

# Modell Räumliche Ordnung Fortschreibung



# Modell Räumliche Ordnung Fortschreibung

---

## Stadtplanungsamt

Volker Böhn  
Herwig Gross  
Dieter Laber  
Franz Schulte-Römer  
Hans Skarke  
Dieter Walker

unter Mitarbeit von

Stefan Grether, Amt für Wirtschaftsförderung  
Dr. Wolfgang Miodek, Amt für Wirtschaftsförderung  
Walter Werner, Sozialamt

und des Amtes für Wohnungswesen und Stadterneuerung

Dezernat für Planung, Bauen, Umweltschutz und Stadtentwicklung  
August 1998

---



## Vorwort

Ausgangspunkt für die nun vorliegende Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung ist das erste im Jahr 1992 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossene Modell Räumliche Ordnung als Basis für die künftige Stadtentwicklung in Mannheim.

Nach fünf Jahren war nun die Zeit für eine Zwischenbilanz mit einer Überprüfung und Fortschreibung der bisherigen Rahmendaten gekommen. Die Arbeitsbilanz ist erfolgreich; die damals formulierten Handlungsaufträge konnten im wesentlichen alle zeit- und bedarfsgerecht abgearbeitet werden.

Beispiele dafür sind: das Freiraumsicherungskonzept, das Wohnungsversorgungsprogramm, das Gewerbeflächenentwicklungskonzept, der Verkehrsentwicklungsplan, der Wohnbaulandbericht sowie der Bericht über soziale Infrastruktur in den Mannheimer Stadtteilen.

Die nun vorliegende Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung (MRO) hat die Rahmendaten für die Bereiche Bevölkerung, Wohnen, Wirtschaft und Beschäftigung, Soziales, räumliche Entwicklung und Verkehr fortgeschrieben. Das MRO als räumlicher Entwicklungsrahmen hat sich in der Vergangenheit als sehr robust und realitätsbezogen erwiesen und gilt daher in seiner Grundstruktur unverändert weiter.

Kernstück der Fortschreibung ist der stadtentwicklungspolitische Handlungsrahmen 2010. Dieser bezieht sich auf fünf Handlungsfelder, die für Mannheim wichtig sind: Wohnungsbau, Gewerbeflächenentwicklung, Innenentwicklung, Einzelhandel und Zentrenentwicklung, Freiraumsicherung und Freiraumentwicklung. Insgesamt handelt es sich dabei um 40 konkrete Planungsvorhaben. Die Umsetzung der Projekte ist mit folgenden Zielsetzungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre vorgesehen:

Im Wohnungsbau soll die Wohnbaulandbereitstellung durch die Abarbeitung beschlossener und im Verfahren befindlicher Entwicklungsgebiete verstetigt werden. Bei der Gewerbeflächenentwicklung soll die Bereitstellung von Flächen auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation sowie der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten in unserer Stadt sorgen.

Die Innenentwicklung insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung wird künftig das zentrale Handlungsfeld der räumlichen Planung sein. Einzelhandel und Zentrenentwicklung sind ebenfalls sehr eng mit dem Thema Innenentwicklung verknüpft. Ziel und Planungserfordernis wird es hier insbesondere sein, die dynamischen Veränderungen der Einzelhandelstätigkeit mit der Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes in einen geordneten räumlichen Gesamtrahmen zu stellen.

Freiraumsicherung und Freiraumentwicklung gelten weiterhin als Voraussetzung für konsequente Umsetzung und formal-rechtliche Sicherung der Mannheimer Freiräume. Ein nächster Schritt ist eine Schaffung der Voraussetzungen für eine stärkere qualitative Aufwertung, zum Beispiel durch Biotopverbundplanung. Deshalb soll auch das Freiraumsicherungskonzept fortgeschrieben werden.



Das Modell Räumliche Ordnung hat sich in den letzten Jahren als die tragende Säule der Mannheimer Stadtentwicklung erwiesen. So begrüßen wir es sehr, daß es nun durch die fristgemäße Fortschreibung aktualisiert und weiterentwickelt worden ist. Dadurch konnte sichergestellt werden, daß das Modell Räumliche Ordnung auch in den kommenden Jahren seine Bedeutung behalten und noch ausbauen wird. Das Modell Räumliche Ordnung ist eine der meistgelesenen und genutzten Broschüren aus der Reihe „Beiträge zur Mannheimer Stadtentwicklung“. Wir wünschen diesem Band eine ebenso hervorragende Verbreitung.



Gerhard Widder  
Oberbürgermeister



Lothar Quast  
Bürgermeister  
Dezernat für Planung, Bauen,  
Umweltschutz und Stadtentwicklung



## INHALTSÜBERSICHT

0. Einführung
1. Bevölkerung
2. Wohnen
3. Wirtschaft und Beschäftigung
4. Soziales
5. Räumliche Entwicklung
6. Verkehr
7. Zusammenfassung und Ausblick



## INHALTSVERZEICHNIS

- 0. Einführung
- 1. Bevölkerung
  - 1.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1970
  - 1.2 Demographische Entwicklungstrends
  - 1.3 Altersstruktur
  - 1.4 Räumliche Entwicklungstrends
  - 1.5 Zusammenfassung und Ausblick
- 2. Wohnen
  - 2.1 Ausgangssituation
  - 2.2 Perspektiven
  - 2.3 Resümee
- 3. Wirtschaft und Beschäftigung
  - 3.1 Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitsmarkt
  - 3.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur
  - 3.3 Entwicklungsperspektiven und Handlungsanforderungen
  - 3.4 Handlungsschwerpunkte
- 4. Soziales
  - 4.1 Auftrag und Zielsetzung kommunaler Sozialpolitik
  - 4.2 Diagnose sozialstruktureller Entwicklungen und der vorrangigen sozialen Probleme
- 5. Räumliche Entwicklung
  - 5.1 Änderungen im Planungsrecht
  - 5.2 Freiraumsicherung und -entwicklung
  - 5.3 Siedlungsflächenentwicklung
  - 5.4 Bereitstellung von Wohnbauland
  - 5.5 Bereitstellung von Gewerbeflächen
- 6. Verkehr
- 7. Zusammenfassung und Ausblick
  - 7.1 Mannheimer Stadtentwicklung seit MRO 1992: eine Arbeitsbilanz
  - 7.2 Zukunftsbeständigkeit als Erfordernis künftiger Stadtentwicklung
  - 7.3 Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010



## O. Einführung

Mit dem MRO wurde im Mai 1992 dem Gemeinderat ein räumlicher Entwicklungsrahmen vorgelegt, der bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Befriedigung der sich aus Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum ergebenden Flächenbedarfe aufzeigt. Bei der Flächenausweisung wurde versucht, ein vertretbares Gleichgewicht zwischen bebauter Wohn- und Gewerbefläche, Verkehrsanlagen und ökologisch notwendigen, unbebauten Freiflächen sicherzustellen.

Die Verwaltung wurde mit dem GR-Beschluß beauftragt, „die in Kapitel 5 empfohlenen Strategien weiter zu verfolgen und daraus konkrete Handlungskonzepte zu entwickeln“ (s. Anhang 1).

Ausgehend von dem Beschluß des Gemeinderats im Mai 1992 wurden mittlerweile eine Reihe von Konzepten, Planungen und Maßnahmen in Angriff genommen und größtenteils abgeschlossen.

Die zentralen Entwicklungsbereiche wurden im Freiraumsicherungskonzept, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Wohnbaulandbericht und Verkehrsentwicklungsplan räumlich und sachlich konkretisiert und dem Gemeinderat vorgelegt. Für den Bereich Soziales wurde ein Bericht über die soziale Infrastruktur in den Mannheimer Stadtteilen erarbeitet. Viele der im MRO dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe wurden mittlerweile planerisch in Angriff genommen, einige davon schon zur Baureife gebracht (s. Übersicht in Kap. 7.1).

Ergänzt wurde das Freiraumsicherungskonzept um eine Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP), um die Freiflächen, die zu einem großen Teil von der Landwirtschaft belegt werden, räumlich und nutzungsstrukturell hinsichtlich der Anforderungen der Mannheimer Landwirtschaft zu untersuchen.

Nachdem im MRO die Ausstattung der Mannheimer Stadtteile mit Einzelhandelsgeschäften nur sehr grob betrachtet wurde, ist mittlerweile eine Bestandsaufnahme über den Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften durchgeführt worden, die als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage für die Erstellung eines Märkte- und Zentrenkonzepts dienen wird. Der Auftrag zur Erstellung eines solchen Konzepts ist an die GfK Marktforschung in Nürnberg im Januar 1997 vergeben worden.

Damit wurden die im Schlußkapitel des MRO dargelegten Schlußfolgerungen und Strategien - soweit es vor dem Hintergrund des Personalabbaus möglich war - entsprechend GR-Beschluß abgearbeitet. Noch nicht abgeschlossene Bereiche sind das Mannheimer Planungs- und Informationssystem (MAPIS) und damit verbundene Fachinformationssysteme z. B. aus dem Bereich der Umwelt (s. Anhang 2).

## 1. Bevölkerung

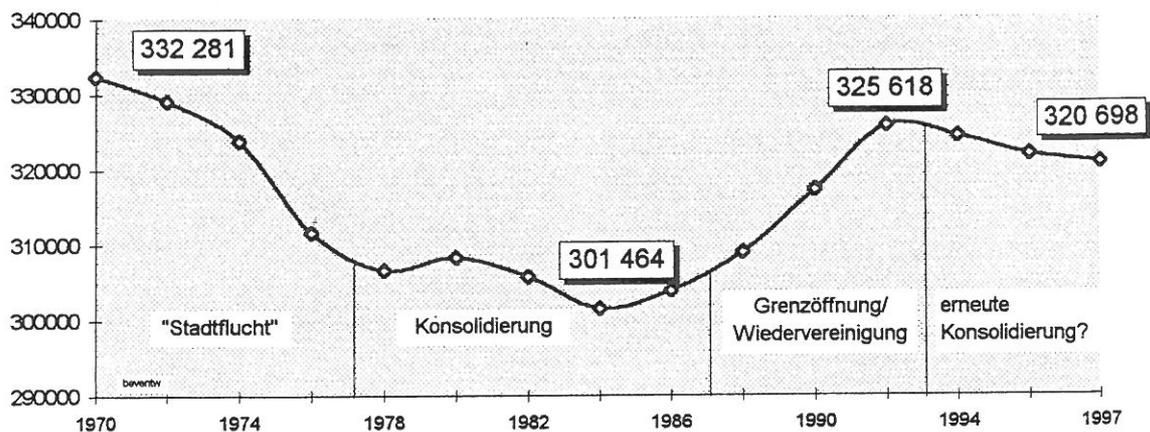
Grundsätzliche Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung ist die Erarbeitung von Grundlagen und Rahmenbedingungen für die langfristige Entwicklung der Stadt. Aus ihnen sollen Perspektiven und Handlungskonzepte für die verschiedenen Planungsebenen abgeleitet werden.

„Bevölkerung“ ist aber keine direkt planbare Größe. Vielmehr hat sich umgekehrt das Entwicklungskonzept an der Bevölkerung zu orientieren. Sachgerechte, vorausschauende Stadtentwicklungsplanung setzt also Informationen über die Bevölkerung voraus; sie kann aber deren Entwicklung nach Zahl und Struktur nur sehr bedingt beeinflussen.

### 1.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1970

Der Blick in die Vergangenheit darf hierbei nicht die alleinige Betrachtungsweise sein. Er ist aber notwendig, um bestimmte Verläufe und eventuelle Ursachen zu erkennen. Daraus sind die Perspektiven für die Zukunft abzuleiten, zunächst unabhängig von ihrer Beeinflussbarkeit. Das ist am besten im langfristigen Vergleich möglich:

Bild 1: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim seit 1970



Die Mannheimer Einwohnerzahl verändert sich im Zeitablauf nicht kontinuierlich, sondern unterliegt Schwankungen. Nach dem historischen Höchststand Ende 1970 mit 332 281 Einwohnern und einer Abnahme um über 30 000 Personen bis Mitte der 80-er Jahre folgte bis 1992 eine erneute Aufschwungphase. Diese scheint seitdem wieder in einen „normalen“ Verlauf übergegangen zu sein.

Nach den Ursachen lassen sich 4 Phasen unterscheiden:

- 1970 - 1977/78: Steigende Wohnflächen- und Wohnqualitätsansprüche, die „in der Stadt“ nicht ausreichend befriedigt werden können. Sie führen zu massiven Abwanderungen in das auch preisgünstigere Umland (Schlagworte: „Stadtflucht“; „Herzinfarkt der Großstadt“ u.ä.). Ab etwa 1973 folgen Überlagerungen durch wirtschaftliche Rezessionswellen.
- 1978 - 1987: Konsolidierung mit in etwa gleichbleibender Bevölkerungszahl; dabei aber wirtschaftskonjunkturell bedingte Schwankungen.

- 1988 - 1993: Grenzöffnung/Wiedervereinigung: sehr ausgeprägtes Bevölkerungswachstum durch politisch ermöglichte Zuzüge aus der ehemaligen DDR und den osteuropäischen Ländern.
- Seit 1994: Stagnation der Bevölkerungszahl. Die Entwicklung vollzieht sich jedoch mit zeitweise gegenläufigen Bewegungen (z. B. Veränderung 1996 = + 1 307). Sie wird durch die herrschende wirtschaftliche Schwächeperiode voraussichtlich längere Zeit anhalten.

Insgesamt scheint die aktuelle Einwohnerentwicklung wieder an den Trend anzuknüpfen, der bis 1986/87 zu beobachten gewesen ist.

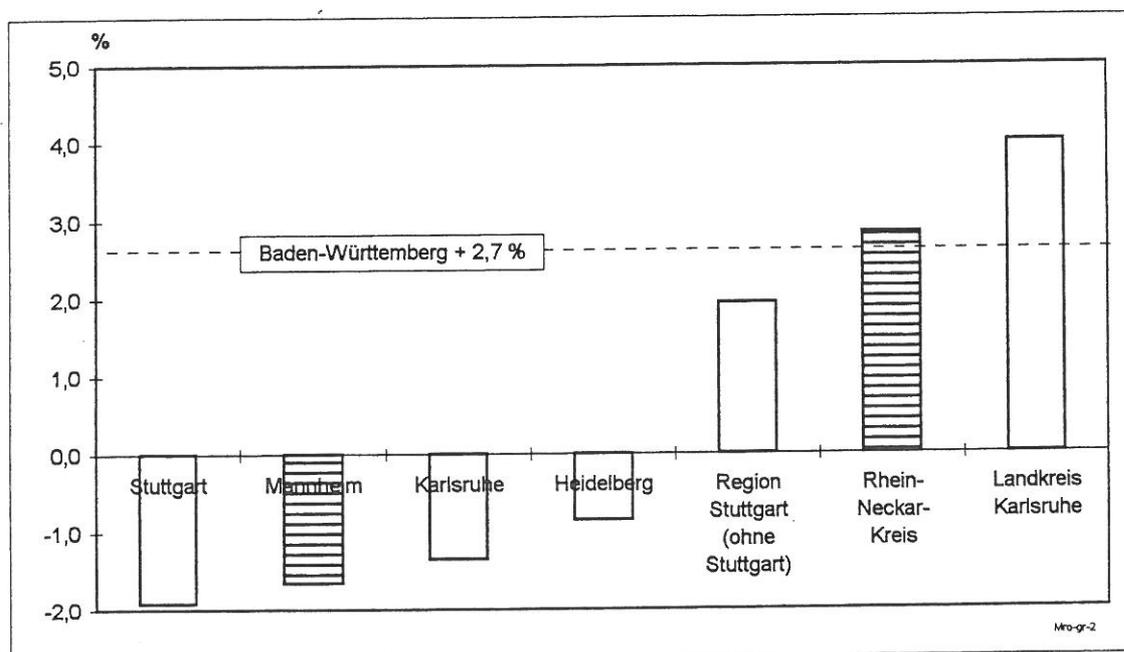
**Stehen wir also am Übergang zu einer neuen Phase der Konsolidierung bei der Entwicklung der Bevölkerungszahl? Viele Anhaltspunkte sprechen für eine solche Auffassung.**

## 1.2 Demographische Entwicklungstrends

### 1.2.1 Mannheim im Vergleich

Die für Mannheim in den vergangenen Jahren festgestellte Entwicklung ist gleichgerichtet in allen großen Stadtkreisen des Landes zu beobachten, wenn auch in unterschiedlichem Maß:

Bild 2: Bevölkerungsentwicklung in Mannheim im Vergleich  
(30.6.1992 - 30.6.1996)



Offenbar liegen also für die größeren Städte des Landes stabile, in der Tendenz gleichgerichtet wirkende Strukturen und Ursachen vor, deren plötzliche Änderung derzeit zumindest unwahrscheinlich ist.

Erkennbar wird, daß die die Stadtkreise umgebenden Regionen nach wie vor stark wachsen und Bevölkerung aus den Kernstädten anziehen. Mannheim bildet dabei keine Ausnahme und nimmt zusammen mit dem Rhein-Neckar-Kreis - dieser spiegelbildlich zur Kernstadt - eher eine mittlere Stellung ein. Der Entlastungseffekt auf die Kernstädte - Wohnungsmarkt, Arbeitsmarkt, infrastrukturelle Nutzung etc. - darf dabei nicht übersehen werden.

Andererseits muß auch heute die Tendenz zu einer sozialen Segregation zu Lasten der Kernstädte vermutet werden, wie sie in der Stadtflucht-Diskussion der 70-er Jahre durch viele Untersuchungen belegt und der eigentliche Kern des Problems war. Die aktuellen Stadt-Umland-Diskussionen in zahlreichen Städten geben dafür klare Anhaltspunkte.

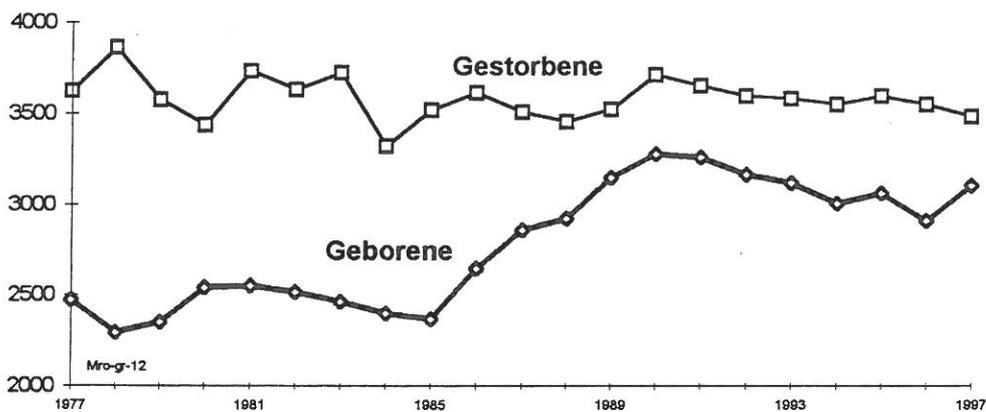
**Die Regionen wachsen, die Zentren verlieren Einwohner. Dabei kommt es zu einer sozialen Segregation zulasten der Kernstädte.**

Welche Ursachen stecken hinter der Entwicklung? Welche Schlußfolgerungen sind daraus für Mannheim ableitbar?

### 1.2.2 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Seit vielen Jahren ist der Saldo aus Geborenen und Gestorbenen in Mannheim negativ. Allein dadurch nimmt die Bevölkerung jährlich um ca. 500 Personen ab. Dieser Verlauf wird auch weiterhin anhalten:

Bild 3: Natürliche Bevölkerungsbewegung 1976 - 1996

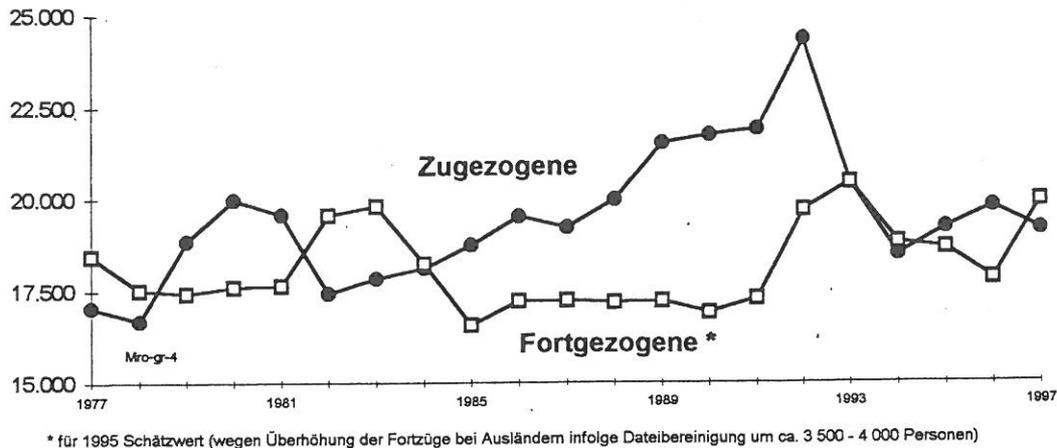


**Geburten und Sterbefälle bewirken tendenziell, daß die Bevölkerungszahl in Mannheim abnimmt.**

### 1.2.3 Wanderungsbewegung

Wesentlich weniger stetig im Zeitablauf verhalten sich die Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen. Gleichzeitig beeinflussen die Wanderungen von ihrer Größenordnung her die Entwicklung in viel stärkerem Maß als Geburten und Sterbefälle:

Bild 4: Zu- und Fortzüge 1976 - 1996



Nach einer auf lange Sicht in etwa ausgeglichenen Wanderungsbilanz bis etwa 1987 waren in den Folgejahren, bis etwa 1992/93, die außergewöhnlich hohen Zuzüge nach Öffnung der Grenzen bestimmend für die Bevölkerungsentwicklung. Bei einem Vergleich der beiden Bilder 1 und 4 zeigt die Parallelität der Verläufe, daß die Wanderungssalden die dominierende Rolle spielen. Abschätzungen zur künftigen Bevölkerungszahl setzen also Annahmen über die künftigen Wanderungsströme voraus.

### Die Wanderungen bestimmen die Bevölkerungszahl.

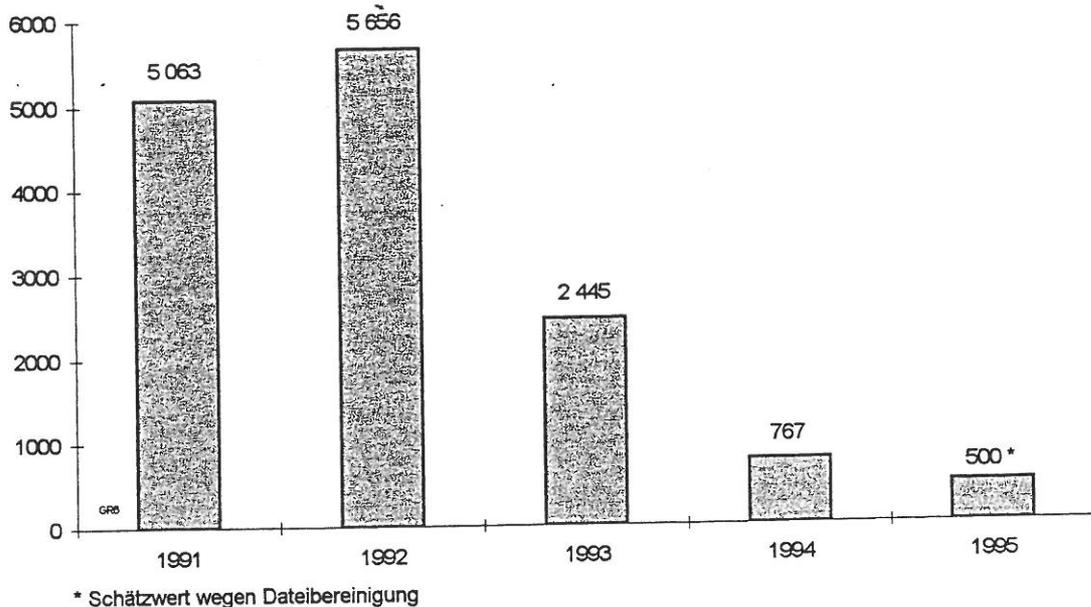
#### 1.2.3.1 Zuzüge

Trotz der in den beiden letzten Jahren wieder gestiegenen Zahl der Zuzüge nach Mannheim dürfte tendenziell für die nächsten Jahre mit einer ungefähren Konstanz zu rechnen sein. Dabei sind arbeitsplatz-orientierte bzw. politisch motivierte Zuzüge getrennt zu betrachten.

Für eine Konstanz der arbeitsorientierten Zuzüge spricht vor allem die derzeitige wirtschaftliche Rezession, die nicht nur kurzzeitige Folgen haben und sich somit in den nächsten Jahren dämpfend auf die aus wirtschaftlichen Gründen ausgelösten Zuwanderungen auswirken wird. Grundsätzliche Änderungen sind erst dann wieder zu erwarten, wenn die Wirtschaftslage in einen spürbaren Aufschwung übergeht. Dafür fehlen bislang aber trotz wieder zunehmender gesamtwirtschaftlicher Leistungen die Anhaltspunkte. Anders als früher wirkt sich der wirtschaftliche Aufschwung zudem nicht mehr so stark auf die Arbeitskräftenachfrage und damit auf das Wanderungsverhalten aus.

Schwieriger zu beurteilen als die wirtschaftlich orientierten Zuzüge ist die künftige Entwicklung der politisch motivierten Zuwanderung. Die Wanderungsverflechtung mit dem Ausland, die zu einem großen Teil politisch ausgelöst ist, zeigt im Zeitablauf aber eine eindeutig negative Bilanz:

Bild 5: Mannheimer Wanderungssaldo über die Bundesgrenze



Gerade in den Großstädten beruhte das Bevölkerungswachstum der früheren Jahre auf der Zuwanderung aus dem Ausland, zu der Aussiedler, Asylbewerber und Bürgerkriegsflüchtlinge jeweils einen Großteil beitrugen. Diese Gruppen sind daher getrennt zu betrachten.

Zwar geht auch heute noch ein starker wirtschaftlicher Sog von der Bundesrepublik aus. Die tatsächlichen und rechtlichen Zuzugsvoraussetzungen sind inzwischen aber wesentlich restriktiver geworden.

Nach Einschränkung des Asylrechts ist die Zuwanderung von *Asylbewerbern* überall in Deutschland rückläufig. In Mannheim ging die durchschnittliche monatliche Bewerberzahl seit 1993 zurück:

Durchschnittliche monatliche Asylbewerber

Jahr	Asylbewerber
1993	3 628
1994	2 776
1995	2 000
1996	1 958

Quelle: Beauftragter für ausländische Einwohner

Gleiches gilt nach dem erreichten Ende des Bürgerkriegs im ehemaligen Jugoslawien für die von dort in großer Zahl nach Deutschland eingereisten *Flüchtlinge*.

Für eine dauerhafte „Normalisierung“ der Zuzugszahlen spricht schließlich auch das Nachlassen der Zuwanderung deutscher *Aussiedler* aus Osteuropa und der nahezu erreichte Ausgleich des Wanderungssaldos gegenüber den ostdeutschen Bundesländern:

### Jahresdurchschnittlich in Mannheim untergebrachte Aussiedler

Jahr	Aussiedler
1993	701
1994	604
1995	507
1996	467

Quelle: Liegenschaftsamt

Die Zuzüge werden in den nächsten Jahren keine erheblichen Änderungen ihrer derzeitigen Größenordnung aufweisen.

#### 1.2.3.2 Fortzüge

Bei den Fortzügen wird zweckmäßigerweise zwischen Fern- und Nahwanderungen unterschieden.

Soweit Fortzüge arbeitsplatzorientiert sind (in der Regel Fernwanderungen) dürften diese in den nächsten Jahren - spiegelbildlich zu den Zuzügen - aufgrund der wirtschaftlichen Schwächeperiode kaum starken Veränderungen unterworfen, eher sogar rückläufig sein.

Im Ergebnis das Gleiche ist auch für die mehr wohnungs- bzw. wohnumgebungsorientierten Fortzüge (Nahwanderungen) zu erwarten. Da bei den Wanderungen zwischen der Kernstadt Mannheim und ihrer engeren Nachbarschaft die Fortzüge schon seit Jahren über den Zuzügen liegen, muß also von einem weiteren Anhalten negativer Wanderungsbilanzen mit dem Umland, insbesondere mit dem Rhein-Neckar-Kreis ausgegangen werden:

Wanderungen zwischen Mannheim und dem Rhein-Neckar-Kreis 1991 - 1995  
(Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung)

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1991	1 950	2 109	- 159
1992	2 017	2 378	- 361
1993	2 069	2 576	- 507
1994	2 130	2 639	- 509
1995	2 210	2 614	- 404

Quelle: Statistisches Landesamt

**Die Kernstadt gibt weiterhin Bewohner an das Umland ab.**

Schließlich ist anzunehmen, daß sich ein Teil der politisch motivierten Zuzüge der letzten Jahre in Fortzüge umkehren wird. Zu denken ist dabei vor allem an die Bürgerkriegsflüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien, welche nach einer Übergangsfrist ab 1997 verstärkt in ihre Heimatländer auf dem Balkan zurückkehren werden.

Die Fortzüge sind in den nächsten Jahren gegenläufigen Einflußfaktoren unterworfen. Zusammenfassend sprechen die Argumente für einen leichten Rückgang.

### 1.2.3.3 Zusammenfassung

Faßt man die genannten Faktoren zusammen, so ist in den nächsten Jahren mit einem geringen positiven Wanderungssaldo zu rechnen. Dieser wird in Verbindung mit dem negativen natürlichen Saldo zu einer auf mittlere Sicht konstanten, allenfalls leicht steigenden Bevölkerungszahl führen.

Die aufgezeigte Komplexität der Einflußgrößen bei der Wanderung läßt eine begründete Angabe konkreter Zahlen nicht zu; das Ergebnis wäre lediglich schein genau.

Wenn sich aber die Bevölkerungszahl nicht erheblich ändert, rückt die Struktur der bereits heute hier wohnenden Bevölkerung und ihre künftige innere Entwicklung (insbesondere der Alterungsprozeß und die räumliche Verteilung innerhalb der Gemarkung) zwangsläufig stärker als bisher in den Blickwinkel der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre.

## 1.3 Altersstruktur

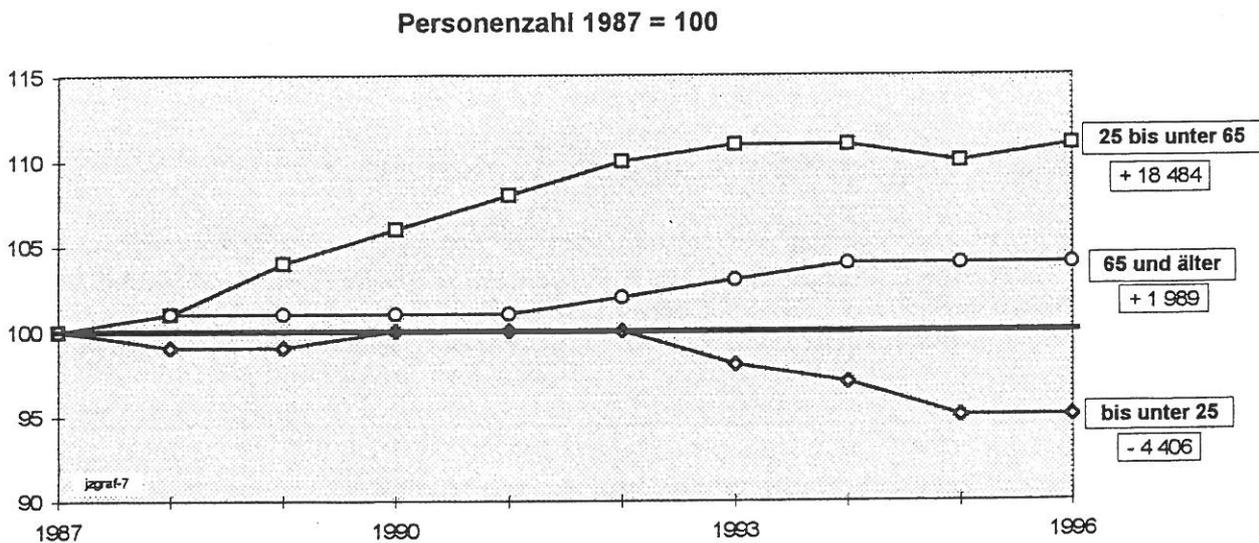
### 1.3.1 Bisherige Entwicklung

Der Altersaufbau der heutigen Bevölkerung („Alterspyramide“) ist bekannt, somit lassen sich die Auswirkungen des künftigen Durchwachsens der Jahrgänge sowie der natürlichen Bevölkerungsbewegung, also von Geburten und Sterbefällen, relativ verlässlich feststellen.

Die Entwicklung in den Jahren seit 1987 war insbesondere gekennzeichnet durch

- Rückgänge bei den Kindern und Jugendlichen ( ca. - 4 500 Personen)
- Zunahme der Personen im erwerbsfähigen Alter (ca. + 18 500)
- Zunahme der älteren Personen (ca. + 2 000).

Bild 6: Veränderung der Altersstruktur (1987 = 100)



Die Veränderungen bei den Kindern und Jugendlichen sowie bei den älteren Personen ergaben sich in erster Linie durch den vorhandenen Altersaufbau. Die Zunahme bei den Personen zwischen 25 und 65 Jahren geht hauptsächlich auf die Wanderungsüberschüsse in den Jahren nach der Grenzöffnung zurück, war also in stärkerem Maße Effekt von Sondereinflüssen.

