



Dezernat IV

## BESCHLUSSVORLAGE

Az.

# V483/2018

07.09.2018

Betreff

Rahmenplan Spinelli

Betrifft Anfrage/Antrag: A055/2016  
A215/2016  
A161/2017  
A162/2017  
A164/2017  
A165/2017  
A112/2018  
A251/2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Bezirksbeirat Feudenheim	11.10.2018	öffentlich	Vorberatung
2. Bezirksbeirat Käfertal	11.10.2018	öffentlich	Vorberatung
3. Unterausschuss für Konversion	16.10.2018	öffentlich	Vorberatung
4. Hauptausschuss	16.10.2018	öffentlich	Vorberatung
5. Gemeinderat	23.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:

12 Käfertal  
15 Feudenheim

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Käfertal und Feudenheim

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Rahmenplan Spinelli als städtebauliches Entwicklungskonzept.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage des Rahmenplans Spinelli, die weiteren Planungen anzustoßen und durchzuführen mit dem Ziel, die Bauleitplanung für Spinelli rechtzeitig zur Bundesgartenschau 2023 abzuschließen.
3. Die Grundstücksverkäufe werden auf Grundlage des Rahmenplans Spinelli getätigt.

# BESCHLUSSVORLAGE

## V483/2018

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Ziel 1: Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Großstädten.

**Begründung:**

Der Rahmenplan Spinelli formuliert hohe ökologische und soziale Qualitäten. Er bildet die Grundlage für die folgende verbindliche Bauleitplanung und die Veräußerung und Entwicklung der Grundstücke.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Leistungsziel 1: Raumbezogene Planungsdaten und –konzepte zur Stadt- und Stadtteilentwicklung sind erarbeitet und bereit gestellt.

**Begründung:**

Der Rahmenplan Spinelli stellt städtebaulich-freiraumplanerische Ziele für das Plangebiet auf.

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Anzahl der Entwicklungspläne, -programme und -konzepte

**Begründung:**

Der Rahmenplan Spinelli stellt ein Entwicklungskonzept für die ehemalige Spinelli Barracks und ihr Umfeld dar.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite ..... dargestellt.

1) **Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei**

<b>Jahr</b>	<b>Betrag</b>	<b>Produkt-Nr. xxxxx</b>	<b>Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx</b>
<b>20xx</b>			
<b>20xx</b>			

---

Dr. Kurz

Quast

## Kurzfassung des Sachverhalts

Die ehemalige Militärfläche Spinelli und die nördlich angrenzenden, städtischen Brachflächen haben das Potenzial, die bestehenden Quartiere Im Rott und Käfertal Süd ausgewogen weiterzubauen. Dies birgt gleichzeitig die Chance einer deutlichen Aufwertung der bestehenden Infrastruktur - sozial und kommerziell - und damit eine Stärkung des sozialen Miteinanders. Das vorliegende Planwerk (siehe Beschlussanlage 01) wurde in einem breit angelegten Beteiligungs- und Abstimmungsprozess mit einer Vielzahl von öffentlichen und privaten Akteuren sowie der Politik erarbeitet. Dabei wurden für den Freiraum und für den Städtebau zukunftsrelevante Themen wie Klimaökologie, Mobilität, pluralistische Gesellschaft, schonender Umgang mit knappen Ressourcen, großzügiger und gestaltbarer Freiraum für Alle etc. erkannt und in das Programm aufgenommen.

