am Rebstock, eines Teilstücks des Fußweges zwischen Am Rebstock und Mannheimer Straße sowie am Fuß- und Radweg Rebenstraße/Unterführung B38.

Nicht ausreichend ausgebaute fußläufige Verbindungen bestehen zwischen der Unionstraße und Stempelpark sowie der Mannheimer Straße und Birkenauer Straße. Im Rahmen der städtebaulichen Konzepte und möglicher Umstrukturierungsmaßnahmen soll der Ausbau dieser Wegeführungen berücksichtigt und umgesetzt werden.

- **Neugestaltung, Aufwertung des Spielplatzes in der Gerstenstraße:** Der „versteckte“ Spielplatz in der Gerstenstraße soll zielgruppengemäß gestaltet werden. Hierzu sind neue Spielgeräte zu errichten sowie Bepflanzung, Geländemodellierung und die Wegebeziehungen neu zu gestalten.
- **Änderung der Straßenführung an unübersichtlichen Kreuzungsbereichen:** Erforderlich sind bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen am Rathaus (Kreuzung Wormser Straße/Ladenburger Straße/Mannheimer Straße), am Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/Bahnhofstraße/Rebenstraße sowie an der Kreuzung Am Rebstock/Lindenstraße/Rebenstraße/Birkenauer Straße.

6.2.7 Zwischennutzung von Brachflächen

Die Brachfläche zwischen den Straßenbahngleisen (Am Rebstock) und der B38 wird momentan für künftige Verkehrsplanungen freigehalten. Hier wäre genügend Freiraum vorhanden, der im Rahmen eines Zwischennutzungsprojektes z. B. für Jugendliche genutzt werden könnte. Die Größe der Freifläche beträgt etwa 12.500 m², wovon ca. 8-10.000 m² umgenutzt werden könnten. In Frage kommen könnte z. B. die Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen, Volleyball- und Bolzplatz oder einer Halfpipe-Anlage.

Der Standortvorteil dieser Fläche läge darin, dass hier keine Störungen für die Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche zu erwarten sind. Zu berücksichtigen wäre jedoch die Gewährleistung sicherer Zugänge über die Straßenbahngleise und eine geeignete Abschirmung zur Bundesstraße. Ferner müssten Eigentumsregelungen mit der MVV Energie AG getroffen werden (z. B. Gestattungsvereinbarungen), die Eigentümerin von Grundstücken in diesem Areal ist. Auch die Aktivierung privater Sponsoren wäre für ein solches Projekt denkbar.

6.3 Maßnahmen- und Zeitplan

Die den Handlungsschwerpunkten zugeordneten Einzelmaßnahmen sollen im Folgenden noch einmal 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: kurzfristige Umsetzung vorgesehen (Zeitraum bis ca. 2016).

► **Maßnahmenbereich 1:** Mannheimer Straße 38a und südlicher Stempelpark

Maßnahme 1.1: Verlagerung/Neubau Kindergarten

Maßnahme 1.2: Ansiedlung Vollsortimenter und Neuordnung der Stellplatzflächen

Maßnahme 1.3: Bauliche Umgestaltung Mannheimer Straße am Stempelpark

► **Maßnahmenbereich 2:** Neugestaltung Stempelpark

Maßnahme 2.1: Neugestaltung/Neuordnung Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Maßnahme 2.2: Umbau, Neugestaltung Zugangsbereiche Gewerbestraße und Unionstraße mit Verbesserung der Wegeverbindungen

► **Maßnahmenbereich 3:** Straßenraumgestaltung Mannheimer Straße und Querung B38

Maßnahme 3.1: Barrierefreier Umbau Unterführung Mannheimer Straße/B38

Maßnahme 3.2: Bauliche Aufwertung des gesamten Straßenraums, Erneuerung des Straßenbelags, Begrünungsmaßnahmen, Neuordnung von Parkbuchten, barrierefreier Umbau: Mannheimer Straße (bis Rebenstraße) und Einmündungsbereiche Seitenstraßen, Unionstraße und Am Rebstock

2. Prioritätsstufe: mittelfristige Umsetzung möglich (bis ca. 2021).

► **Maßnahmenbereich 4:** Maßnahmenbereich öffentlicher Raum und Quartierseingänge

Maßnahme 4.1: Neugestaltung, Neuordnung der Eingangsbereiche zum Gebiet: Südliche Mannheimer Straße, Rebenstraße, Ladenburger Straße

Maßnahme 4.2: Straßenraumgestaltung, Erneuerung des Straßenbelags, Reaktivierung öffentlicher Straßenräume, Begrünung: Lindenstraße, Gartenstraße, Rebenstraße, Ladenburger Straße

Maßnahme 4.3: Ausbau der Wegeverbindungen: Am Rebstock, Rebensstraße Süd

Maßnahme 4.4: Neugestaltung, Aufwertung Spielplatz Gerstenstraße

Maßnahme 4.5: Umbau/Änderung Straßenführung:

- Kreuzungsbereich am Rathaus (Kreuzung Wormser Straße/Ladenburger Straße/Mannheimer Straße)
- Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/Bahnhofstraße/Rebenstraße
- Kreuzung Am Rebstock/Lindenstraße/Rebenstraße/Birkenauer Straße

- ▶ **Maßnahmenbereich 5:** Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung (private Maßnahmen mit gegebenenfalls öffentlichen Ordnungsmaßnahmen)
 - Maßnahme 5.1:** Nachverdichtung Birkenauer Straße
 - Maßnahme 5.2:** Nachverdichtung Mannheimer Straße
 - Maßnahme 5.3:** Baulückenschließung Rebenstraße
 - Maßnahme 5.4:** Verlagerung störender Nachbarnutzungen, Entkernung, Entsiegelung, Nachverdichtung in privaten Blockinnenbereichen

- ▶ **Maßnahmenbereich 6:** Zwischennutzung der Frei- und Brachfläche zwischen Rebstock und B38 als Aufenthalts- und Spielbereich für Jugendliche

7 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis der dargestellten Sanierungsziele und Handlungskonzepte wurden die voraussichtlichen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Käfertal-Zentrum“ anfallenden Kosten geschätzt. In der vorliegenden Kostenübersicht sind zunächst nur die Maßnahmen der 1. Prioritätsstufe (kurzfristige Umsetzung vorgesehen, 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 „Käfertal-Zentrum“

