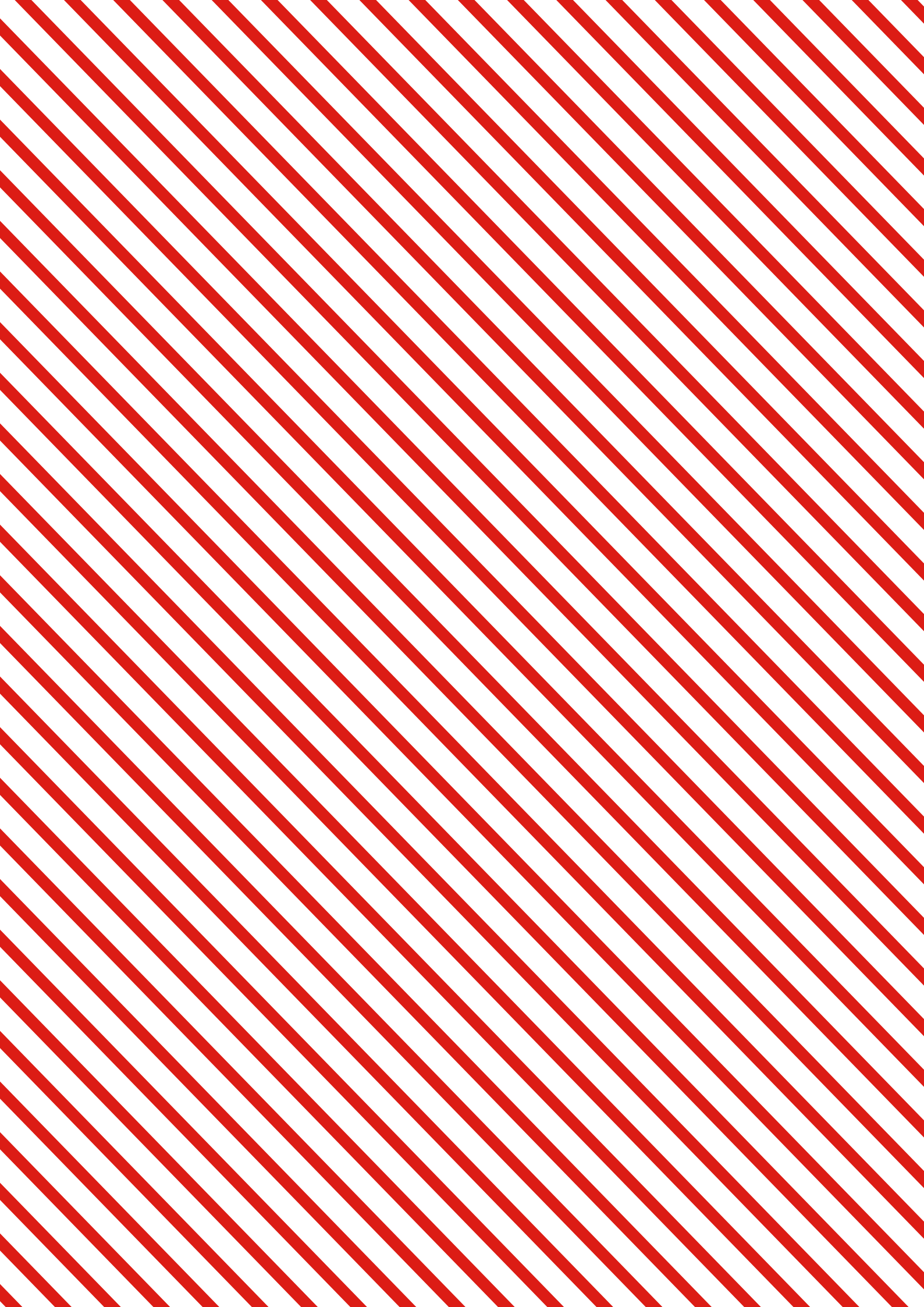




YES, WE STEM!

Dokumentation

2. Bürgerveranstaltung am
28.11.2018 in Suebenheim



EINLEITUNG

Direkt an der Autobahn 656, an Suebenheim angrenzend befinden sich die Stem Barracks. Die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten des rund drei Hektar großen Geländes sollen nun ausgelotet werden und in einem Dialogprozess mit der Bürgerschaft diskutiert werden.

Die Projektgruppe Konversion des Fachbereichs Stadtplanung beauftragte 2018, als ersten Schritt, ein Planungsbüro aus Mannheim mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für das Areal.

Die Erkenntnisse der Bestandsaufnahme der Fläche wurden im Rahmen einer öffentlichen

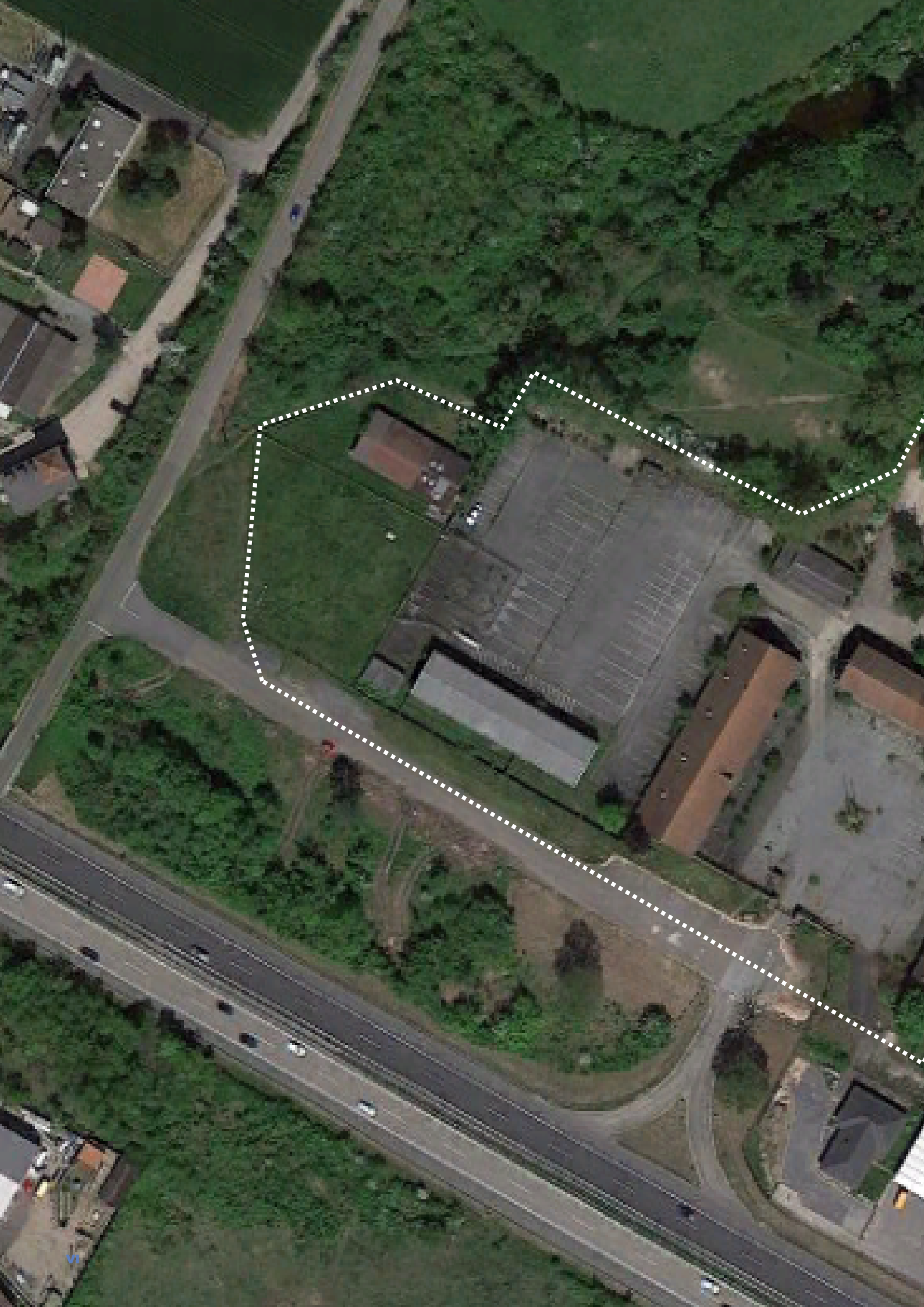
Bürgerinformationsveranstaltung im September 2018 vorgestellt. Weiter wurden mögliche Entwicklungsoptionen, Herausforderungen und Chancen mit allen Interessierten diskutiert.