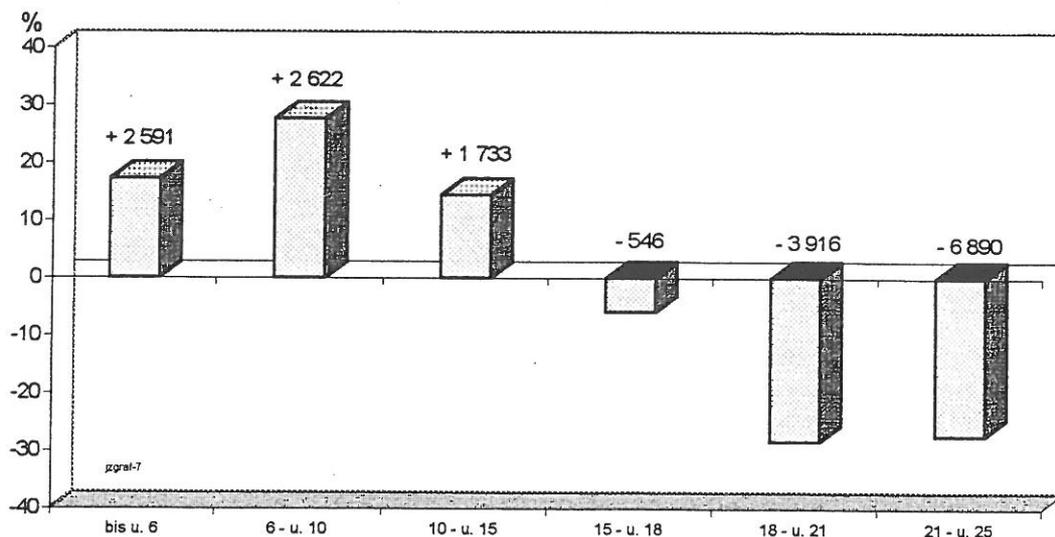
Die Zusammenfassung nach Altersgruppen verdeckt aber die innere Struktur, welche in besonderer Weise bei den Kindern und Jugendlichen einen stärker differenzierenden Blick verlangt (siehe Bild 7).

Aus diesem Bild bestätigen sich die Aussagen des MRO 1992, die im Kern wie folgt waren:

- Zunahme der Zahl der Kinder und der Schulpflichtigen bis 18 Jahre aufgrund der Geborenenzahlen um über 6 000
- erheblicher Rückgang bei den Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen (18 - unter 25 Jahre) um knapp 11 000.

**Die Änderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung sind gravierender als die Änderung der Bevölkerungszahl.**

Bild 7: Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen zwischen 1987 und 1996



Die aktuelle Mannheimer Alterspyramide gibt die künftige Altersstruktur recht genau vor, falls nicht unvorhersehbare Ereignisse infolge externer Impulse dazwischentreten.

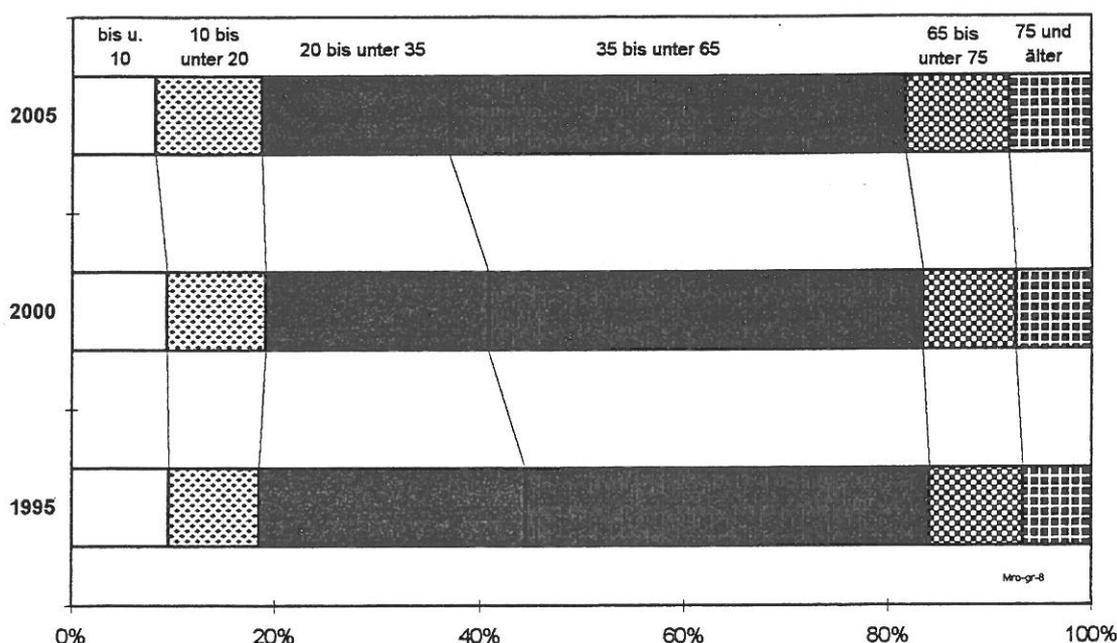
### 1.3.2 Künftige Altersstruktur

In einer Bevölkerungsvorausschätzung hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg vor zwei Jahren versucht, die absehbaren demographischen Entwicklungsprozesse für die (Stadt-) Kreise des Landes darzustellen. Auch wenn hierbei der absoluten Bevölkerungszahl - die Vorausschätzung entstand noch unter den Prämissen hoher Wanderungsüberschüsse - keine aktuelle Bedeutung

mehr zukommt, bleiben die strukturellen Verschiebungsprozesse der nächsten Jahre davon prinzipiell unberührt. Selbst starke Zuwanderungsgewinne - von meist jungen Menschen - könnten die grundlegenden Tendenzen nicht in ihrem Kern ändern.

Die grundsätzlichen Ergebnisse sind im nachfolgenden Bild aufgezeigt. Sie ergänzen die Diskussion um die voraussichtliche künftige Bevölkerungszahl, von der in den nächsten Jahren aber keine wesentliche Änderung erwartet wird (s.o.):

Bild 8: Veränderung der Altersstruktur in Mannheim bis 2005



Folgende Aspekte erscheinen für die Entwicklung im nächsten Jahrzehnt besonders bedeutsam:

- ungefähre Konstanz des Anteils der Jugendlichen bis 20 Jahre, wobei
  - die bis zu 10-Jährigen insbesondere ab der Jahrhundertwende stark ab-,
  - die 10- bis unter 20-Jährigen hingegen zunehmen werden;
- weiterhin starker Rückgang der 20- bis unter 35-Jährigen;
- Zunahme der älteren Personen ab 65 Jahre, insbesondere
  - der „älteren Alten“ ab etwa 75 Jahren.
- Die Gruppe der 35- bis unter 65-Jährigen nimmt in ihrem Gewicht gegenüber bisher zu.

### 1.3.3 Auswirkungen der altersstrukturellen Änderungen

Setzt man in einer beispielhaften Rechnung die erwartbaren altersstrukturellen Veränderungen bei einer als konstant angenommenen Bevölkerungszahl von 320 000 Einwohnern (dem ungefähren derzeitigen Stand) in absolute Zahlen um, so ergeben sich für ausgewählte Altersgruppen in etwa folgende Verschiebungen:

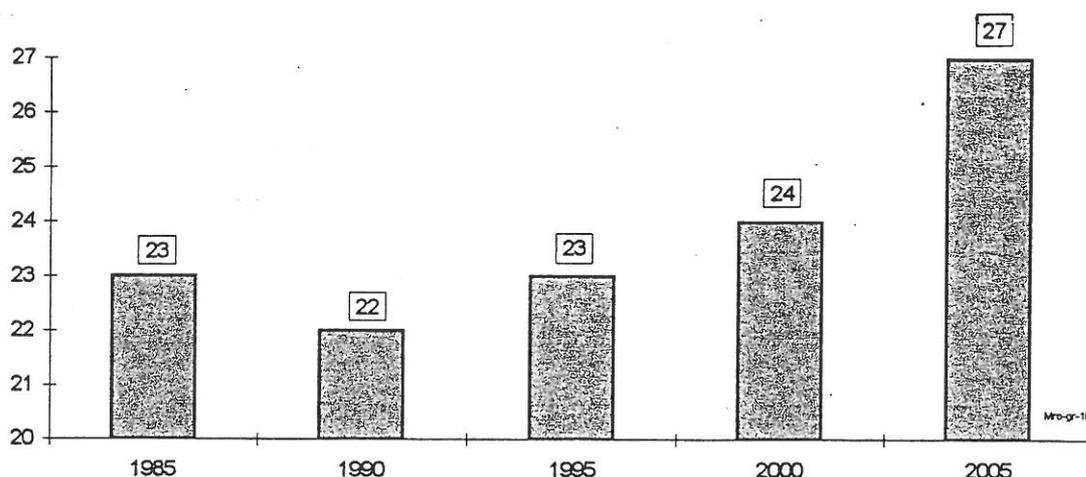
Altersgruppe (von ... bis ... unter Jahren)	1995 - 2000	2000 - 2005	1995 - 2005	Gesellschaftliche Auswirkungen
- 5	- 1 500	- 2 400	- 3 900	abnehmender Bedarf an Kindergarten- und Grundschulplätzen
5 - 10	+ 800	- 1 500	- 700	
10 - 20	+ 2 600	+ 2 500	+ 5 100	Anstieg der Schülerzahlen und des Ausbildungsplatzbedarfs
20 - 35	- 13 800	- 10 800	- 24 600	der starke Rückgang in dieser Gruppe führt zu einem neuen „Geborentief“ mit (auch bundesweit!) dramatischem Bevölkerungsrückgang in der ersten Hälfte des nächsten Jahrhunderts („Raum ohne Volk“)
35 - 65	+ 9 800	+ 6 600	+ 16.400	Gruppe der 20-65-Jährigen insgesamt: demografisch bedingter Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen mit tendenzieller Entlastung auf dem Arbeitsmarkt
65 - 75	- 200	+ 3 400	+ 3 200	Zunahme des Bedarfs an Altenbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen; Veränderungen bei den Betreuungsformen wegen Verschiebung der Altersstruktur von den „jungen Alten“ zu den „älteren Alten“
75 u. ä.	+ 2 300	+ 2 200	+ 4 500	

Auf einen gemeinsamen Nenner gebracht steht hinter allen diesen Aussagen letztlich der bekannte Alterungsprozeß unserer Gesellschaft. Er bildet im Vergleich mit der Entwicklung der Bevölkerungszahl künftig das weitaus bedeutendere Merkmal. Dennoch sollte in diesem Zusammenhang der zumindest unterschwellig negativ besetzte Begriff „Überalterung“ vermieden werden.

**Im fortschreitenden Alterungsprozeß der Bevölkerung werden in den nächsten Jahren die demographischen Herausforderungen an Politik und Gesellschaft liegen.**

Eine Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung des Anteils der 65-Jährigen und älteren Personen (Rentner, Pensionäre) an den Personen zwischen 15 und 65 Jahren (Personen im erwerbsfähigen Alter) veranschaulicht den Sachverhalt:

Bild 9: Anteil der Rentner zu den Personen im Erwerbsalter



Quelle: Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen.

Die dargestellte Quote beschreibt - hier auf die kommunale Ebene bezogen - das Verhältnis von Rentenempfängern zu Erwerbsfähigen, letztere unabhängig von der tatsächlichen Ausübung einer Erwerbstätigkeit, also einschließlich der Arbeitslosen. Gesamtwirtschaftlich steht hinter dieser Quote u.a. der unserem Rentensystem zugrundeliegende Generationenvertrag.

Die Alterslastquote nimmt von heute etwa 24 Personen in den nächsten 10 Jahren auf 27 Personen zu, d.h. 100 Erwerbstätige werden etwa 3 Personen mehr als heute über entsprechende Einzahlungen in die Rentenkassen wirtschaftlich zu versorgen haben. Hochgerechnet aus den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mannheim sind dann weit über 5 000 Menschen von den Beschäftigten zusätzlich zu versorgen.

Noch stärker verändert sich im Betrachtungszeitraum der sog. Erneuerungsindex, das ist das Verhältnis von jüngeren (20 - 40 Jahre) zu älteren (40 - 60 Jahre) Erwerbsfähigen. Diese Relation nimmt innerhalb von nur 10 Jahren von etwa 130 auf 91 ab. Damit wird ein auf mittel- und langfristige Sicht erhebliches Ungleichgewicht verursacht, ausgelöst hauptsächlich durch den Rückgang der Zahl der 20- bis unter 35/40-Jährigen. Die nachhaltigen Auswirkungen dieser fundamentalen Schiefe werden sich aber erst auf lange Sicht bemerkbar machen.

Analog zu den vergangenen Jahren werden auch künftig die altersstrukturellen Verschiebungen sehr viel nachhaltigere Auswirkungen haben als die Änderung der Bevölkerungszahl.

#### 1.4 Räumliche Entwicklungstrends

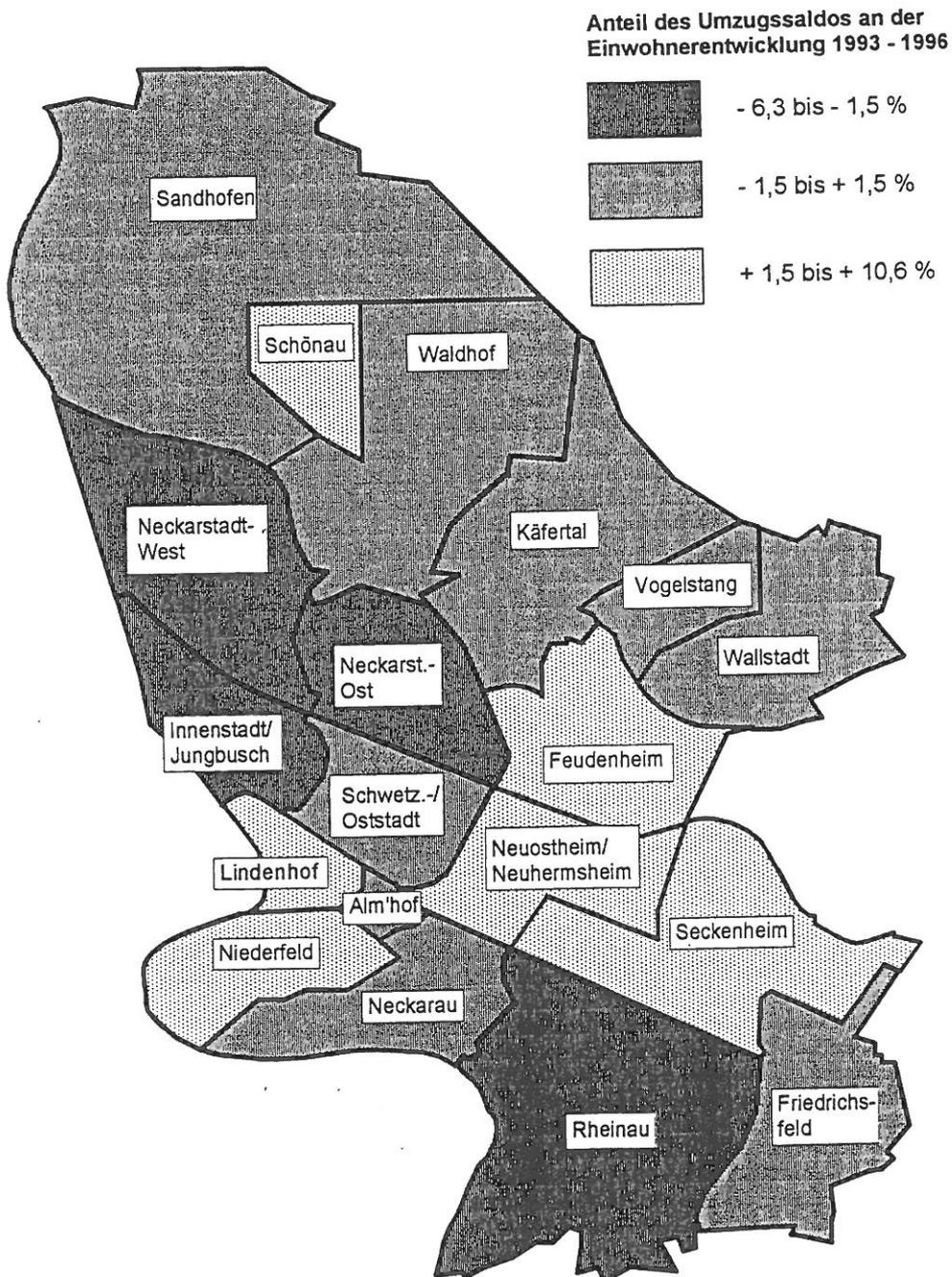
##### Bevölkerungsrückgänge vor allem in den inneren Stadtteilen, Bevölkerungszunahmen in den Neubaugebieten

Bei im wesentlichen gleichbleibender Einwohnerzahl ist neben der veränderten Altersstruktur die räumliche Verteilung der Bevölkerung auf der Gemarkung von wesentlicher Bedeutung z.B. für die Nutzung von Infrastruktureinrichtungen, für die Verkehrsströme u.a..

Die Bevölkerungsentwicklung vollzieht sich - positiv oder negativ - nicht gleichermaßen über die Stadtteile. Vielmehr wird jede von außen induzierte Veränderung der Bevölkerungszahl der Gesamtstadt durch spezielle kleinräumige Faktoren (Wohnungsbau, Erreichbarkeit, Image etc.) überprägt. Die räumliche Verteilung ist Folge der Zielsetzungen und Maßnahmen der Stadtentwicklung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau. Langfristig ist sie sogar die entscheidende Steuergröße überhaupt.

Nimmt man z.B. als Maß für diese Auswirkungen der Stadtentwicklungspolitik die Umzüge innerhalb des Stadtgebiets, die in ihrer Summe über alle Stadtteile hinweg definitorisch stets einen Null-Saldo haben, so werden für Mannheim systematische Verschiebungen erkennbar (siehe Bild 10):

Bild 10: Innerstädtische Wanderung 1993 - 1996

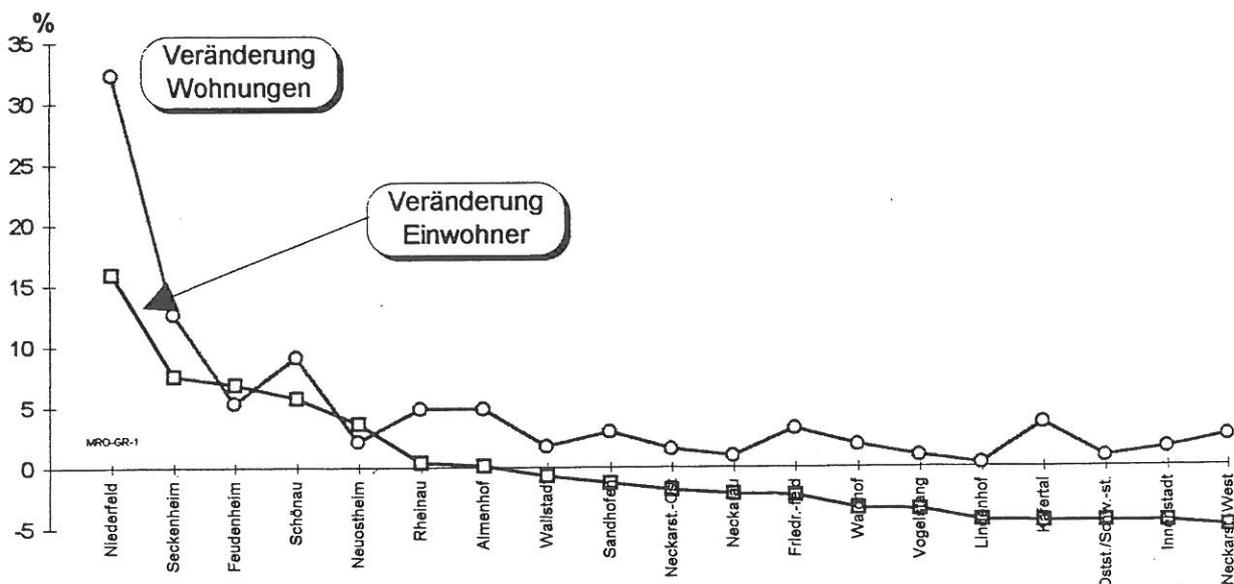


Die Entwicklung ist vor allem durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- erhebliche Bevölkerungsverluste im inneren Stadtbereich bei
- gleichzeitig starkem Anwachsen der Bevölkerung in den Stadtteilen mit bedeutenden Neubaugebieten (Niederfeld, Schönau, Seckenheim, Neuostheim und Feudenheim).
- Die übrigen Stadtteile, alle ausnahmslos mit Zunahmen im Wohnungsbestand, zeigen innerstädtisch mehr oder weniger ausgeglichene Wanderungssalden.

Dem Wohnungsbau kommt bei der räumlichen Verteilung der Einwohner die entscheidende Rolle zu.

Bild 11: Veränderung von Wohnungen und Einwohnern  
(Zeitraum Mitte 1993 bis Ende 1996)



Das Bild zeigt einen eindeutigen Zusammenhang zwischen der Veränderung im Wohnungsbestand einerseits und der Bevölkerungsentwicklung andererseits. Erkennbar wird aber auch, daß die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt von externen, kommunal kaum beeinflussbaren Faktoren bestimmt wird. Sie ist im Prinzip nur hinsichtlich ihrer Verteilung innerhalb der Gemarkung steuerbar.

Die Einwohnerzahl nimmt in allen Stadtteilen geringer zu als der Wohnungsbestand, in den meisten sinkt sie sogar. Darin kommt, neben der externen Bestimmtheit der grundsätzlichen Entwicklung, auch die nach wie vor vorhandene Tendenz zur Auflockerung der Wohnverhältnisse zum Ausdruck.

**Auch weiterhin wird gelten: mehr Wohnungen und mehr Wohnfläche für gleichviel oder sogar weniger Bewohner.**

## 1.5 Zusammenfassung und Ausblick

Ausgelöst durch die Grenzöffnung kam es Ende der 80-er bis weit in die 90-er Jahre hinein zu einem stürmischen Bevölkerungswachstum. Der historische Höchststand von 1970, als in Mannheim auf *gleicher* Fläche 7 000 Menschen *mehr* in 30 000 Wohnungen *weniger* wohnten, wurde aber nicht erreicht. Diese Phase endete ebenso rasch 1992/93, wie sie seinerzeit begonnen hatte. Seitdem verläuft die Bevölkerungsentwicklung wieder in ruhigeren Bahnen. Vieles spricht dafür, daß diese Tendenz bis auf weiteres anhalten wird.

Während die *Geborenen* und die *Sterbefälle* praktisch konstante Faktoren sind, erscheinen die Zu- und Fortzüge, die für den Bevölkerungsstand quantitativ bestimmend sind, schwieriger abschätzbar.

Die *Zuzüge* werden sich in den nächsten Jahren sowohl wegen der wirtschaftlichen Situation wie auch von den politisch orientierten Zuwanderungsgründen her kaum ändern.

Bei den *Fortzügen* ist weiterhin von einem stabilen Anteil umlandorientierter Abwanderungen auszugehen. Soweit sie hingegen politisch oder wirtschaftlich motiviert sind, ist in den nächsten Jahren tendenziell ein Rückgang zu erwarten. Damit ist, wie für das Jahr 1996 deutlich erkennbar, insgesamt mit einer Abnahme der Fortzüge zu rechnen.

Der *Wanderungssaldo* wird also in den nächsten Jahren ausgeglichen bis leicht positiv sein. Damit tendiert die *Bevölkerungszahl* etwas nach oben; erhebliche Änderungen der derzeitigen Größenordnung sind indes nicht zu erwarten.

Wenn aber die Bevölkerungszahl in eine Konsolidierungsphase eintritt, gewinnt ihre *innere Entwicklung* größere Bedeutung als bisher. Das gilt für die altersstrukturellen Verschiebungen ebenso wie für die räumliche Verteilung im Stadtgebiet.

Die angefangene Konsolidierungsphase eröffnet spürbare *Entlastungstendenzen* und muß als *veränderte Aufgabe der Stadtentwicklung* verstanden werden.

Auf die Veränderungen der Altersstruktur kann im wesentlichen nur passiv, wenn auch durchaus vorausschauend reagiert werden.

Anders ist die Situation bei der räumlichen Verteilung, wo der *Wohnungsbau* die entscheidende Steuergröße ist. Deren Wirkung wird aber überlagert von der *Bevölkerungsabnahme im Innenbereich*, als deren Ursache man tendenziell die schlechtere Wohnqualität vermuten muß.

## 2. Wohnen

### 2.1 Ausgangssituation

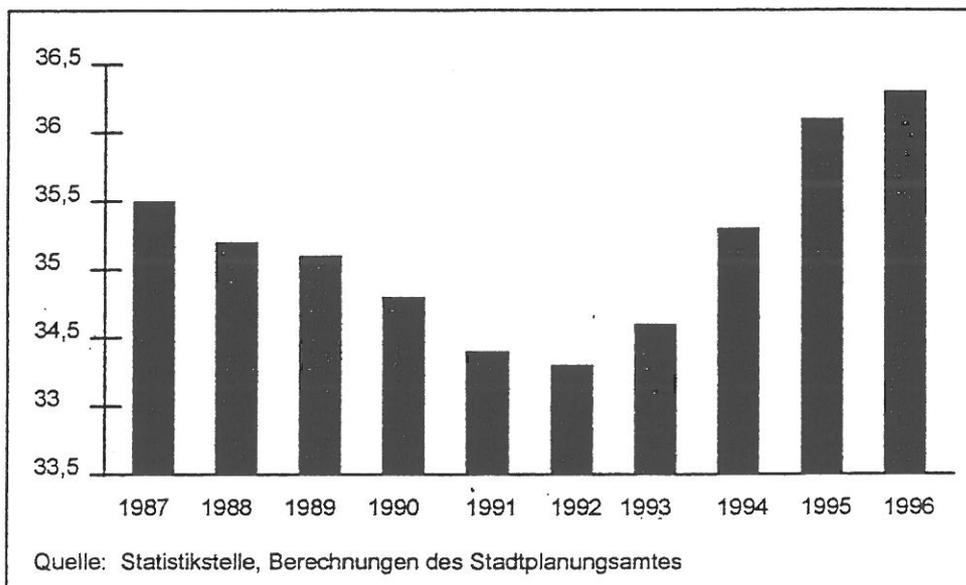
Bis Ende der 80er Jahre wurde die Zunahme der Wohnflächennachfrage in erster Linie von der Tendenz zur Bildung kleinerer Haushalte und der Steigerung der Wohnflächennachfrage pro Person getragen. Dieser Trend hat sich in jüngerer Zeit - unterbrochen in den Jahren 1987 - 1992 - weiter fortgesetzt. 1968 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 24 m<sup>2</sup>, 1987 schon 35,5 m<sup>2</sup>, fiel dann zwischenzeitlich bis 1992 auf 34,4 m<sup>2</sup>, um dann wieder auf 36,3 m<sup>2</sup> Ende 1996 anzusteigen (Abb. 1).

Träger der Wohnungsnachfrage sind die privaten Haushalte. Ihre Zahl ist in der Vergangenheit wesentlich schneller gestiegen als die Bevölkerungszahl, da der Anteil kleiner Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte, sehr stark zugenommen hat. Durch die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße nimmt bei konstanter Bevölkerung nicht nur die Zahl der nachgefragten Wohnungen zu, sondern auch die in der Summe nachgefragte Wohnfläche. Denn kleine Haushalte nehmen pro Person mehr Wohnfläche in Anspruch als große. So hatten bei der Gebäude und Wohnungszählung 1987 Einpersonenhaushalte 55,5 m<sup>2</sup> und Vierpersonenhaushalte 21,3 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung.

In den 80er Jahren haben sich junge Erwachsene zunehmend früher aus dem Elternhaus gelöst, einen eigenen Haushalt gegründet und eine eigene Wohnung bezogen. Es handelte sich dabei um die Kohorten der geburtenstarken Jahrgänge aus der zweiten Hälfte der 50er und der ersten Hälfte der 60er Jahre. Deren Haushaltsgründungen leisteten einen erheblichen Beitrag zum starken Anstieg der Einpersonenhaushalte und zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den 80er Jahren.

Trotz des aktuell hohen durchschnittlichen Versorgungsstandards (36,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner) fehlen in Mannheim Wohnungen: bedingt erstens durch den Nachholbedarf infolge der starken Bevölkerungszuwanderung hauptsächlich der Jahre 1989 - 1992, zweitens durch den oben dargestellten Zuwachs an Haushalten und drittens durch die ungleiche Verteilung.

Abb. 1 Entwicklung der Wohnflächenversorgung (qm Wohnfl./Einwohner)



Denn die Mehrheit der Mannheimer Bürger ist ausreichend mit Wohnraum versorgt. Viele sind sogar sehr gut versorgt. Seit dem GR-Beschluß vom 05.12.1989, die planerischen und finanziellen Voraussetzungen für den Bau von rund 6.000 Wohnungen in den folgenden 5-7 Jahren zu schaffen, sind in Mannheim von 1990 bis 1996 rund 8.900 Wohnungen errichtet worden (Abb. 2). Zieht man die im gleichen Zeitraum erfolgten Wohnungs-Abgänge ab, so verbleibt ein Nettozugang von fast 8.500 Wohnungen. Der Wohnungsbestand stieg damit von 148.620 Ende 1989 auf 157.106 Wohnungen Ende 1996. Gleichzeitig findet eine wachsende Zahl finanziell und/oder sozial benachteiligter Menschen keinen Zugang zum Wohnungsmarkt (s. auch Kap. 3). Ende 1996 waren beim Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung rd. 5.900 Wohnungssuchende registriert, davon über 4.200 Dringlichkeitsfälle. Die höchsten Zahlen seit über 10 Jahren (Abb. 3). Diese sind auf den Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Sozialbindung angewiesen. Dieser Bestand nimmt jedoch ab. Ende 1990 gab es in Mannheim noch rd. 21.200 öffentlich geförderte Mietwohnungen, Ende 1996 nur noch etwa 13.400 Wohnungen (Abb. 4).

Abb. 2 Baufertigstellungen im Wohnungsbau

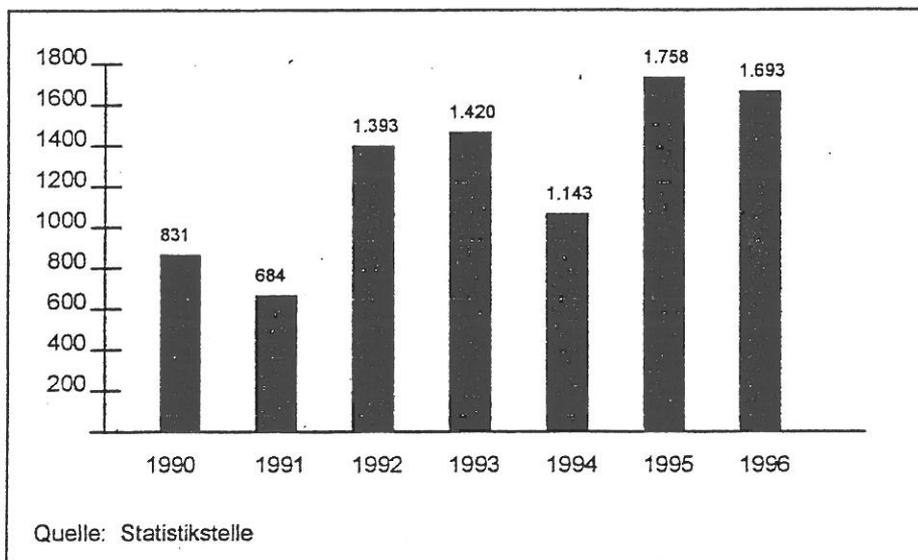
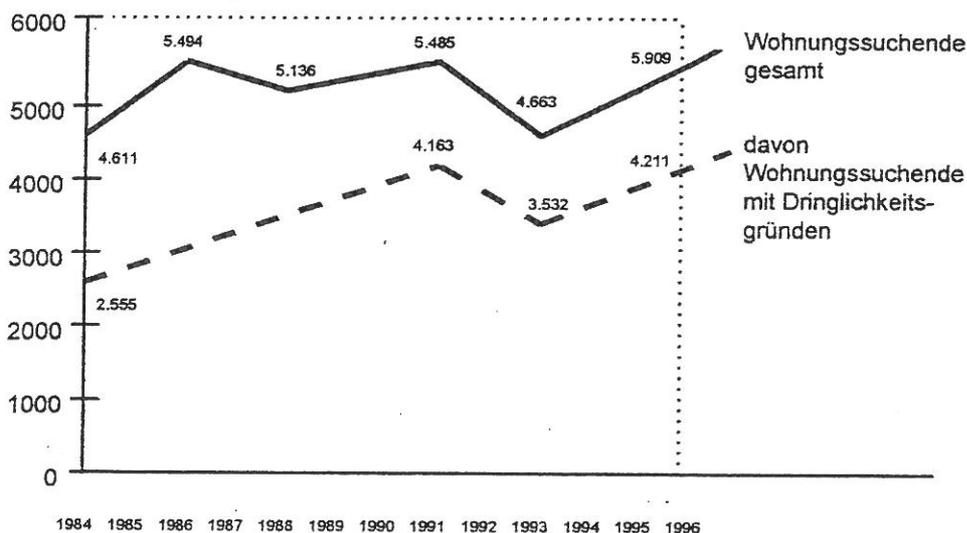
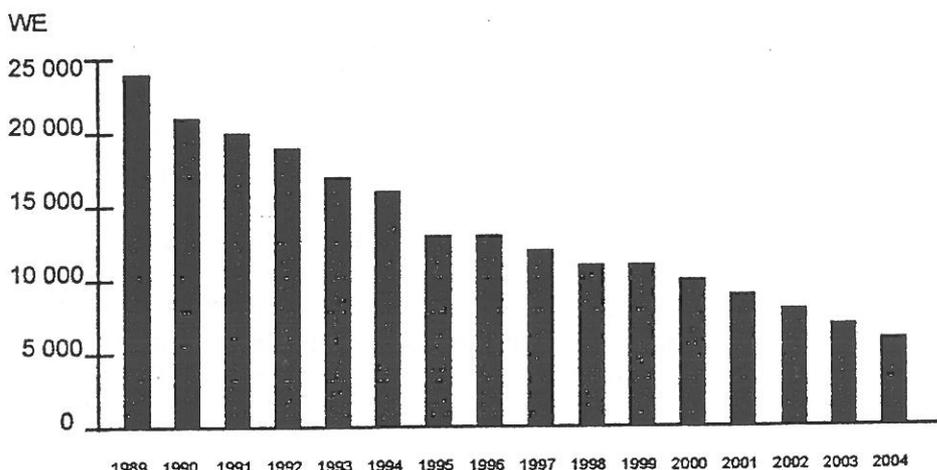


Abb. 3 Wohnungssuchende in Mannheim



Quelle: Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung

**Abb. 4 Bestandsentwicklung der öffentl. geförderten Mietwohnungen  
in Mannheim (jeweils 31.12. des Jahres)**



Quelle: Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung

## 2.2 Perspektiven

Bestimmend für die künftige Entwicklung (2005) der Wohnungsnachfrage dürften bei anzunehmender konstanter Bevölkerungsentwicklung (s. Kap. 1) die Änderungen in der Altersstruktur, die Haushaltsentwicklung und die zu erwartende Einkommensentwicklung sein.