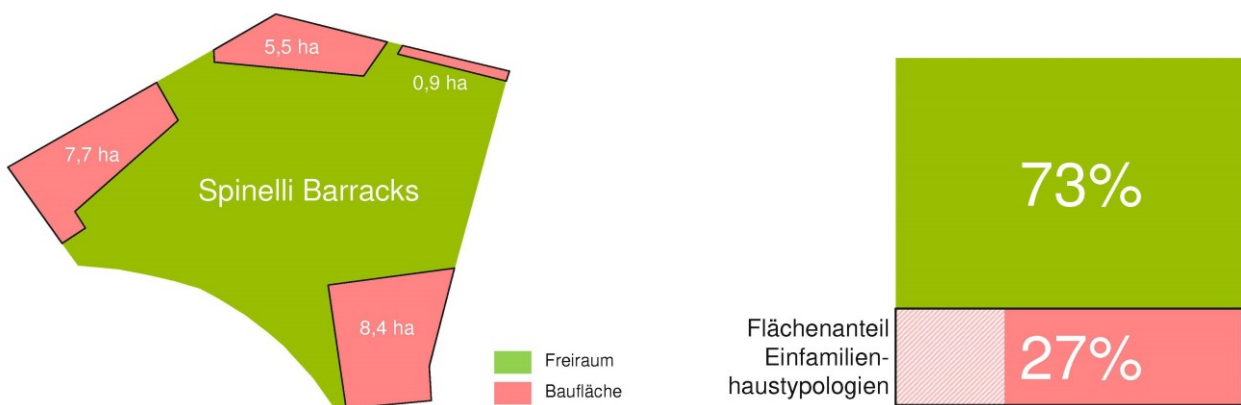
Der vorliegende Rahmenplan Spinelli basiert auf den Ergebnissen des landschaftsplanerischen und städtebaulichen Wettbewerbs aus 2014/2015 (V252/2014: Auslobung Stufe I, V562/2014: Auslobung Stufe II, V055/2016: Beauftragung Städtebauliche Arrondierung Käfertal-Süd) und damit auf den Eckpunkten des bürgerschaftlichen Planungsprozesses (V187/2014). Nach der Leitentscheidung für den Grünzug Nordost (V191/2017) hat die Verwaltung gemeinsam mit der Bürgerschaft und Teilen des Gemeinderates sowie externen Fachleuten an den Planungen weitergearbeitet und den vorliegenden Rahmenplan Spinelli erstellt. Die Projektentwicklungsgesellschaft MWSP und die Bundesgartenschau Mannheim 2023 gGmbH waren in diesen Prozess eng einbezogen. In öffentlichen Veranstaltungen, internen Werkstätten und mehreren Sitzungen des eigens einberufenen „Runden Tisches Spinelli“ wurden wesentliche Hinweise von Bürgerschaft und Politik aufgenommen und eingearbeitet. Fortlaufende Optimierungen und Nachbesserungen im Städtebau waren die Folge und führten zu einer steten Weiterentwicklung des Rahmenplans. Parallel dazu wurde mit dem Karlsruher Institut für Technik (KIT) an den klimaökologischen Anpassungsstrategien und mit der Hochschule in Stuttgart (HFT) an energetischen Nachhaltigkeitsaspekten gearbeitet.

Ganz besonderes Augenmerk - nicht nur in der Politik, sondern auch der Bürgerschaft – lag auf den Handlungsinstrumenten „Quotenmodell für preisgünstigen Wohnraum (30 %)“ und „Vergabe nach Konzeptqualität“ aus dem 12-Punkte-Programm zum Wohnen für Mannheim (siehe V153/2017 und V145/2018).

Die Verwaltung legt mit dem Rahmenplan Spinelli ein sehr ausgewogenes Ergebnis aus zum Teil widersprüchlichen Positionen der Fachleute, der Bürgerschaft und der Politik insbesondere im Städtebau vor. Die wesentlichen Änderungen im Rahmen des Abwägungsprozesses umfassen:

- Deutliche Reduktion der baulichen Dichte zugunsten von max. 30 freistehenden Einfamilienhäusern,
- Mindestens 1.800 Wohneinheiten zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs,
- Moderate Höhenentwicklung an der Parkkante von in der Regel vier bis fünf Geschossen mit einzelnen, wenigen Landmarks,
- Integration des Sportgeländes des TV 1880 Käfertal e.V. und der dort verorteten Bezirkssportanlage der Stadt Mannheim in das künftige Quartierszentrum,
- Auflockerung der Bebauung an der Rüdesheimer Straße,
- Perforation der ursprünglich geschlossenen Bebauungskante zur Erhöhung der klimaökologischen Wirksamkeit.