Zusammen mit Vertreterinnen und Vertreter von Stadtverwaltung und MWSP stand das Planungsteam am Mittwoch, den 28. November 2018 um 18.30 Uhr, im Siedlerheim Suebenheim, Schwabenstraße 70, 68239 Mannheim, für Informationen, Fragen und Anregungen zur Verfügung.



INHALT

Einleitung.....	III
1. Teilnehmer.....	3
2. Aufgaben, Herangehensweise und Ziele der Machbarkeitsstudie	3
3. Zielsetzung der zweiten Bürgerveranstaltung.....	5
4. Ausgangslage.....	5
5. Beteiligungsformat.....	8
6. Vorgestellte Entwicklungsmöglichkeiten	10
7. Abschlussdiskussion.....	31
8. Ausblick.....	32







1. TEILNEHMER

Moderation:

team ewen GbR – ewen, knapstein, schönfelder
Jakob Lenz

Beteiligte Planungsbüros:

Yalla Yalla! – Kramer & Lang GbR
Dipl.-Ing. Wulf Kramer, Architekt

MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbB
Dipl.-Ing. Timo Amann, Freier Stadtplaner
Hanna Rauschkolb, M.Sc.

Verkehrsplanung Link
Dipl.-Ing. Christoph Link, Verkehrsplaner
SRL/IfR

WSW & PARTNER GMBH – Planungsbüro für
Umwelt | Städtebau | Architektur
Ute Lehnertz

Teilnehmer aus der Verwaltung:
Klaus-Jürgen Ammer, Fachbereich Stadt-
planung, Beauftragter für Konversion &
Leitung Projektgruppe Konversion

Dipl.-Ing. Julia Deißler, Stadtplanerin

Christian Preuß, M.Sc. Raumentwicklung

Teilnehmer MWS Projektentwicklungsgesell-
schaft mbH:
Jennifer Sebök

2. AUFGABEN, HERAN- GEHENSWEISE UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTU- DIE

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen verschiedene mögliche Nutzungs- und Entwicklungsoptionen für das ehemalige Kasernenareal ausgelotet, aufgezeigt, geprüft und beurteilt werden. Weiter sollen diese schrittweise in einem gemeinsamen Dialogprozess mit der Verwaltung und der Öffentlichkeit diskutiert werden.

In einem ersten Schritt werden auf Basis einer Bestandsanalyse drei alternative städtebauliche Entwicklungs- und Nutzungsszenarien für das Kasernengelände erarbeitet und die jeweiligen Vor- und Nachteile dargestellt.

Neben der bestehenden Ausgangslage, der Umgebung und den vorhandenen Rahmenbedingungen gilt es dabei verschiedene Aspekte und Faktoren „unter einen Hut zu bringen“. Das sind zum Beispiel:

- bürgerschaftliche Vorstellungen
- (planungs-)rechtliche Vorgaben
- Schallschutz
- Denkmalschutz
- Freiraumbestand
- Ökologie
- potenzielle (bauliche) Entwicklungsmöglichkeiten
- Nachnutzungsoptionen

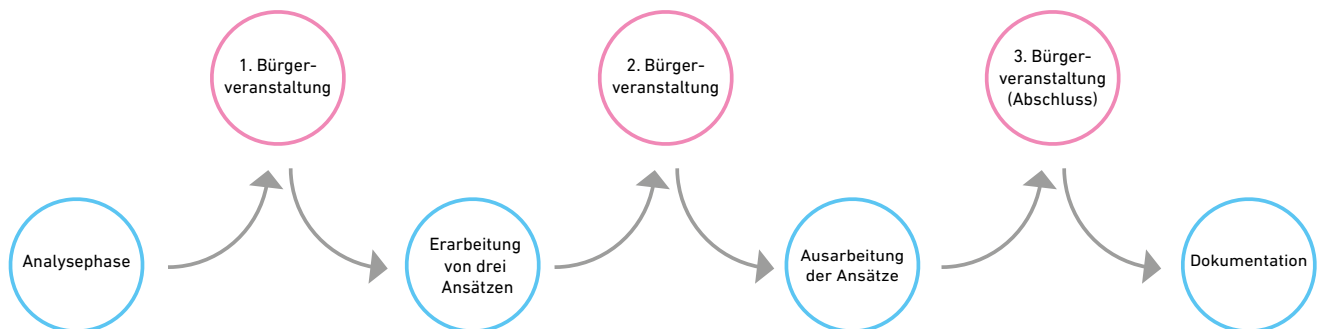
- (verkehrliche) Erschließung
- wirtschaftliche Machbarkeit
- nachbarschaftliche Belange

eine am realistischsten erscheinende Nachnutzung des ehemaligen Kasernenareals erwarten lassen.

Dadurch soll eine Basis zur Abwägung der Entwicklungsszenarien hergestellt werden.

Anregungen und Erkenntnissen aus der Öffentlichkeit und von Behörden sowie die fachliche Bewertung ermöglichen die Vertiefung der Vorschläge. Auf diese Weise sollen die Ansätze herausgefiltert und weiterverfolgt werden, die

Die im Rahmen der Studie aufgezeigte mögliche Entwicklung soll anschließend als Grundlage für weitere vertiefende Prüfungs-, Planungs-, Handlungs- und Entscheidungsschritte dienen.



Vereinfachte Darstellung des Planungsprozesses

3. ZIELSETZUNG DER ZWEITEN BÜRGERVERANSTALTUNG

Die zweite Bürgerveranstaltung diente der Schärfung eines möglichen Zielbildes für die Entwicklung des Areals.

Die Bewohnerinnen und Bewohner Suebenheims und Seckenheims wurden gebeten zu den drei entwickelten Szenarien Feedback und Anregungen zu geben.