In den 90er Jahren, vor allem in der zweiten Hälfte, kommen die geburtenschwachen Jahrgänge nunmehr in die Phase der Haushaltsgründung, während die stärker besetzten Jahrgänge die Phase der Familiengründung durchlaufen. Die Geburtenzahl steigt, und die Zahl der Familien mit Kindern nimmt zu. Dies wird sich auch in der Haushaltsentwicklung widerspiegeln: Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt nur noch geringfügig, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich bis 2005 nicht wesentlich verändern.

Diese gegenüber der Vergangenheit deutlich andere Entwicklung der Haushaltsstruktur hat einen großen Einfluß auf die zukünftige Wohnflächennachfrage. Zum einen dürfte die im Gesamtdurchschnitt pro Person nachgefragte Wohnfläche nicht so schnell steigen wie in der Vergangenheit. Zum anderen verlagert sich gerade auch die ökonomisch stärkere Neubaunachfrage wieder mehr vom Single-Wohnen auf das familienorientierte Wohnen. Der Wunsch nach einem eigenen Häuschen steht ganz oben auf der Liste vieler Haushalte. Es ist damit von einer steigenden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen.

Die aufgezeigten Überlegungen zur Entwicklung der Haushalte und die sich daraus abzeichnender Nachfrage nach Wohnraum sind jedoch vor dem Hintergrund der künftigen Einkommenserwartungen der privaten Haushalte zu sehen.

Angesichts der sich für die zweite Hälfte der 90er Jahre abzeichnenden Entwicklungen (Wirtschaftswachstum, Konsolidierungsbemühungen der öffentlichen Haushalte) ist - wenn überhaupt - nur eine geringe Zunahme der durchschnittlich verfügbaren Einkommen privater Haushalte zu erwarten: Zum einen werden die Chancen, durch Dauererwerbstätigkeit ein angemessenes Einkommen erzielen zu können, kleiner, zum anderen dürfte die prozentuelle Belastung mit Steuern und Sozialabgaben zunehmen.

Damit weist sowohl die Entwicklung der Haushalte als auch der Einkommen auf eine mittelfristig eher moderate Nachfrage nach Wohnraum hin. Gefragt sein werden vor allem Wohnungen zu erschwinglichen Preisen, die vor allem im Wohnungsbestand künftig immer schwieriger zu finden sein werden. Baulandpreise wie Baukosten sind für Einkommensschwache und sozial Benachteiligte z. T. auch schon für mittlere Einkommensgruppen unerschwinglich, das Eingehen einer höheren Mietbelastung bei Bezug einer Neubauwohnung ist nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund ist die kontinuierliche Ausweitung des Baulandangebotes durch Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu betrachten. Diese Entwicklungsstrategie ist zwar notwendig, um durch eine angemessene Bereitstellung von Bauland qualitativ und räumlich für die verschiedenen Nachfrager Baurechte vorhalten zu können, aber nicht hinreichend, um das Problem der Wohnungsversorgung für spezifische Bedarfsgruppen bewältigen zu können.

Wenn man von einer durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit von 1.000 Wohnungen bis 2000 ausgeht - und dies ist bei einem Bauüberhang von rd. 4.700 genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen Ende 1996 nicht unrealistisch - und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> annimmt, so würde bei gleichbleibender Bevölkerungszahl im Jahre 2000 jeder Einwohner statistisch über rd. 38,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen. Gleichzeitig geht die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen von Ende 1996 mit 13.400 auf unter 7.000 bis 2004 zurück. Momentan ist auch nicht zu erkennen, daß Baulandpreise, Baukosten und Mieten sich in erheblichem Umfang „kostenmindernd“ verändern werden.

Es ist deshalb davon auszugehen, daß vorwiegend Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt gut behaupten können, Umzüge realisieren werden. Die Wahrscheinlichkeit, daß steigende Wohnflächenansprüche den durch Neubau geschaffenen Zugewinn an Wohnraum kompensieren werden, wie dies schon zu Beginn der 80er Jahre der Fall war, ist relativ groß. Die Disparitäten zwischen sehr gut versorgten Haushalten und eher schlecht versorgten Haushalten werden tendenziell noch zunehmen.

### 2.3 Resümee

Trotz der in den letzten Jahren erbrachten Leistungen im Wohnungsbau und damit einhergehend einer im allgemeinen gute Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum ist die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden beim Amt für Wohnungswesen und Stadterneuerung immer noch lang. Auf dem Wohnungsmarkt ist, wie in der Gesellschaft allgemein, eine verstärkte Polarisierung festzustellen: Während im oberen Preissegment Preisrückgänge und Vermietungsschwierigkeiten auftreten, herrscht ein akuter Mangel an öffentlich geförderten Wohnungen für einkommens- und sozialschwache Haushalte.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungstendenzen ist mittelfristig von einer insgesamt eher moderaten Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Gefragt sein werden vor allem preiswerte Wohnungen, aber auch der Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern wird steigen.

### 3. Wirtschaft und Beschäftigung

#### 3.1 Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Die Stadt Mannheim ist von der seit 1992 greifenden rezessiven Konjunktorentwicklung in besonderem Maße betroffen. Der Beschäftigungshöchststand in Mannheim war Ende 1991 mit 183.114 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen (siehe Tab.1). Die Beschäftigung hat seither dramatisch abgenommen und erreichte zum Ende des ersten Vierteljahrs 1996 mit 165.399 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ihren bisherigen Tiefststand. Innerhalb von nur 4 1/4 Jahren wurden somit 17.715 Arbeitsplätze in der Mannheimer Wirtschaft abgebaut.

Allein im produzierenden Bereich (verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) wo konjunkturelle und strukturelle Probleme vielfach zusammenkommen, ist dabei ein Verlust von 15.120 Arbeitsplätzen zu beklagen. Aber auch im Dienstleistungssektor sind in dieser Zeit Beschäftigungsrückgänge zu verzeichnen. Dies gilt vor allem für den Bereich „Handel und Verkehr“, während hingegen die „sonstigen Dienstleistungen“ seit 1994 wieder einen stetigen Beschäftigungszuwachs verzeichnen.

Aktuellen Pressemitteilungen aus den Konzernzentralen der ansässigen Groß- und Mittelbetriebe zufolge, hat das Thema Kostensenkung aus Wettbewerbsgründen auch weiterhin erste Priorität. Der Trend zum Beschäftigungsabbau wird daher insbesondere im produzierenden Gewerbe anhalten, solange sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht grundlegend verbessern.

Die Beschäftigungsentwicklung spiegelt sich auch bei den Arbeitslosenzahlen wieder. Im Zuge des Beschäftigungswachstums Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre wurde der Tiefststand der Arbeitslosenquote im Hauptamtsbezirk Mannheim mit 6,9 % Ende 1991 erreicht (siehe Grafik). Seit dem Frühjahr 1992 steigen die Arbeitslosenzahlen stetig an. Ihren vorläufigen Höhepunkt erreichten sie zum 31.12.1996 mit einer Arbeitslosenquote von 12,7 %. Nach wie vor hat Mannheim damit die höchste Arbeitslosenquote von allen Arbeitsamtsbezirken in Baden-Württemberg.

Anzumerken bleibt bei diesem Situationsbericht noch, daß die im produzierenden Gewerbe freigesetzten Arbeitskräfte meist nicht diejenigen sind, die vom Wachstum im Dienstleistungssektor durch eine Wiederbeschäftigung profitieren. Neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor werden meistens von jungen Arbeitskräften besetzt, die neu in das Berufsleben eintreten. Dies ist letztlich auch der Grund, weshalb auch in Zeiten einer hohen Beschäftigung eine relativ hohe Sockelarbeitslosigkeit festzustellen ist.

In seiner „Strukturanalyse 1995“ stellt das Arbeitsamt Mannheim fest, daß die Sockelarbeitslosigkeit sich in jüngster Zeit weiter verfestigt hat bzw. gestiegen ist. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen (mindestens ein Jahr oder länger arbeitslos) lag 1995 im Hauptamtsbezirk Mannheim bei 36,2%. Deutlich zeigt sich, daß das Weg-rationalisieren von einfachen Tätigkeiten und der Trend zu qualifizierter Beschäftigung für Ungelernte das Risiko erhöhen, den Arbeitsplatz zu verlieren.

Im Hauptamtsbezirk Mannheim haben mehr als 51,3% der Arbeitslosen keine abgeschlossene Berufsausbildung, was sich häufig als vermittlungshemmend bei der Arbeitsplatzsuche auswirkt. Qualifizierungsmaßnahmen und -projekten kommt deshalb nach wie vor eine große Bedeutung zu.

## BESCHÄFTIGTE

### Beschäftigungsentwicklung in Mannheim nach Wirtschaftsgruppen 1991 - 1996

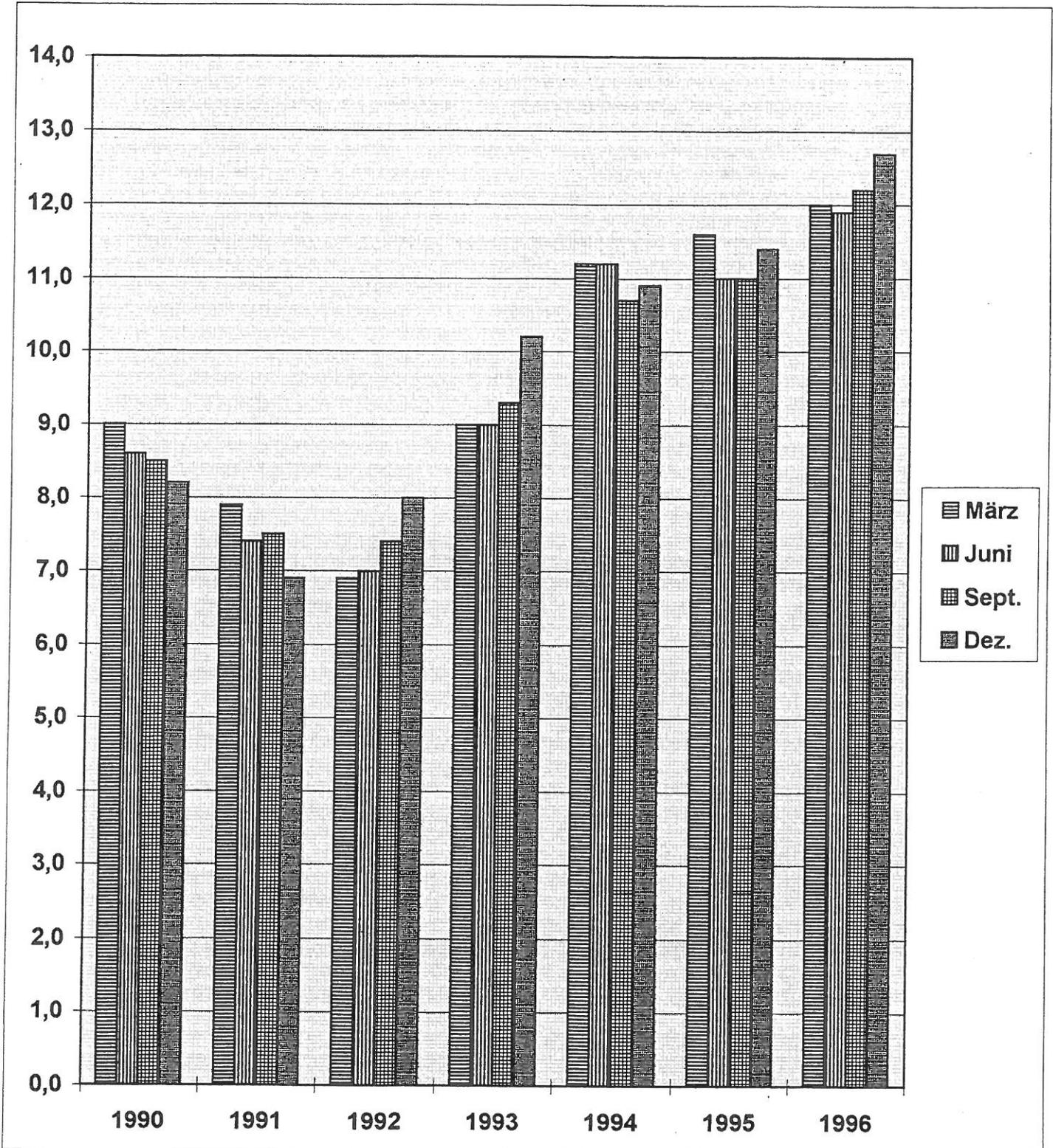
	1991	1992	1993	1994	1995	1996
	4. Vj.	1. Vj.				
<b>Versicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer</b>	183.114	179.593	173.136	170.871	166.500	165.399
<b>davon:</b>						
<b>Landwirtschaft und Energie</b>	3.829	3.803	3.702	3.669	3.615	3.600
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	67.737	64.161	60.450	58.250	54.788	53.855
<b>Baugewerbe</b>	10.415	10.155	9.900	10.135	9.411	9.177
<b>Handel und Verkehr</b>	39.256	39.385	38.247	36.756	35.764	35.589
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	61.877	62.089	60.837	62.061	62.922	63.178

Quelle: Statistikstelle der Stadt Mannheim

Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim

# ARBEITSLOSE

## Arbeitslosenquote im Hauptamtsbezirk Mannheim



Quelle: Presse-Information des Arbeitsamtes Mannheim

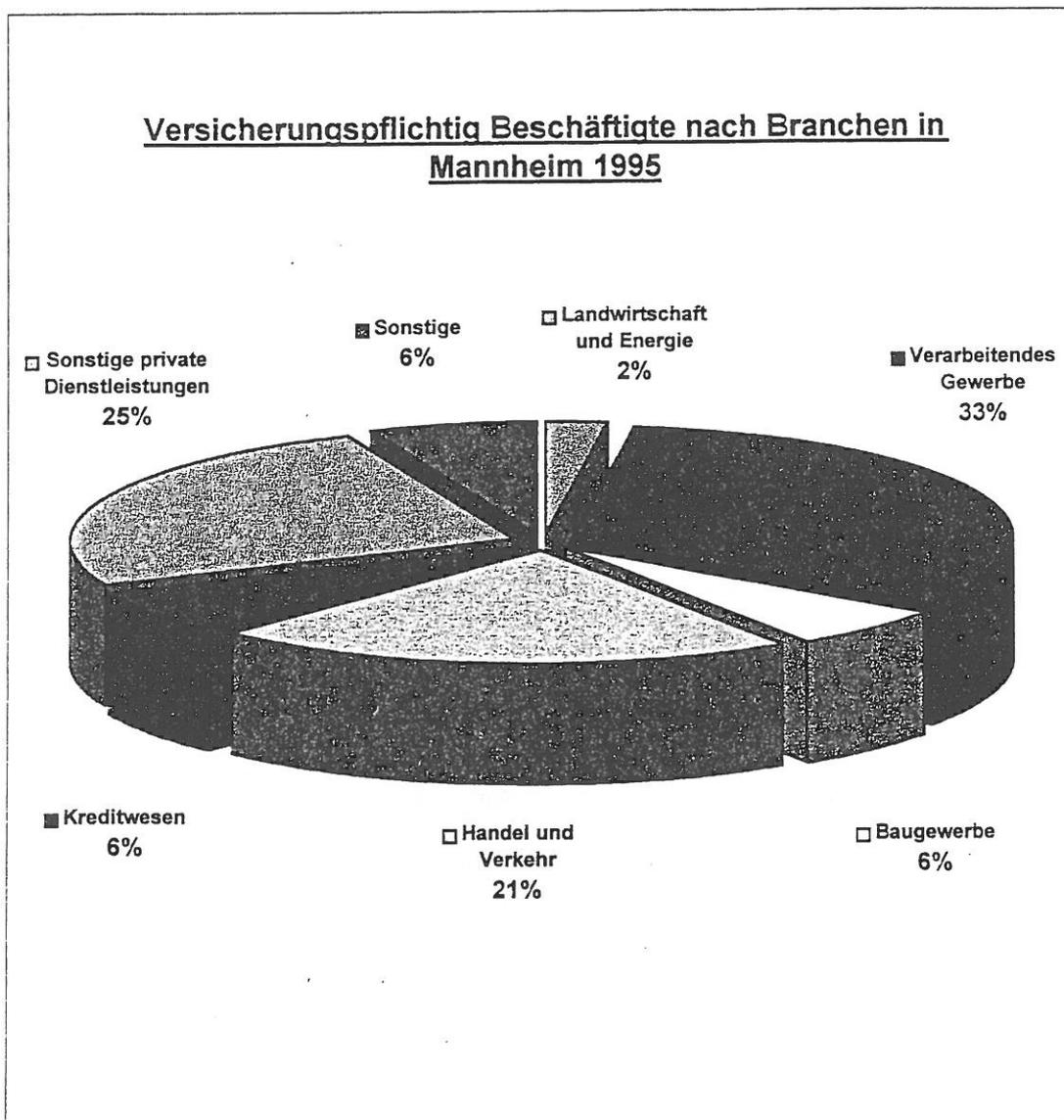
Grafik: Amt für Wirtschaftsförderung, Stadt Mannheim

### 3.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur

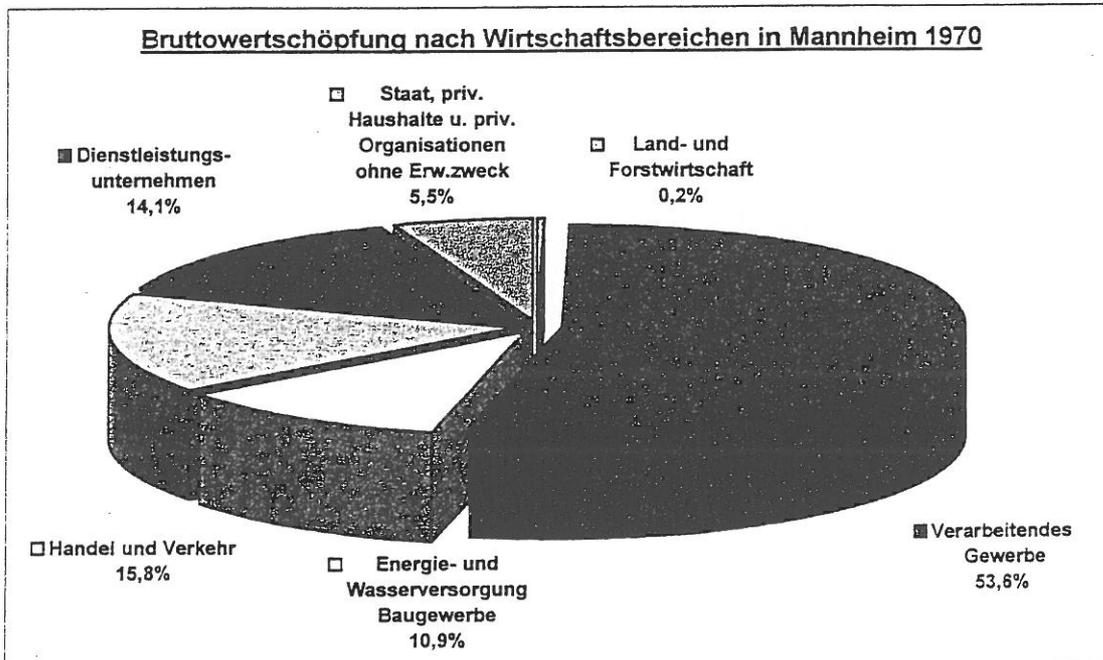
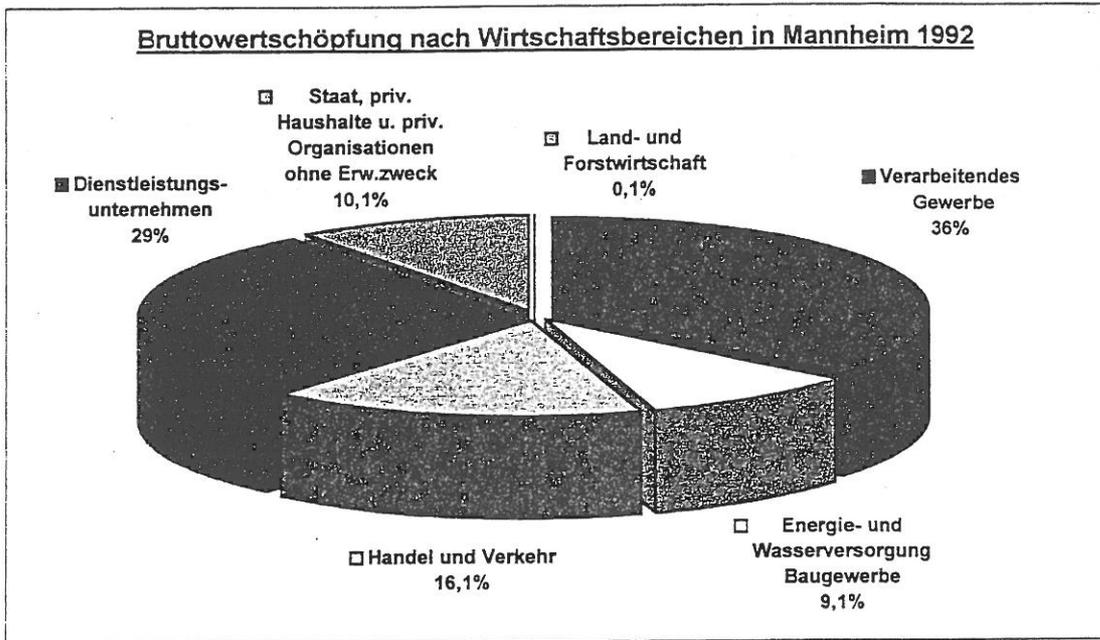
Durch die weiter voranschreitende Internationalisierung und Globalisierung des Wirtschaftskreislaufs, die Verschärfung des Wettbewerbs und vor allem die rezessive Konjunktorentwicklung der letzten Jahre hat sich der wirtschaftsstrukturelle Wandel weiter verschärft.

Die Grafik stellt die prozentuale Aufteilung der Beschäftigtenstruktur zum Jahresendstand 1995 nach den einzelnen Wirtschaftsgruppen dar. Trotz der erfreulicherweise auch während der Rezession gestiegenen Industrieumsätze in Mannheim, hat sich der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe weiter reduziert und beträgt nur 33%. Zusammen mit dem Baugewerbe ( 6%) sind damit in Mannheim insgesamt 39% der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe tätig.

Knapp 60% der Beschäftigten sind damit bereits im Dienstleistungssektor tätig. Wachstumsbereiche sind dabei die Wirtschaftsbereiche „sonstige private Dienstleistungen“ (25%) und „sonstige“ (Organisationen ohne Erwerbscharakter, Gebietskörperschaften u. Sozialversicherungen mit 6%), die zusammen bereits 31% der Beschäftigten stellen.



Besonders deutlich werden die strukturellen Veränderungen bei der Betrachtung der Entwicklung der Bruttowertschöpfung. In der Grafik ist der Beitrag der einzelnen Wirtschaftsgruppen zur Bruttowertschöpfung in Mannheim für die Jahre 1970 und 1992 dargestellt. Der Beitrag des Verarbeitenden Gewerbes ist von knapp 54% auf 36% gesunken. Dagegen ist der Anteil der Bereiche „Dienstleistungsunternehmen“ und „Organisationen ohne Erwerbszweck usw.“ von zusammen 19,6% 1970 auf 39,1% 1992 gestiegen. Zusammen mit dem Bereich „Handel und Verkehr“ trägt damit der Dienstleistungssektor 1992 bereits 55,2% zur Bruttowertschöpfung in Mannheim bei.



### 3.3 Entwicklungsperspektiven und Handlungsanforderungen

Die Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung lassen eine auch nur einigermaßen sichere Beschäftigungsprognose derzeit nicht zu.

Durch erhebliche Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren ergeben sich eine Reihe von Konsequenzen für die Handlungsanforderungen an die Kommunen, u.a. bzgl. der Bereitstellung von Gewerbeflächen, worauf nachfolgend kurz eingegangen werden soll. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat im Rahmen des Projekts „Entscheidungsfelder städtischer Zukunft“ im März 1995 einen Workshop „Produzierendes Gewerbe in der Stadt“ durchgeführt, der sich mit diesen Herausforderungen und Konsequenzen beschäftigt hat.

In den Schlußfolgerungen und Bewertungen der hierüber erschienenen Dokumentation (Difu-Materialien 11/95) werden folgende Aussagen zur Entwicklung des Flächenbedarfs im produzierenden Gewerbe getroffen (S. 131 ff.):

„Die Beschleunigung von Innovations- und Produktzyklen führt zu höheren Prognoseunsicherheiten bei den Unternehmen bezüglich ihrer künftigen Gebäude- und Flächenanforderungen. Dies wirkt sich in einer Verstärkung auch der Unsicherheiten bei den Kommunen aus und stellt damit höhere Anforderungen an die Flexibilität der kommunalen Flächenpolitik. Um reaktionsfähig zu bleiben, werden die Städte in stärkerem Maße gefordert, einerseits Flächen selbst (als Puffer für die Unternehmen) vorzuhalten und andererseits Konzepte der Flächenumstrukturierung gemeinsam mit Unternehmen vorzubereiten und zu entwickeln.

Es ist in den nächsten Jahren mit differenzierten Trends der Flächenentwicklung für Gewerbe zu rechnen. Einerseits dürfte sich der Bestand der nichtbetriebsnotwendigen Flächen der Unternehmen weiter erhöhen. Dabei bleibt offen, in welchem Umfang diese Flächen zur Verfügung gestellt werden (können). Das unternehmerische Immobilienmanagement führt jedoch - neben der Ausgliederung in eigene Unternehmen, die auch firmenunabhängige Entwicklungen betreiben werden - dazu, daß die Unternehmen ihre Standorte neu strukturieren und segmentieren, um sie gegebenenfalls auch firmenunabhängig entwickeln zu können. Damit ergeben sich Potentiale für kooperative Entwicklungen von Kommunen und Unternehmen, wobei Fragen der Planungsstrategien, der Kosten und der Kostenträgerschaft noch völlig ungeklärt sind.

Gleichwohl ist offenkundig, daß auch weiterhin Neuausweisungen nötig sein werden, z.B. für Auslagerungen von Betrieben aus Unternehmen und aus bisherigen Standorten, vor allem aber für Funktionen, die durch die Verringerung der Fertigungstiefen stark wachsen: die Logistikfunktionen.

Gleichzeitig ist bei vielen Unternehmen eine Veränderung ihrer Flächenstruktur zu beobachten. Die Anteile der Büroflächen oder büroähnlichen Flächen nehmen gegenüber Produktions- und Lagerhaltungsflächen an Gewicht zu.

Als ein Beitrag zum Erhalt ihrer Produktionsbasis orientieren sich bestimmte Städte auf ein „Industrieflächensicherungsprogramm“, das aus der Reaktion auf den rapiden Anstieg der Bodenpreise durch die Orientierung auf überregionale Tertiärfunktionen (u.a. Berlin, Leipzig) und spekulative Aufkäufe von Developern entstand. Ein solches Programm greift zu kurz, wenn es sich nur auf restriktive Maßnahmen des Erhalts der Flächenausweisung beschränkt. Es muß auch die Erfassung und Bewertung der industriell-gewerblichen Flächen, ihre Sicherung durch planungsrechtliche und andere planerische Maßnahmen, aber auch die Erschließung und Ent-

wicklung neuer gewerblicher Bauflächen und ein gezieltes Brachflächenrecycling enthalten.“

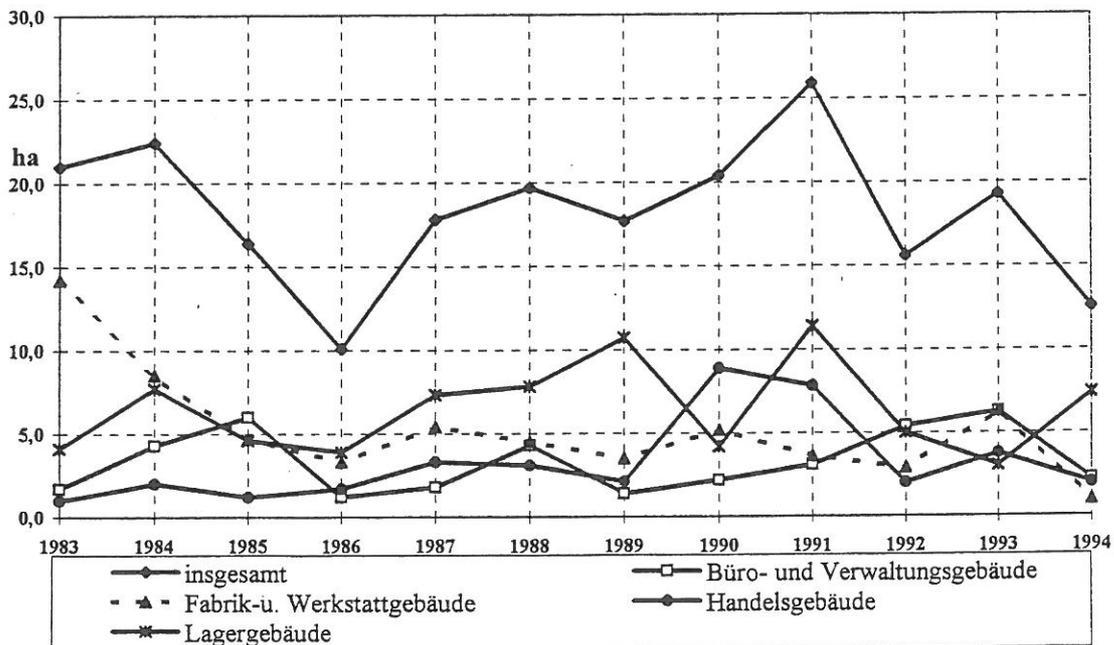
### 3.4 Handlungsschwerpunkte

Mit dem „Gewerbeflächenentwicklungskonzept Mannheim“ hat das Amt für Wirtschaftsförderung 1994 eine mittelfristige, auf 10 Jahre ausgelegte Planung zur bedarfsgerechten Bereitstellung der benötigten Gewerbeflächen vorgelegt. Da für die Neuausweisung bzw. Neuordnung von Gewerbeflächen von den ersten Planungsüberlegungen bis zur Baureife durchweg ein Zeitraum von ca. 5 Jahren benötigt wird, ist eine mittelfristige Anlage der Gewerbeflächenplanung unerlässlich und kann sich daher nicht an kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen orientieren. Dabei sind aber besonders die strukturellen Änderungen der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Für die Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs unterscheidet das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zwischen qualitativen und quantitativen Bedarfsmerkmalen. Für beide Kategorien wurde eine mittelfristig ausgerichtete Abschätzung bis zum Jahr 2000 erstellt (siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept S. 100).

Die ungünstige gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich auch auf die Struktur des Flächenbedarfs der Mannheimer Wirtschaft ausgewirkt. Aus diesem Grund wurde es erforderlich, Angebot und künftigen Bedarf an Gewerbeflächen erneut einer genauen Betrachtung unter qualitativen und quantitativen Gesichtspunkten zu unterziehen. Um die Auswirkungen des konjunkturellen Einbruchs ab 1992 auf den Flächenbedarf genauer einschätzen zu können, wurden die Daten zur Baufertigstellung gewerblicher Bauten für die Jahre 1993 und 1994 aktualisiert.

**Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch  
Gewerbebautätigkeit in ha (Baufertigstellung)**



Die Grafik zeigt, daß

- sich die Flächeninanspruchnahme auch in den Rezessionsjahren mit Werten von 19,3 ha und 12,6 ha pro Jahr nach wie vor innerhalb der langjährigen Schwankungsbreite bewegt. (Aufträge der öffentlichen Hand sind in den Zahlen nicht enthalten.)
- die Bedeutung von Flächen für typische Produktionsgebäude des sekundären Sektors tendenziell abnimmt und
- der Anteil von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie flexibel nutzbaren Lagergebäuden tendenziell zunimmt.

Die im Gewerbeflächenentwicklungskonzept dargestellten Entwicklungstendenzen können daher auch bei Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Wirtschaft in vollem Umfang aufrechterhalten bleiben. Die gegenwärtige Wachstumsschwäche der Wirtschaft kann nicht zum Anlaß genommen werden, von der grundlegenden Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung abzuweichen. Die Gewerbeflächenentwicklung berücksichtigt eben nicht nur quantitative Faktoren, sondern differenziert zusätzlich nach qualitativen und räumlichen Anforderungen.

## 4. Soziales

### 4.1 AUFTRAG UND ZIELSETZUNG KOMMUNALER SOZIALPOLITIK

Sozialpolitik bezieht ihren allgemeinen Auftrag aus dem Sozialstaatsgebot des Grundgesetzes. Der rechtliche Auftrag zur sozialpolitischen Gestaltung in der Kommune mit mehr oder weniger eindeutigen Beteiligungsvorschriften ist in einer ganzen Serie von Gesetzen verankert, beispielsweise im KJHG, BSHG, im Mietrecht und nicht zuletzt im Gemeindeverfassungsrecht.

Im Mittelpunkt sozialpolitischer Maßnahmen in der Kommune stehen Maßnahmen zur Verhinderung, Behebung oder Linderung von Arbeitslosigkeit, Armut, Wohnungslosigkeit, Umweltzerstörung oder zur Beseitigung von Diskriminierung und Benachteiligung einzelner Bevölkerungsgruppen.

Sozialpolitik in ihrer heutigen Bandbreite ist allerdings nicht nur Kompensation sozialer Notlagen vorwiegend ärmerer Bevölkerungsschichten, sondern soziale Daseinsvorsorge für alle Teile der Bevölkerung. Sie begreift sich in einem modernen Sinne als vorausschauende Politik für eine bessere Gestaltung sozialräumlicher Lebenslagen.

Kommunale Sozialpolitik bleibt ohne sozialräumlichen Bezug abgehoben: Grundlegendes Ziel ist die Schaffung von gleichwertigen Lebensbedingungen in den einzelnen Stadträumen und eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung mit sozialen Einrichtungen vor Ort.

Das Leitbild für die kommunale Sozialpolitik heißt dezentrale Konzentration mit einer differenzierten Förderung räumlicher Schwerpunkte. Notwendig ist eine flexible Baulandpolitik, welche die Ausweisung von Gewerbebauland, Wohnbauland und Infrastrukturflächen gleichermaßen und gleichwertig vorsieht, und zwar möglichst flächensparend und mit innovativen Bauformen. Ein eigenständiges Flächenmanagement für soziale Infrastruktur, das bislang noch nicht systematisch entwickelt ist, ist unverzichtbar und mittlerweile ein ganz wesentlicher Standortfaktor.

Kommunale Sozialpolitik muß den Blick insbesondere auf die Förderung städtischer Quartiere mit besonderem Erneuerungsbedarf konzentrieren. Hierzu sind integrierte Handlungs- und Förderstrategien für «Armutsquartiere» erforderlich, die Stadtteilentwicklung/Stadtplanung, Wohnungsbau/Modernisierung von Wohnungsbestand, Beschäftigungsförderung/Gewerbeförderung, soziale Entwicklungsprogramme, haushaltsnahe Infrastruktur und die Prävention kriminalitätsfördernder Milieus (sicherer Stadtquartiere) zusammenfassen.

Bei immer knapperen Ressourcen braucht Siedlungspolitik, Wohnungspolitik und Sozialpolitik einen speziellen Zuschnitt auf besondere Bedarfsgruppen: einkommensschwache Familien und die Kinder und Jugendlichen aus diesen Familien, Alleinerziehende, Behinderte, ältere Menschen, Zuwanderer/Flüchtlinge. In diesem Sinne sind in der raumbezogenen Planung soziale Belange sicherzustellen und die Fördermittel auf die sozial Bedürftigen und die «armen» Stadtregionen zu konzentrieren.

In der «Arbeitsgruppe Mannheim – Stadt der sozialen Gemeinschaft» für das Stadtjubiläum 2007 ist auf diesem Hintergrund ein Aufgabenschwerpunkt für die künftige Stadtentwicklung formuliert worden:

«Entwicklungsprogramme für Menschen mit besonderen sozialen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Mannheimer Stadtteilen; Auswahl von sozialen Brenn-

punkten bzw. Pilotregionen, bei denen ressort- und verwaltungsübergreifend Beschäftigungsprogramme für Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen, Maßnahmen der Wohnraumsanierung und Stadterneuerung sowie eine kleinteilige Gewerbeförderung integriert werden. Die Bündelung der Maßnahmen und Förderinstrumente soll weitere stadträumliche Spaltungsprozesse und eine soziale Ausgrenzung von immer mehr Personengruppen verhindern.»

Mit der zunehmenden kommunalen Finanzknappheit ist eine sparsame, effiziente und effektive Aufgabenerfüllung durch ein leistungsfähiges «Monitoring» unentbehrlich. Sozialplanung und Controlling sind dabei die Voraussetzungen für eine sozialpolitische Maßnahmenentwicklung und Maßnahmenbewertung.

#### 4.2 DIAGNOSE SOZIALSTRUKTURELLER ENTWICKLUNGEN UND DER VORRANGIGEN SOZIALEN PROBLEME

Aus der bisherigen lokalen Sozialberichterstattung lassen sich einige zentrale Befunde zu den sozialen Großstadtproblemen Mannheims ableiten, deren Diagnose Ausgangspunkt jeder sozial orientierten Stadtentwicklung ist:

- Globale Trends: Die Zahl alter Menschen nimmt zu, die Zahl von Kindern und Jugendlichen tendenziell ab; weitere Entwicklungen: Geburtenrückgang, Trend zu Single-, Klein- und Ein-Kind-Haushalten, dadurch eine generelle Zunahme der Zahl der Haushalte, Pluralisierung von Haushalts- und Lebensformen, erhöhte Trennungs- und Scheidungsraten, geringfügiger Anstieg der ausländischen Bevölkerung durch Begrenzung der Zuwanderung und Angleichung im generativen Verhalten.
- Die kritische Arbeitsmarktsituation produziert immer mehr Arbeitslosigkeit, die insbesondere Ältere, gering Qualifizierte, ausländische Arbeitnehmer/innen, Aussiedler/innen, Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen und Frauen trifft.
- Das Armutsrisiko trifft verschiedene Haushaltsformen unterschiedlich in Ausmaß und Dauer, Sozialhilfe federt Übergangssituationen ab, Armut erreicht in zunehmendem Maße die Mittelschichten. Es gibt eine wachsende Armut bei Haushalten mit Kindern: Mittlerweile ist in jedem dritten Sozialhilfe-Haushalt ein Kind unter 15 Jahren. Armut im Alter trifft überwiegend Frauen, auch wenn sich die ökonomischen Verhältnisse im Rentenalter verbessert haben.
- Besonders hoch ist in Mannheim mittlerweile der Anteil Alleinerziehender an allen Familien mit Kindern: In Mannheim sind dies mit knapp 6.000 Alleinerziehenden mittlerweile ca. 20 % aller Familien mit Kindern. Gerade die Alleinerziehenden sind in besonderem Maße von materiellen Notlagen betroffen; hier sind rund 40 % auf Sozialhilfe angewiesen (doppelt so hoch wie ihr Bevölkerungsanteil). In manchen Stadtteilen, wie z. B. Hochstätt oder Schönau werden hier Größenordnungen von 80 bis 95 % erreicht (d.h. in Hochstätt beziehen nahezu alle Alleinerziehenden Sozialhilfe).
- In Mannheim sind etwa 400 Kinder in Heimen und etwa 250 Kinder und Jugendliche in Pflegestellen, und für eine kleinere Anzahl von Jugendlichen werden betreute Wohnformen bzw. ambulante Erziehungsangebote vorgehalten. Diese Zahlen spiegeln schwierige familiäre Erziehungssituationen wider. In der stadträumlichen Verteilung sind die Zahlen dort besonders hoch, wo wir es mit Gebieten mit gehäuft auftretenden sozialen Problemen zu tun haben.
- Alleinerziehende und einkommensschwache alleinstehende Personen finden auf dem Wohnungsmarkt nur noch schwer eine Wohnung.
- Ausländer/innen haben nach wie vor erhebliche Integrationsprobleme – auch ohne den Sonderfaktor Zuwanderung von Flüchtlingen.

- Die zunehmende Überschuldung privater Haushalte (in Mannheim geschätzt 7.500 -9.000 Haushalte) setzt Armutsspiralen in Gang und fördert das Abdriften in Arbeitslosigkeit und Obdachlosigkeit.
- Immer stärker wird auch die ungleichmäßige Verteilung der Armen über das Stadtgebiet, der Trend zur sozialräumlichen Segregation steigt.

Die Entwicklung und räumliche Verteilung von Sozialhilfebezieher/innen ist ein Indikator für «Einkommensarmut» und die begrenzten Ressourcen dieser Stadt(teil-)bevölkerung.

Tabelle 1 zeigt die zentralen Entwicklungsverläufe im Sozialhilfebezug für einen 10-Jahres-Zeitraum; Tabelle 2 zeigt die regionale Verteilung von Sozialhilfebezieher/innen nach Nationalität und Geschlecht in den Mannheimer Stadtteilen.

**Tab. 1: Sozialhilfebezieher/innen in Mannheim 1985 - 1996**

Jahr	Gesamtzahl		außerhalb von Einrichtungen		in Einrichtungen	Asylbewerber/innen <sup>1)</sup>	
	Fälle	Pers.	Fälle	Pers.	Fälle=Pers.	Fälle	Pers.
1985	11.388	16.911	7.921	13.444	3.467	96	109
1986	11.466	17.454	8.493	14.481	2.973	568	942
1987	11.358	17.186	8.275	14.103	3.083	568	1.070
1988	11.721	17.993	8.545	14.817	3.176	721	1.372
1989	12.105	18.619	8.672	15.186	3.433	569	1.132
1990	11.768	17.231	8.420	13.883	3.348	754	1.268
1991	12.168	18.061	8.683	14.576	3.485	979	1.537
1992	14.178	21.529	10.249	17.600	3.929	1.460	2.137
1993	14.671	22.933	10.885	19.147	3.786	1.264	1.964
1994	15.149	24.009	11.555	20.415	3.594	1.996	3.444
1995	15.154	24.230	11.314	20.390	3.840	1783	3.164
1996	16.579	26.761	12.556	22.738	4.023	1.862	3.514

1) Ab 1994 inkl. Bürgerkriegsflüchtlinge nach der Neuregelung des AsylbLG.

Quelle: Fallstatistik Sozialamt

Die Zahl der Fälle in Einrichtungen bewegt sich in den vergangenen zehn Jahren relativ konstant zwischen 3.500 und 4.000 Fällen. Der Anstieg der Fallzahlen in der Sozialhilfe um 45 % in diesem Zeitraum ist vor allem auf den Anstieg der Fallzahlen in der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen zurückzuführen.

Von 1985 bis 1996 ist hier die Anzahl der Fälle um ca. 60 %, die Anzahl der Personen sogar um 70 % gestiegen. Einen starken Anstieg gab es noch einmal von 1995 auf 1996: Die Anzahl der Personen im Hilfebezug außerhalb von Einrichtungen ist um 2348 bzw. 11,5 % angewachsen.

**Tabelle 2: Sozialhilfebezieher/innen in den Mannheimer Stadtteilen – unterschieden nach Geschlecht und Nationalität (Stand: Dezember 1996)**

Stadtteil	Deutsche			Ausländer			Personen insg.
	männlich	weiblich	insg.	männlich	weiblich	insg.	
Innenstadt	726	755	1.481	1.099	1.011	2.110	3.591
Neckarstadt - West	518	713	1.231	916	766	1.682	2.913
Neckarstadt - Ost	858	1.251	2.109	405	438	843	2.952
Oststadt	172	241	413	72	91	163	576
Schwetzingenstadt	137	183	320	196	215	411	731
Lindenhof	123	207	330	43	62	105	435
Sandhofen	101	210	311	69	55	124	435
Schönau	753	1.184	1.937	362	263	625	2.562
Waldhof / Gartenstadt	601	865	1.466	208	222	430	1.896
Luzenberg	59	74	133	113	125	238	371
Käfertal	177	297	474	81	96	177	651
Vogelstang	184	275	459	40	34	74	533
Wallstadt	20	35	55	5	8	13	68
Feudenheim	134	239	373	86	111	197	570
Neuostheim	17	31	48	34	35	69	117
Neuhermsheim	5	8	13	0	1	1	14
Hochstätt	183	295	478	56	60	116	594
Almenhof	93	128	221	49	47	96	317
Niederfeld	39	49	88	17	22	39	127
Neckarau	165	181	346	283	207	490	836
Rheinau	388	546	934	556	404	960	1.894
Seckenheim	73	131	204	36	57	93	297
Friedrichsfeld	25	46	71	15	18	33	104
<b>Summe Stadtteile</b>	<b>5.551</b>	<b>7.944</b>	<b>13.495</b>	<b>4.741</b>	<b>4.348</b>	<b>9.089</b>	<b>22.584</b>
ohne Zuordnung <sup>1)</sup>	90	33	123	12	19	31	154
<b>MANNHEIM INSGESAMT</b>	<b>5.641</b>	<b>7.977</b>	<b>13.618</b>	<b>4.753</b>	<b>4.367</b>	<b>9.120</b>	<b>22.738</b>

<sup>1)</sup> Postfachadressen, ohne Hausnummer, Zuordnung aufgrund sonstiger Gründe nicht möglich

Quelle: Sozialamt Mannheim / Sozialplanung - Sozialhilfestatistik

Bei einer Sozialhilfedichte von 7 % für Mannheim insgesamt (d.h. 7 % der Mannheimer Bevölkerung beziehen laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) ist der Anteil von deutschen und ausländischen Bezieher/innen laufender Hilfe zum Lebensunterhalt unterschiedlich: Einer Sozialhilfedichte bei Deutschen von 5,3 % stehen 87 ausländische Hilfebezieher/innen auf 1.000 ausländische Einwohner/innen gegenüber (ohne 3.514 Asylbewerber/innen und Flüchtlinge mit Leistungen nach AsylbLG bzw. BSHG). Der Anteil von Kindern, die unter den Bedingungen der Sozialhilfe aufwachsen, ist besonders hoch – in Mannheim nahezu jedes fünfte Kind unter 7 Jahren.

## 5. Räumliche Entwicklung

### 5.1 Änderungen im Planungsrecht

Das am 01. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz zielt auf eine Beschleunigung der Planungs-, Zulassungs- und Gerichtsverfahren von industriellen Vorhaben, insbesondere in den neuen Ländern sowie auf eine schnellere Bereitstellung von Wohnbauland.

Die Änderung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz betreffen vor allem das Baugesetzbuch und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch: Die angestrebte Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulands sollte dabei in erster Linie durch inhaltliche Erweiterungen des Maßnahmengesetzes und eine Verlängerung seines Geltungszeitraums bis Ende 1997 erreicht werden. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen dort vorgesehenen Verfahrensvereinfachungen mit verkürzten Beteiligungs- und Stellungnahmefristen wurden generell auch auf die neuen Länder erstreckt, für die das Maßnahmengesetz wegen der im Aufbau befindlichen Verwaltung zunächst nicht galt.

Ergänzt wurde dieses befristete Sonderrecht um vertragliche Elemente wie den nunmehr besonders geregelten städtebaulichen Vertrag. Der bislang nur in den neuen Ländern anwendbare Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auch auf die alten Länder ausgedehnt. In das Baugesetzbuch als Dauerrecht überführt wurde die bislang befristet geltende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, mit der großflächig Bauland bereitgestellt werden kann.

Instrumente wie der städtebauliche Vertrag und der Vorhabens- und Erschließungsplan sollen flexibel und kreativ eingesetzt werden. Die Bürgerbeteiligung darf dabei jedoch nicht zu kurz kommen.

Durch eine Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die Eingriffsregelung für den Bereich des Baurechts in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Die Gemeinden müssen künftig bereits bei der Aufstellung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung abschließend über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entscheiden. Danach wird der Interessenausgleich im räumlich zusammenhängenden Geltungsbereich des Bauleitplanes nach Abwägungsgrundsätzen herbeigeführt. Die erwünschte Zeitersparnis ergibt sich daraus, daß die bislang geforderte Prüfung der Eingriffsregelung bei der Erteilung der nachfolgenden Baugenehmigung entbehrlich wird und hier nur noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu vollziehen sind.

## 5.2 Freiraumsicherung und -entwicklung

Ausgehend von einem immer stärker werdenden Flächenanspruch auf die relativ geringen Flächenreserven der Mannheimer Gemarkung, hat die Verwaltung die Notwendigkeit gesehen, das Siedlungsflächenwachstum in umwelt- und raumverträgliche Bahnen zu lenken. So wurde auf der Grundlage der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes „Modell Räumliche Ordnung“ 1992 (s. Anhang 3) eine umfassende, flächendeckende Schutz- und Sicherungskonzeption entwickelt und als „Freiraumsicherungskonzept“ 1993 im Gemeinderat beschlossen.

Dieses Arbeitsprogramm wurde mit der Absicht erstellt, eine „naturverträgliche“ Stadt- und Landschaftsentwicklung zu gewährleisten, wobei durch die Umsetzung dieses Konzeptes ein zusammenhängendes Freiraumsystem entsteht, das die Innenstadt mit der freien Landschaft und die Ortsteile untereinander verbindet.

Der stetige Verbrauch von Freiflächen stellt nicht nur einen quantitativen Verlust sondern gleichzeitig einen Qualitätsverlust der Landschaft im Sinne von Beeinträchtigung und Verlust sozialer und ökologischer Funktionen dar. Deshalb sind einerseits alle Möglichkeiten zur Verringerung des Landschaftsverbrauches und andererseits die Chancen zur Aufwertung verbleibender Freiräume konsequent zu nutzen. In diesem Sinne müssen Räume für Natur- und Landschaftsschutz, für ein Biotopverbundsystem und für Renaturierungen, Freiräume mit bioklimatischer Bedeutung, sowie Waldflächen mit übergeordneter Funktion für den Wasser-, Klima-, Immissions- und Bodenschutz und die Erholung gesichert werden.

Den verschiedenen kulturellen, wissenschaftlichen, sozialen und wirtschaftlichen Belangen Rechnung tragend, ist es Ziel des Arbeitsprogrammes, Landschaften und Landschaftsbereiche einschließlich seltener und gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere) sowie deren Lebensstätten zu schützen. Dies erfolgt durch Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, flächenhaften Naturdenkmälern und Baumnaturdenkmälern, ebenso wie durch Artenschutz (Artenschutzprogramm Baden-Württemberg) und Biotopschutz (Erfüllung des § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg).

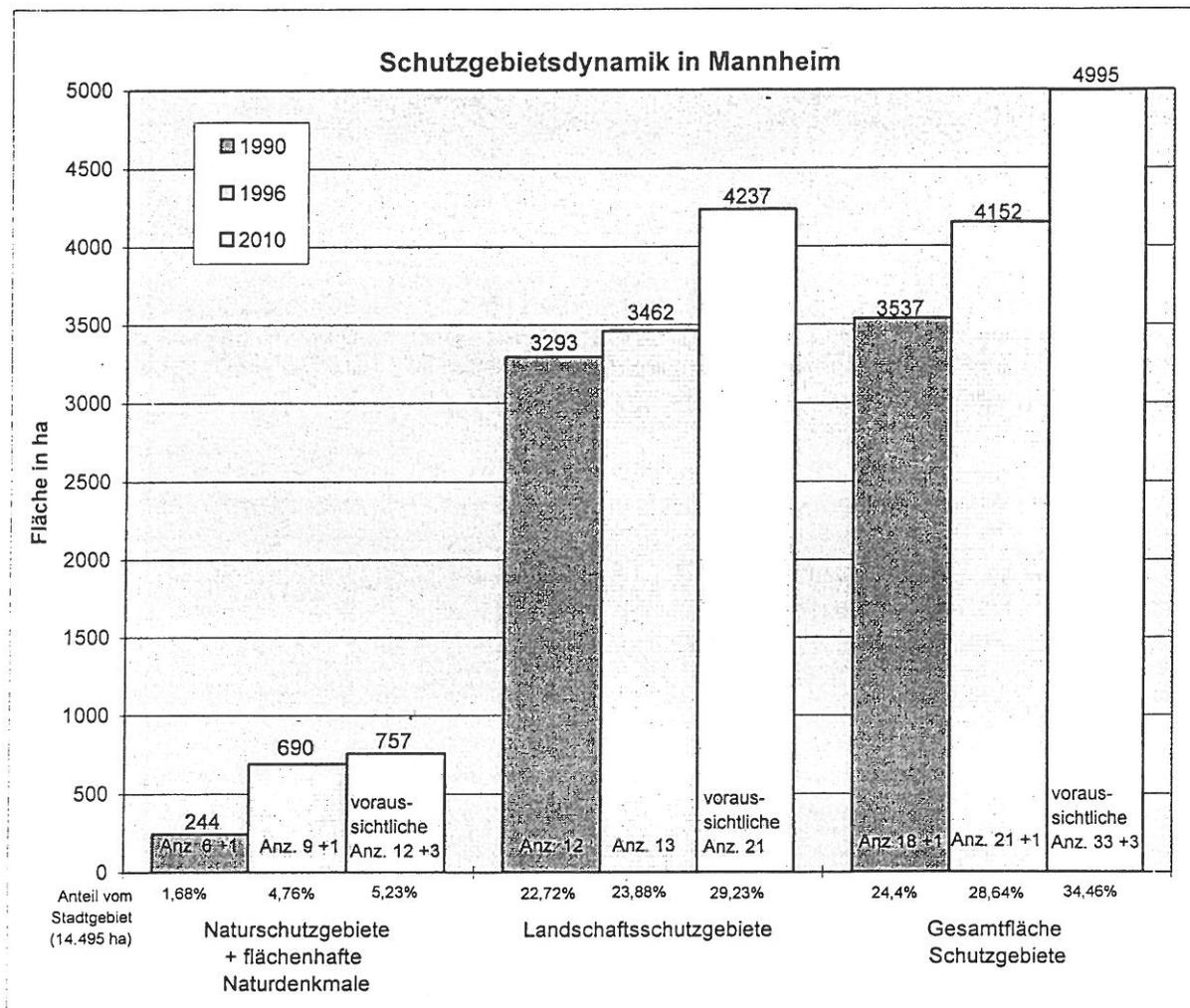
Da der „Landschaftsverbrauch“ neben seinem quantitativen Ausmaß auch eine qualitative Dimension aufweist, die sich in erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen des Naturhaushaltes niederschlägt - diese reichen von Verinselung und Zerstückelung von zusammenhängenden Naturflächen, Belastung von Wasser und Boden, Staub- und Geruchsbelästigung, Verlärmung der Landschaft, Arten- und Landschaftsverarmung bis zur Zerstörung bestehender kleinräumiger Ökosysteme - ist es nicht ausreichend Landschaftsteile mit einem Schutzstatus zu belegen, sondern erforderlich, verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung der verbleibenden Freiräume und ausgewiesener Schutzgebiete durchzuführen. Entsprechend wurde die qualitative Aufwertung durch Biotopgestaltung (Neuanlage von Biotopen) und Biotopverbundmaßnahmen als weiteres Umsetzungsziel des Freiraumsicherungskonzeptes festgelegt.

### Freiraumsicherung

Bei der Aufstellung des Freiraumsicherungskonzeptes (1990/92) hatte Mannheim 3.537,13 ha Schutzflächen aufzuweisen. Diese bestanden aus 6 Naturschutzgebieten und einem flächenhaften Naturdenkmal mit insgesamt 244,06 ha, 12 Landschaftsschutzgebieten mit einer Fläche von 3.293,07 ha und eine Zahl von 47 Naturdenkmälern, davon 29 Maulbeerbäume auf der Maulbeerinsel und 18 Bäume im Stadtgebiet.

Zwischenzeitlich wurde ein Teil des Freiraumsicherungskonzeptes umgesetzt und weitere Schutzgebiete ausgewiesen bzw. das Ausweisungsverfahren eingeleitet. Zwecks Optimierung der Verfahren zur Ausweisung von Schutzgebieten und Erfüllung der neuen naturschutzrechtlichen Regelungen, entsprechend den Möglichkeiten der im Strukturwandel befindlichen Verwaltung, ist eine strikte Einhaltung der beabsichtigten Zeitabfolge nicht möglich und erfordert eine Fortschreibung des Freiraumsicherungskonzeptes mit einer angepaßten Prioritätenfolge, sowie einer zeitlichen Entzerrung der Verfahren.

Abb. 5



Durch die Ausweisung von drei neuen Naturschutzgebieten mit teilweiser Aufwertung bestehender Landschaftsschutzgebiete („Ballauf-Wilhelmswörth“, „Hirschacker und Dossenwald“ und „Viehwäldchen-Apfelkammer-Neuwäldchen“) und einem Landschaftsschutzgebiet („Markgrafenaacker“) wuchs der Bestand an Schutzgebieten auf insgesamt 4.152,03 ha bestehend aus 9 Naturschutzgebieten und einem flächenhaften Naturdenkmal mit einer Fläche von 689,96 ha und 13 Landschaftsschutzgebieten mit einer Fläche von 3462,07 ha. So stieg innerhalb der letzten drei Jahre der mit einem Schutzstatus belegte Flächenanteil an der Mannheimer Gemarkung (14.495 ha) von 24,4% auf 28,64% (Abb.5).

Die Dynamik der Schutzgebietsausweisungen der letzten Jahre sowie die voraussichtliche bzw. beabsichtigte Entwicklung der Schutzgebietsflächen sind der Tabelle „Flächenbilanz und Schutzgebietsdynamik“ im Anhang 4 zu entnehmen.

Zur Zeit befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Weidenbergel“ im Unterschutzstellungsverfahren, während die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Langgewann“ sowie die Unterschutzstellung von weiteren 21 Baumnaturnurdenkmälern im Stadtgebiet in Vorbereitung ist. Desweiteren ist die Naturschutzbehörde bestrebt, im Bereich „Bürgerpark Wingertsbuckel“ zusätzlich zum Arbeitsprogramm ein flächenhaftes Naturdenkmal „Bell“ auszuweisen, eine erste konkrete Maßnahme des Artenschutzprogrammes Baden-Württemberg zum Erhalt von Flächen mit besonderer Sandrasenvegetation.

### **Freiraumentwicklung**

Ein weiteres Umsetzungsziel des Freiraumsicherungskonzeptes ist die qualitative Aufwertung der bestehenden Schutzgebiete, um einerseits die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dieser Freiräume durch Struktur- und Artenvielfalt zu steigern und andererseits den Erholungs- und Freizeitwert dieser Bereiche zu optimieren, eine Aufwertung, welche durch Biotopgestaltung und -vernetzung mittels Neuanlage von Biotopen erzielt wird.

Der größte qualitative Sprung der vergangenen Jahre wurde diesbezüglich im Landschaftsschutzgebiet Feudenheimer Au erzielt, wo rund 20% der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche zur Gestaltung höherwertiger Biotope gewonnen werden konnte. Desgleichen wurde im Bereich der Staatsdomänen Kirschgartshausen und Straßenheim weitgehend Biotopvernetzungsmaßnahmen durch das Land auf etwa 8 -10% der Domänenflächen durchgeführt.

Nachdem die Stadt Mannheim die für ein Biotopverbund erforderlichen biologisch-ökologischen Grundlagendaten erweitern und ergänzen konnte (Biotoptypenkartierung, Kartierung der besonders geschützten Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Kartierung der Sandrasen und Binnendünen), beabsichtigt die Verwaltung nun, nach der Untersuchungsphase die Planungsphase einzuleiten.

So soll eine Biotopverbundplanung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der agrarstrukturellen Vorplanung auf der Grundlage des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanentwurfes zum Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg erarbeitet werden. Gleichzeitig ist der Ausbau des Radwegnetzes in der Flur geplant und die Verwaltung beabsichtigt, dies mit den Maßnahmen zum Biotopverbund zu koordinieren, um auch die Erholungsinfrastruktur zu verbessern und nachteilige Auswirkungen auf Biotop- und Artenschutz zu vermeiden.

### **5.3 Siedlungsflächenentwicklung**

Unter Siedlungsfläche wird im folgenden die für Siedlungs- und Verkehrszwecke insgesamt in Anspruch genommene Bodenfläche verstanden. Darin enthalten sind nach der Flächenstatistik - neben den bebauten Grundstücken und den Verkehrsflächen - Betriebsflächen, Sport- und Spielflächen, Stadtparkanlagen und Friedhöfe.

Ende 1996 wurden 54,7 % der Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim als Siedlungsfläche in Anspruch genommen (Abb. 1). Im Jahre 1960 betrug dieser Anteil noch 43 %. Damit hat die Flächeninanspruchnahme um rd. 27 % zugenommen, absolut sind dies 1.700 ha in 36 Jahren (Abb. 2).

Abb. 1 Flächennutzung in Mannheim 1996

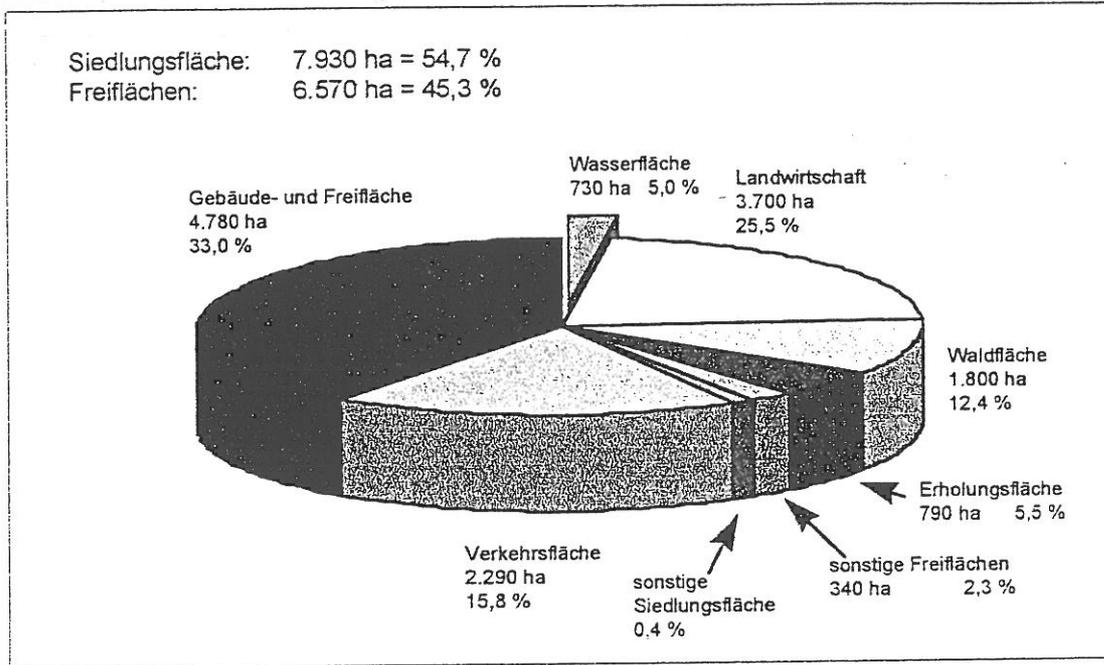
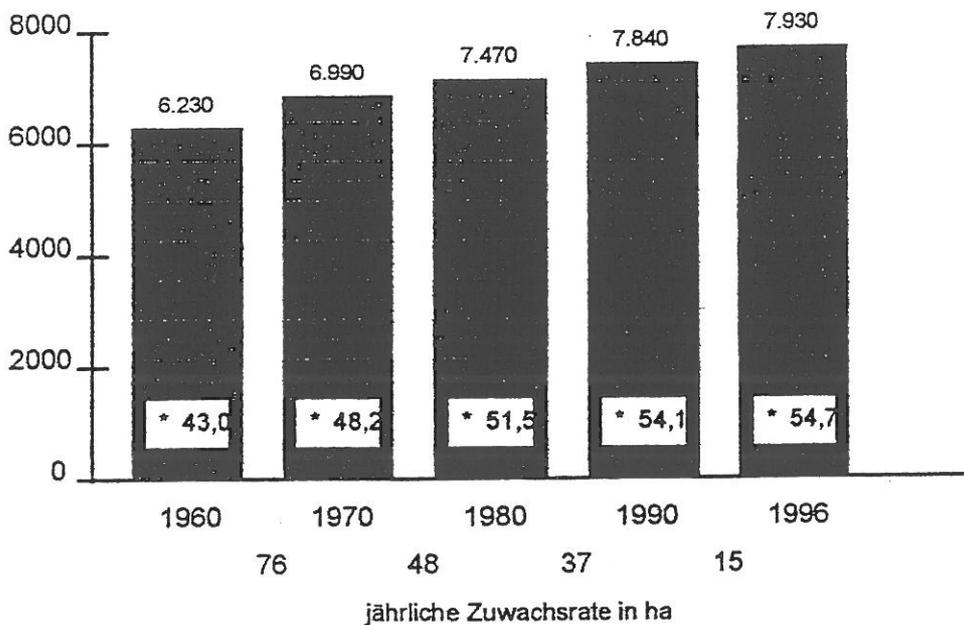


Abb. 2 Entwicklung der Siedlungsflächen in Mannheim 1960-1996 (ha)



\* Anteil an Gemarkungsfläche (%)

Quelle: Berechnungen des Stadtplanungsamtes auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters

In den 60er Jahren nahmen die für Siedlungszwecke genutzten Flächen pro Jahr noch um ca. 76 ha zu. In den 70er Jahren wurde der Flächenverbrauch deutlich eingeschränkt; er ging auf 48 ha pro Jahr zurück. Dieser Trend setzte sich in den 80er Jahren mit einer durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahme von 37 ha fort, und auch in der ersten Hälfte der 90er Jahre war ein weiterer Rückgang auf 15 ha festzustellen.