A U S G A B E N			
1	2	3	4
	Maßnahmen	Geschätzte Gesamtkosten [EUR]	Geschätzte zuwendungsfähige Kosten [EUR]
I. Vorbereitende Untersuchungen			
	VU und Rahmenplanung	30.000	30.000
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung			
	Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit, Bebauungspläne etc.	30.000	30.000
III. Grunderwerb		-	-
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
Freilegung von Grundstücken	Abbruch <u>Toilettenhaus Stempelpark</u> Kostenansatz (gerundet)	8.000	8.000
Erschließungsanlagen	Umbau Straße, Wege, Plätze <u>Mannheimer Straße</u> und Einmündungsbereiche Seitenstraßen Kostenansatz* (Fläche ca. 7.300 m²)	1.314.000	1.095.000
	Teilumbau Straße, Wege, Plätze <u>Am Rebstock</u> und <u>Unionstraße</u> Kostenansatz* (ca. 1.150 m²)	207.000	172.500
	Herstellung öffentliche Stellflächen <u>Mannheimer Straße</u> Kostenansatz* (ca. 62 Stellplätze, Fläche: je 20 m²)	223.200	93.000
	Barrierefreier Umbau, Umgestaltung <u>Unterführung Mannheimer Straße/B38</u> Kostenansatz gemäß Gutachten (gerundet)	1.000.000	1.000.000

Grünanlagen, Spielplätze	Umbau, Neuordnung <u>Stempelpark</u> Kostenansatz (gerundet)	270.000	270.000
V. Baumaßnahmen			
Modernisierung und Instandsetzung	Energetische Modernisierung Kulturhaus Kostenansatz (gerundet)	500.000	300.000
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Neubau Kinderhaus Mannheimer Straße Kostenansatz gemäß Vorgaben Stadt Mannheim	2.120.000**	1.060.000
VI. Sonstige Maßnahmen		-	-
VII. Vergütung	Sanierungsträgerschaft, Beratung	-	-
Summe der Ausgaben (I. bis VII.)		5.702.200	4.058.500

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

Förderrahmen:

Zuwendungsfähige Gesamtkosten:	4.058.500 EUR
Benötigte Finanzhilfe (60%):	2.435.100 EUR
Eigenanteil Stadt (40%):	1.623.400 EUR

Finanzierungsvolumen Stadt Mannheim:

Eigenanteil Stadt aus Förderrahmen:	1.623.400 EUR
Restlicher Finanzierungsbedarf**:	1.643.700 EUR
Gesamt:	3.267.100 EUR

Anmerkungen:

* Ansatz 180 EUR/m² für die Gesamtkosten der Straßen- oder Stellplatzfläche, Förderhöchstsatz von 150 EUR/m².

** Reduzierung gegebenenfalls um Fördermittel für den Neubau von Kinderkrippeneinrichtungen.

Der Förderantrag für die Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Käfertal-Zentrum“ in das Bund-Länderprogramm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) für das Programmjahr 2011 wurde im September 2010 über das Regierungspräsidium Karlsruhe an das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gestellt.

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 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“.³²

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 Käfertal ist nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern auch für den gesamten Stadtbezirk und die Gesamtstadt von Bedeutung. Ferner strahlen der Neubau und die Erweiterung des Kindergartens, die Modernisierung des Kulturhauses und die Aufwertung des Stempelparks wesentlich auf den gesamten Stadtteil und die Gesamtstadt aus.

Auch eine Mitwirkungsbereitschaft durch die Betroffenen, insbesondere der Gewerbetreibenden, ist im Untersuchungsgebiet gegeben (vgl. Kapitel 3 und 4).

Die in Kapitel 6 dargelegten Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte zielen darauf ab, die städtebaulichen Mängel und Missstände zu beheben und die Wohn-, Arbeits- und Verhältnisse, und damit die Zentrenfunktionen des Stadtteils zu stärken. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen ist allerdings von der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) abhängig. Die Finanzierung des in Kapitel 7 aufgeführten Anteils der Stadt (40%) kann zwar gesichert werden, die Durchführung der Gesamtmaßnahme hängt jedoch von der finanziellen Unterstützung durch Städtebaufördermittel (Förderrahmen 60%) ab. Die förmliche Ausweisung des Sanierungsgebietes kann daher erst nach erfolgreicher Aufnahme in das ASP 2011 erfolgen.

³² KRAUTZBERGER, M. (2008): Klimaschutz als Aufgabe städtebaulicher Verträge und kooperativer Stadterneuerung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 6/2008, S. 244.

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 Rechtsgeschäften, 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:

- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels;
- Stärkung der Wohnfunktion, Modernisierung der Bausubstanz und Neuordnung;
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen, Straßen- und Ortsbild;
- barrierefreier Ausbau der Verkehrsanlagen, Behebung von Verkehrsproblemen.

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

Zur Ergänzung und Neuordnung der Baustruktur an der Mannheimer Straße/Stempelpark hat die Stadt bereits im Vorfeld der Untersuchungen das Grundstück in der Mannheimer Straße 38a erworben. Weitere Grundstücke stehen möglicherweise zum Kauf an, ein umfangreicher Grunderwerb ist jedoch nicht vorgesehen. Wegen der voraussichtlich nicht eintretenden Wertsteigerungen wird ein möglicher (kommunaler) Grunderwerb nicht beeinträchtigt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleich-

tern. 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 „Käfertal-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 vorgesehen 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 Käfertal-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 den Anlagen 16 und 17 dargestellte Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet bei einer Fläche von ca. 26,5 ha den in der VU abgegrenzten Untersuchungsbereich, reduziert um einzelne Randbereiche, an denen Neubauprojekte stattgefunden haben bzw. derzeit stattfinden oder die auch sonst keine städtebaulichen Maßnahmen erfordern. Dies betrifft die Entwicklungsfläche Am Rebstock, die Neubauareale an der Birkenauer Straße/Bahnhofstraße sowie der Kirchplatz und die katholische Kirche (vgl. Anlage 16).

Aus der Abgrenzung herausgenommen wurde auch die Brachfläche zwischen der Straßenbahntrasse und der B38, da die vorgeschlagene Zwischennutzung nicht zu den wesentlichen

Sanierungszielen zählt und die Umsetzung nicht zwingend im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme erfolgen muss.

Ergänzt wird die Abgrenzung um den Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/B38 bis zur Weinheimer Straße sowie um ein (Teil-)Grundstück am südöstlichen Rand auf dem OEG-Gelände an der Rebenstraße. Die Nutzung des Betriebsgebäudes der MVV OEG AG soll voraussichtlich aufgegeben werden, so dass die Fläche in die Neuordnungspläne für den Kreuzungsbereich Rebenstraße/Am Rebstock einbezogen werden könnte.

9 Entwurf der Sanierungssatzung

SATZUNG

der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Käfertal 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 „Käfertal Zentrum“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 26,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Käfertal Zentrum“.

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

§ 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.