Die in der Veranstaltung gesammelten Anregungen und Ideen sollen in den weiteren Prozess und in die Überarbeitung der städtebaulichen Szenarien einfließen.

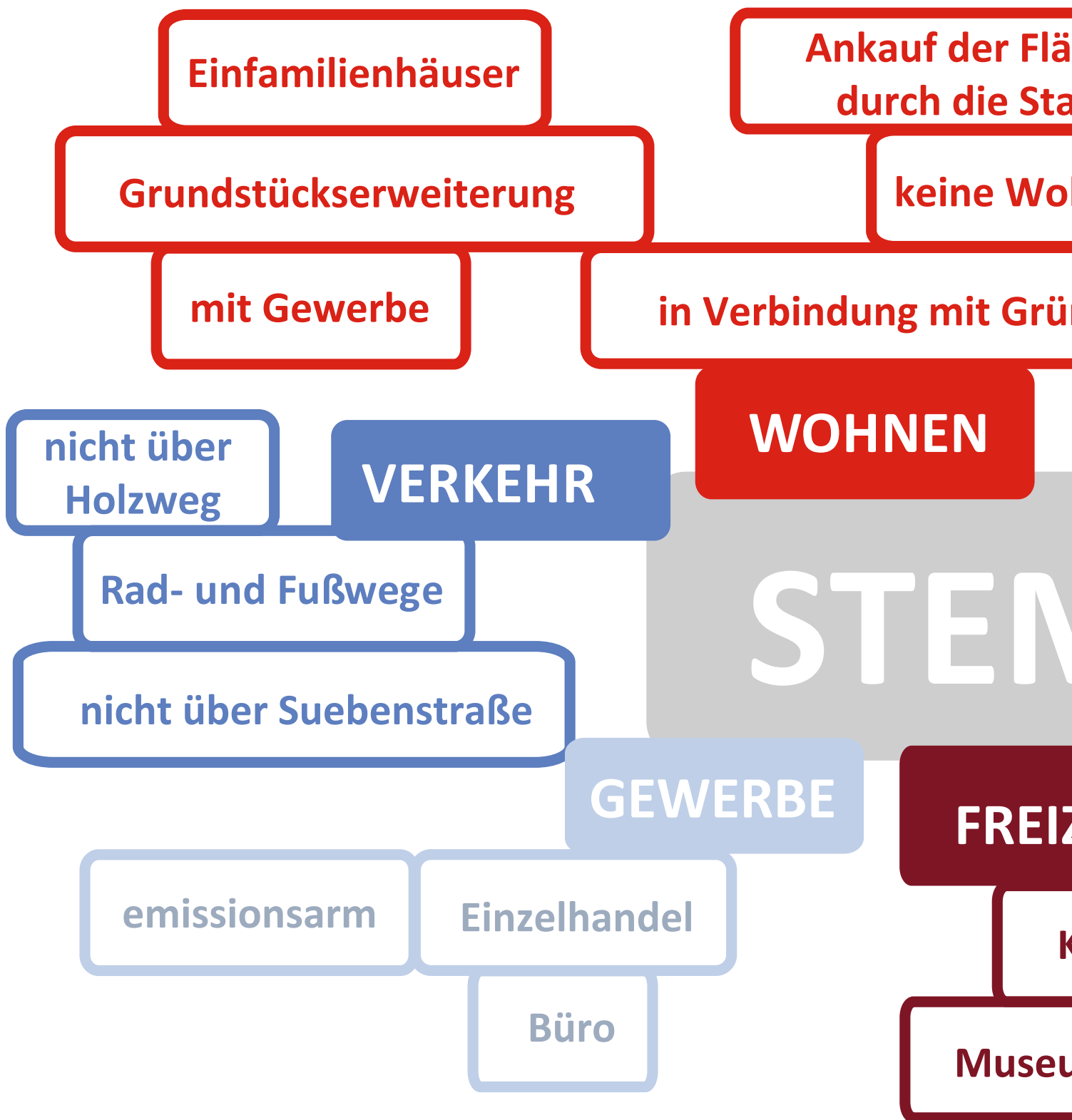
4. AUSGANGSLAGE

Die Auswertung der bei der ersten Bürgerveranstaltung abgegebenen Meinungskarten zeigte ein großes Spektrum möglicher Nutzungen auf der Fläche der Stem-Kaserne:

Von einer parkähnlichen Grünfläche mit der Möglichkeit verschiedenen Sport und Freizeitmöglichkeiten anzusiedeln, über Flächen für kleines und emissionsarmes Gewerbe, bis hin zu Grünflächen mit Wohnbebauung reichten die formulierten Vorstellungen. Die Idee, die Bestandsgebäude einer Vereinsnutzung zuzuführen wurde mehrmals genannt. Für das gesamte Gelände wurde eine Mischung aus Kultur, Sport, Vereinen und Grünflächen ebenfalls als wünschenswert genannt.

Beim Thema Sport, der nur einen geringen Anteil der Karten betraf, gab es sowohl welche, die sich einen Sportpark auf dem Gelände vorstellen können, als auch welche, die sich aus Lärmschutzgründen lediglich für eine Sportnutzung innerhalb der Gebäude aussprachen.

In Bezug auf die Erreichbarkeit des Geländes gab es jeweils Stimmen für, als auch gegen die Erschließung über Holzweg oder Suebenstraße. Des Weiteren wurde der Wunsch nach einer Erweiterung einiger angrenzender Grundstücke geäußert.



Wortwolke aus den bei der ersten Bürger-
veranstaltung abgegebenen Meinungskarten.



5. BETEILIGUNGSFORMAT

Auf Basis der Analyse sowie der Auswertung der Ergebnisse der Veranstaltung wurden drei städtebauliche Varianten entwickelt und bei der zweiten Bürgerveranstaltung zur Diskussion gestellt:

Die drei städtebaulichen Varianten wurden nach einer kurzen Begrüßung der Anwesenden an drei Stationen präsentiert. Die in Kleingruppen aufgeteilten TeilnehmerInnen konnten in einem 20-Minuten Rhythmus zwischen den Stationen rotieren.

An den einzelnen Stationen wurde der jeweilige Entwurf kurz vorgestellt. Im Anschluss gab es Zeit für Anmerkungen und Rückfragen.

Abschließend wurden die gesammelten Anmerkungen der Teilnehmenden zu den einzelnen Varianten im Plenum vorgestellt. Hier gab es auch die Möglichkeit nochmals Rückfragen zu stellen.