Wesentliche Ursachen für die Ausweitung der Siedlungsflächen in jüngerer Zeit sind die steigenden Wohnflächenansprüche bei abnehmender Haushaltsgröße und zunehmendem Wohlstand (im Jahre 1968 im Durchschnitt 24 m<sup>2</sup> pro Person, 1987 rd. 35,5 m<sup>2</sup> und 1996 36,3 m<sup>2</sup>) und der gewerblich-industrielle Flächenbedarf aufgrund der erheblichen Ausweitung des sekundären und tertiären Sektors in Verbindung mit spezifischen betrieblichen Umstrukturierungen (Automatisierung, Rationalisierung, Produktionsumstellung, Aufnahme neuer Produkte) sowie Verlagerungen und Neuansiedlungen.

Neben den Wohnbau- und Gewerbeflächen hat schließlich auch die Errichtung sozialer Einrichtungen, von Freizeitinfrastruktur und Straßenbaumaßnahmen in nicht unerheblichem Ausmaß zur Siedlungsflächenerweiterung beigetragen.

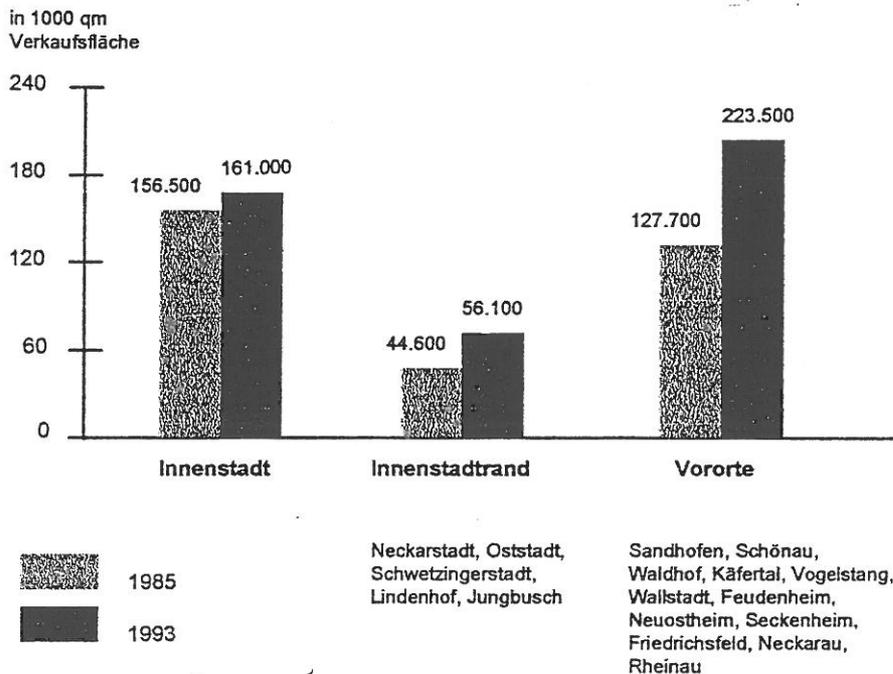
Bei dem Umgang mit Flächen sind in jüngerer Zeit jedoch auch gegenläufige Tendenzen erkennbar. Die neuen Rationalisierungskonzepte in der Wirtschaft führen unter anderem wegen der Auslagerung der Standort- und Flächenbewirtschaftung auf selbständig wirtschaftende Einheiten zu einem ausgeprägten Kostenbewußtsein bei den Unternehmen, das bislang wenig vorhanden war. Die Folgen sind weitreichende Flächensparstrategien. Nicht mehr betriebsnotwendige Flächen werden in immer stärkerem Maße auch dem Bodenmarkt zur Verfügung gestellt. Beispiele in Mannheim dafür sind das ehemalige Braas-Gelände in Neckarau (Gewerbepark Neckarau), die Flächen an der Oskar-von-Miller-Straße in Käfertal (u. a. neues Postverteilungszentrum), Flächen von Bopp & Reuther in Waldhof (Bauhaus, Taunus-Platz) sowie der MWM Mannheimer Motorenwerke auf der Friesenheimer Insel.

Aber auch bei den inzwischen privatwirtschaftlich arbeitenden ehemaligen Bundesgesellschaften Deutsche Post AG, Bahn AG und Deutsche Telekom AG besteht die Absicht, ihre Liegenschaftsbestände umfassend neu zu strukturieren. Dabei werden erhebliche Grundstücks- und Gebäudeflächen auf den Immobilienmarkt kommen. Jüngere Beispiele sind das Gelände des ehemaligen Postverteilungszentrums am Hauptbahnhof und aktuell vor allem die Bahnflächen um den Hauptbahnhof, die unter der Bezeichnung „Mannheim 21“ einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

In diese Flächen drängen in jüngerer Zeit immer öfter Investoren, die dort eine Einzelhandelsnutzung realisieren wollen, nachdem der Büroflächenmarkt nach einer umfangreichen Bautätigkeit bis zu Beginn der neunziger Jahre aktuell durch Angebotsüberhänge bei geringer Nachfrage nach Bürostandorten gekennzeichnet ist. Die zufällig freigewordenen bzw. freiwerdenden Flächen liegen aber nicht immer in städtebaulich integrierten Lagen. Damit können die dort angestrebten Einzelhandelsnutzungen in Konkurrenz und Verdrängungswettbewerb zur Innenstadt und den Stadtteilzentren treten und zu erheblichen negativen Auswirkungen für diese Teilräume führen. Dies würde eine in der jüngeren Zeit verstärkt zu beobachtende Tendenz beschleunigen, nämlich die Verlagerung von Einzelhandelstätigkeiten in die peripheren Räume des Stadtgebietes. Zieht man die beiden letzten Einzelhandelszählungen von 1985 und 1993 heran, so läßt sich diese Tendenz auch mit Daten belegen: Waren 1985 noch 48 % aller Verkaufsflächen in der Innenstadt

konzentriert, so waren es 1993 nur noch 37 %. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil in den „äußeren“ Vororten (u.a. Sandhofen, Schönau, Waldhof, Käfertal, Vogelstang, Wallstadt, Feudenheim, Seckenheim, Friedrichsfeld, Neckarau, Rheinau) von 39 % auf 51 % gestiegen (Abb. 3). Die dabei erfolgten Ansiedlungen und Erweiterungen wurden jedoch in erster Linie in Gewerbegebieten und nicht in den bestehenden Stadtteilzentren realisiert. Um diese Entwicklungstendenzen in raumverträgliche Bahnen zu lenken und zu einem vernünftigen Ausgleich zwischen Innenstadt/Stadtteilzentren und „Grüne Wiese“ zu gelangen, wird zur Zeit ein Märkte- und Zentrenkonzept erstellt, um einen gesamtstädtischen Bewertungs- und Entscheidungsrahmen für Einzelvorhaben zu bekommen.

**Abb. 3 Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen**



Quelle: Statistisches Landesamt

Aber nicht nur im Zusammenhang mit dem Einzelhandel wird die Entwicklung der Innenstadt thematisiert. Immer häufiger werden von der Öffentlichkeit Sicherheitsprobleme - insbesondere Drogenkriminalität - und Qualitätsverluste beim Wohnen und im Wohnumfeld gesehen. Es ist deshalb vorgesehen, den Rahmenplan Innenstadt mit dem Ziel fortzuschreiben, die wesentlichen Funktionen der Innenstadt als Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitstandort zu sichern und zu stärken.

Auch in Zukunft wird mit einem weiteren Wachstum der Siedlungsflächen zu rechnen sein. Für die Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Siedlungsfläche für Mannheim besteht große Unsicherheit. Sicher scheint, daß die Faktoren, die auf eine Expansion der Gebäude- und Verkehrsflächen hinwirken, weiter bestehen. Das Ausmaß der Ansprüche zur Erweiterung der Siedlungsflächen wird maßgeblich von der Entwicklung der Wirtschaft und von wohnungs- und verkehrspolitischen Entscheidungen in der Bundesrepublik beeinflußt sein.

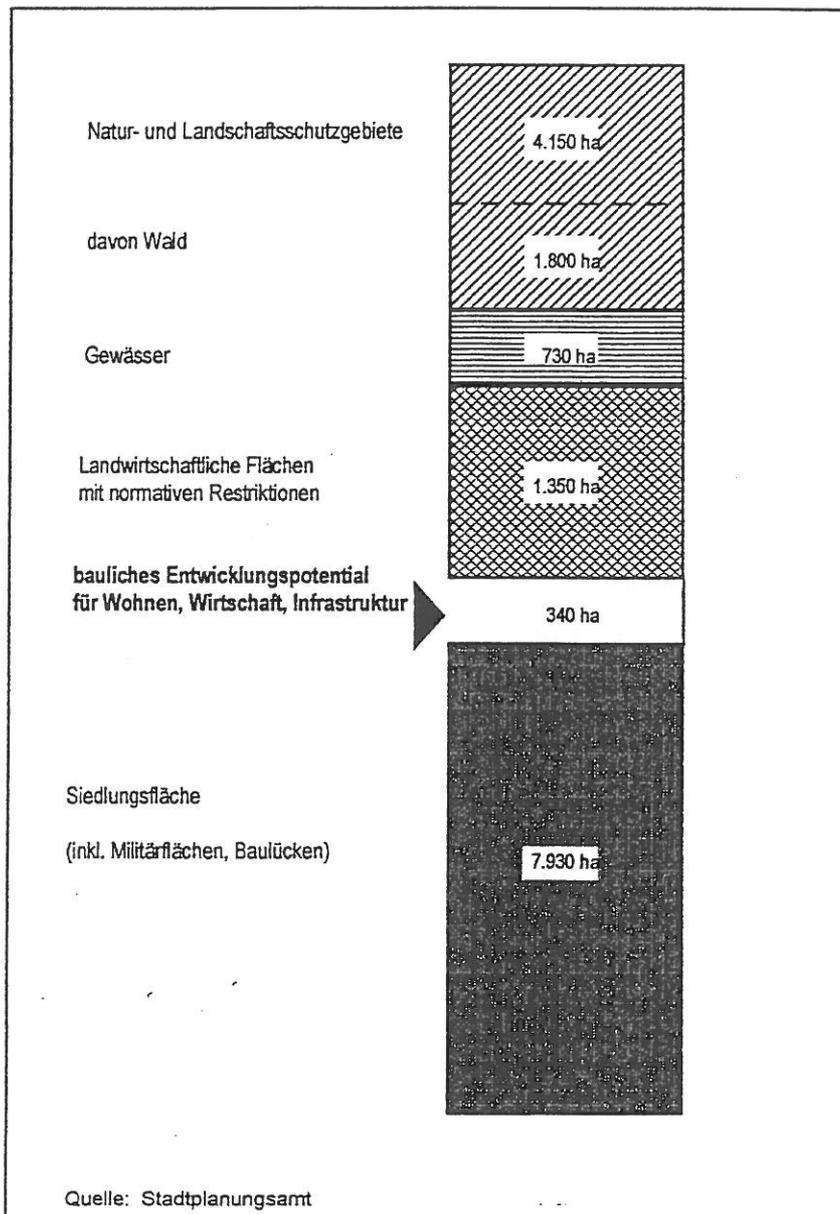
Es gibt aber auch - wie oben dargestellt - gegenläufige Tendenzen, die zu einem zumindest abbremsenden Element der Inanspruchnahme von Siedlungsflächen werden könnten. Dabei ist das schon genannte Kostenbewußtsein der Unternehmen bezüglich ihrer Flächendispositionen zu nennen, aber auch Ansätze zum kosten- und flächensparenden Bauen im Wohnungssektor, die in jüngerer Zeit immer

häufiger diskutiert werden. Ob und inwieweit diese Entwicklungen Auswirkungen auf die weitere Flächeninanspruchnahme entfalten können muß abgewartet werden.

Unabhängig davon stehen der weiteren Inanspruchnahme der freien Landschaft für Bauzwecke heute aber deutliche Grenzen entgegen, wenn man den sonstigen menschlichen Bedürfnissen wie Erholung, Naturerlebnis, Luftreinhaltung, Wasserschutz, usw. gerecht werden will. An Freiflächen im Sinne von freier Landschaft stehen Ende 1996 nur noch ca. 45 % der Gemarkungsfläche der Bevölkerung zur Verfügung.

Zieht man von dieser Fläche die 4.150 ha der Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie 730 ha Wasserflächen ab, so verbleiben noch rund 1.690 ha für die theoretisch eine Siedlungsnutzung denkbar wäre. Davon sind ca. 340 ha bereits im Regionalplan bzw. FNP als bauliches Entwicklungspotential planerisch ausgewiesen (Abb. 4).

**Abb. 4 Flächennutzung 1996**



Bei den damit verbleibenden 1.350 ha Freiräumen bestehen aber auch schon erhebliche normative Restriktionen, die einer baulichen Entwicklung entgegenstehen.

So haben diese Freiräume neben ihrer landwirtschaftlichen Nutzung weitere rechtlich normierte Funktionen wie Regionaler Grünzug, Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiet, Immissionsschutzzone (z. B. Lärm) oder Freihaltezone für Starkstrom bzw. sonstige Produktleitungen wie Gas usw.. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen der Fortschreibung des Freiraumsicherungskonzeptes einen großen Teil dieser Flächen bis 2010 unter Schutz zu stellen (s. Kap. 5.2).

Inzwischen bestehen auch Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen innerhalb der noch vorhandenen Freiräume. So steht die Erhaltung von Biotopen gegen die fortschreitende Intensivierung der Landbewirtschaftung. Bestimmte Sportanlagen sind nicht ohne weiteres in Grünzüge integrierbar. Da die landwirtschaftlichen Flächen sehr stark an Erholungswert verloren haben, sind die noch naturnahen Bereiche unseres Ballungsraumes von starkem Besucherdruck belastet. Deshalb sind die Freiräume, die die 1.350 ha ausmachen, zur Entlastung der bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete für die stadtnahe Erholung verstärkt zu gestalten und in dieser Richtung mit neuer Qualität auszustatten (s. Kap. 5.2).

So wurde z. B. der stadt- und regionalbedeutsame Grünzug von den Neckarwiesen über die Feudenheimer Au bis zu den Vogelstangseen hierzu planerisch untersucht und ein Konzept mit diesem Ziel zur Diskussion gestellt (Rahmenplan Grünzug Nord-Ost/Entwicklungs- und Machbarkeitsstudie).

Auch liegen für räumliche Entwicklungsbereiche mittlerweile Rahmenpläne vor, in denen nicht nur Flächen für die weitere Bebauung aufgezeigt werden, sondern ebenso unabdingbar freizuhaltende Flächen definiert werden, die auch in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden bzw. aus klimatologischen Gründen als Vegetationsflächen erhalten werden müssen.

Der Rahmenplan Grünzug Nord ordnet den Bereich von der Ludwig-Frank-Kaserne bis zum Käfertaler Wald mit dem Ziel, die vorhandenen Freiraumflächen zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmenplan Mannheim-Ost werden ca. 300 ha zusammenhängende klimawirksame Flächen definiert, die von einer Bebauung freizuhalten sind, im Rahmenplan Grünzug Nord sind es ca. 80 ha, die zudem noch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden sollen.

Somit ist als Fazit festzuhalten, daß aufgrund der normativen Restriktionen die ca. 1.350 ha vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, auf die sich der Siedlungsdruck richten wird, schon heute nicht mehr für Wohn- und Gewerbebauten verfügbar sind. Vielmehr ist notwendig, diese Flächen als unabdingbares Pendant zu den vorhandenen Wohn- und Gewerbegebieten Mannheims qualitativ aufzuwerten.

Für die bauliche Entwicklung im Rahmen der Stadterweiterung stehen damit langfristig insgesamt nur noch die in Abb. 4 dargestellten 340 ha zur Verfügung. Aber auch diese sind z. T. bereits planerisch für verschiedene bauliche Nutzungen disponiert.

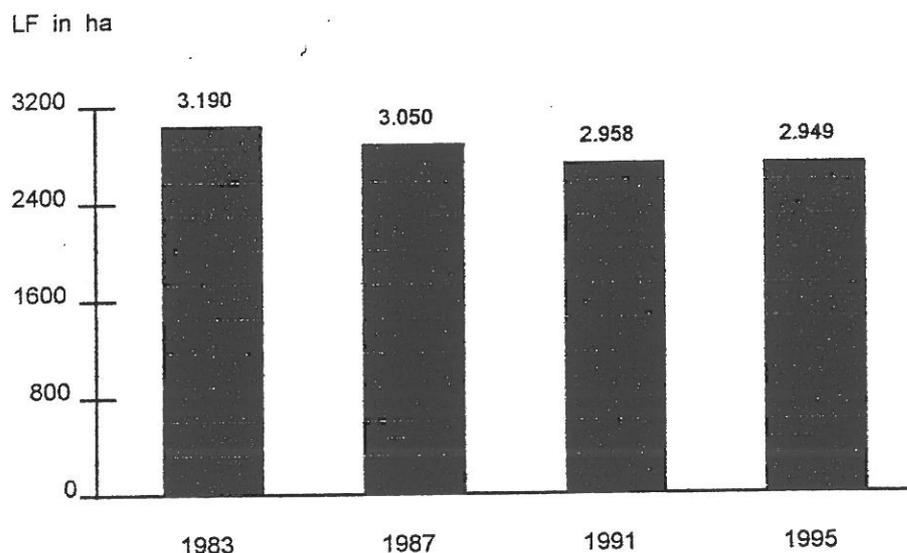
Größere künftige Wohnbaugebiete, die noch entwickelt werden können bzw. bereits in der Entwicklung sind, stellen Wallstadt-Nord, Neuhermsheim-Nord, Hochstätt, Alteichwald und Groß-Gerauer-Straße dar. Als Gewerbegebiete sind Otto-

Hahn-Straße, Hans-Thoma-Straße, Steinweg und Oberfeld zu nennen (s. Kap. 5.4 bzw. 5.5).

Da bei diesem stark begrenzten langfristigen Flächenpotential erhebliche Nutzungskonkurrenzen auftreten werden, müssen bei der anstehenden Konkretisierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten über die Bauleitplanverfahren noch eine ganze Menge von Konflikten gelöst werden.

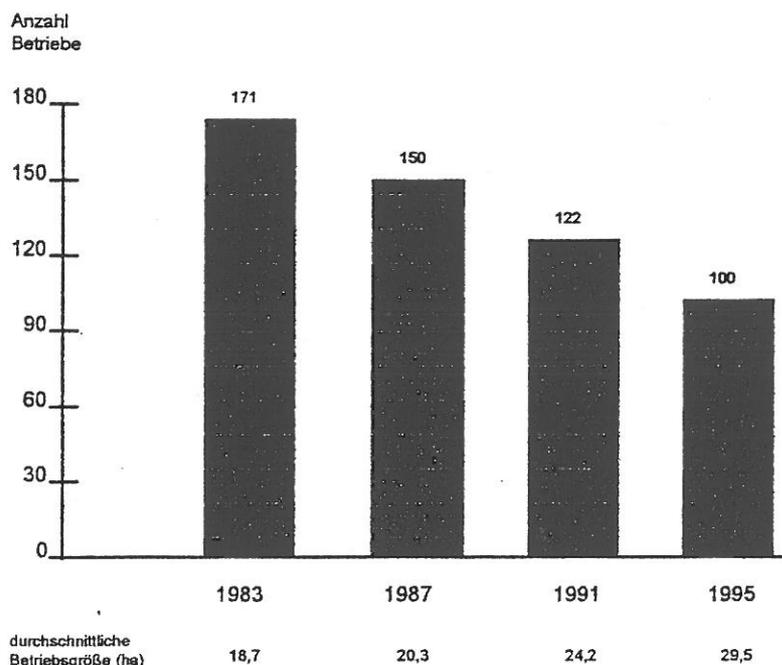
Ein erster Ansatz hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange stellt die inzwischen abgeschlossene Agrarstrukturelle Vorplanung dar. Sie wurde durchgeführt, um auf der Grundlage einer umfassenden Situationsanalyse der Landwirtschaft in Mannheim bestehende bzw. zu erwartende Konflikte zu anderen Nutzungen herauszuarbeiten und denkbare Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Landwirtschaft war in der Vergangenheit am stärksten von der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke betroffen. Von 1983 bis 1995 ging die landwirtschaftlich genutzte Fläche dadurch von 3.190 ha um 240 ha auf 2.949 ha zurück (Abb. 5). Gleichzeitig führt der Strukturwandel in der Landwirtschaft zu immer größeren Betrieben (Abb. 6). Die durchschnittliche Betriebsgröße stieg im Betrachtungszeitraum von 19 ha auf 30 ha. Das betriebliche Wachstum durch Flächenaufstockung ist notwendig, um auch zukünftig Existenz und ein ausreichendes Einkommen zu sichern. Damit wird aber das Entwicklungsdilemma der Landwirtschaft erkennbar: Der betrieblich notwendigen Aufstockung zur Existenzsicherung steht die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke gegenüber. Der Entwicklungsspielraum für die Mannheimer Landwirtschaft wird in mittel- bis langfristiger Perspektive damit immer enger.

**Abb. 5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)  
1983, 1987, 1991, 1995**



Quelle: Statistisches Landesamt

Abb. 6 Landwirtschaftliche Betriebe \* 1983, 1987, 1991, 1995



\* mit mehr als 1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche

Quelle: Statistisches Landesamt

Vor diesem dargestellten Hintergrund wird deutlich, daß für die räumliche Stadtentwicklung der Rahmen bereits abgesteckt und nicht erweiterbar ist. Der langfristige Bedarf an Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen muß daher vor allem durch Modernisierung, Umbau, Umnutzung - in manchen Fällen auch durch Abbruch und Neugestaltung - bereits bestehender Siedlungsbereiche, insbesondere in den Militärfächen gedeckt werden. Die Militärfächen sind in den heute mit 7.930 ha ausgewiesenen Siedlungsflächen enthalten. Mit brutto ca. 550 ha stellen sie für die Innenentwicklung das größte Potential sowie die einzige noch vorhandene Dispositionsmasse dar.

Jüngste Beispiele für Stadtumbau, Umnutzung und Neuordnung sind der Taunusplatz in Waldhof, der Stich in Sandhofen, Neuostheim - Harrlachweg, Bunker Feudenheim, Ludwig-Frank-Kaserne und das Bahngelände im Umfeld des Hauptbahnhofs („Mannheim 21“).

## 5.4 Bereitstellung von Wohnbauland

Im Rahmen der Diskussion über die Wohnungsversorgung im Jahre 1989 wurde als Baustein für das MRO ein „Drei-Säulen-Programm“ zur Aktivierung vorhandener bzw. Schaffung neuer Wohnbaulandpotentiale entwickelt, das die folgenden Bereiche beinhaltet:

- Reserven durch Innenentwicklung sowie durch Vollzug und Fortschreibung der Bauleitpläne
- Reserven durch Umwandlung militärischer Flächen
- Reserven durch die Entwicklung neuer Siedlungsschwerpunkte.

Grundlage dabei waren die folgenden Zielsetzungen, wie sie später in das MRO eingestellt wurden:

- Der Wohnungsneubau soll besonders zur Ergänzung und Neuordnung bestehender Siedlungsgebiete unter Beachtung vorhandener städtebaulicher Strukturen eingesetzt werden.
- Dabei sind die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Kapazitäten vorhandener Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Es wurde, soweit wie möglich, versucht, die neuen Wohnstandorte entsprechend diesen Zielsetzungen räumlich zu positionieren. Fast alle zukünftigen Neubaugebiete sind an vorhandenen bzw. werden an geplante ÖPNV-Trassen angebunden.

Mit den Beschlüssen vom 04.07.1989 und in der Fortschreibung vom 05.12.1989 bzw. 27.03.1990 hat der Gemeinderat dann der Verwaltung den Auftrag erteilt, alle planerisch und verfahrensrechtlich notwendigen Maßnahmen einzuleiten, um zum einen die Voraussetzungen für den Bau von rund 6.000 Wohnungen in den nächsten 5-7 Jahren zu schaffen, zum anderen aber auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen in mittel- bis langfristiger Perspektive sicherzustellen. Ausgehend von diesen Beschlüssen wurden die einzelnen Plangebiete kontinuierlich entwickelt und z. T. schon zur Baureife gebracht.

### 5.4.1 Plangebiete

#### Schönau-Nordost

Das Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne zwischen Lilienthalstraße, Braunschweiger Allee, Max-Winterhalter-Ring und Parsevalstraße ist inzwischen vollständig aufgesiedelt. Seit 1992 entstanden dort 567 Wohnungen für ca. 1.300 Einwohner, davon 36 Einfamilienreihenhäuser und 531 Wohnungen im Geschößbau sowie ein Kindergarten.

## **Käfertal - Im Rott**

In diesem Wohnungsbauschwerpunkt entstehen rund 2.300 Wohnungen. Zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung befinden sich hierunter rund 800 geförderte Mietwohnungen.

Das Wohngebiet liegt im Nordosten Mannheims, fünf Kilometer von der City entfernt. Das Planungsrecht für Teil I des neuen Baugebietes wurde bis 1992 auf einer Fläche von 25 Hektar geschaffen. Danach werden bei einem Geschosswohnungsanteil von 90 Prozent künftig ca. 3.000 bis 3.500 Menschen am Randes des Grünzugs Nordost wohnen. Im vorgesehenen Teil II sollen langfristig weitere 600 Einwohner überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern ein neues Zuhause finden.

Das Realisierungskonzept für das Baugebiet „Im Rott“ wurde innerhalb eines Moderatorenverfahrens unter Leitung von Prof. Klaus Humpert, Freiburg, erstellt. Investoren, Architekten und Verwaltung arbeiteten während der gesamten Planungsphase in einer Public-Private-Partnership Hand in Hand.

Da sich, entgegen der Ausgangssituation, die Eigentumsstruktur des Rott im Verlauf der Planungsphase zugunsten weniger Großinvestoren veränderte, ergab sich die Chance für eine abgestimmte städtebauliche Realisierung. Planerische Zielvorgabe ist es, einen homogenen geschlossenen Quartiers- und Gebietscharakter mit einem vielfältigen Wohngemenge zu erreichen. Klare Raumkanten prägen den öffentlichen Raum, bilden die Quartiere und schützen den Hofbereich.

Besonders betonte Blockeckbereiche markieren das Viertel, unterstreichen das für das Rott typische Stadtbild. Die Hofbereiche bilden einen halböffentlichen Raum, der in erster Linie den Bewohnern gehört. Im Hofinneren befinden sich Eingänge und Treppenhäuser. Die Innen- und Außenbereiche sind dennoch durchlässig miteinander vernetzt und wirken dadurch offen. Private Stellplätze sind in bis zu drei unterirdischen Parkebenen entstanden.

Ein umfassendes Grünkonzept sorgt für ein gesundes Kleinklima. Besondere ökologische Akzente setzen hier großkronige Bäume in den Innenhöfen. Darüber hinaus werden optisch klar unterschiedene Räume geschaffen, indem verschiedene Baumarten bestimmten Straßen zugeordnet werden. Außerdem prägen eingefriedete Vorgärten sowie Fassaden- und Dachbegrünungen den Straßenraum. Eine wichtige Rolle im Rott kommt dem Wohnen in der Dachebene zu. Flach- und Pultdächer werden deshalb dominieren und für die notwendigen nutzbaren Freiflächen in luftiger Höhe mit weitem Blick über die Bergstraße oder die Haardt sorgen.

Das Wohngemenge im Rott bietet ausreichend Wohnraum auch für Alte, Behinderte und Alleinerziehende. Die Förderung des menschlichen Miteinanders durch Generationenwohnungen, familien-, frauen- und kinderfreundliche Rahmenbedingungen ist dabei ein zentrales Anliegen. Schule, Kindergarten und ein funktionierender ÖPNV bilden hierfür die unverzichtbaren infrastrukturellen Voraussetzungen.

Ende 1996 waren 1.220 Wohnungen fertiggestellt, weitere 541 befinden sich noch im Bau.

## Seckenheim-Südwest/Süd

Das ca. 21 ha große Plangebiet Südwest enthält einen Anteil von ca. 15 ha Wohnbauland, auf dem ca. 1.100 Wohnungen für ca. 2.500 Einwohner entstehen sollen. Das Gebiet ist erschlossen und steht in der Realisierungsphase.

Anlaß für den Bebauungsplan war die Zielsetzung, unter Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse, Wohnbaugrundstücke für unterschiedliche Ansprüche und Wohnformen überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, aber auch in maximal dreigeschossiger Bauweise, darunter Baugrundstücke für sozialen Wohnungsbau, auszuweisen und so zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes in Mannheim beizutragen. Bei Anordnung und Abgrenzung der Wohnerweiterungsflächen wurde auf eine gleichwertige Lage zu den zentralen Einrichtungen des bestehenden Stadtteiles Wert gelegt. Zu beachten waren hierbei auch ausreichende Abstände zu den Lärmquellen der Autobahnen Mannheim-Heidelberg (A 656) und Mannheim-Frankfurt (A 6), um auf zusätzlichen Lärmschutz verzichten zu können. Bei diesen Überlegungen spielte auch die Zielsetzung eine Rolle, einen der dörflich geprägten Baustruktur Seckenheims städtebaulich angemessenen, deutlichen und endgültigen Ortsrand zu schaffen und zur Schonung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden bei seiner Abgrenzung vorhandene Gewinn- und Wegestrukturen möglichst weitgehend zu berücksichtigen.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen im Wohnerweiterungsgebiet selbst, Kindergärten, Jugendhaus sowie Ladengruppen werden das bestehende zentrale Angebot ergänzen.

Gleichzeitig mit der Wohngebietserweiterung sollten auch schon seit langem in Seckenheim bestehende Verkehrsprobleme entschärft werden, die im Durchgangsverkehr in der Seckenheimer Hauptstraße bzw. Badener-/Kapellenstraße zu sehen sind.

Der 1. Abschnitt der zu diesem Zweck zusammen mit den Wohngebietserweiterungen entstehenden Randerschließungsstraße wurde im August 1994 dem Verkehr übergeben. Über sie sollen auf kurzem Weg Ziel- und Quellverkehr der neuen Baugebiete, zur Entlastung o.g. Straßen künftig aber auch der Durchgangsverkehr geführt werden.

Zusammen mit dem Wohngebiet Seckenheim-Südwest bildet Seckenheim-Süd die Gesamtwohnerweiterung Seckenheim als deren östlicher zweiter Realisierungsabschnitt. Anlaß, diese Wohngebietserweiterung viel rascher als zunächst angenommen zu planen, war das Wohnungsbauschwerpunktprogramm, das es auch in Mannheim erforderlich machte, im Flächennutzungsplan noch enthaltene Wohnbaulandreserven umgehend umzusetzen, um damit den dringenden Wohnbedarf für die Bevölkerung zu decken.

Das ca. 24 ha große Plangebiet, davon ca. 21 ha Wohngebiet, ist erschlossen und steht am Beginn der Realisierungsphase. Es ist für ca. 2.000 Menschen in etwa 900 Wohnungen ausgelegt.

Orientiert an dem bestehenden Ortsbild als städtebaulicher Rahmenbedingung, aber auch an den Grundbesitzverhältnissen sind rund 30 % der Wohnbaufläche dem dreigeschossigen Geschößwohnungsbau vorbehalten, der damit etwa 72 % der Wohneinheiten umfaßt, von denen wiederum etwa die Hälfte dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugehörig sein soll. Zusammen mit dem übrigen Wohnungsanteil (28 %) in ein- und zweigeschossiger Flachbebauung soll so an einem attraktiven Standort ein sozial ausgewogenes Wohngemenge geschaffen werden.

Die Lage des Baugebietes im Übergangsbereich zwischen den klimaökologischen Ausgleichsräumen Ober- und Mittelfeld machte besondere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die sich als größere, als Streuobstwiesen festgesetzte Freiflächen im Plangebiet wiederfinden.

Ende 1996 waren in den beiden Baugebieten 839 Wohnungen fertiggestellt, weitere 188 befinden sich noch im Bau.

### **Neuhermsheim-Ost/Nord**

Die Erweiterung des Stadtteiles Neuhermsheim stellt einen weiteren Wohnungsbau-schwerpunkt der Stadt Mannheim dar.

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, eingebunden in die Stadtentwicklungsplanung, orientiert an den Erkenntnissen des Klimagutachtens und unter Berücksichtigung der Lärmsituation wurde das Gestaltungskonzept für die Erweiterung des Stadtteiles erarbeitet.