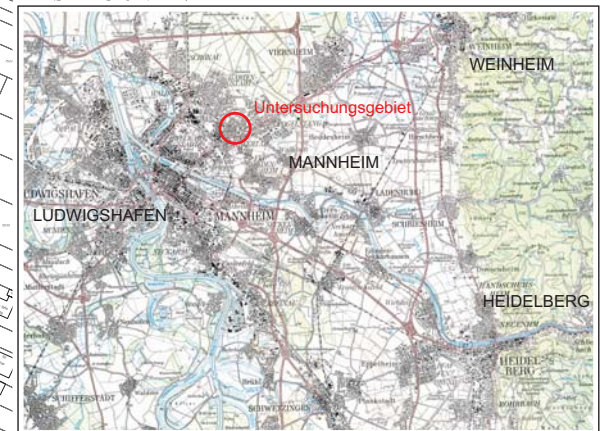
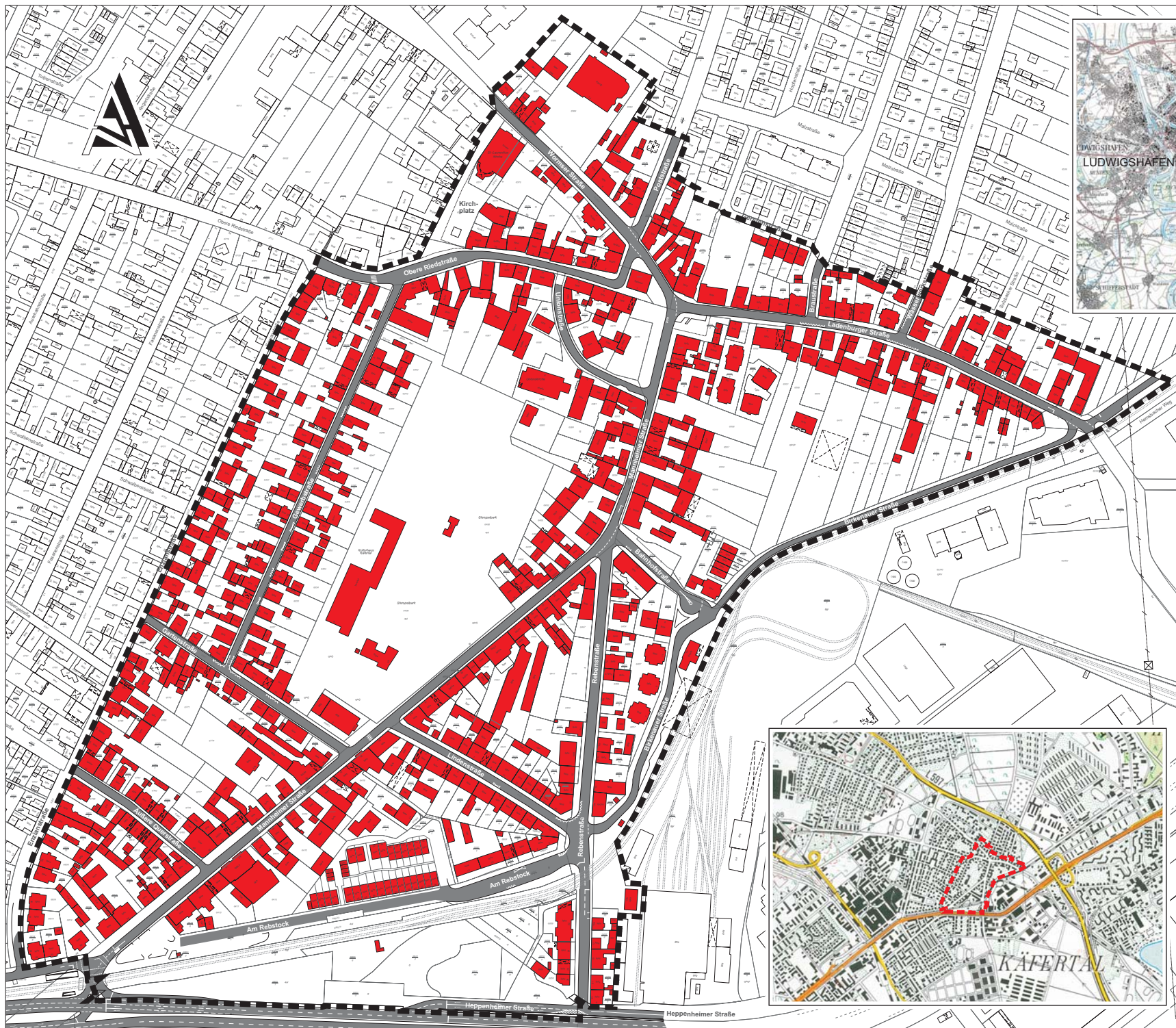
§ 4

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.



Lage im Raum

LEGENDE

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude im Untersuchungsgebiet
-  Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes
-  Straßenflächen mit Straßennamen
-  Katastergrenzen mit Flurstücksnummern



STADT MANNHEIM²
Fachbereich Städtebau

Mannheim-Käfertal (Zentrum)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

■ Anlage 1: Lage im Raum, Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

0 10 20 30 40 50 60 70m

Stand: 15.11.2010

MVV
Energiedienstleistungen



LEGENDE

Bau- und Freiflächenstruktur

-  Gebäude im Untersuchungsgebiet
-  Private Hof- und Freiflächen
-  Zufahrtsstraßen, großflächige Stellplatzflächen
-  Busstraße / Anliegerverkehr frei
-  Öffentliche Grünflächen
-  Öffentliche Fußwege
-  Spielplatz

Verkehr

-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußgängerzone
-  Tempo-30-Zone
-  Einbahnstraße
-  Taxistand
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Privater Parkplatz
-  Privater Parkplatz geplant
-  Private Tiefgarage
-  Haltestelle Straßenbahn / OEG und Bus
-  Fußgängerunterführung

Sonstiges

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



STADT MANNHEIM²

Fachbereich Städtebau

Mannheim-Käfertal (Zentrum)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Anlage 3: Bestandssituation



Stand: 15.11.2010



Anlage 4: Fragebogen Betriebsinhaber

	STADT MANNHEIM² Fachbereich Städtebau	Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in Mannheim-Käfertal (Zentrum)
Fragebogen Betriebsinhaber 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. 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. 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). Das Untersuchungsgebiet ist auf der letzten Seite dargestellt. Bei Bedarf können Mehrfachantworten angegeben oder zusätzliche Kommentare oder Blätter beigelegt werden.		Den Fragebogen bitte bis zum 30. Juni 2010 zurückgeben oder senden an: MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN Besselstr. 14/16 68219 Mannheim Fax: 0621 / 87675-99 E-Mail: r.muench@regioplan.com Tel.-Nr. für Rückfragen: 0621 / 87675-31
1. Sie sind im Untersuchungsgebiet...? ☐ Inhaber und Eigentümer der betrieblich genutzten Immobilie/ Geschäftsräume ☐ Inhaber und Mieter/ Pächter der Geschäftsräume ☐ sonstiges:		
2. In welcher Stadt/ in welchem Stadtteil wohnen Sie? 		
3. Seit wann betreiben/ besitzen Sie Ihren Betrieb im Untersuchungsgebiet? ☐ seit 1 bis 5 Jahren ☐ seit 5 bis 10 Jahren ☐ seit 10 bis 15 Jahren ☐ seit mehr als 15 Jahren		
4. Besitzen Sie noch weitere Ladenlokale/ Büro- und Praxisräume in Mannheim? ☐ nein ☐ ja, und zwar ☐ insgesamt 2-3 Ladenlokale/ Büro- und Praxisräume ☐ insgesamt mehr als 3 Ladenlokale		
5. Über wie viel m² verfügt Ihr Ladenlokal/ Ihre Büro- und Praxisräume ohne Lagerflächen? ☐ Ladenlokalm² ☐ Büroräumem² ☐ Praxisräumem² ☐ Gasträumem² a. Ist diese Fläche für Ihren Betrieb ausreichend? ☐ ja ☐ nein b. Wenn nein, wie viel Flächenbedarf besteht darüber hinaus? m²		