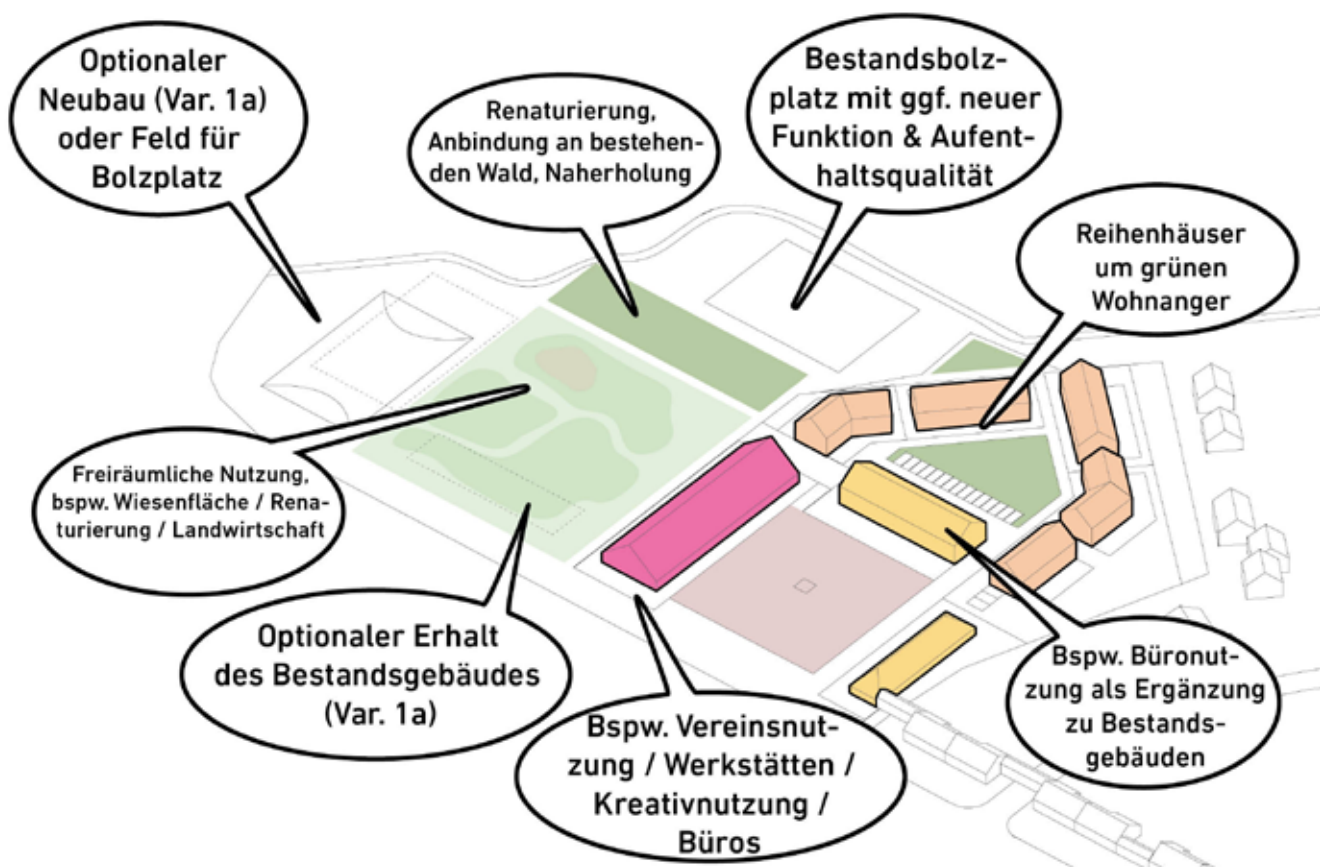


6. VORGESTELLTE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Variante 1

Die erste Variante gliedert die Fläche in zwei Bereiche. Der westliche Teil steht demnach für eine Freizeitnutzung und Begrünung. Die bestehende Platzsituation bleibt erhalten und wird im Norden von einem Bürogebäude arrondiert. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten. Im nördlichen Teil ist eine Wohnbebauung mit ca. 15 - 20 Wohneinheiten vorgesehen.

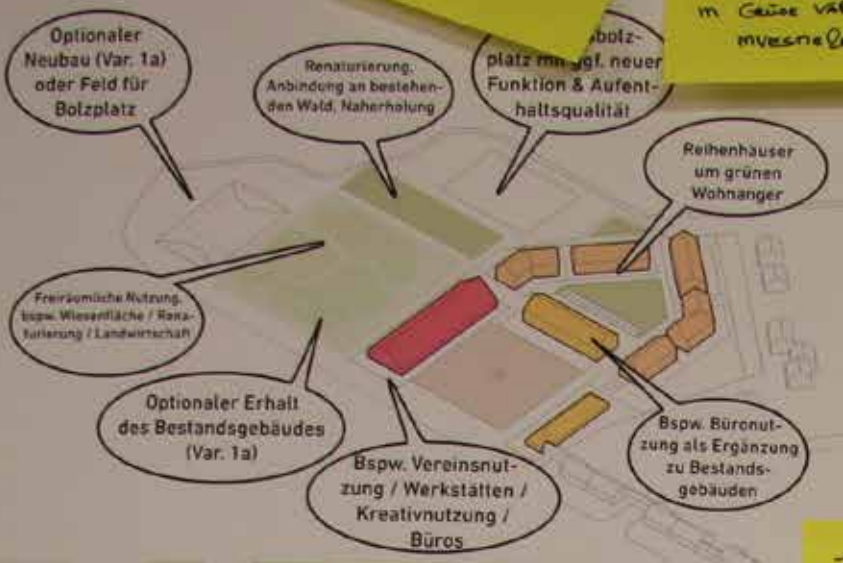
Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann sowohl über die Suebenstraße wie auch den Holzweg erfolgen. Für das Anwohnerparken ist ein gemeinsamer Parkplatz vorgesehen.



VARIANTE 1

Neue Veränderung,
Dann so?

Stadt sollte
in Größe Variante
investieren



Mit Variante
Gebäude als über-
brücke zur Autozone

Freibau K
Bebauung
Ta

Angliederung
Bestand Gut
- o kein eigener
Spatteil

Versicherung
Oberflächenwasser

Freibau muss
Freibau bleiben

Keine
Anliegerstraßen
bauen

Kanalsystem
prüfen

Gut Problem
Landwirt

Isso Flächen
Termin
Realisierbar



„Alte“ - Plan 2

YES, WE STEM!