Die Gesamtmaßnahme wurde in zwei Teile gegliedert. Der Bebauungsplan Teil I wurde Ende 1992 rechtsverbindlich. Er wird auf einer Fläche von ca. 18,6 ha ca. 860 Wohneinheiten schaffen - davon ca. 300 Sozialwohnungen - und somit Wohnraum für ca. 2.000 Einwohner bieten. Als Infrastruktureinrichtungen sind ein Stadtteilzentrum, Räume für soziale Dienste, ein Jugendtreff, ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, ein Kinderhort und ein multifunktionales Gemeindezentrum vorgesehen.

Bis Ende 1996 wurden 7 Wohnungen erstellt, 305 weitere Wohnungen sind im Bau.

Der Bebauungsplan Teil II wird zur Zeit erarbeitet. Es liegt bereits ein Entwurf vor, in dem auf ca. 12,8 ha ca. 500 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Damit würde Wohnraum für ca. 1.300 Einwohner entstehen. Der Bau einer Grundschule, einer Hauptschule, einer Mehrzwecksporthalle und eines Kindergartens/Kindertagesstätte ist vorgesehen.

Mit der durch die Erweiterung angestrebten Gesamtbevölkerungszahl in Neuhermsheim von ca. 5.000 Einwohnern soll die Entwicklung zu einem lebensfähigen, sich selbst versorgenden Stadtteil erreicht werden.

Die dargestellten Planungen müssen dabei vorrangig durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs abgestützt werden. Dazu soll eine Stadtbahnlinie durch das Fahrlachgebiet nach Neuhermsheim geführt werden.

### **Wallstadt-Nord**

Für das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gelände zwischen den Ortsteilen Vogelstang und Wallstadt wurde 1987 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, der ökologische Planungs- und Bauprinzipien beinhalten sollte.

Ein umfangreiches Klimagutachten hatte im Vorfeld des Wettbewerbes ergeben, daß das Plangebiet durch seine Lage am Rande des sogenannten „Grünzuges Nord-Ost“ für das gesamte Stadtklima von großer Bedeutung ist, da besonders nachts kühle und relativ feuchte Luftmassen von hier aus in die bestehenden Siedlungsgebiete transportiert werden. Daran sollte - so die Vorgabe des Wettbe-

werbes - auch die Realisierung der Wohnbebauung Wallstadt-Nord nichts ändern. Die zu bebauende Fläche wurde daher von der im Flächennutzungsplan ursprünglich ausgewiesenen Fläche von 35 ha auf 17 ha reduziert. Der Grünzug bleibt damit an seiner minimalsten Breite von 500 m unangetastet. Darüber hinaus wurde die Bauhöhe auf drei bzw. stellenweise vier Vollgeschosse beschränkt. Um weitere Querverbindungen für Frischluft zu erhalten, war es eine Vorgabe des Wettbewerbes, innerhalb des Gebiets zwei Klimaschneisen mit einer Mindestbreite von 30 m vorzusehen.

Mit dem ersten Preis des Wettbewerbes Wallstadt-Nord wurde das Architekturbüro Eble & Sambeth aus Tübingen ausgezeichnet. Der Entwurf geht von der Idee aus, innerhalb der bestehenden ökologischen und klimatischen Gegebenheiten auch eine konsequent ökologisch orientierte Siedlung entstehen zu lassen.

Übergeordnetes architektonisches Konzept des Entwurfs ist die Übertragung von Formprinzipien aus der Tradition der Gartenstädte in eine moderne Bauweise. Ordnung ist hier nicht gleich Geometrie, sondern die nach ökologischen Gesichtspunkten geplante Folge offener, bebauter und gebauter Räume.

Wesentliches Element im organischen Aufbau der Siedlung ist der traditionelle Wohnhof, eine verkehrsfreie Garten- und Gemeinschaftsfläche. Um ihn gruppiert sich in lockerer Anordnung eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudeformen. Höhere, maximal viergeschossige Häuser begrenzen die Wohnhöfe nach Norden, während Einzel- und Reihenhäuser mit zwei Geschossen südlich vorgelagert sind. Die Gebäudekonzeptionen berücksichtigen die Grundzüge der Solararchitektur, indem sich die Häuser mit ihrer offenen Seite weitgehend von Südost nach Südwest orientieren. So kann mit großen Fensterflächen und Wintergärten auf der sonnenbeschienenen Seite die Sonnenenergie eingefangen und genutzt werden.

Der Entwurf schlägt darüber hinaus grundsätzlich natürliche Baumaterialien für die Erstellung der Häuser vor. Das besondere Augenmerk der Planer lag auch auf der wertvollen Ressource „Wasser“. Teile des Niederschlagswassers sollen im künftigen Wallstadt-Nord in offenen Rinnen gesammelt und den Teichanlagen zugeführt werden. Dort wird das Wasser biologisch gereinigt und dient gleichzeitig zur Luftbefeuchtung und Klimaverbesserung. Die vom Auslober geforderten Klimaschneisen sind als wechselnde Wasser- und Grünflächen mit Anbindung an den Grünzug Nord-Ost vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Siedlung erfolgt über Durchgangsstraßen in den Randgebieten sowie von hier aus in die Wohnquartiere führende Stichstraßen. Die innere Haupterschließungsstraße gliedert sich in eine Folge von Straßenräumen und baumbestandenen Plätzen. An exakt festgelegten Orten sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Der mittlere Hauptplatz verbindet sich über eine Alteneinrichtung mit dem Bahnhof und mit dem alten Ortskern. Diese gruppieren sich um einen Platz, der als grüne Mitte eine harmonische Verbindung des neuen Siedlungsteiles mit dem vorhandenen Ortskern von Wallstadt schaffen soll. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfskonzeptes wurden die Bebauungspläne erarbeitet, die soweit es die rechtlichen Möglichkeiten zulassen die geschilderten Planungsziele festsetzen.

Der Bebauungsplan für das Teilgebiet I wurde 1992, für Teil II in 1996 rechtsverbindlich. Im Moment werden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Baubeginn ist voraussichtlich Ende 1997/Anfang 1998. Auf einer Gesamtfläche von 26,4 ha sollen dann rund 900 Wohnungen entstehen.

### **Ludwig-Frank-Kaserne**

Auf dem Gelände der ehemaligen Ludwig-Frank-Kaserne am Ulmenweg sollen auf 17,5 ha Fläche ca. 700 Wohneinheiten entstehen, davon 650 im Geschößbau und 50 Ein- und Zweifamilienhäuser. Außerdem sollten auf dem Kasernengelände vorhandene Mannschaftsgebäude zu Studentenwohnplätzen umgebaut werden. Dieser Umbau ist inzwischen realisiert. Der Neubau einer Grundschule sowie eines Kindergartens ist vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist Anfang 1997 rechtskräftig geworden. Es ist beabsichtigt, mit dem Investor GBG ein Realisierungsverfahren durchzuführen mit dem Ziel, die Umsetzbarkeit von Modellen des kostengünstigen ökologischen Bauens bzw. Wohnformen für besondere Bedarfsgruppen zu prüfen. Zur Zeit laufen die Grundstücksverhandlungen über die noch im Besitz des Bundes befindliche Flächen. Die Ludwig-Frank-Kaserne wurde 1994 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg mit einem Förderrahmen von 14,6 Mio DM aufgenommen.

### **Groß-Gerauer-Straße**

Am nördlichen Ortsrand von Sandhofen sollen auf einer Fläche von ca. 10 ha rund 350 Wohneinheiten entstehen mit dem vorrangigen Ziel, für die ortsansässige Bevölkerung in Sandhofen Baulandangebote bereitstellen zu können. Von den 350 Wohnungen für ca. 800 Einwohner sind 185 im Geschößbau und 165 im Flachbau vorgesehen. Zur Zeit läuft das Bebauungsplanverfahren. Mit einer Realisierung ist voraussichtlich Anfang 1999 zu rechnen.

### **Hochstätt**

Die Wohnsiedlung Hochstätt soll auf einer Fläche von 48,1 ha in nordwestlicher Richtung erweitert werden.

Am 28.01.1992 hatte der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, für die Durchführung des Wohnungsbauschwerpunktes Hochstätt die förmliche Festlegung als städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vorzubereiten und die zur Durchführung der Maßnahme erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger einzuleiten.

Die stattgefundene Erörterung mit den betroffenen Eigentümern und Pächtern hat nicht zu einer Einigung geführt, weil die ermittelten Anfangswerte (Bauerwartungsland) im Wertgutachten des Gutachterausschusses als zu gering angesehen wurden.

Von seiten der Grundstückseigentümer wurde angeregt, die Erweiterung der Hochstätt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnahmenG zu realisieren. In dieser Frage wird mit den Vertretern der Grundstückseigentümer verhandelt.

Die vorliegende Rahmenplanung für die Erweiterung der Hochstätt sieht ca. 1.600 Wohneinheiten (vorwiegend im Geschößwohnungsbau) für ca. 3.700 Einwohner vor.

### **Alteichwald**

Die Siedlung Alteichwald südlich von Friedrichsfeld soll nach Osten erweitert werden. Der neue Siedlungsschwerpunkt umfaßt bei der bisher vorgesehenen Struk-

turplanung eine Fläche von ca. 50 ha, auf der einmal rund 1.500 Wohneinheiten für etwa 3.500 Einwohner erstellt werden könnten. Aufgrund der aktuellen Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt und des durch die laufenden Planungs- und Realisierungsmaßnahmen mittelfristig ausreichend bereitgestellten Wohnbaulandes wurde Alteichwald in der Priorität zurückgestellt. Konkrete Planungsschritte sind vor 2000 nicht vorgesehen.

Im Vorfeld sollen jedoch in enger Abstimmung mit der Friedrichsfelder Bevölkerung Entwicklungsansätze erarbeitet werden. Als wesentliche Gesichtspunkte werden dabei zu behandeln sein:

- die Dimensionierung des Siedlungsschwerpunktes: Siedlungsanlagerung oder eigenständige Siedlungseinheit
- die Auswirkungen und Konsequenzen für den bestehenden Stadtteil Friedrichsfeld bezüglich Infrastrukturversorgung, sozialstrukturelle Veränderungen, Anbindung alter und neuer „Stadtteil“ und
- damit zusammenhängend die Funktion des Südbahnhofes als Schnittstelle
- die Mitwirkungsbereitschaft der Landwirte.

#### 5.4.2 Perspektiven

Vor dem Hintergrund der in Kap. 2.3 dargestellten Aussagen, daß auch mittelfristig von einer moderaten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden muß, ist nach Einschätzung der Verwaltung mit den in Bearbeitung befindlichen Wohnungsbauschwerpunkten der mittelfristige Bedarf an Wohnbauland zu decken (s. Übersicht).

Voraussetzung dafür ist, daß die Bereitstellung von Wohnbauland auf der Zeitachse verstetigt wird. Dies bedeutet praktisch, daß die in Bearbeitung befindlichen Planungen kontinuierlich bis zur Baureife gebracht werden. Auf den Siedlungsschwerpunkt Alteichwald könnte dann in mittelfristiger Perspektive verzichtet werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß sich durch baulich-räumliche Veränderungen im Siedlungsbestand infolge des sozio-ökonomischen Strukturwandels immer wieder Wohnbaupotentiale auftun, die im Rahmen von Neuordnungs- und Umnutzungsmaßnahmen realisiert werden können. Zu denken wäre hierbei an Standorte wie Stich, Taunusplatz, Waldhof-Becken und als jüngstes Beispiel „Mannheim 21“. Besonders im Rahmen von Mannheim 21 könnte in städtebaulich attraktiver, innenstadtnaher Lage Wohnraum entstehen. Vor diesem Hintergrund wäre auch hinsichtlich der Hochstätt durchaus noch einmal zu fragen, ob eine zeitnahe Realisierung unbedingt erforderlich ist, oder ob die Entwicklung dieses Wohnungsbauschwerpunktes nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte. Darüber hinaus besteht mit den noch vorhandenen Baulücken, Arrondierungsflächen und Aufstockungs- und Dachausbaumöglichkeiten im Gebäudebestand ein nicht unerhebliches Potential, das es auch zukünftig zu aktivieren gilt.

<b>Entwicklungsperspektive für die Bereitstellung von Wohnbauland</b>	
	Wohnbaupotential (WE)
Bauüberhang 31.12.1996	<b>3.600</b>
+	
Wohnungsbauschwerpunkte	<b>3.100</b>
- Im Rott	1.080
- Seckenheim-Südwest/Süd	1.160
- Neuhermsheim-Ost	850
= Wohnbaupotential Ende 1996	<b>6.700</b>
Bereitstellung 1997/1998	<b>1.600</b>
- Wallstadt-Nord	900
- Ludwig-Frank-Kaserne	700
Bereitstellung über 1998 hinaus	<b>2.400</b>
- Neuhermsheim-Nord	500
- Sandhofen/Groß-Gerauer-Straße	350
- Hochstätt	1.600
Wohnungsbaupotential insgesamt	<b>10.700</b>

## 5.5 Bereitstellung von Gewerbeflächen

Der im MRO dargestellte bauliche Entwicklungsrahmen für gewerbliche Nutzungen wurde im Juli 1994 mit der Veröffentlichung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts als sektorale Fachplanung sachlich und räumlich konkretisiert. Auf der Grundlage umfangreicher Erhebungen über

- die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen,
- den mittelfristigen gewerblichen Flächenbedarf,
- das bestehende, baureife Flächenpotential sowie
- das Potential zur Neuausweisung und Neuordnung von Gewerbeflächen

wurde somit ein mittel- und langfristig ausgerichtetes Maßnahmenkonzept zur Sicherstellung der kommunalen Handlungsfähigkeit auf dem Gewerbeflächen Sektor erstellt. Ein wichtiger Leitgedanke bei der Umsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ist die rechtzeitige Inangriffnahme, d.h. , ein frühzeitiger Beginn des Flächenmanagements und der städtebaulichen Planung. Dies ist im Sinne einer Angebotspolitik notwendig, weil Flächenbedarf bei der Wirtschaft erfahrungsgemäß kurzfristig geäußert werden und deshalb im interkommunalen Wettbewerb derjenige Standort gute Chancen hat, der auch handlungsfähig ist. Eine beträchtliche Zahl der im MRO (S. 93) dargestellten gewerblichen Plangebiete konnte seit der Beschlußfassung über das MRO im Frühjahr 1992 entweder bereits zur Baureife gebracht werden oder befindet sich zur Zeit in der Entwicklungsphase. Dar-

über hinaus ist die Entwicklung weiterer Flächen hinzugekommen, die zum Zeitpunkt der Verabschiedung des MRO noch nicht bekannt waren. Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben den aktuellen Stand der Plangebiete, soweit sich gegenüber dem Jahr 1992 Veränderungen ergeben haben.

#### **5.5.1 Flächen für kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe**

##### **Boehringer Dreieck (Nettobaupfläche 4,1 ha)**

Die ehemalige Industriebrache wurde durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme neu geordnet. Das Gebiet ist seit Ende 1992 baureif und wird zur Zeit besiedelt. Von der Gesamtfläche von 4,1 ha sind 1,5 ha an Unternehmen abgegeben, 0,9 ha sind für Betriebe mit Ansiedlungswünschen disponiert; über eine Fläche von 1,7 ha kann noch frei disponiert werden.

##### **Scharhof-Süd (Nettobaupfläche 4,5 ha)**

Die Besiedlung dieses Gewerbegebiets ist fast abgeschlossen. Mit Ausnahme von 0,2 ha städtischer Flächen und 0,3 ha Privatflächen sind die Grundstücke bereits vollständig an Unternehmen abgegeben.

##### **Morchfeld (Nettobaupfläche 3,0 ha)**

Das Gewerbegebiet ist vorrangig für kleinere, standortgebundene Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen. Die Flächen sind baureif erschlossen und werden zur Zeit von Betrieben besiedelt. Rund 1,8 ha wurden bisher an Betriebe vergeben.

##### **Steinweg (Nettobaupfläche 9,6 ha)**

Die Ausweisung des Gebiets Steinweg zählt derzeit zu den wichtigsten Maßnahmen bei der Gewerbeflächenbereitstellung, da im Mannheim Norden nur noch ein geringes, baureifes Flächenangebot in dieser Nutzungskategorie vorhanden ist. Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluß wurde gefaßt, das Nutzungs- und Baukonzept ist verwaltungsintern abgestimmt, so daß der Billigungsbeschluß zum Bebauungsplan im Jahr 1997 eingeholt werden soll. Der Zeitbedarf für das nachfolgende Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke sowie den Bau der Erschließungsanlagen lassen eine Baureife ca. im Jahr 2000 erwarten.

#### **5.5.2 Industrieflächen für Betriebe mit höheren Emissionen**

##### **Rudolf-Diesel-Straße (Nettobaupflächen 21,0 ha)**

Die Flächen des ehemaligen Strebelwerks wurden im Zuge einer Brachflächen-Revitalisierung in Teilabschnitten saniert und entwickelt. Das Gebiet ist inzwischen vollständig baureif. Über die Vergabe von Grundstücken wird bereits mit einer größeren Anzahl von Unternehmen verhandelt.

##### **Otto-Hahn-Straße (Nettobaupfläche 9,7 ha)**

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt. Über einen beträchtlichen Teil der Flächen laufen zur Zeit Erwerbsverhandlungen mit Unternehmen. Die Verhandlungen über den Verkauf eines rd. 2 ha großen Grundstücks an die Post zur Errichtung eines Logistik-Zentrums konnten Ende 1996 erfolgreich abgeschlossen werden.

##### **ABB/Oskar-von-Miller-Straße (Nettobaupfläche 11,7 ha)**

Die Entwicklung des umfangreichen, von der Fa. ABB für Betriebszwecke nicht mehr benötigten Bereichs, erfolgte mit dem Ziel einer möglichst schnellen Baureifmachung der Grundstücke auf der Basis eines städtebaulichen Rahmenplans. Mit der Ansiedlung der Fa. Reisser, Sanitärhandel (2,6 ha), dem Briefverteilzentrum

der Post (3,3 ha), der Fa. Handwerkscenter Holz (0,8 ha) konnte in Zusammenarbeit mit der Grundstücksgesellschaft von ABB bereits ein größerer Teil der Fläche vermarktet werden.

### 5.5.3 Flächen für hochwertige Dienstleistungen

#### **Sondergebiet südl. der Hans-Thoma-Straße (Nettobaufläche rd. 6,0 ha)**

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der in Teilabschnitten bereits abgeschlossenen Umlegung wurde für Teilbereiche 1996 eine Baureife erreicht. Über das bereits errichtete Service-Zentrum der Telekom hinaus werden z.Z. Grundstücksverhandlungen mit Dienstleistungsunternehmen geführt.

#### **Neuostheim - Harrlachweg (Neuordnungsfläche rd. 5,4 ha)**

Im Zuge der Umsetzung des Standortprogramms Mannheim 1994 wurden mit

- der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen,
- der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet,
- dem Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie
- der Beschaffung von Fördermitteln des Landes

die Grundlagen für eine durchgreifende, standortgerechte Neuordnung und Aufwertung des Bereichs am Flugplatz Neuostheim geschaffen. Zur Zeit werden Grunderwerbsverhandlungen mit dem Bund mit dem Ziel eines Abschlusses in 1997 geführt. Die Altlastenuntersuchungen wurden unter Einsatz von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm bereits abgeschlossen.

#### **Regionaler Gewerbepark Oberfeld (Nettobaufläche rd. 36 ha)**

Aus Sicht der Verwaltung besitzt die mittelfristige Bereitstellung hochwertiger, zusammenhängender Dienstleistungsflächen auf der Entwicklungsachse Mannheim-Heidelberg hohe Priorität. Eine mittelfristige Baureife der Flächen kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn zeitnah mit dem Flächenmanagement begonnen wird. Ebenfalls im Zuge der Umsetzung des Standortprogramms 1994 wurden deshalb mit der 1995/1996 durchgeführten Bestandsaufnahme erste Vorbereitungen für die Ausweisung des Gebietes getroffen. Der Gemeinderat und die Bezirksbeiräte wurden über die Ergebnisse unterrichtet. Die aktuellen Planungen der Stadt und der Bahn AG über die Neuordnung und Aufwertung des Bahnhofsbereichs haben jedoch für die Stadt zur Notwendigkeit einer Konzentration der knappen Ressourcen geführt. Sobald auf der Grundlage des zu erstellenden Gesamtkonzepts für die Neuordnung und Aufwertung des Hauptbahnhofsbereichs

- das gewerblich nutzbare Flächenpotential,
- die Zielgruppen gewerblicher Nutzer,
- die Preisvorstellungen für die Vermarktung und
- die Zeitplanung für die Realisierung von Mannheim 21

erkennbar sind, soll im Rahmen einer Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts über die Notwendigkeit und den Zeitpunkt der Ausweisung des Gewerbeparks Oberfeld entschieden werden.

#### **ECC-Süd, Bahninsel (Nettobaufläche 4,8 ha)/Teilbereich von Mannheim 21**

Als wichtiger Baustein der von der Verwaltung bereits seit Ende der 80er Jahre begonnenen Umstrukturierung und Aufwertung des Bahnhofsbereichs wurden die Planungen mit der Einholung des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan im Jahr 1995 soweit vorangetrieben, daß eine Vermarktung des Bereichs seit diesem Zeitpunkt durch die Bahn als Grundstückseigentümerin möglich gewesen wäre. Die

erst im Januar 1997 von der Bahn AG vorgelegten Planungen für das Projekt Mannheim 21, die eine wesentlich umfangreichere Freimachung heutiger Bahnflächen vorsehen, machen es jedoch erforderlich, die Bahninsel in ein entsprechend erweitertes Neuordnungskonzept einzubeziehen.

#### **Gewerbepark Neckarau (Nettobaupläche 7,2 ha)**

Der Gewerbepark ist inzwischen in Teilbereichen baureif erschlossen, ein erster Bauabschnitt mit 1,8 ha ist bebaut. Auf einer Geschoßfläche von 12.000 m<sup>2</sup> sind mit Stand vom Januar 1997 29 Firmen (Belegungsstand rd. 75 %) ansässig. Über die Realisierung des zweiten Bauabschnitts sowie die Vergabe von Einzelgrundstücken an interessierte Firmen werden Verhandlungen geführt.

### **5.5.4 Projektentwicklung**

Unabhängig von der mittel- und langfristigen ausgerichteten Perspektive des MRO ergab sich seit 1992 immer wieder die Notwendigkeit, auf nicht vorhersehbare Ereignisse, wie z.B. drohende Schließungen von Firmenstandorten, Ansiedlungsinteressen großflächiger gewerblicher Nutzer, Freigabe von Militärflächen etc. kurzfristig planerisch zu reagieren. Als Projekte, die neben den Auswirkungen auf die Zahl der Arbeitsplätze auch erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung bzw. Gewerbeflächenentwicklung haben, sind zu nennen.

#### **Erhaltung und Neuordnung der Motoren-Werke Mannheim**

Im Zusammenhang mit der Krise des MWM-Mutterkonzerns KHD wurde die Verwaltung 1996 vor die Situation gestellt, daß ein Fortbestand des Mannheimer Standortes nur gesichert werden kann, wenn sich die Stadt/GBG zu einem Erwerb von rd. 4 ha Firmenflächen in der Neckarstadt und des gesamten Werks II auf der Friesenheimer Insel mit 2,5 ha bereit erklärt. Die von MWM im Jahr 1996 vorgelegten Planungen, Teilflächen des Werks Neckarstadt abzugeben und die darauf aufbauenden Sanierungsplanungen der Stadt werden von MWM seit Anfang 1997 einer erneuten Prüfung unterzogen. Die Entscheidung des Unternehmens über die künftige Werksstruktur steht zur Zeit noch aus.

Das Gelände des Werks II auf der Friesenheimer Insel wird von MWM nicht mehr benötigt und soll von der Stadt erworben werden. Im Vorgriff auf den Erwerb werden gegenwärtig Vorplanungen und Kostenermittlungen für einen Umbau und die Entwicklung des Geländes zu einem Handwerker- und Kleingewerbezentrum durchgeführt.

#### **Einzelhandelszentrum Sandhofen**

Der Ansiedlungswunsch der Fa. IKEA im Bereich der Autobahnanschlusßstelle Sandhofen hat zu einer vorgezogenen Erarbeitung des Entwurfs zum Rahmenplan Mannheim-Nord geführt. Auch wenn IKEA zwischenzeitlich das Mannheimer Vorhaben in der Priorität zurückgestellt hat, werden durch den Rahmenplan wichtige Voraussetzungen für die Handlungsfähigkeit der Stadt bei der Bereitstellung von größeren, zusammenhängenden Flächen für besonders attraktive Einzelhandels-einrichtungen geschaffen.

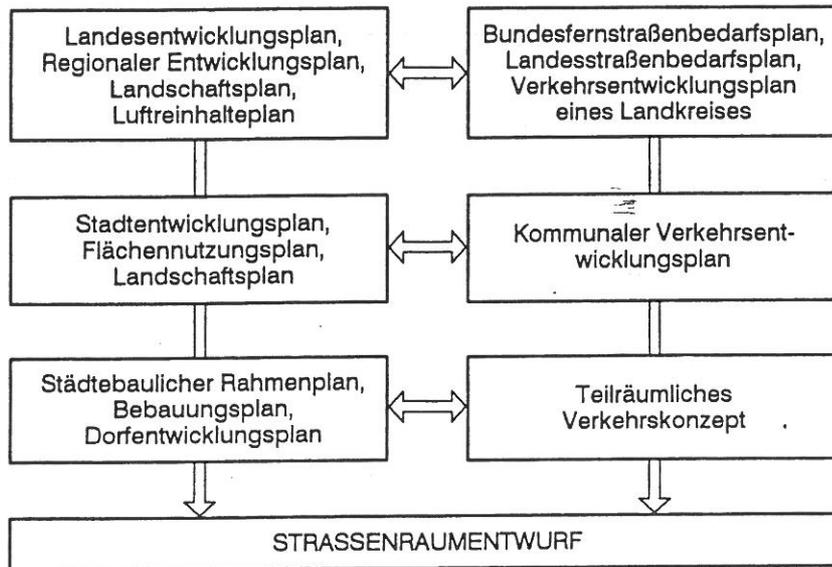
#### **Bunker Feudenheim**

Im Zuge der Umsetzung des Standortprogramms 1994 wurden mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen, der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet und dem Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Weichen für die Konversion dieser ehemaligen Militärfläche in ein gemischt genutztes Gebiet aus Wohnungen, Läden und Dienstleistungen gestellt. Zur Zeit wird das Gelände noch für die Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien genutzt. Die Erwerbsverhandlungen mit dem Bund laufen be-

reits. Durch das Projekt ergeben sich für den Stadtteil Feudenheim Chancen zur städtebaulichen und strukturellen Aufwertung des Ortseingangs.

## 6. Verkehr

Verkehrliche Planungen und daraus resultierende Maßnahmen sind in eine Vielzahl von planerischen Vorgaben eingebunden. **Abbildung 1** veranschaulicht exemplarisch die Planungshierarchien sowie die daraus resultierenden prozeßhaften Entwicklungen.



**Abbildung 1: Planerische Grundlagen**

(Quelle: EAHV '93, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln)

Hinsichtlich der verkehrlichen Themen sind stadtspezifische von regionalen Themen zu unterscheiden.

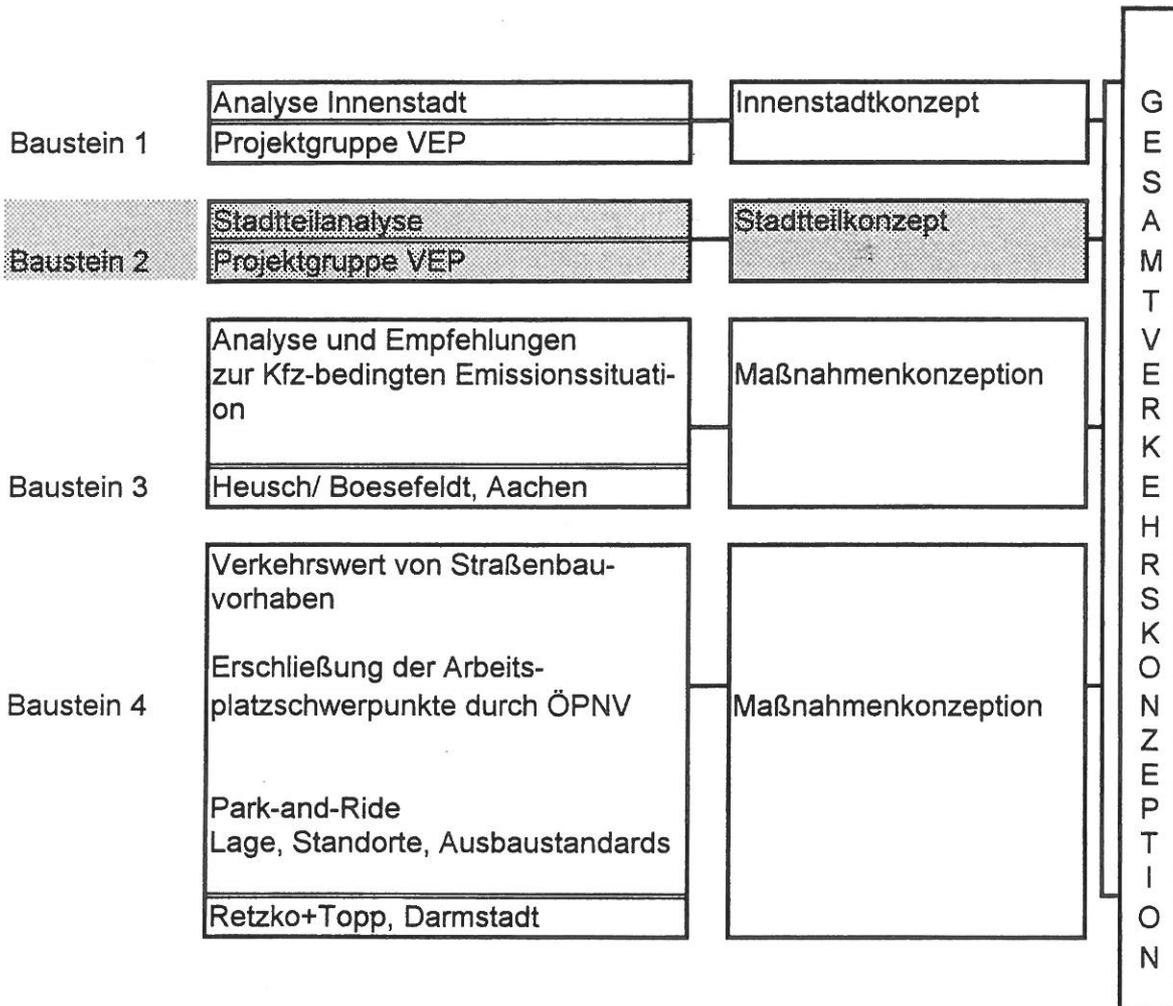
Im Modell Räumliche Ordnung (1992) wurden erstmals Zielsetzungen für einen **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** Mannheim formuliert. Diese Zielsetzungen haben grundsätzlich weiter Bestand.

Unter Berücksichtigung der Oberziele, die Lebens- und Umweltqualität Mannheims zu verbessern sowie die Wirtschaftskraft der Stadt zu erhalten und zu stärken, hat die Verwaltung in der Zwischenzeit eine Maßnahmenkonzeption vorgelegt. Im einzelnen handelt es sich um die Bausteine 1, 3 und 4 der **Abbildung 2**.

Die Maßnahmen der Konzeption sind integriert, das heißt, sie stehen in engem Wirkungsbezug zueinander und zeigen Lösungswege auf, wie neben der zielgerichteten Ausnutzung der Straßeninfrastruktur alternative Verkehrsmittel stärker zu fördern sind. Hier gilt es - ergänzend zu den getätigten Investitionen im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - vor allem auch bessere Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger zu schaffen und somit die Anteile der Verkehrsmittelwahl (modal split) zugunsten des „Umweltverbundes“ zu verändern.

Nachdem der Gemeinderat im Sommer 1995 die Maßnahmenkonzepte der Bausteine 1,3 und 4 mit großer Mehrheit beschlossen hat, hat die Verwaltung begonnen, schrittweise Maßnahmen umzusetzen.

Zur Zeit arbeitet die Verwaltung - parallel zu der Umsetzung weiterer Maßnahmen - an den Stadtteil - Konzepten für den Bereich der Kernstadt (vgl. **Abbildung 2/ Baustein 2**). Dies betrifft insbesondere die Schwetzingenstadt, die Oststadt, die Neckarstadt sowie den Lindenhof.



**Abbildung 2: Mannheimer Gesamtverkehrskonzeption**

Unter regionalen Gesichtspunkten sind insbesondere zwei Bereiche zu nennen:

- 1) der Bau und die Inbetriebnahme einer Regionalbahn in West-Ost-Richtung;
- 2) die Klärung von Potentialen bezüglich eines optimierten Güterverkehrs.

zu 1):

Das Thema Regionalbahn beschäftigt die gemeinderätlichen Gremien seit Jahren und nimmt im Zuge eines zukunftsorientierten Ausbaus des ÖPNV in der Region einen besonderen Stellenwert ein.

Die projektierte regionale S-Bahn-Bedienung in West-Ost-Richtung erstreckt sich von den Endpunkten Neustadt/ Speyer über Schifferstadt, Ludwigshafen, Mannheim, Heidelberg bis nach Bruchsal/ Eberbach. Für die Hauptverkehrszeit ist ein 30-Minuten-Takt vorgesehen. Eine zentrale Schlüsselrolle nimmt hierbei die notwendige Verbreiterung der Rheinbrücke zwischen Ludwigshafen und Mannheim um ein 3. und 4. Gleis ein. Die diesbezügliche Finanzierungszusage seitens des Bundes liegt seit der Jahreswende 1996/97 vor.