6. Haben Sie Angestellte? ☐ ja ☐ 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 ² oder€ gesamt
8. Wie beurteilen Sie die wirtschaftliche Entwicklung Ihres Betriebes in den letzten drei Jahren? ☐ positiv ☐ konstant ☐ negativ
9. Haben Sie in den letzten drei bis fünf Jahren betriebliche Veränderungen oder Investitionen vorgenommen? ☐ ja ☐ nein a. Wenn ja, welche? ☐ Umbau/ Umnutzung (bitte evtl. genauere Angaben): ☐ Modernisierung/ Erneuerung (wenn ja, was genau?): ☐ sonstige:
10. Haben Sie vor, in den nächsten drei bis fünf Jahren betriebliche Veränderungen oder Investitionen vorzunehmen? ☐ ja ☐ nein a. Wenn ja, welche? ☐ Umbau/ Umnutzung (bitte evtl. genauere Angaben): ☐ Modernisierung/ Erneuerung (wenn ja, was genau?): ☐ sonstige:
11. Haben Sie vor, Ihr Ladenlokal/ Ihre Büro- und Praxisräume in nächster Zeit aufzugeben? ☐ nein ☐ ja, und zwar ☐ in 1 bis 2 Jahren ☐ später a. Wenn ja, wird Ihr Geschäft nach der Aufgabe weitergeführt? ☐ ja ☐ nein b. Wenn ja, haben Sie evtl. Probleme einen Nachfolger für Ihr Geschäft zu finden? ☐ ja ☐ nein c. Wenn ja, nennen Sie uns bitte kurz den Grund der Geschäftsaufgabe:
12. Besteht bei Ihnen Interesse an Beratungsleistungen durch die Stadtverwaltung oder den Gewerbeverein? ☐ ja ☐ nein a. Wenn ja, zu welchem Thema?

13. Machen Sie Werbung in Mannheim und Umgebung?

☐ ja ☐ nein

a. Wenn ja, welche Medien nutzen Sie dafür?

☐ Tageszeitung ☐ Wochenzeitung ☐ Prospekte/ Werbezettel ☐ Lokal-Rundfunk
☐ Außenwerbung ☐ Gelbe Seiten ☐ Internet
☐ sonstiges:

14. Können Sie sich vorstellen, sich für die Interessen des Stadtteils einzubringen und z.B. bei gemeinsamen (Werbe-)Aktionen mitzuwirken bzw. diese aktiv zu gestalten?

☐ ja ☐ nein

a. Wenn ja, haben Sie hierzu Ideen oder Anregungen?

.....

15. Wären Sie bereit, sich bei bestimmten Maßnahmen auch finanziell zu beteiligen?

☐ ja ☐ nein

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

	1	2	3	4	5	6
Bewertung allgemeine Situation:	☐	☐	☐	☐	☐	☐

a. Und im Einzelnen?

Qualität des Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebotes:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Kaufkraft, Kundenfrequenz:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrssituation PKW lokal:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrsanbindung regional:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Parkplatzangebot:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
ÖPNV-Anbindung:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrssituation Fußgänger, Radfahrer:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Aufenthaltsqualität, Stadtbild:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mietniveau:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Leerstand:	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Barrierefreiheit:	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Anmerkungen:

.....

17. Was stört Sie besonders im Umfeld Ihres Betriebes?

.....

18. Die Gewerbeimmobilie in der Mannheimer Straße 38a (ehem. Kino/ Penny) steht momentan leer. Wie könnten Sie sich eine künftige Entwicklung bzw. Nutzung des Areals vorstellen?

.....

.....

.....

19. Haben Sie weitere Anregungen oder Verbesserungsvorschläge?

.....

.....

.....

Bitte nennen Sie uns abschließend Ihren Namen und eine Möglichkeit mit Ihnen Kontakt aufzunehmen (Angabe freiwillig):

Name, Vorname, Adresse (Betriebsinhaber)

Tel./E-Mail:

.....

.....

.....

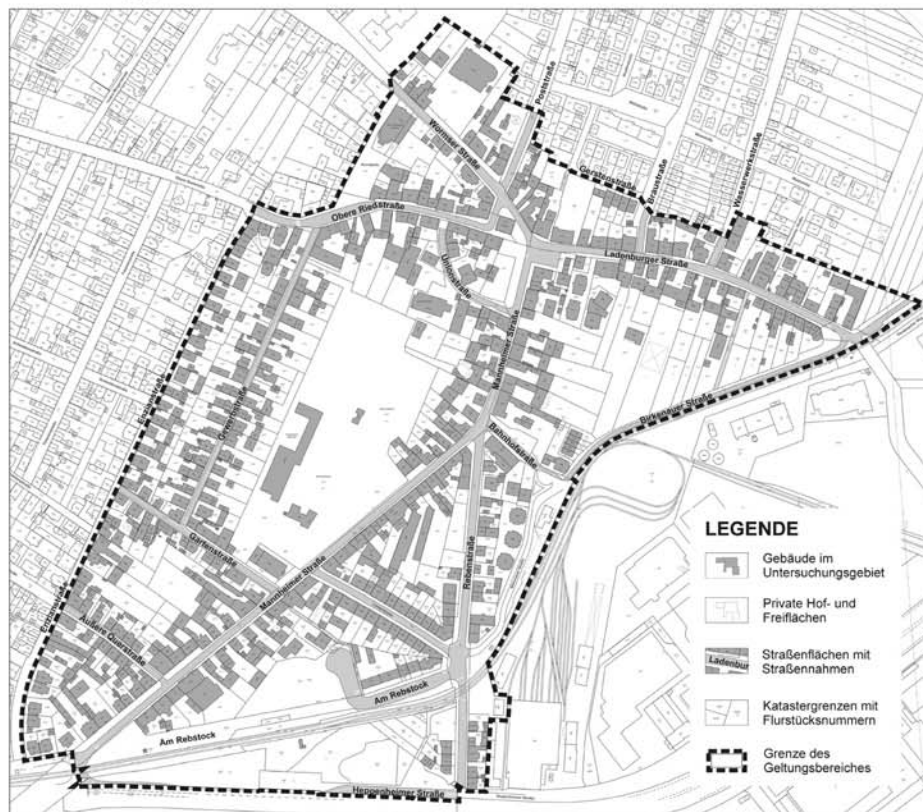
.....