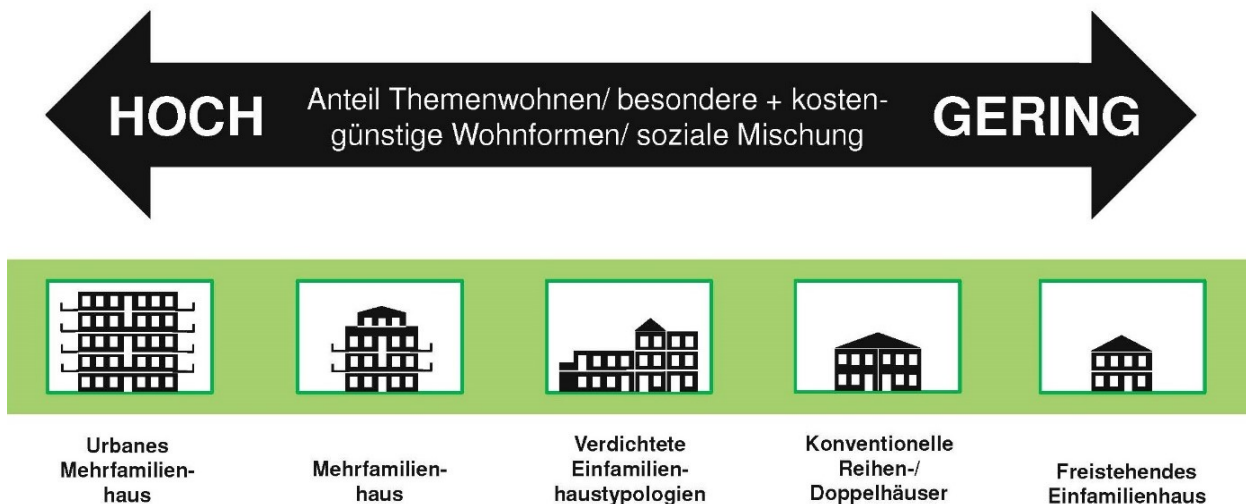
Bereits vor dem Wettbewerb 2014/2015 wurde unter anderem aus den Diskussionen in den Planungsgruppen zur klimaökologischen Wirksamkeit des Grünzugs Nordost der Anteil an dem für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Bauflächen weitestgehend reduziert. Von rund 80 Hektar ehemaliger Militärfäche werden lediglich etwa 22 Hektar als Bruttobauland verwendet (davon Anteil Teilfläche Wingertsbuckel rd. 8,4 Hektar). Dies entspricht einem Anteil von rd. 27% an der Gesamtfläche.



Für den Bereich Käfertal Süd werden mit dem oben dargestellten Ergebnis des Abwägungs- und Planungsprozesses ca. 1.800 Wohneinheiten realisierbar (davon 250 als Einfamilienhaustypologien). Dies entspricht rund 4.200 neuen Einwohnern/Innen.

Planerisches Ziel für die neuen Wohnquartiere in Käfertal Süd/Im Rott und am Wingertsbuckel ist die

„Stadt weiterzubauen“. Gemeint ist die sinnfällige Fortführung der bestehenden Quartiere, aber nicht nur in der Fortsetzung der baulichen Strukturen, sondern vielmehr eine neue Lebensqualität für Käfertal Süd und Rott zu schaffen, im Bestand und im Neubau. Nur so ist ein Zusammenwachsen von „Alt“ und „Neu“ mit beiderseitigem Mehrwert möglich. Hierfür ist eine lebendige Vielfalt mit einem breiten Spektrum an Typologien, die zukunftsfähige Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen der Mannheimer Gesellschaft abbildet, zu gewährleisten. Dazu gehört eine ausgewogene Mischung von Miete und Wohneigentum in ganz unterschiedlichen Bauformen.



Die im Rahmenplan vorgesehene Ausstattung mit sozialer und kommerzieller Infrastruktur (Nahversorgung, Grundschule etc.), der geplante Ausbau der Mobilitätsangebote und des ÖPNV, die Erweiterung des Sportangebotes usw., die den vorhandenen und den neuen Bewohnern zugutekommen, benötigen mit Blick auf ihre Realisierbarkeit eine kritische Nutzer- und damit Einwohnerzahl. **Die oben genannte Größenordnung von rund 4.200 Einwohnern bildet diesbezüglich die Untergrenze.**

Für das Gelingen des Mannheimer Bundesgartenschaujahrs 2023 müssen der Freizug von Spinelli, die Freiräumung und die Baurechtschaffung im Jahr 2020 abgeschlossen sein. Andernfalls ist die bauliche Realisierung eines ersten Bauabschnittes als Teil des Bundesgartenschauausstellungskonzeptes nicht möglich. Vor diesem Hintergrund weist der vorliegende Rahmenplan einen entsprechend hohen Detaillierungs- und Verbindlichkeitsgrad für die Umsetzung und als wesentliche Grundlage für die weitere Konkretisierung der Bauleitplanung auf.

Die im Rahmenplan Spinelli definierten zukunftsrelevanten und sozialen Themen werden der Bedeutung des neuen Quartiers als Ausstellungsareal für beispielhaften Städtebau und Freiraum im

Jahr 2023 gerecht. Langfristig werden sich seine Inhalte in der Lebens- und Wohnzufriedenheit seiner Bewohner widerspiegeln.

## **Beschlussanlage**

01            Rahmenplan Spinelli