Darüber hinaus sieht das Grundsatzkonzept Rhein-Neckar-Takt 2010 des Zweckverbandes Verkehrsverbund Rhein-Neckar (ZRN) weitergehende Maßnahmen vor.

Für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) des Rhein-Neckar-Dreiecks im Jahr 2010 wird ein attraktives Angebot im Takt mit dichter Bedienung und regelmäßigen Anschlüssen angestrebt.

Kernstück soll eine S-Bahn-Bedienung für die gesamte Region auf den elektrifizierten Normalspur-Strecken der Nahverkehrsachsen des Rhein-Neckar-Raumes sein. Im einzelnen handelt es sich um folgendes Gesamtnetz:

- S 1 (Kaiserslautern-)Neustadt-Ludwigshafen-Mannheim-Heidelberg  
Wiesloch=Walldorf-Bruchsal(-Karlsruhe)
- S 2 Germersheim-Ludwigshafen-Mannheim-Weinheim-Bensheim (-Darmstadt)
- S 3 (Mainz-/Biblis-)Worms-Ludwigshafen-Mannheim-Schwetzingen-Waghäusel  
(Karlsruhe/-Bruchsal)
- S 4 (Goddelau =Erfelden-)Biblis-Mannheim-Heidelberg-Eberbach-Mosbach-  
Osterburken

Ein Gutachten hat die Machbarkeit unter Einbeziehung absehbarer Randbedingungen nachgewiesen und anhand einer Grobabschätzung einen hohen Nutzenüberschuß gegenüber den Betriebs- und Ausbaukosten ermittelt. Die Verknüpfung der R-/S-Bahn-Linienäste untereinander und mit dem überregionalen Verkehr ist sicherzustellen. Um eine schnelle und kostengünstige Verwirklichung zu ermöglichen, soll die R-/SBahn weitgehend ohne große Ausbauprojekte eingeführt werden. Das Gutachten konnte belegen, daß bei hoher Motorleistung der einzusetzenden Triebwagen fast durchgehend ein gemeinsamer Betrieb der R-/S-Bahn mit Fern- und Güterverkehr auf vorhandenen Gleisen möglich ist.

zu 2):

Mit dem Thema Güterverkehr verbinden sich Begriffe wie Güterverkehrszentrum (GVZ) oder auch City-Logistik. Zur Zeit erstellt der Raumordnungsverband Rhein-Neckar als Voraussetzung für weitere konzeptionelle Überlegungen eine Potentialanalyse, um den Anteil GVZ-affiner Güter zu ermitteln. Hierbei hat ein Zwischenergebnis gezeigt, daß konzeptionelle Lösungen in enger Abstimmung mit der BASF angestrebt werden sollten. Bezüglich des Themenbereiches City-Logistik führt derzeit die Universität Mannheim in Kooperation mit der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar eine Untersuchung durch, ob und wie für die Mannheimer Innenstadt logistische Optimierungen erzielt werden können.

## 7. Zusammenfassung und Ausblick

### 7.1 Mannheimer Stadtentwicklung seit MRO 1992: eine Arbeitsbilanz

Ausgehend vom MRO 1992 - aber auch schon im Vorfeld der Erarbeitung von Bausteinen für das MRO seit 1989 - wurde die Arbeit zu einer Vielzahl von Konzepten, Planungen und Berichten aufgenommen (s. auch Anhang 1). Davon konnten mittlerweile die Konzepte und Berichte für die wesentlichen Grundbausteine des MRO wie Freiräume, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Verkehrsinfrastruktur abgeschlossen werden. So wurde in 1993 das Freiraumsicherungskonzept, in 1994 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und in 1995 der Wohnbaulandbericht sowie der Verkehrsentwicklungsplan vorgelegt. Für den Bereich Soziales wurde in 1993 der Bericht „Soziale Infrastruktur in den Mannheimer Stadtteilen“ abgeschlossen.

Die Aufarbeitung des Bereichs Zentrenstruktur wurde Anfang 1997 in Angriff genommen. Dazu wurde an die GfK Marktforschung in Nürnberg ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Neben diesen Rahmenkonzepten wurden aber auch eine ganze Reihe von Plangebieten - sowohl Wohn- als auch Gewerbebauflächen - planerisch abgearbeitet bzw. sind noch in der Bearbeitung. Einen Überblick über den aktuellen Planungs- und Verfahrensstand der im MRO dargestellten Entwicklungsflächen gibt die folgende Aufstellung.

#### Übersicht: Entwicklungsstand der Wohn- und Gewerbebauflächen im Modell Räumliche Ordnung (März 1997)

Fläche	Planungs- und Verfahrensstand
<b>Wohnen:</b>	
Schönau-Nordost	vollständig aufgesiedelt
Seckenheim-Südwest/Süd	baureif, in der Realisierung
Käfertal - Im Rott	baureif, in der Realisierung
Neuhermsheim-Ost/Nord	Ost: baureif, in der Realisierung; Nord: B-Plan im Verfahren
Ludwig-Frank-Kaserne	B-Plan rechtsverbindlich, Realisierungsverfahren in Vorbereitung
Wallstadt-Nord I + II	B-Pläne rechtsverbindlich, Erschließung läuft, baureif voraussichtlich Anfang 1998
Sandhofen-Nord, Groß-Gerauer-Straße	B-Plan im Verfahren, Realisierung Anfang 1999 angestrebt
Hochstätt	Realisierung über städtebaul. Vertrag vorgesehen, Verhandlungen mit Grundstückseigentümern laufen
Alteichwald	Ausweisung im FNP vorgesehen, Strukturplanung liegt vor, zur Zeit zurückgestellt
Neckarstadt-Ost, MWM-Gelände	wird nicht mehr weiterverfolgt
Käfertal, Malzstraße	Ausweisung FNP
Seckenheim, Lackfabrik	rechtskräftiger B-Plan liegt vor; wird z.Z. nicht weiterverfolgt
Friedrichsfeld, Lange Liese	Ausweisung FNP
Rheinau, Distelsand	wird nicht mehr weiterverfolgt

<b>Gewerbe:</b>	
Boehringer-Dreieck	baureif, Aufsiedlung läuft
Scharhof-Süd	baureif, Aufsiedlung läuft
Morchfeld	baureif, Aufsiedlung läuft
Steinweg	B-Plan im Verfahren, Realisierung in 2000 angestrebt
Rudolf-Diesel-Straße	baureif, Aufsiedlung läuft
Otto-Hahn-Straße	baureif, Aufsiedlung läuft
Oskar-von-Müller-Straße/ABB	baureif, Aufsiedlung läuft
Hans-Thoma-Straße	B-Plan rechtskräftig, Teilbereiche schon baureif
Neuostheim, Harriachweg	Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Landes-sanierungsprogramms, B-Plan im Verfahren, z.Z. Grunderwerbsverhandlungen mit Bund
Gewerbepark Oberfeld	1995/96 Bestandsaufnahme durchgeführt, Gutachten liegen dem GR vor, Vorstellung der Ergebnisse in BBR, Entscheidung über Ausweisung soll im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts erfolgen.
ECC-Süd, Teilbereich Bahninsel	Bebauungsplan-Entwurf liegt vor, soll in Projekt Mannheim 21 eingebracht werden
Gewerbepark Neckarau	B-Plan liegt vor, Teilbereiche erschlossen, 1. Bauabschnitt realisiert, 2. Bauabschnitt wird vorbereitet
Sandhofen-Nord	B-Plan im Verfahren, Realisierung Anfang 1999 angestrebt
Wormser Straße	Ausweisung FNP
Heppenheimer Straße	B-Plan-Verfahren eingeleitet, Gebiet soll in Rahmenkonzept nördl. B 38/westl. L 597/OEG-Endschleife Käfertal eingebunden werden
Wallstadt-Nordost	Ausweisung FNP
Donaustraße	Ausweisung FNP
SCA-Erweiterung (früher PWA)	B-Plan im Verfahren
Friesenheimer Insel Nord	Ausweisung FNP, Reservefläche Fa. BASF
Friesenheimer Insel Süd	Altlastenuntersuchungen abgeschlossen, Realisierungsalternativen werden z.Z. geprüft
Einsteinstraße	Ausweisung FNP, Reservefläche Fa. Fuchs Petrolub
Bunsenstraße	Ausweisung FNP
Morchfeld-Kreisel	wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung als Kerngebiet ausgewiesen

Als Fazit dazu läßt sich festhalten, daß es im Betrachtungszeitraum im wesentlichen gelungen ist, auf die Flächenansprüche von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung der im MRO vorgegebenen Ziele und Grundsätze bedarfs- und zeitgerecht mit der Bereitstellung von Bauland zu reagieren.

Nicht im vorgesehenen Umfang konnte die angestrebte datentechnische Unterstützung für die raumbezogene Planung umgesetzt werden. Der aktuelle Sachstand ist in Anhang 2 niedergelegt.

## 7.2 Zukunftsbeständigkeit als Erfordernis künftiger Stadtentwicklung

Auf der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Juni 1992 in Rio de Janeiro wurden mit den Konventionen zu Klima und biologischer Vielfalt, mit einer „Walderklärung“ und der Rio-Deklaration sowie mit dem Aktionsprogramm „AGENDA 21“ und dem Beschluß zur Einrichtung einer Kommission der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung (CSD) die Grundlagen für eine qualitativ neue weltweite Zusammenarbeit in der Umwelt- und Entwicklungspolitik geschaffen.

Mit dem Aktionsprogramm „AGENDA 21“ sind für alle wesentlichen Bereiche der Umwelt- und Entwicklungspolitik detaillierte Handlungsempfehlungen an alle Staaten beschlossen worden, um einer weiteren Verschlechterung der Umweltsituation entgegenzuwirken, eine schrittweise Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes zu erreichen und eine nachhaltige Nutzung der Naturressourcen zu ermöglichen. Im Kapitel 28 dieser „AGENDA 21“ werden die kommunalen Gebietskörperschaften weltweit aufgefordert, ihren Beitrag zur Unterstützung und Umsetzung dieses Aktionsprogramms zu leisten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Charta von Aalborg (Charter of European Cities & Towns Towards Sustainability) von den Teilnehmern der Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden am 27.05.1994 beschlossen (s. Anhang 5). Diese Konferenz wurde von der Stadt Aalborg, Dänemark, und der Europäischen Kommission vom 24. - 27.05.1994 in Aalborg veranstaltet und vom Internationalen Rat für kommunale Umweltinitiativen (ICLEI) inhaltlich ausgerichtet.

Die Charta von Aalborg wurde anfangs von 80 europäischen Kommunen und 253 Vertretern internationaler Organisationen, nationaler Regierungen, wissenschaftlicher Institute, Berater und Einzelpersonen unterzeichnet. Durch die Unterzeichnung der Charta initiierten die Städte, Gemeinden und Kreise die Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und verpflichteten sich dazu, in „Lokale Agenda 21“-Prozesse einzutreten und langfristige Handlungsprogramme mit dem Ziel der Zukunftsbeständigkeit aufzustellen.

Die Stadt Mannheim ist im Rahmen ihrer Mitgliedschaft im Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim der Europäischen Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden im März 1996 beigetreten.

Entsprechend dem Hauptanliegen der Charta, auf langfristig konkrete Aktionspläne und deren Umsetzung hinzuwirken, sollte die Mannheimer Kommunalpolitik ausgehend von den spezifischen Strukturen und Rahmenbedingungen vor Ort entscheiden, ob und wie sie eine „Lokale Agenda 21“ formulieren kann und will und welche Prioritäten sie dabei setzen will und muß. Ausgangspunkt und Orientierungsrahmen könnten dabei die im Anhang 5, Teil III formulierten Überlegungen sein.

### **7.3 Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010**

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Entwicklungstendenzen und der Arbeitsbilanz in Kap. 7.1 lassen sich einige zentrale für die mittelfristige Entwicklung bedeutsame Handlungsfelder herausstellen:

#### **Wohnungsbau**

Um mittel- bis langfristig auf eine angemessene Wohnungsversorgung für alle hinzuwirken, ist es notwendig, die Bereitstellung von Wohnbauland zu verstetigen, d. h. die jetzt noch in der Bearbeitung befindlichen größeren Wohnbauflächen sollen kontinuierlich ohne Zeitdruck bis zur Baureife gebracht werden. Damit einhergehend sollte auch verstärkt versucht werden, kosten- und flächensparende Bau- und Wohnformen zu entwickeln und anzubieten. Durch begleitende Beobachtung der Entwicklung des Wohnbauland- und Wohnungsmarkts sollte die Bedarfslage und damit das Planungserfordernis für die einzelnen Wohnbauflächen (u. a. Alteichwald) in regelmäßigen Abständen überprüft werden.

#### **Gewerbeflächenentwicklung**

Um zumindest die flächenmäßige Voraussetzung für eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Mannheim auch zukünftig zu erhalten, ist es mittelfristig notwendig, größere zusammenhängende Gewerbeflächen bereitzustellen.

#### **Innenentwicklung (insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung)**

Das Thema Innenentwicklung wird mittelfristig das zentrale Handlungsfeld der räumlichen Planung und Entwicklung sein, sei es die Neuordnung und Wiedernutzung von ehemaligem Bahn- und Postgelände, nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen von Industriefirmen als auch aufgegebenen Militärarealen. Man könnte fast von einer „Renaissance der Innenentwicklung“ sprechen. Diese Flächen besitzen ein erhebliches Entwicklungspotential, das es gilt durch tragfähige, räumlich integrierte, zukunftsgerichtete Konzepte zu aktivieren.

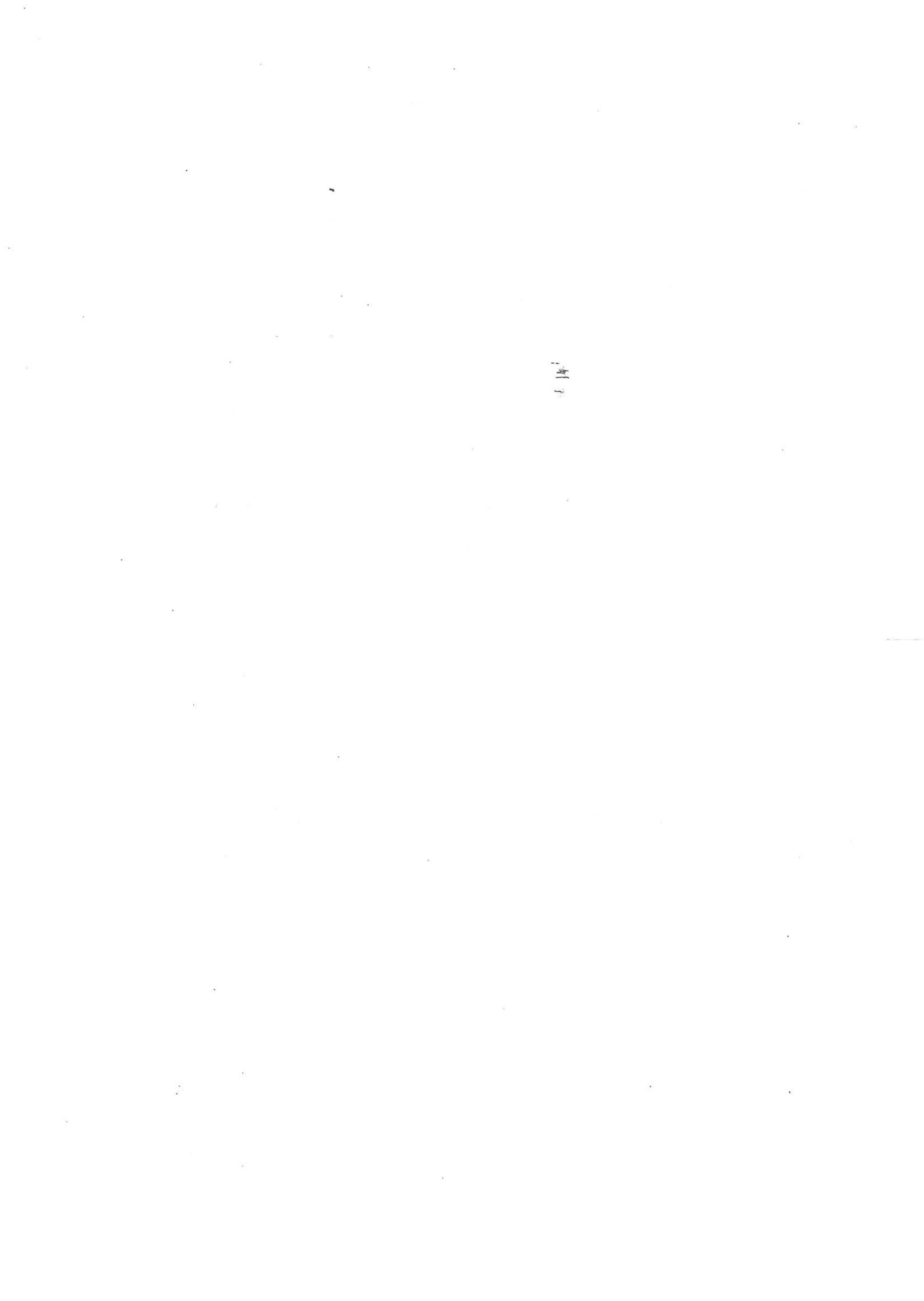
#### **Einzelhandels-/Zentrenentwicklung**

Mit dem Thema Innenentwicklung eng verknüpft ist der Bereich räumliche Entwicklung des Einzelhandels. Hier besteht die Planungserfordernis, die dynamischen Veränderungen der Einzelhandelstätigkeit in einen geordneten räumlichen Gesamtrahmen einzubinden. Dies soll anhand eines Märkte- und Zentrenkonzepts geleistet werden.

#### **Freiraumsicherung/-entwicklung**

Das vorliegende Freiraumsicherungskonzept hatte die Aufgabe, ausgehend vom Modell Räumliche Ordnung die Grundlagen für die formal-rechtliche Sicherung der Mannheimer Freiräume zu erarbeiten. In der nächsten Phase gilt es nun, die inhaltlich-qualitative Dimension stärker herauszustellen, um die Voraussetzungen für gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu schaffen. Deshalb wird das Freiraumsicherungskonzept fortgeschrieben werden.

Bei der Ausgestaltung dieses Handlungsrahmens sollte dabei versucht werden, die in Kap. 7.2 dargelegten Ausführungen zur „Lokalen Agenda 21“ mit in die Überlegungen einzubeziehen.



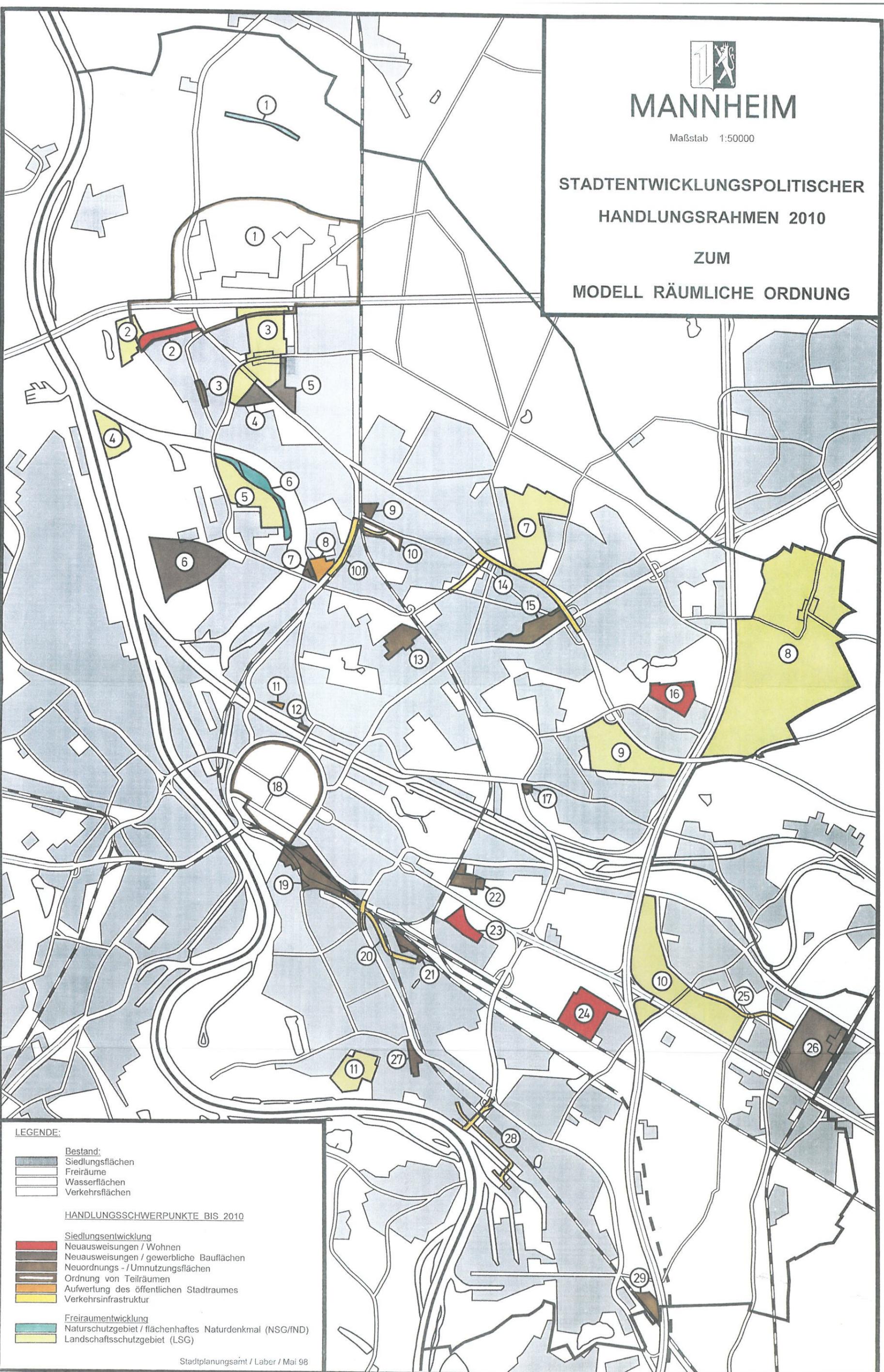


# MANNHEIM

Maßstab 1:50000

## STADTENTWICKLUNGSPOLITISCHER HANDLUNGSRAHMEN 2010

### ZUM MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG



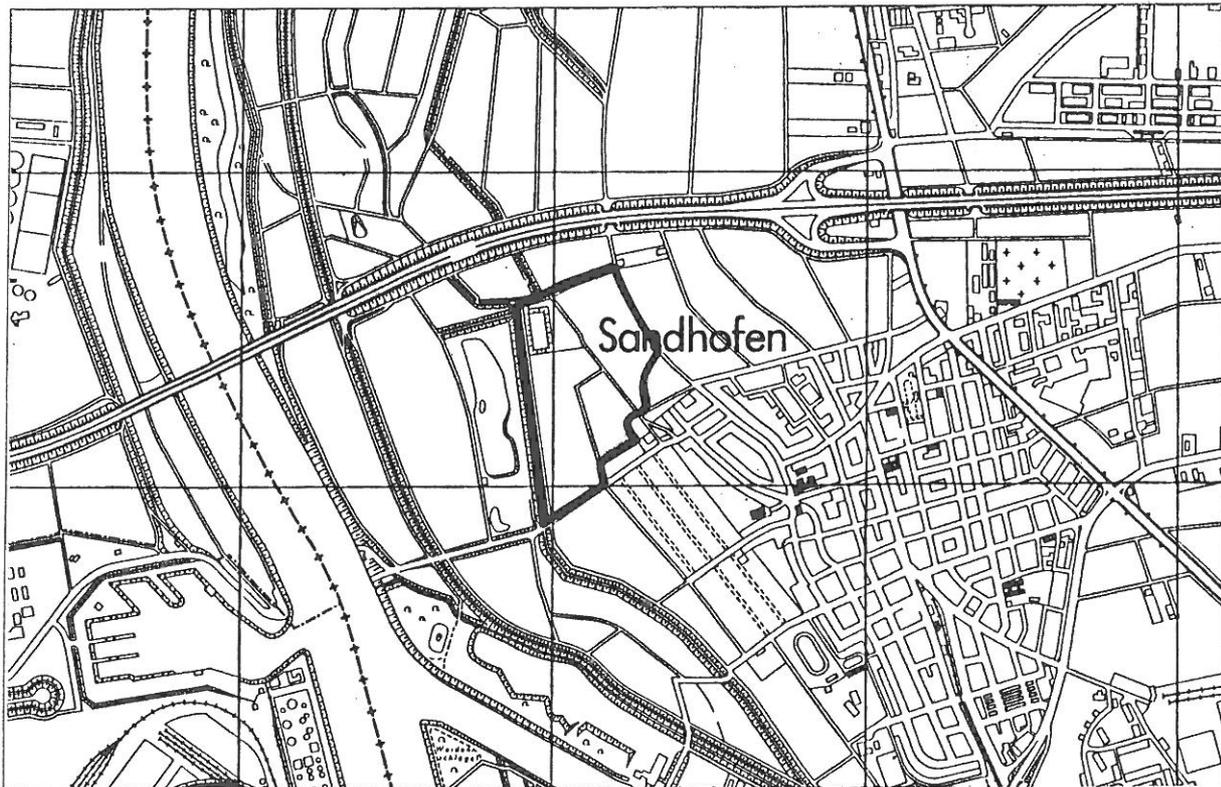
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 1**

<b>Bezeichnung:</b>	Siegelwaag
<b>Lage:</b>	im Norden Mannheims, südöstlich Kirschgartshausen
<b>Ausgangssituation:</b>	Teil des LSG Sandtorfer Bruch mit Feuchtwiesen und Stillgewässer (bzw. mit grabenbegleitenden Gehölzen)
<b>Größe:</b>	ca. 5 ha
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Schutzstatus erhöhen
<b>Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:</b>	flächenhaftes Naturdenkmal (fND)
<b>naturschutzrechtliches Instrumentarium:</b>	Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 24, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
<b>Verfahrensstand:</b>	-
<b>Realisierungszeitraum:</b>	bis 2000



**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 2**

<b>Bezeichnung:</b>	Fohlenweide
<b>Lage:</b>	nordwestlich Sandhofen, zwischen Ortsrand und Naturschutzgebiet Ballauf-Wilhelmswörth
<b>Ausgangssituation:</b>	überwiegend landwirtschaftlich genutzter Freiraum und der ökologisch bedeutsame Bereich Regenrückhaltebecken
<b>Größe:</b>	ca. 26 ha
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung, Erweiterung des bestehenden LSG Ballauf-Wilhelmswörth
<b>Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:</b>	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
<b>naturschutzrechtliches Instrumentarium:</b>	Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
<b>Verfahrensstand:</b>	-
<b>Realisierungszeitraum:</b>	nach 2000



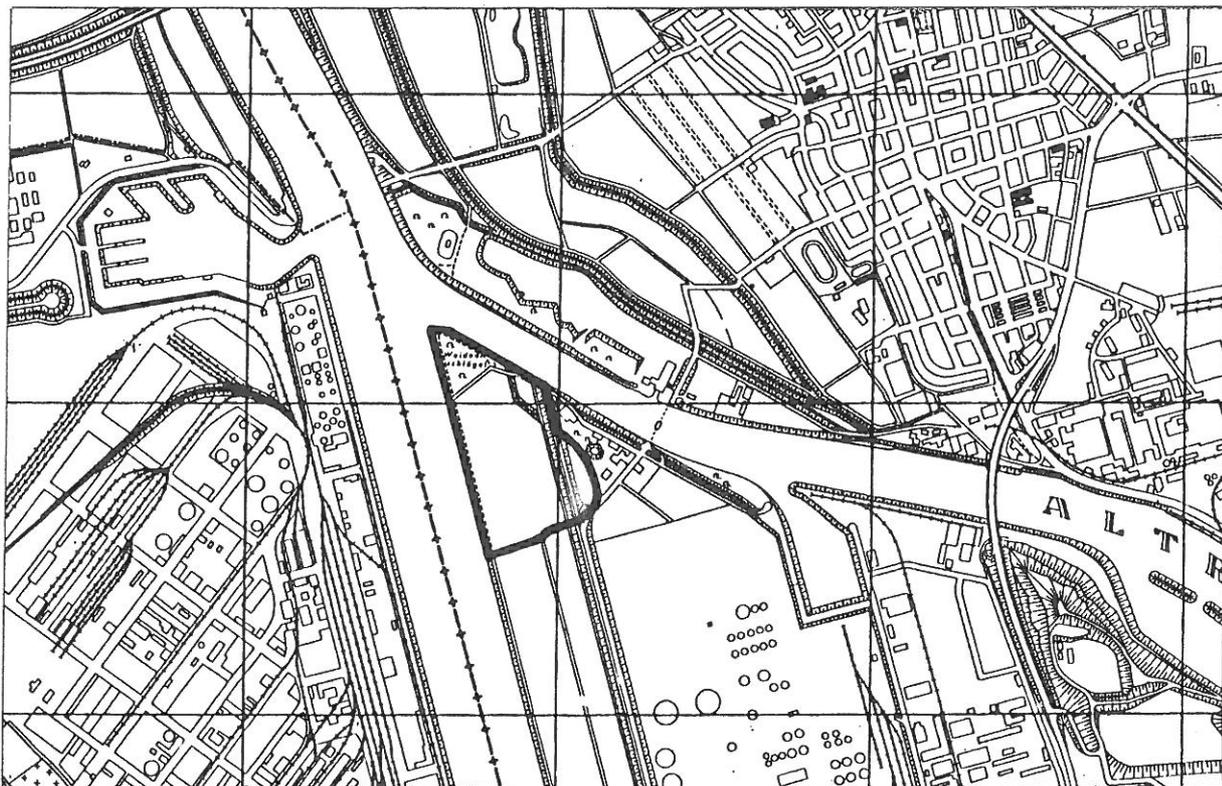
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 3**

- Bezeichnung:** Krähenflügel
- Lage:** zwischen Sandhofen und Schönau südlich der BAB 6
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzter Freiraum mit besonderer klimatischer Bedeutung, Teil des Grünzuges Nordwest II
- Größe:** ca. 80 ha
- Handlungsschwerpunkt:** Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung
- Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Aufwertung des Freiraumes durch Biotopgestaltung Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
- Verfahrensstand:** in Vorbereitung
- Realisierungszeitraum:** bis 2000



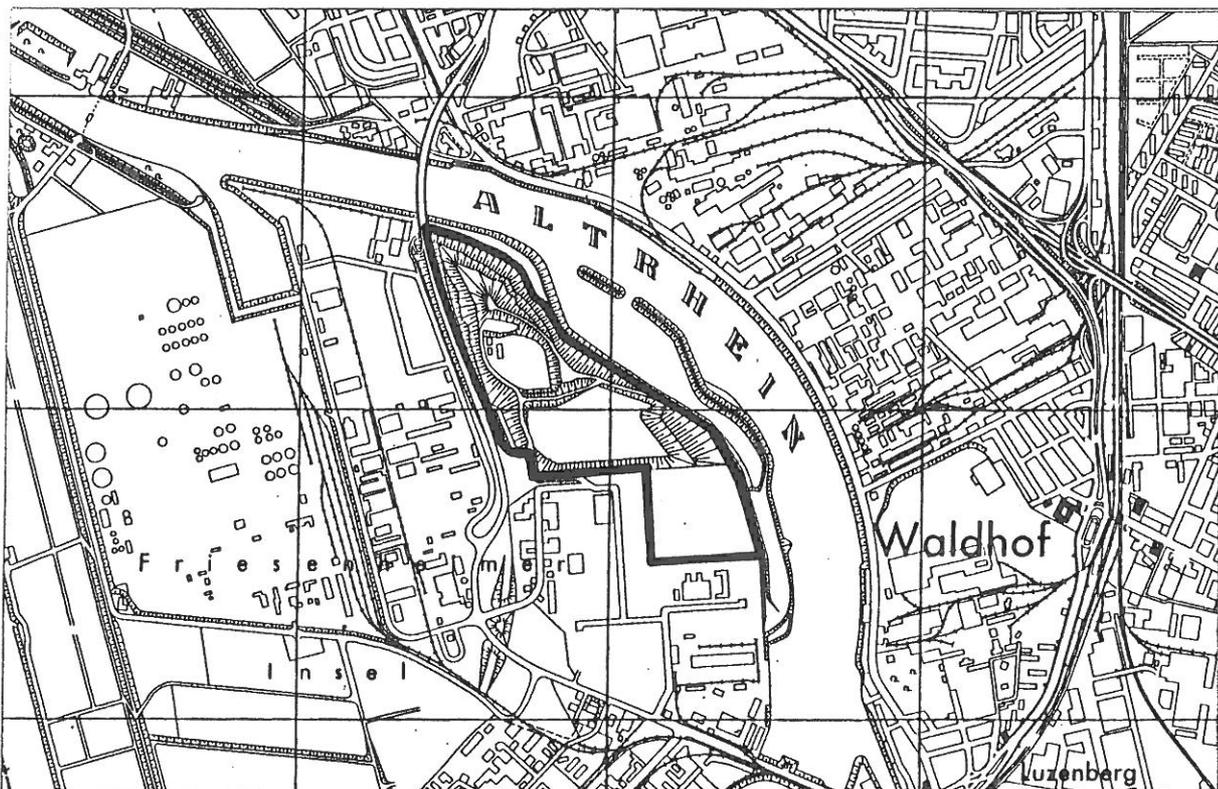
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 4**