.....

.....

Vielen Dank!

Untersuchungsgebiet „Käfertal Zentrum“



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

Adressat	Anschreiben	Rückmeldung
	Ausgang	Eingang
Stadt Mannheim, FB 23 (Liegenschaften)	18.01.2010	01.03.2010
Stadt Mannheim, FB 31 (Sicherheit und Ordnung)	13.01.2010	26.01.2010
Stadt Mannheim, FB 33 (Bürgerdienste)	13.01.2010	
Stadt Mannheim, Amt 37 (Feuerwehr und Katastrophenschutz)	13.01.2010	25.01.2010
Stadt Mannheim, FB 41 (Kulturamt)	13.01.2010	08.03.2010
Stadt Mannheim, FB 50 (Soz. Sicherung, Arbeitshilfen und Senioren)	13.01.2010	16.02.2010
Stadt Mannheim, FB 51 (Jugendamt)	13.01.2010	
Stadt Mannheim, FB 61.1 (Stadtentwicklung)	18.01.2010	01.03.2010
Stadt Mannheim, FB 61.2.2 (Bebauungsplanung II, Planen im Bestand)	18.01.2010	
Stadt Mannheim, FB 61.2.3 (Stadtgestaltung)	18.01.2010	20.01.2010
Stadt Mannheim, FB 61.2.4 (Lärmschutz)	18.01.2010	25.02.2010
Stadt Mannheim, FB 61.3 (Verkehrsplanung)	18.01.2010	
Stadt Mannheim, FB 61.4 (Planung Verkehrswegebau)	18.01.2010	21.01.2010
Stadt Mannheim, FB 63.1 (Bauen)	18.01.2010	
Stadt Mannheim, FB 63.2 (Umweltschutz und Gewerbeaufsicht)	18.01.2010	
Stadt Mannheim, FB 68 (Straßenbetrieb und Grünflächen)	13.01.2010	
Stadt Mannheim, Eigenbetrieb Stadtentwässerung	13.01.2010	24.02.2010
Stadt Mannheim, FB 80 (Wirtschafts- und Strukturförderung)	18.01.2010	04.03.2010
Verband Region Rhein-Neckar	18.01.2010	02.03.2010
MVV Energie AG, Abt. TS.I Instandhaltung Netze	18.01.2010	
MVV Energie AG, Abt. TS.P Planung Netze und Anlagen	18.01.2010	22.01.2010
MVV RHE AG/MVV Utility Services, Wassergewinnung	18.01.2010	
MVV Energie AG, Abt. TN.N Netzwirtschaft	18.01.2010	
MVV Energie AG, Abt. TN.G Geo-Informationen-Service	18.01.2010	
MVV Verkehr AG/MVV 7.14	18.01.2010	
MVV OEG AG	18.01.2010	
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (RNV)	18.01.2010	01.03.2010
Energie Baden Württemberg AG (EnBW)	18.01.2010	01.02.2010
Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG (Kabel BW)	18.01.2010	28.01.2010
Deutsche Telekom AG, T-Com, PT113 Prod. Management	18.01.2010	
Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN)	18.01.2010	25.01.2010
BUND Deutschland	18.01.2010	
Umweltforum Mannheim	18.01.2010	11.02.2010
Katholischer Gesamtstiftungsrat	18.01.2010	
Evangelisches Kirchenverwaltungsamt	18.01.2010	03.03.2010

AG Barrierefrei c/o Der Paritätische Kreisverband	18.01.2010	05.03.2010
Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald	18.01.2010	
IHK Rhein-Neckar	18.01.2010	24.02.2010
Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim	18.01.2010	
Deutsche Post Bauen GmbH, NL Frankfurt	18.01.2010	
Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst	28.01.2010	03.02.2010
Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein	12.03.2010	18.03.2010



LEGENDE

Versorgung

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Soziale Versorgung, Verwaltung
- Medizinische Versorgung

Nutzungsstruktur

- Wohngebäude, Wohnnutzung
- Gebäude mit Wohn- und Büro-/Gewerbenutzung
- Büro-, Betriebsgebäude, gewerbliche Nutzung
- Gemeinbedarf, öffentl. Einrichtungen, Kirche, Verwaltung
- ⊗ Leerstand Wohnen
- ⊗ Leerstand Gewerbe
- Nebengebäude

Sonstiges

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



STADT MANNHEIM
Fachbereich Städtebau

Mannheim-Käfertal (Zentrum)

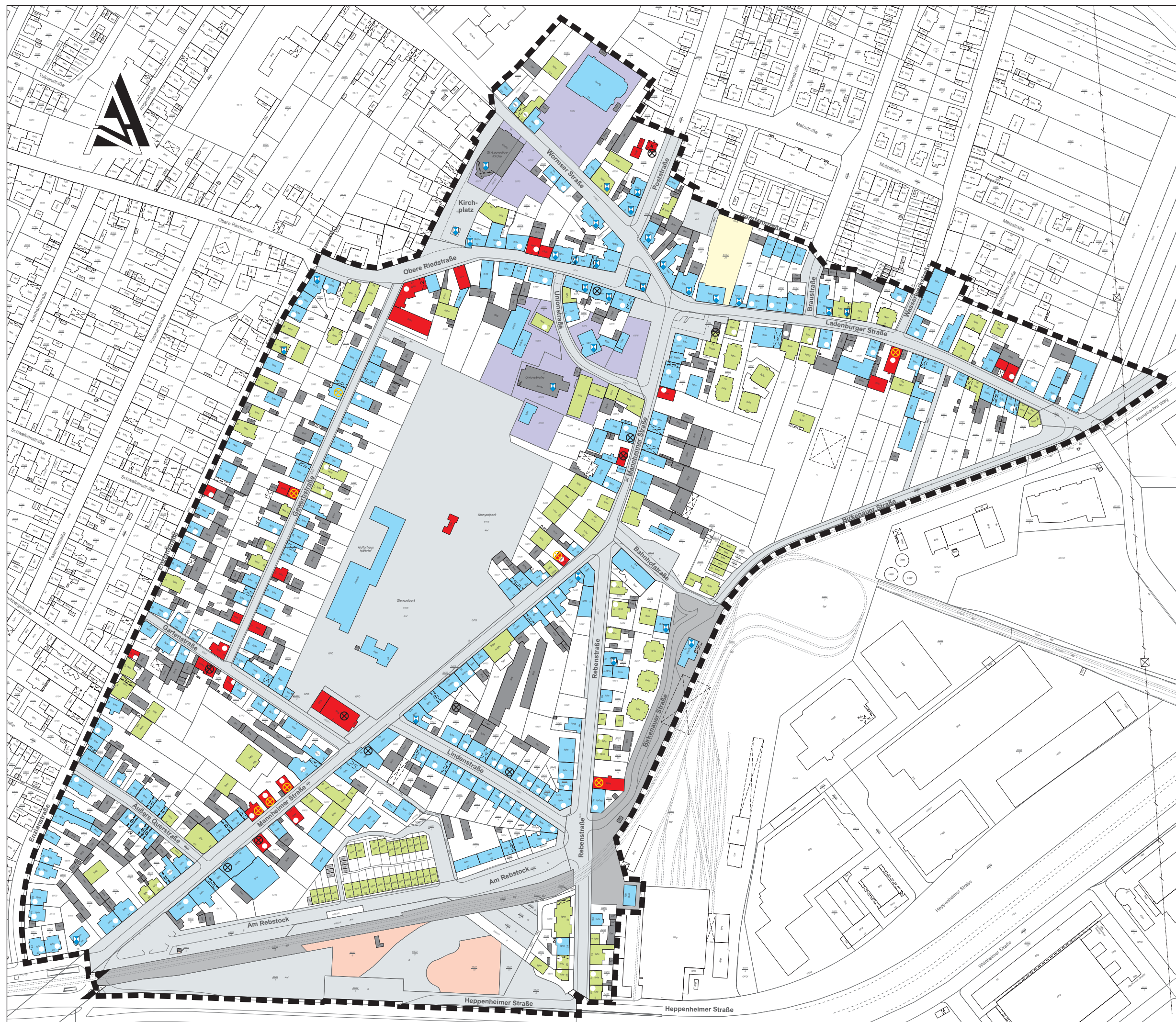
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