Bauliche Ausnutzung

Erschließungsaufwand

Nutzung

Wohneinheiten: 15-20



Bsp. Kreditanstalt



Bsp. Werniger



Wohnungs- /
Typologie
Profil

Geschossweise
Befahren 24

1. Stock /
WE

Abstand Zeichnung
Begründung
Neuheiten
-Bewertung Gesamtplan

Keine Zähler
über 9H
Dienstag

plan Variante 1

Gewissheiten
Keine TGS

Zähler 2

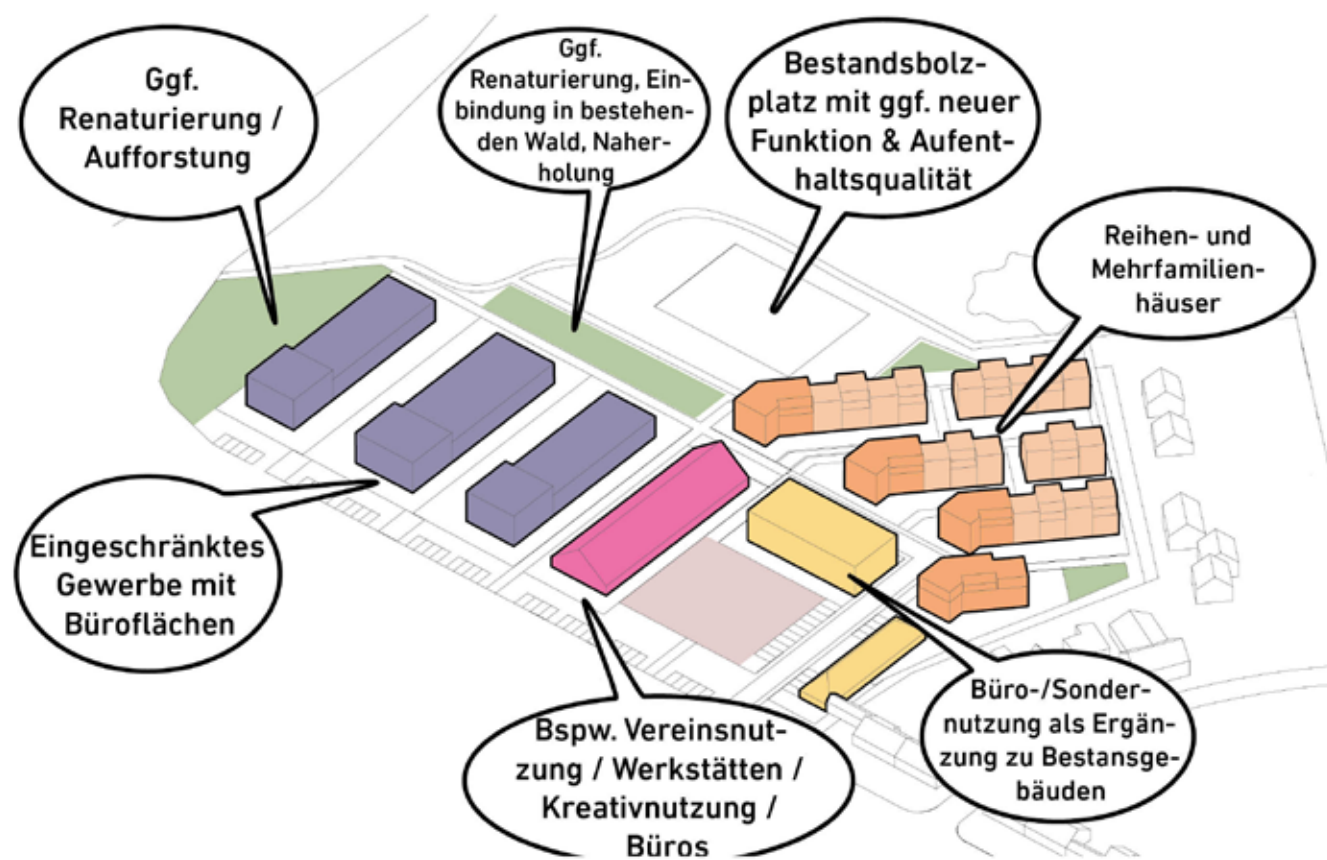
Abgegebene Meinungen zu Variante 1

Variante 1	Lärmschutz	Erschließung	Grün	Bebauung	Nutzung	Sonstiges
Wenn Veränderung dann so						x
Stadt sollte in grüne Variante investieren			x			
Mix V1 und V2: Gewerbe als Querriegel zur Autobahn	x			x		
Versickerung Oberflächenwasser						x
Freiraum muss Freiraum bleiben			x			
Keine landwirtschaftlichen Hallen				x		
Kanalsystem prüfen						x
Lärmproblematik Landwirt	x					
Angliederung Bestand: kein eigener Stadtteil				x		
Zufahrt?		x				
grundsätzlich keine TGs		x				
1 Stellplatz/WE		x				
Wohngebiet/Typologie positiv						x
Geschossigkeiten reduzieren				x		
"Alibi"-Plan?						x
Abstand Bebauung Bestand zu Neubauten: Entwertung Grundstück				x		
Keine Zufahrt über am Dünenrand		x				

Variante 2

Diese Variante sieht eine Mischung von Wohnbebauung (Reihenhäuser, 30 - 35 Einheiten) im nördlichen Teil und einer Bebauung mit größeren Gewerbeeinheiten im westlichen Teil der Fläche vor. Ein an der nördlichen Platzkante platziertes Bürogebäude ergänzt die Platzbebauung und bietet Lärmschutz für die neue Wohnbebauung. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten.

Die Erschließung für den MIV kann sowohl über die Suebenstraße wie auch den Holzweg erfolgen. Für das Anwohnerparken sind Tiefgaragen vorgesehen.





Lageplan Variante 2

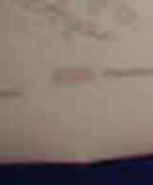


Sondernutzung
 Eingeschränktes Gewerbe
 Wohnen, Reihenhäuser
 Wohnen, Mehrfamilienhaus
 Büros, etc.

Parkplätze
 Quartiersstraße
 Waldwege
 Tiefgarage
 Fußwege
 Waldwege, Bestand
 Wegverbindung optional

Öffentliche Freifläche
 Private Freifläche
 Gemeinschaftsgrün
 Platzfläche

STEM!



Versorgung
gelingt hat

Von was für
Einwohner-
typen handelt es sich?

Einrichtungen
des täglichen
Bedarfs
gewünscht

Entsteht mehr
Lärm durch
das Wohnen?

Nutzung
mit Anliegendes
Offiziere!

Nähe zu
Autobahn problem-
atisch?

Soll nur
wirtschaftl.
gedacht

neuer Spielplatz
notwendig!
Entwicklungsbedarf!

Siedlung ist
erschaffen

Wo sind die
Spielplätze?

Umgang mit
Baumbestand

Wo findet der
Sinn?

Veränderung der
Siedlungsstruktur?

Sackgasse
Hofung/
Sackgasse

Siedlungsdichte
erhalten. Bzgl.
Sicht u. Höhe

Grundstücksumlage
im Bereich
Spielplätze?

Keine
Durchfahrt

Ist die Wohn-
bebauung zu
dicht?

Ist der
von der
günstig

mehr Grün
mehr Bäume

Wohnraum?

Abstand zum
Bestand?

Verstärkung Schallschutz
durch 5m! Regel
(Bestandshalle)

Wohnen zu
hoch = zu dicht

Abbau der
Bestandshalle?

hoher Beginn
entlang Holzweg
bei Brücke

Fledermause!

Bedarf am
Wohnraum??

Artenfläche
erwerbbar?

Gewerbe ohne
Großanfertigung!

Was ist angestrebt
Gewerbe?

Welche
Gewebetypen?