■ Anlage 6: Nutzungs- und Versorgungsstruktur



Stand: 15.11.2010

MVV
Energiedienstleistungen



LEGENDE

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Bewertung des Gebäudezustands

-  kein / geringfügiger Sanierungsbedarf
-  mittlerer Sanierungsbedarf
-  umfassender Sanierungsbedarf
-  ohne Bewertung

Eigentumsverhältnisse der Grundstücke

-  Private Eigentümer
-  Stadt Mannheim
-  Land Baden-Württemberg
-  Kirche
-  MVV Energie AG
-  MVV Verkehr AG (OEG)

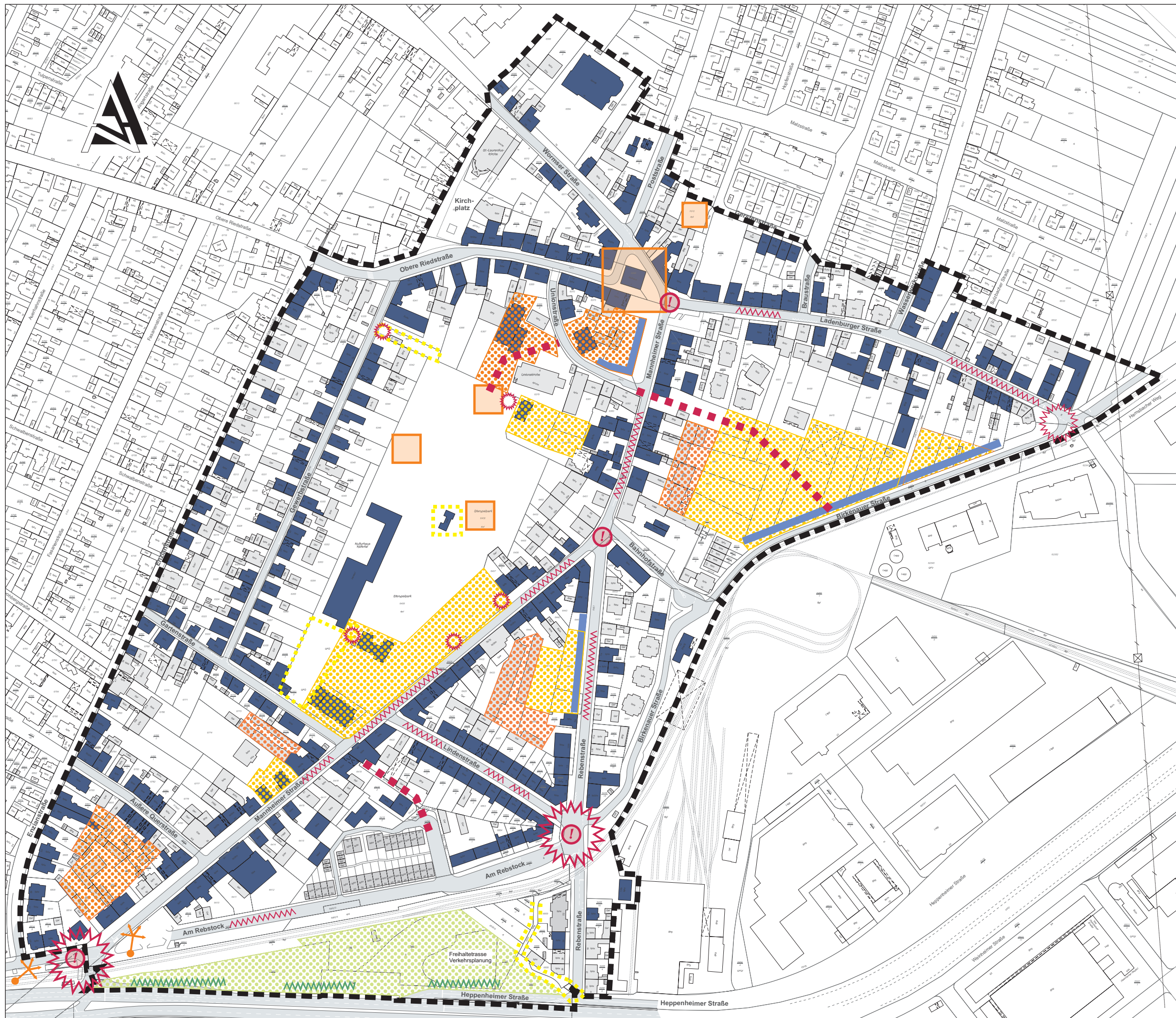
Sonstiges, Denkmalschutz

-  Denkmalschutz
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Leerstand Wohngebäude
-  Leerstand Gewerbeobjekt

**STADTMANNHEIM**²
Fachbereich Städtebau
Mannheim-Käfertal (Zentrum)
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
Anlage 7: Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse


0 10 20 30 50 70m
Stand: 15.11.2010


MVV
Energiedienstleistungen



LEGENDE

Baustruktur

-  mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf Bestandsgebäude
-  fehlende Raumkante
-  untergenutzte Bereiche, Neuordnungsbedarf, Nachverdichtungspotenzial
-  störende Nachbarnutzungen, Entkernungs- und Neuordnungsbedarf