Lärmpollution &
Gewerbe

Abgegebene Meinungen zu Variante 2

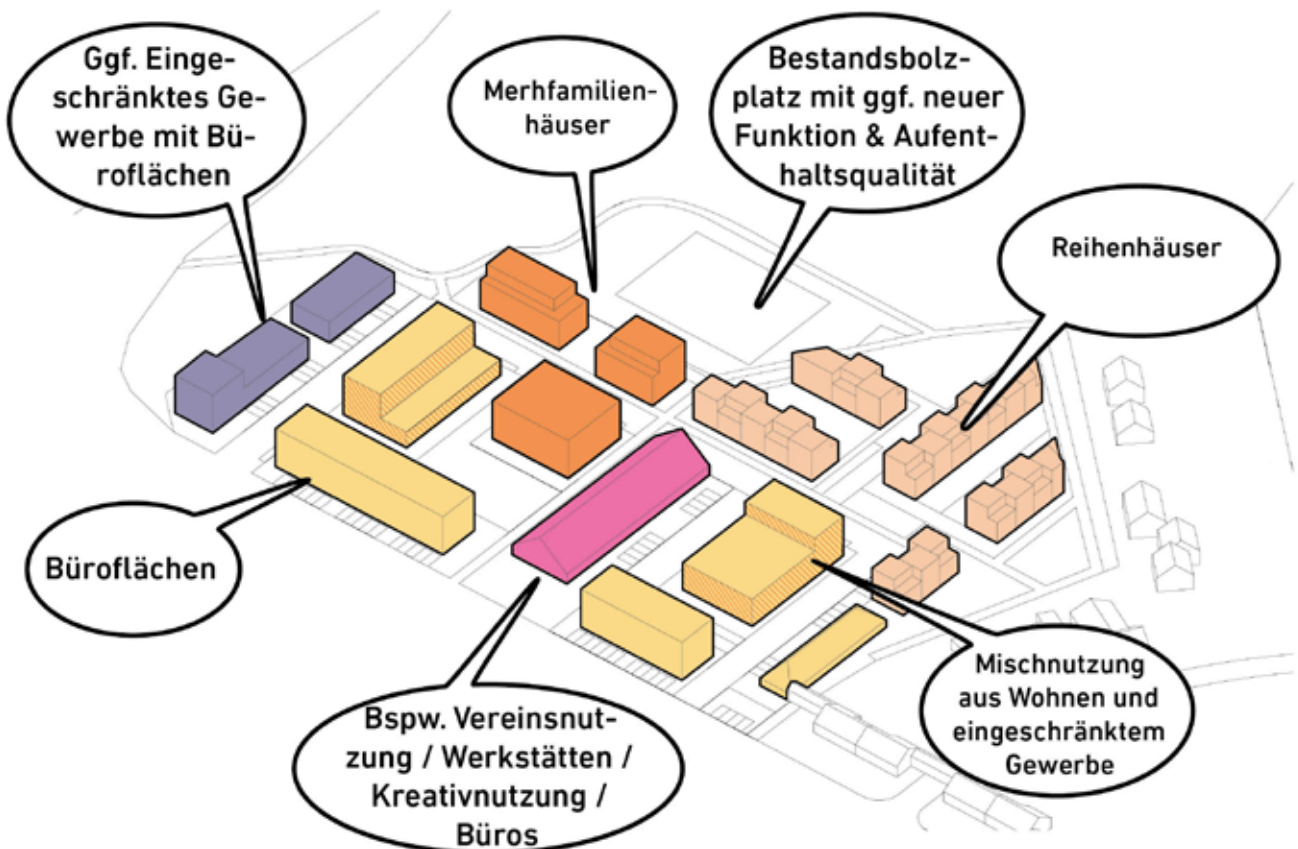
Variante 2	Lärmschutz	Erschließung	Grün	Bebauung	Nutzung	Sonstiges
Um was für einen Gebietstypen handelt es sich?						x
Nahversorger?					x	
Versiegelung gering halten				x		
mehr Grün/ mehr Bäume			x			
Entsteht mehr Lärm durch das Wohnen?	x					
Nähe zu Autobahn problematisch?						x
Nutzung als Ausgleichsfläche?			x			
Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewünscht					x	
neuer Spielplatz nötig? Ertüchtigung alter Standort?						x
Abstand zum Bestand?			x			
Soll nur wirtschaftlich gedacht werden?						x
Verstärkung Schallschutz durch Bau! Riegel (Bestandshalle)	x			x		
Norden zu hoch + zu dicht				x		
Abriss der Bestandshallen?				x		
Wo parkt das Gewerbe?		x				
Vernetzung der Grünkorridore			x			

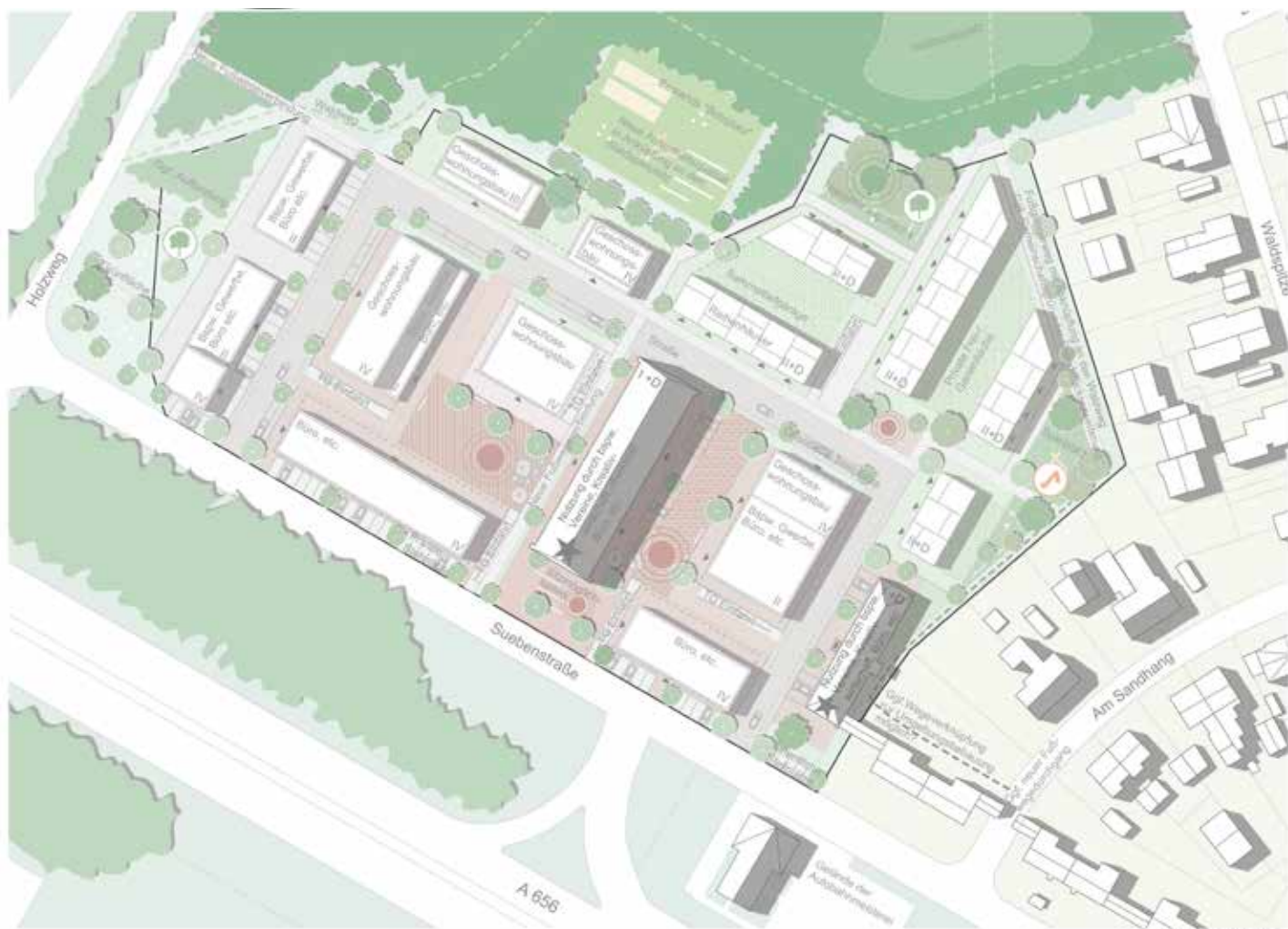
Variante 2	Lärmschutz	Erschließung	Grün	Bebauung	Nutzung	Sonstiges
breitere Begrünung entlang Holzweg bis Brücke			x			
Bedarf an Wohnraum?				x		
Fledermäuse!						x
Südhalle ist erhaltenswert				x		
Umgang mit Baumbestand			x			
Sackgassenlösung Holzweg / Suebenstraße		x				
Ist die Wohnbebauung zu dicht?				x		
Siedlungsstrukturen erhalten bzgl. Dichte und Höhe				x		
Keine Durchfahrt Holzweg / Suebenstraße		x				
Grundstückserweiterung im Bereich Spielplatz?						x
Ist der 3-m-Streifen von der Stadt günstig erwerbbar?						x
Welche Gewerbetypen?					x	
Lärmproblematik Gewerbe?	x					
Was ist eingeschränktes Gewerbe?					x	
Gartenfläche erwerbbar?						x
Gewerbe ohne Großanlieferung!					x	