Verkehr

-  Gestaltungsdefizite im Straßenraum
z. B. enger Fahrbahnquerschnitt, fehlender Parkraum, fehlende Begrünung, schlechter Straßenzustand
-  Kreuzungsbereich unübersichtlich, hohe Geschwindigkeiten
-  fehlende Querschließung, problematische Wegeverbindung
-  mangelnde Barrierefreiheit/Vernetzung der barrierefreien Einrichtungen

Freiraum

-  Unternutzung Freiräume/ Gestaltungsbedarf
-  Eingangsbereiche mit Gestaltungsdefiziten
-  mangelnde Aufenthaltsqualitäten
-  unbehagliche/unsichere Räume (eng, schlecht einsehbar, fehl. Beleuchtung)
-  Quartiersrand mit Gestaltungsbedarf

Sonstiges

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



STADT MANNHEIM

Fachbereich Städtebau

Mannheim-Käfertal (Zentrum)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

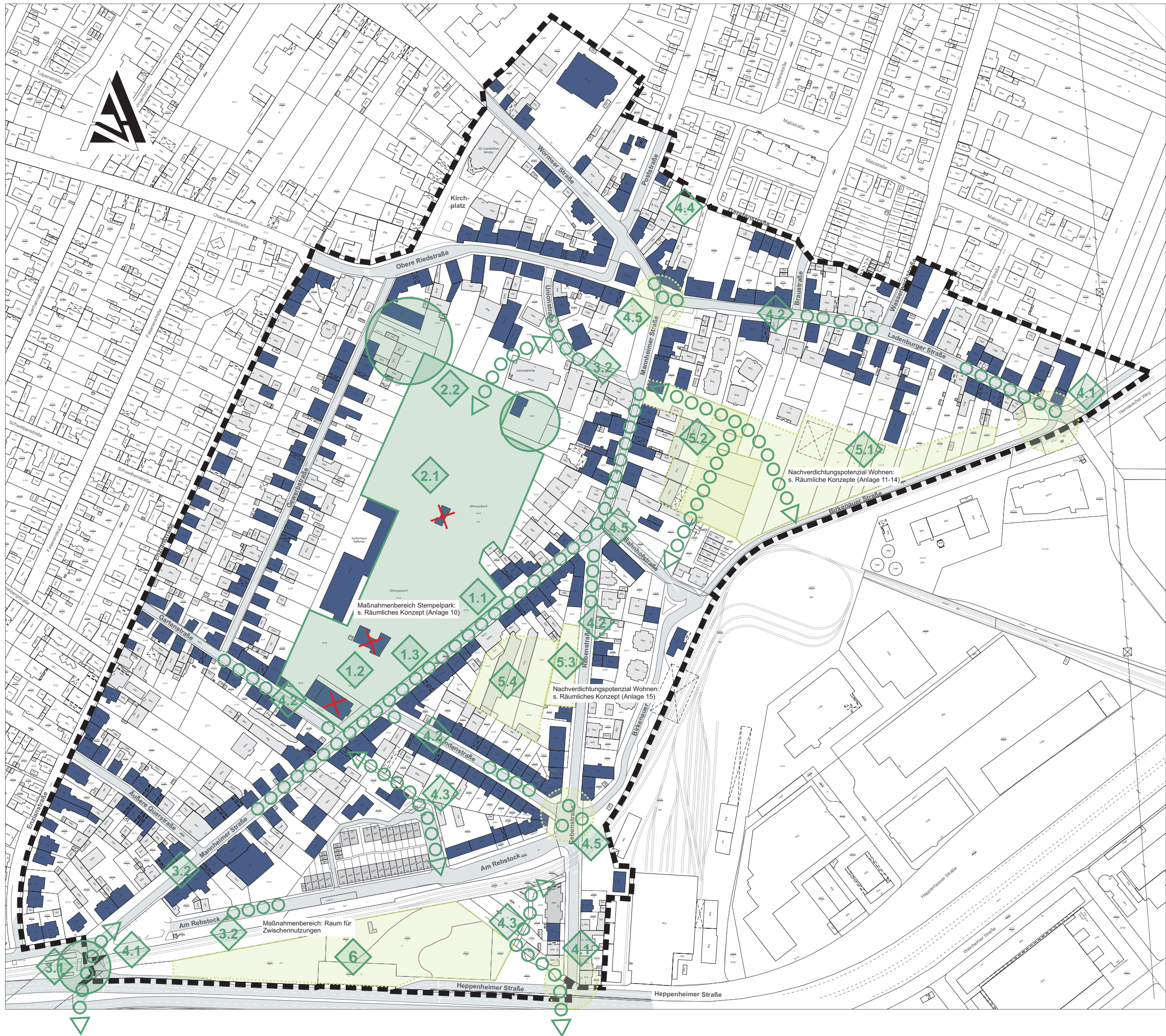


Anlage 8: Schwächen und Konflikte

0 10 20 30 50 70m

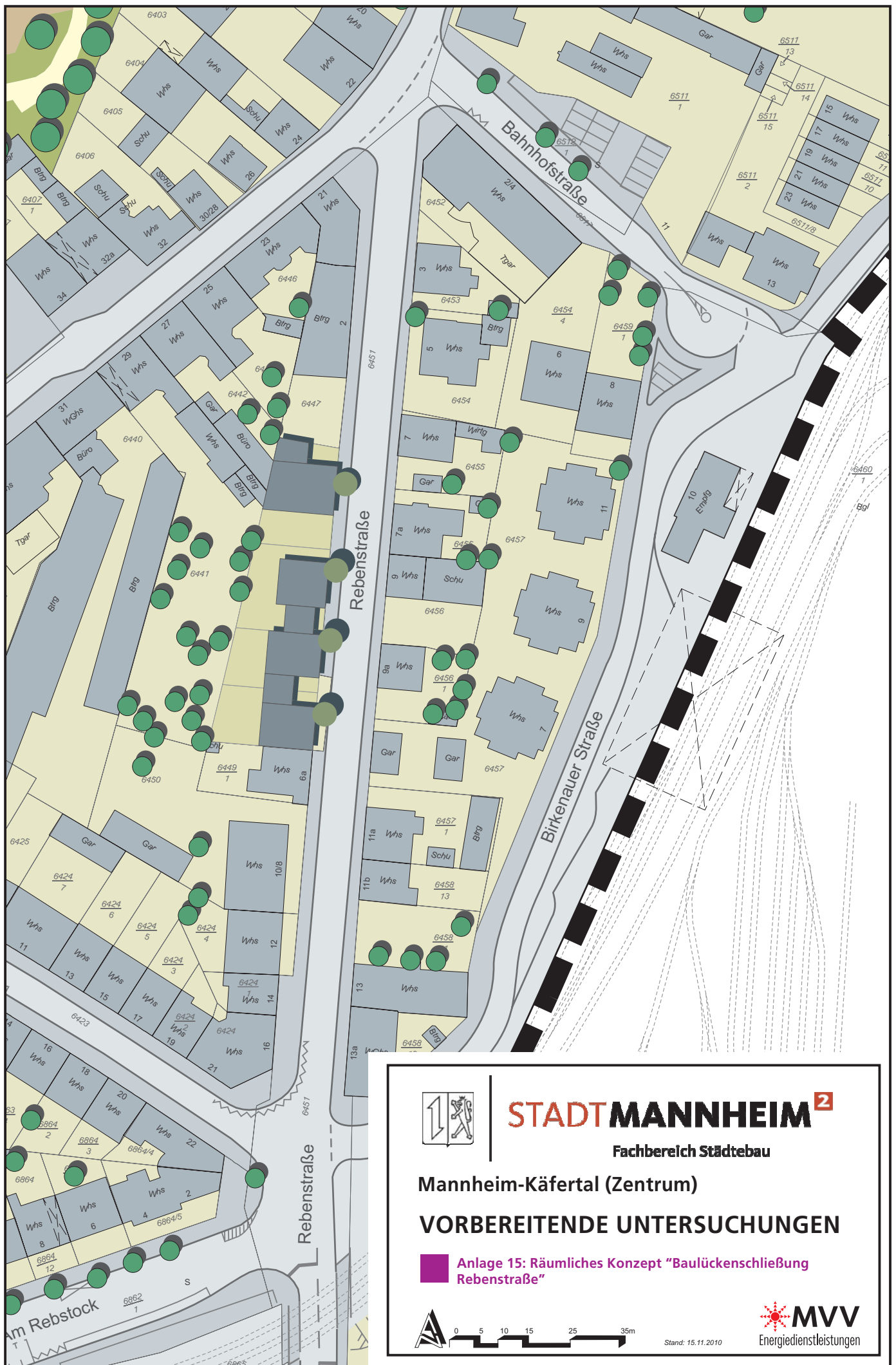
Stand: 15.11.2010

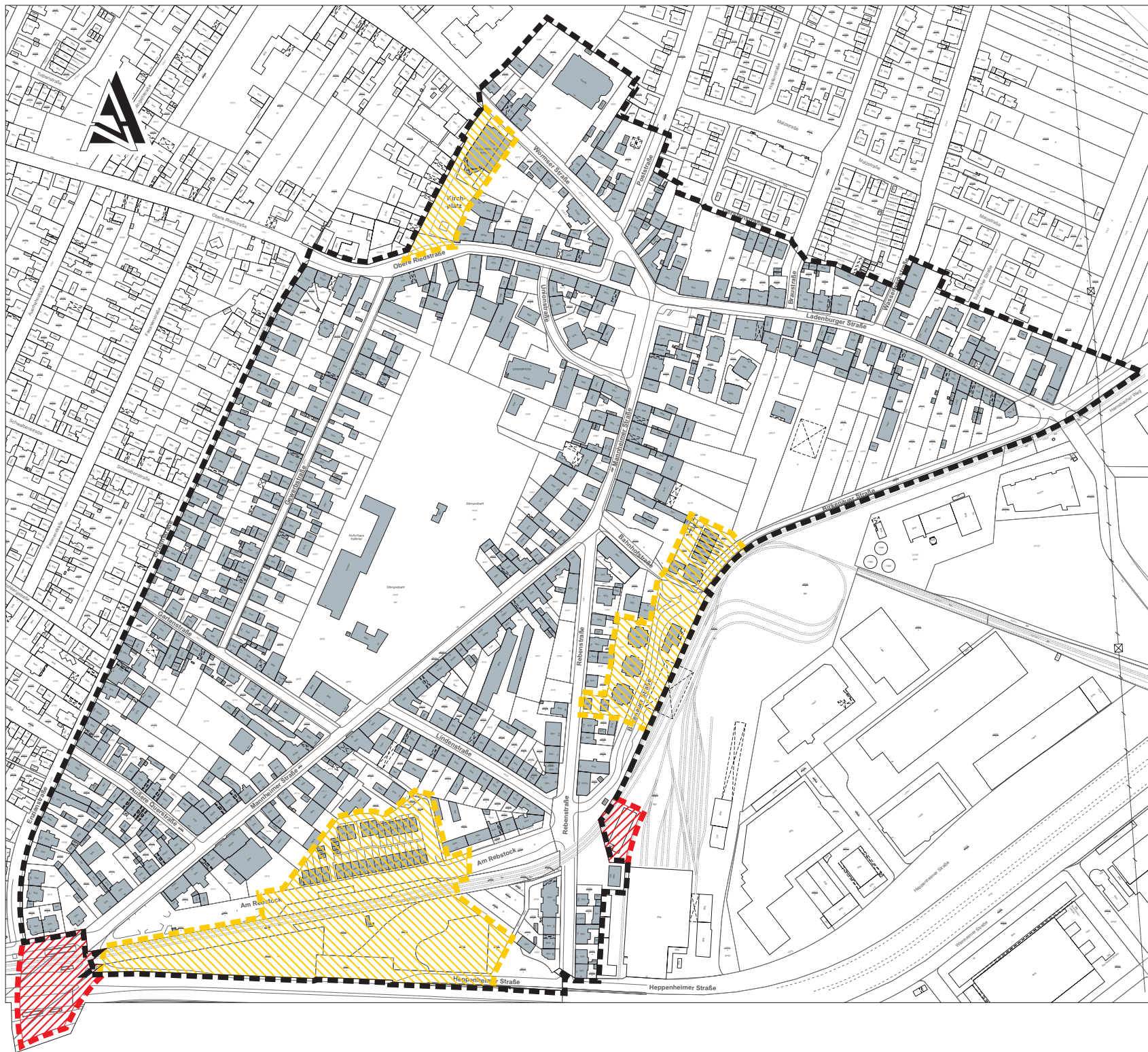




- LEGENDE**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude mit Sanierungsbedarf
 - Abriss Bestandsgebäude, wird durch Neubau ersetzt
 - Maßnahmenbereiche mit kurzfristiger Umsetzungsmöglichkeit
 - Maßnahmenbereiche mit mittelfristiger Umsetzungsmöglichkeit
 - Reaktivierung, Ertüchtigung öffentlicher Straßenräume
 - Verbesserung Durchgängigkeit, Anbindung barriere- und angstfrei gestalten
 - Einzelmaßnahmen (Erläuterung siehe Text)







LEGENDE

-  Momentane Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Ergänzung des Sanierungsgebietes
-  Verkleinerung des Sanierungsgebietes



STADT MANNHEIM²
Fachbereich Städtebau

Mannheim-Käfertal (Zentrum)

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

 Anlage 16: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Stand: 15.11.2010

MVV
Energiedienstleistungen