Variante 3

Variante 3 sieht eine dichte, urbane Mischung aus kleinteiligen Gewerbeflächen und Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäusern (insgesamt 50 - 65 Wohneinheiten) für das Gebiet vor. Durch die Anordnung der Baukörper im Gebiet entsteht eine abwechslungsreiche Platzfolge. Der bestehende Platz wird größtenteils überbaut.

Die Erschließung für den MIV kann sowohl über die Suebenstraße wie auch den Holzweg erfolgen. Für das Anwohnerparken sind Tiefgaragen vorgesehen.





Lageplan Variante 3



- Sondernutzung
- Wohnen, Reihenhauserhaus
- Büros, etc.
- Eingeschränktes Gewerbe / Büros
- Wohnen, Mehrfamilienhaus
- Mischung

- Parkplätze
- Tiefgarage
- Wegverbindung optional
- Quartiersstraße
- Fußwege
- Waldwege
- Waldwege, Bestand

- Öffentliche Freifläche
- Private Freifläche
- Gemeinschaftsgrün
- Platzfläche

GIBT ES BEWÖ-
SICKEUNGSVERFAHREN
WEDER WÄHREND
BAUPHASE?

V3

WERDEN
GET LÖST MIT NEU.
BEBAUUNG STEH
AUCH NEUE REGELUNGEN
FÜR BESTAND GÜLTIG?

V3

WARUM WIRD KE-
BEGRENZUNG NICHT
IM OSTEN V. STEIN
GEGRANT?

V3

Wird 40m Abstand
zu BAB eingehalten?

V3

WIRD ENTWÄSSE-
RUNG MITGEGRANT?

V3

WARUM GIBT ES
NICHT VOLL- &
REINWÄSSERUNG?

V3

ERSCH-
NUNG
PARK

KANN AN DEN HAUS-
GEBÄUDE ETWAS
GEÄNDERT WERDEN?

V3

WIRD UNTER DEM
HAUSE TG GEBAUT?

V3

KANN BEHALLE
V. SÜNGERBUND/
VEREINEN
GEWOLBT WERDEN

V3

IST QUARTIERSGARAGE
PARKHAUS ALS ALTE-
RNATIVE MÖGLICH?

V3

WAS IST EINGESCHENKT
GE-MITGEGRANT?

V3

KANN SPEDITION
TIER PARKEN?

V3

ZUFÜHRUNG NUR ÜBER
PARKHAUS.

V3

IM OSTEN
STEIN SOLL
GRÜNT WER-
DEN

ES GIBT
KINDER-
KITAS

V3 IST ZU
WENIG
GRÜNT
V

WOHN-
WIE BESTA-

BAU-
SOLL ERHAL-
TEN WERDEN

MA BRAUCHT
KEINE WEG-
TICKE

BEI EINER SOLL
MITGEGRANT
WERDEN

U ERUNG,
ITITIGE-
V3

Freizeitnutzung der
in Vergangenheit
zu Flussbett
geführt (Störung)
V3

Charakter v. V3
wird entspricht
nicht Charakter
Suebenheim.
V3

3 Seckige Gebäude
sind nicht gut
V3

- zu stark
V3

Arten Schutz
soll zu Berücks-
sichtigt werden
V3

Ensemble Denk-
mal Schutz wird
zerstört.
V3

BE-
RDEN
V3

Kein zusätzlicher
Verkehr über
Suebenstr.
V3

zu wenig
Arten/
Seckenh.
V3

Kein Zutritt
über Dünenrand
V3

Es soll hoch
gebaut werden
wegen Flächen
mangel
V3

Sta-
durch-
V3

zu hoch zu Bestand
Beitrag zu Wohn-
bestand auf Str.
V3

Wie groß ist
Bestand zu Bestand
Abstand zu knapp
zu Bestand V3

Baum-
Wd.
V3

V3 ist zu stark
versiegelt.
V3

Fußweg zu
Bestand ist
nicht möglich
V3

Riegelbebauung
lenkt Blick zu
Bestand.
V3

ND
EN
V3

Im Osten soll
Renoviert
werden.
V3

Im Südwesten
soll G. ent-
stehen.
V3

V3 ist nicht
gut / akzeptabel
V3

V3
V3
V3

Abgegebene Meinungen zu Variante 3

Variante 3	Lärmschutz	Erschließung	Grün	Bebauung	Nutzung	Sonstiges
Gibt es Beweissicherungsverfahren während Bauphase?						x
Wird 40 m Abstand zur BAB eingehalten?				x		
Kann an denkmalgeschützten Gebäude etwas geändert werden?						x
Kann Halle v. Sängerbund / Vereinen genutzt werden?					x	
Was ist eingeschränktes. Gewerbegebiet?					x	
Zufahrt nur über Holzweg		x				
Kann Spedition hier parken?		x				
Ist Quartiersgarage Parkhaus als Alternative möglich?		x				
Wird unter denkmalgesch. Halle Tiefgarage gebaut?		x				
Wird Entwässerung mitgeplant?						x
Werden mit Neubebauung Sten auch neue Regelwerke für Bestand gültig?						x
Warum wird Begrünung nicht im Osten von Sten geplant?			x			
Warum gibt es nicht Vollrenaturierung?			x			
Erschließung nicht mitgeplant		x				
V3 ist zu stark bebaut, kein separates Quartier				x		
Im Osten soll Sten begrünt werden			x			
Es gibt zu wenig Kindergärten in Seckenheim					x	
V3 ist zu wenig durchgrünt			x			

Variante 3	Lärmschutz	Erschließung	Grün	Bebauung	Nutzung	Sonstiges
Wohnbebauung wie Bestand				x		
Baumbestand soll erhalten werden			x			
Mannheim braucht keine Wohnungen mehr						
ÖPNV soll mitgedacht werden		x				
V3 ist zu stark versiegelt				x		
Im Osten soll renaturiert werden			x			
Im Südwesten soll Gewerbe entstehen					x	
Fußweg zu Bestand ist nicht möglich		x				
zu hoch bebaut auf Stem am Übergang zu Bestand				x		
V3 ist nicht gut / akzeptabel						x
keine Zufahrt über Dünenrand		x				
kein zusätzlicher Verkehr über Suebenstraße		x				
es soll hoch gebaut werden wegen Flächenmangel				x		
Abstand zu knapp zu Bestand				x		
Riegelbebauung Lenkt Schall zu Bestand	x					
3-stöckige Gebäude sind nicht gut				x		
Charakter von V3 entspricht nicht Charakter von Suebenheim				x		
Ensemble Denkmalschutz wird zerstört				x		
Freizeitnutzung hat in Vergangenheit zu Ruhestörung geführt						x



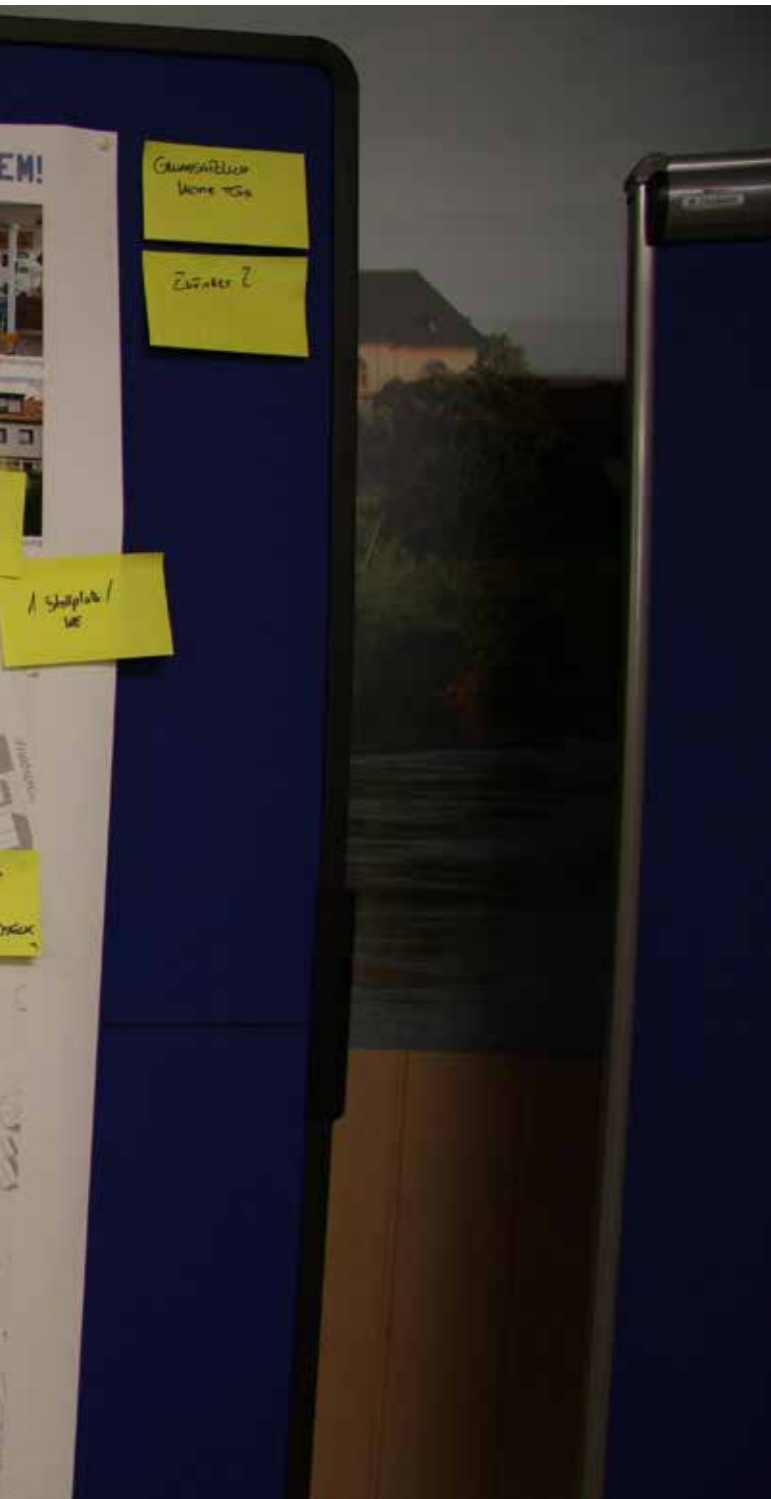


VARIANTE I

YES WE STEIN







7. ABSCHLUSSDISKUS- SION

Folgende Meinungen, Bewertungen und Anregungen wurden während der abschließenden Diskussionsrunde genannt:

- „Firma Dachser soll den Holzweg nicht benutzen. Brücke zu eng aber sie wird trotzdem befahren. Wie kann man das ändern?“
- „Zu viel Bebauung“
- „Mischung aus Variante 1 und Variante 2 mit Querriegel, Rest Renaturierung“
- „Variante 1 ist sozial verträglich“
- „Es passiert nichts innerhalb der nächsten 3 Jahre“
- „Vorschlag Solarpark“
- „Variante 2: Gebäudeorientierung im Hinblick auf den Lärmschutz hinfällig“
- „Variante 1 passt am besten zu uns. Kritik an anderen Varianten: neue (anonyme) Stadtteile bilden sich“

- „Was würde passieren wenn das Gelände nicht verkauft wird? Es wird immer ein Dialog zwischen Stadt und Investor geben“
- „Variante 3 ist sozial unverträglich: Zu dicht bebaut, städtebaulich bedenklich“
- „Wie wird die Neubebauung lärmgeschützt?“
- „Variante 3: Die Verortung von Renaturierung und Bebauung soll getauscht werden.“
- „Renaturierung bedeutet eine Verringerung des Kaufpreises.“

8. AUSBLICK

Die Anmerkungen und Anregungen zu den jeweiligen Varianten werden fachlich und sachlich geprüft.

Die weiteren Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie werden in der dritten Veranstaltung vorgestellt.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Mannheim

Dezernat IV

Bauen, Planen, Verkehr, Sport

Fachbereich Stadtplanung

Projektgruppe Konversion

Collinistraße 1

68161 Mannheim

STADTMANNHEIM²

Text, Fotos und Grafiken:

Yalla Yalla! Kramer und Lang GbR und

MESS PartGmbH

Bildnachweis:

Luftbilder: Geobasisdaten © LGL,

(www.lgl-bw.de), 2017.

März 2019