<b>Bezeichnung:</b>	Weidenschlägel
<b>Lage:</b>	nördliche Spitze der Friesenheimer Insel
<b>Ausgangssituation:</b>	kleinflächiger Auwaldrest mit daran anschließenden Gebüschzonen (Sukzessionsfläche) und Ackerland im Landschaftsschutzgebiet Friesenheimer Insel
<b>Größe:</b>	ca. 20 ha
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Schutzstatus erhöhen und Gebiet aufwerten
<b>Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:</b>	Naturschutzgebiet (NSG)
<b>naturschutzrechtliches Instrumentarium:</b>	Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 21, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
<b>Verfahrensstand:</b>	-
<b>Realisierungszeitraum:</b>	nach 2000



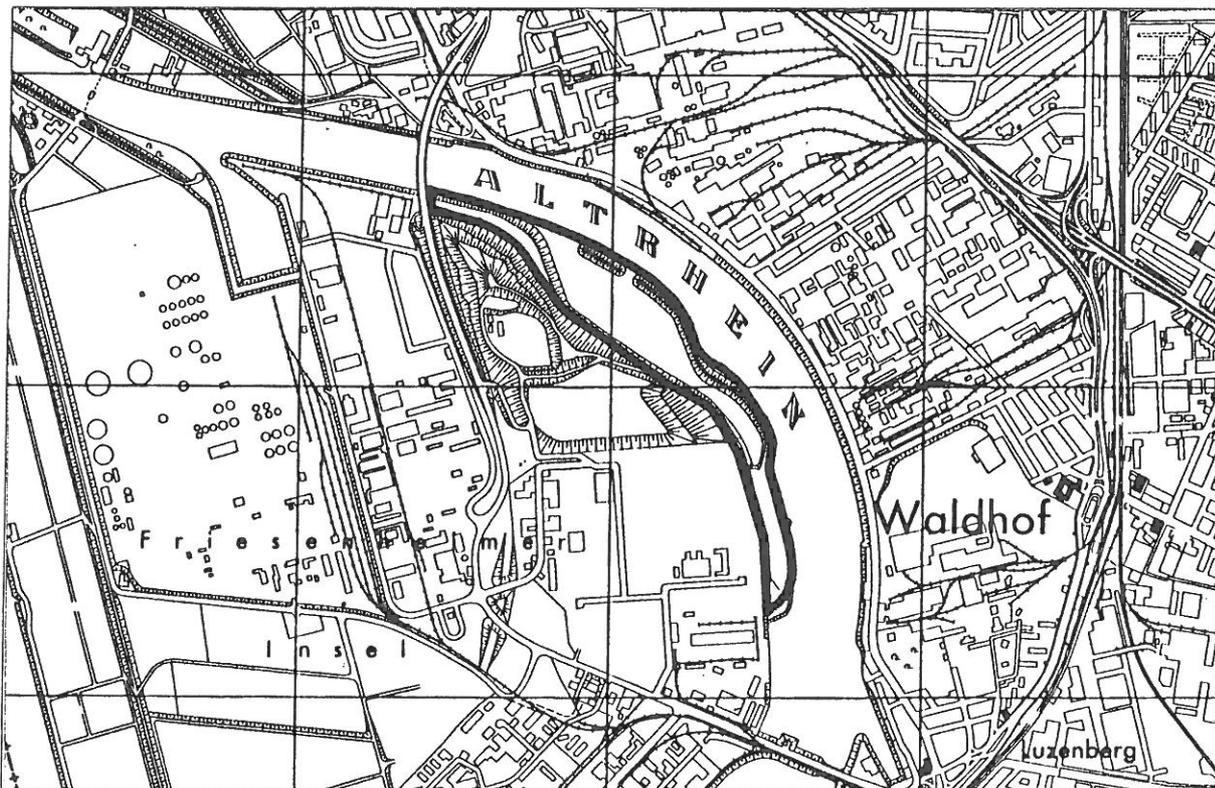
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 5**

- Bezeichnung:** Schuttdeponie Friesenheimer Insel
- Lage:** Friesenheimer Insel
- Ausgangssituation:** Schuttdeponie, Sekundärbiotop entwickelt infolge intensiver Begrünung, floristisch und avifaunistisch wertvoller Bereich
- Größe:** ca. 35 ha
- Handlungsschwerpunkt:** Begrünung des südlichen Bereiches mit fortlaufender Aufschüttung, anschließende Unterschutzstellung
- Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
- Verfahrensstand:** -
- Realisierungszeitraum:** nach 2005



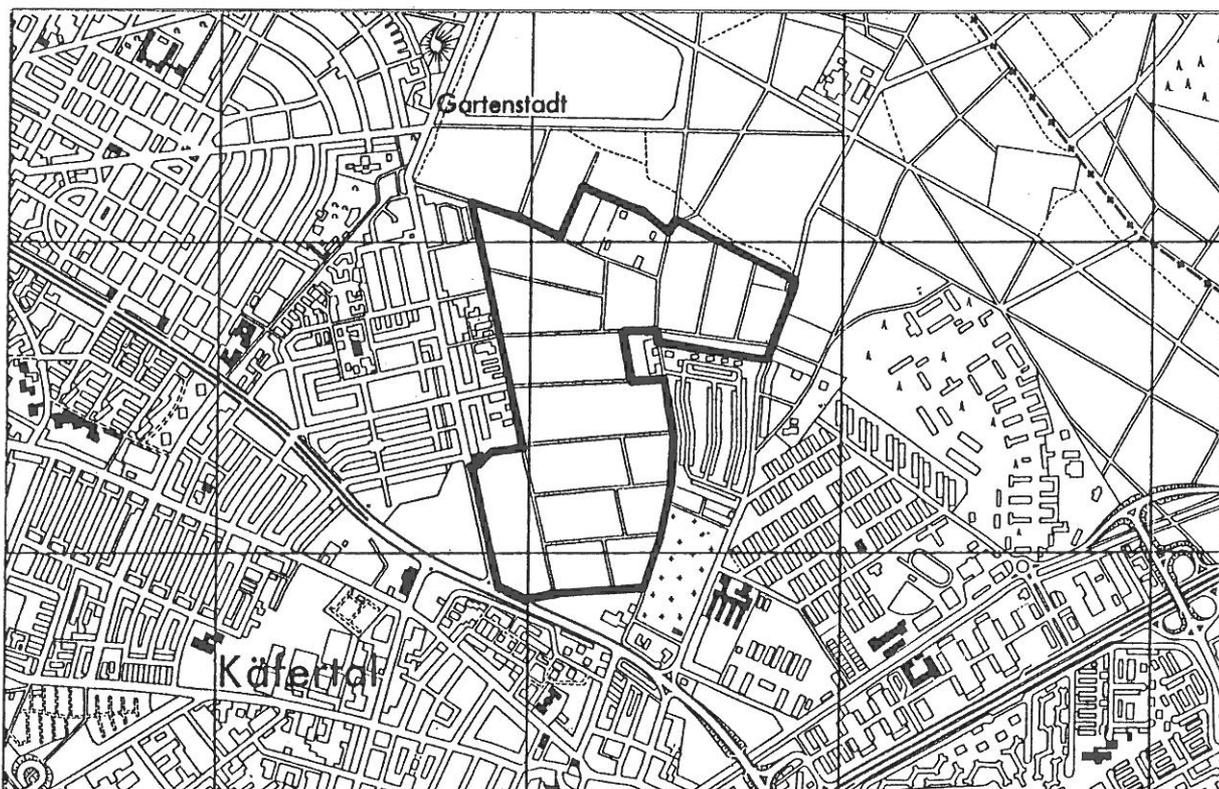
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 6**

<b>Bezeichnung:</b>	Altrheinlagune
<b>Lage:</b>	Friesenheimer Insel am Altrhein
<b>Ausgangssituation:</b>	geschütztes Biotop nach § 24a NatSchG BW (Altarm mit naturnahem Auwaldbereich, von besonderer avifaunistischer Bedeutung)
<b>Größe:</b>	ca. 30 ha
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Festigung des Schutzstatus
<b>Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:</b>	Naturschutzgebiet (NSG)
<b>naturschutzrechtliches Instrumentarium:</b>	Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 21, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
<b>Verfahrensstand:</b>	-
<b>Realisierungszeitraum:</b>	bis 2000



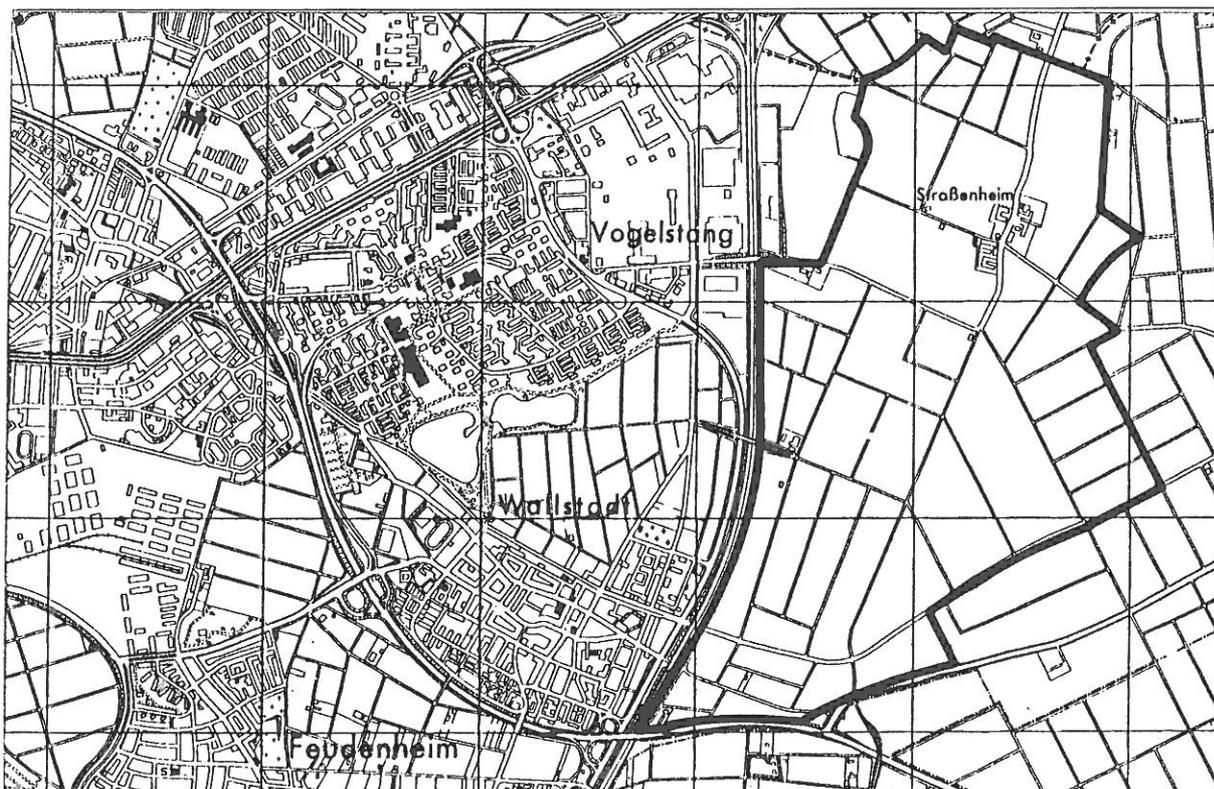
**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 7**

- Bezeichnung:** Weidenbergel
- Lage:** zwischen Gartenstadt und Käfertal
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzter Freiraum, mit besonderer bioklimatischer Bedeutung, Teil des Grünzuges Nord
- Größe:** ca. 76 ha
- Handlungsschwerpunkt:** Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung
- Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
- Verfahrensstand:** rechtskräftig vom 06.06.1998
- Realisierungszeitraum:** bis 2000



**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 8**

- Bezeichnung:** Straßenheim
- Lage:** östlich der A 6 und des Naturschutzgebietes „Viehwäldchen-Apfelkammer-Neuwäldchen“
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzter Freiraum, Teil des Grünzuges Nordost
- Größe:** ca. 400 ha
- Handlungsschwerpunkt:** Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung
- Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
- Verfahrensstand:** -
- Realisierungszeitraum:** nach 2005



**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 9**

**Bezeichnung:** Langgewann

**Lage:** zwischen Feudenheim und Wallstadt

**Ausgangssituation:** strukturreicher siedlungsnaher Freiraum mit Äcker, Weiden, Gärten mit besonderer Bedeutung für Biotop- und Klimaschutz

**Größe:** ca. 67 ha

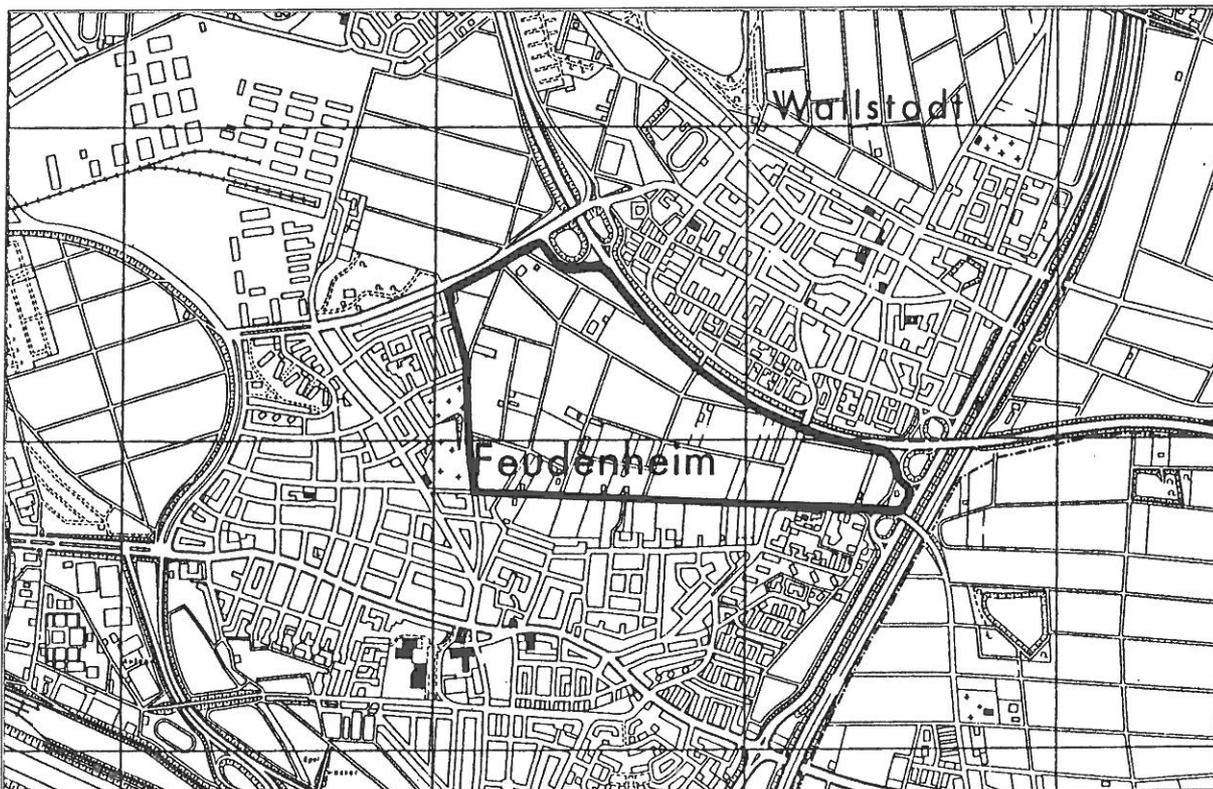
**Handlungsschwerpunkt:** Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung

**Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Landschaftsschutzgebiet (LSG)

**naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

**Verfahrensstand:** im Ausweisungsverfahren

**Realisierungszeitraum:** bis 2000

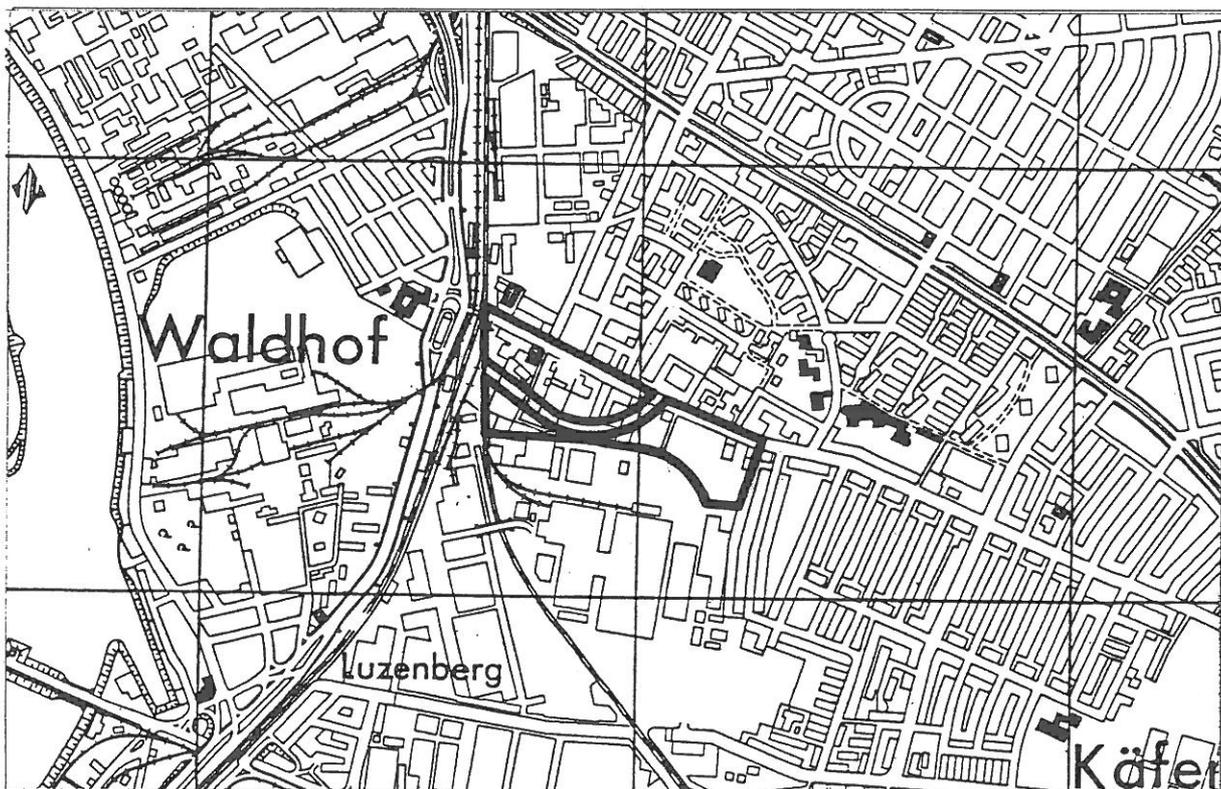


**Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 10**

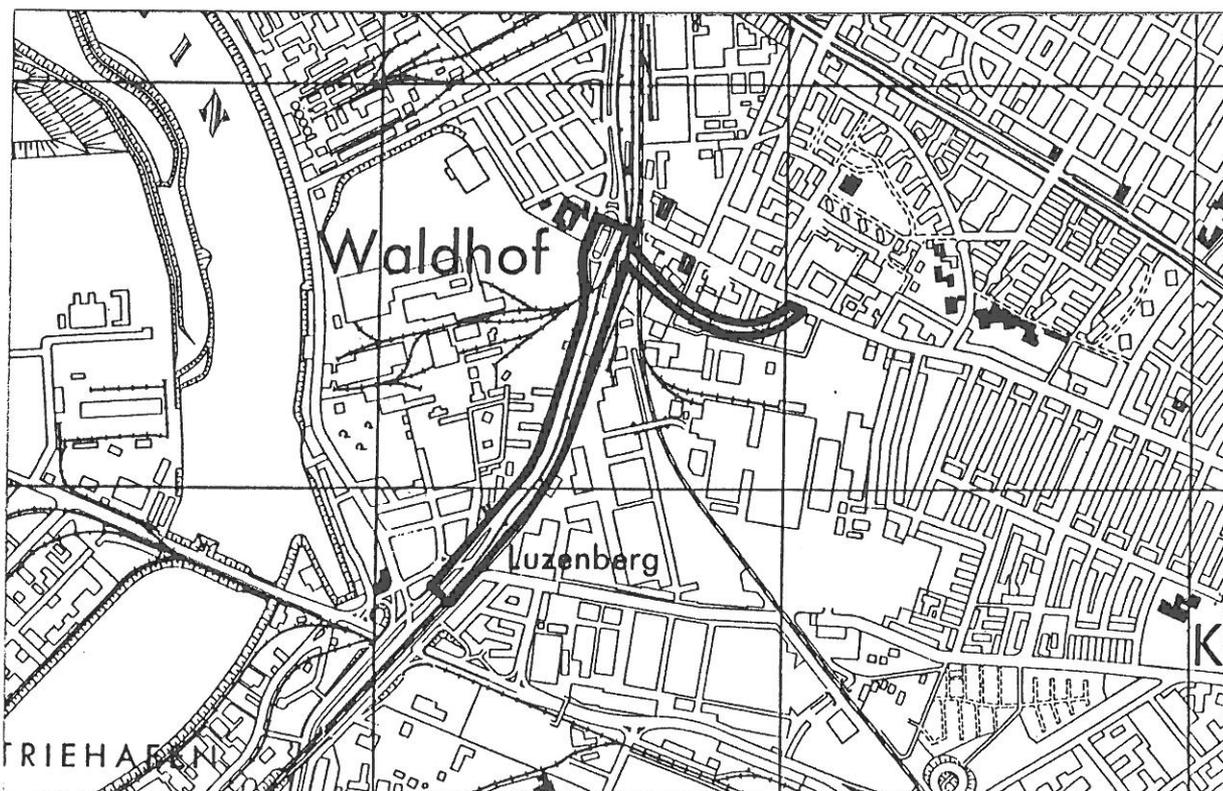
- Bezeichnung:** südlich Seckenheim
- Lage:** zwischen Ortsumgebung Seckenheim-Süd, A 6 und A 656
- Ausgangssituation:** Freiraum mit Ackernutzung im Grünzug Südost
- Größe:** ca. 127 ha
- Handlungsschwerpunkt:** Flächensicherung durch Schutzgebietsausweisung
- Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- naturschutzrechtliches Instrumentarium:** Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
- Verfahrensstand:** -
- Realisierungszeitraum:** nach 2000



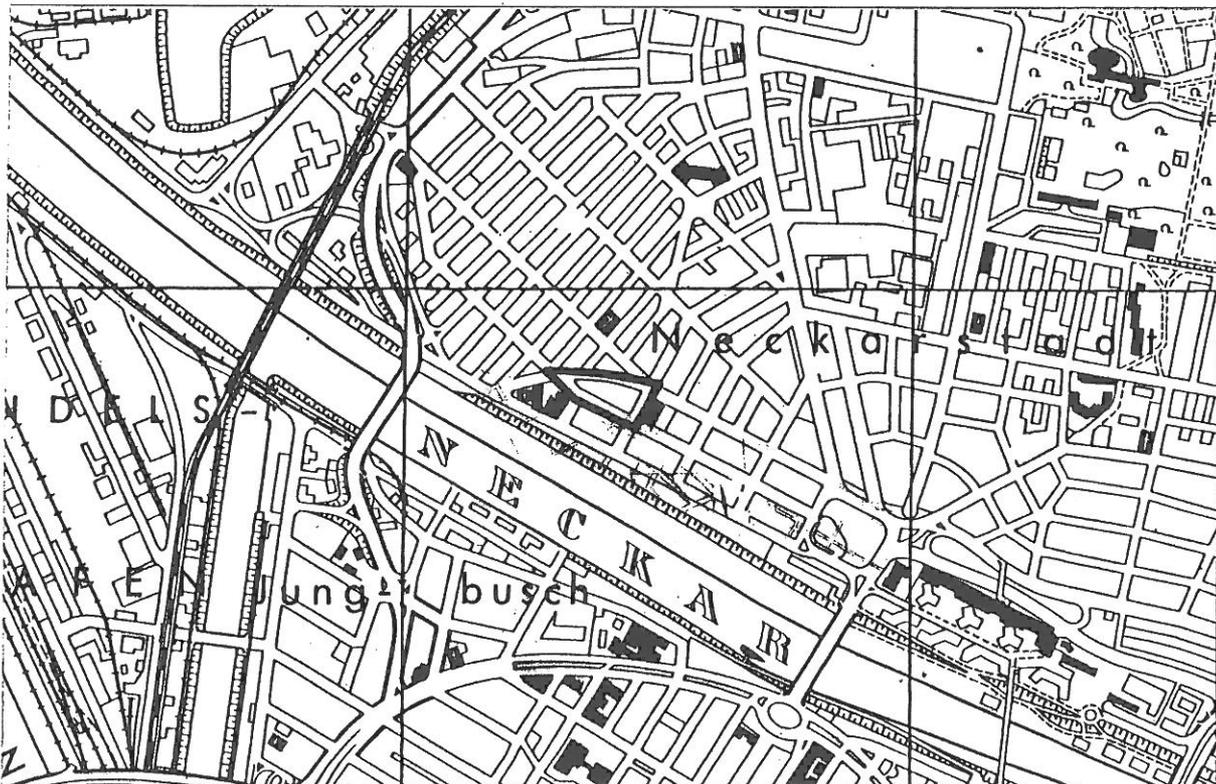
- Handlungsschwerpunkt:** Ordnung und Entwicklung von Teilräumen
- Bezeichnung:** Waldhof, südl. Speckweg
- Größe:** ca. 10,5 ha
- Ausgangssituation:** gewerbliche genutzte Flächen, Wohngebäude, Kirchengelände, Kindergarten, Großparkplatz der Fa. Mercedes Benz und nicht mehr genutzte Sportflächen
- Entwicklungsziele:** planungsrechtliche Absicherung des Gewerbebestands und der vorhandenen Wohnansätze sowie der Gemeinbedarfsflächen, Bereitstellung von Gewerbeflächen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** rechtsverbindlich am 03.07.1998
- Realisierungszeitraum:** offen



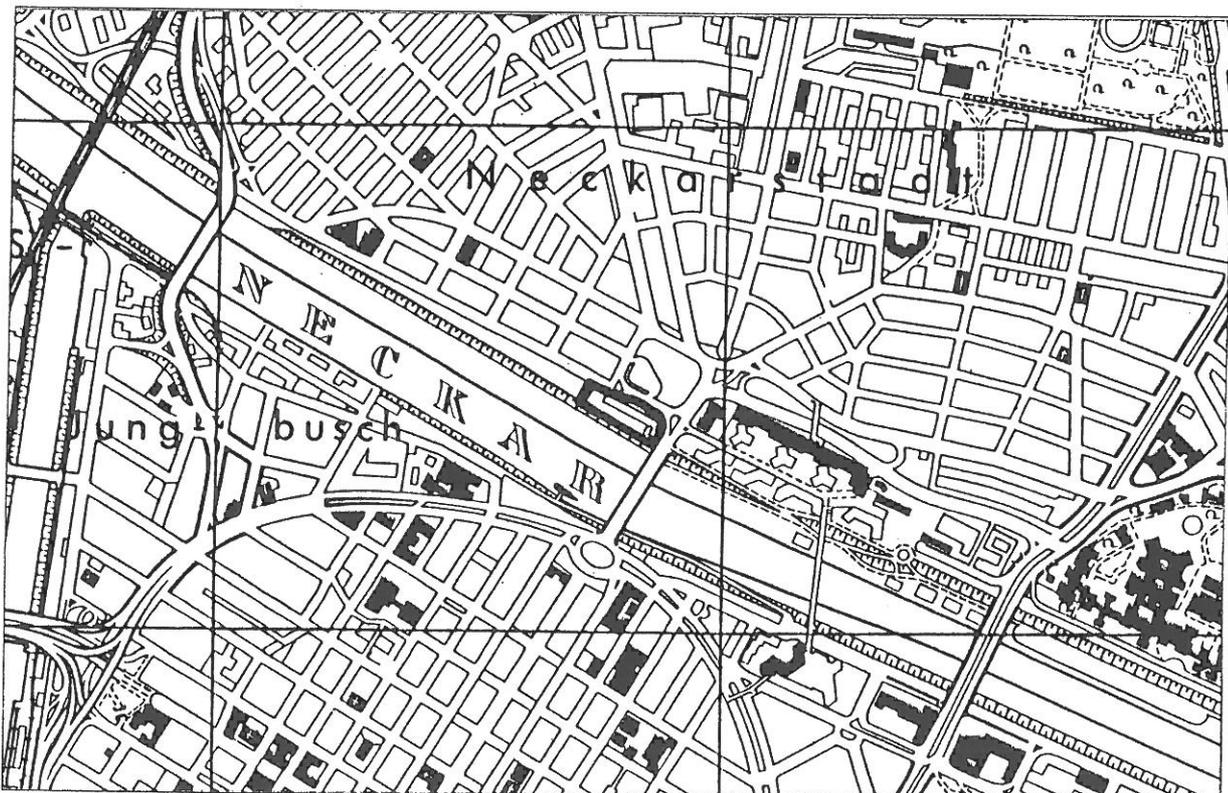
- Handlungsschwerpunkt:** Verkehrsinfrastruktur
- Bezeichnung:** Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße, Umbau der Luzenbergstraße
- Größe:** -
- Ausgangssituation:** unzureichende Verkehrssituation und dadurch entstehende Probleme für die angrenzenden Wohngebiete bzw. Betriebe
- Entwicklungsziele:** Entlastung des zwischen Waldstraße/L 597 und Speckweg gelegenen Wohngebietes, Beseitigung des Engpasses der B 44 zwischen Bahnhof Waldhof und Luzenbergknoten durch einen durchgehend eigenen Bahnkörper für die Stadtbahn
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Satzungsbeschluß vom 27.01.98 liegt vor
- Realisierungszeitraum:** frühest möglicher Baubeginn etwa 1999



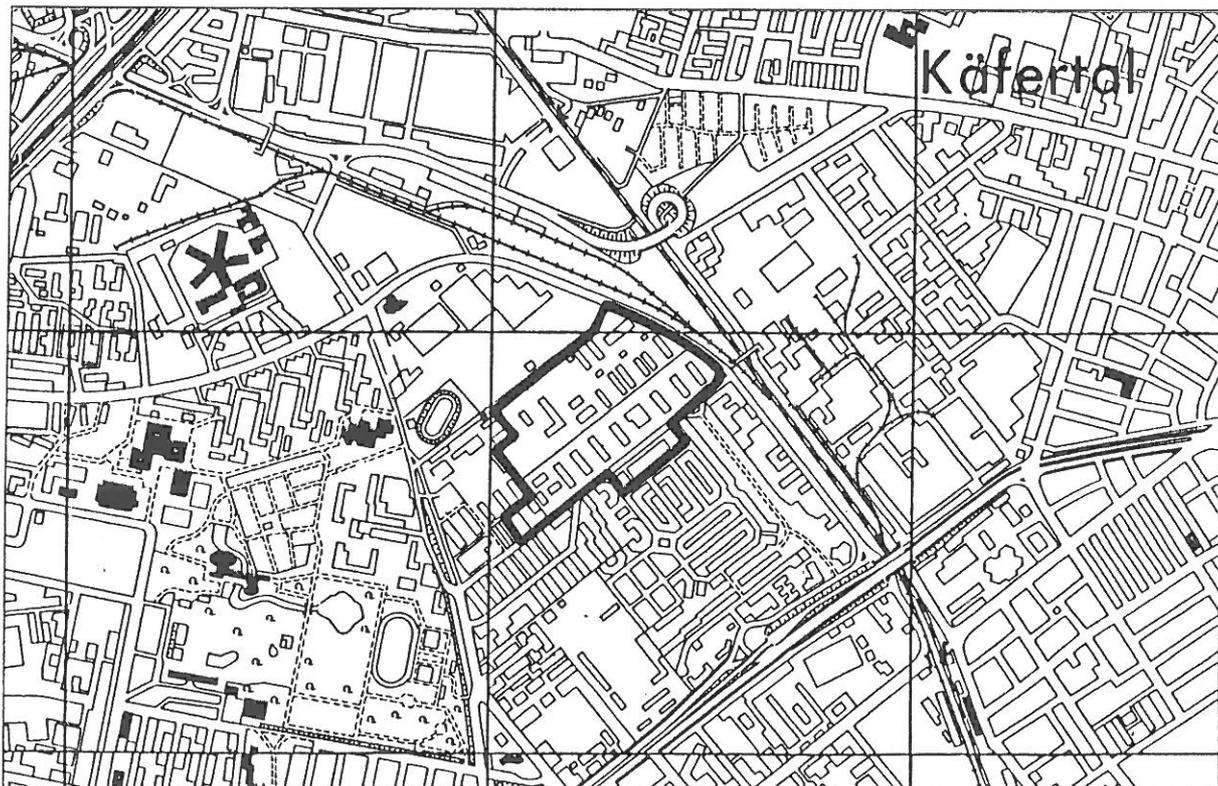
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Aufwertung des öffentlichen Stadtraumes
<b>Bezeichnung:</b>	Neckarstadt-West, Neumarkt, Diesterwegstraße und südl. Teilabschnitt der Lutherstraße
<b>Größe:</b>	ca. 1 ha
<b>Ausgangssituation:</b>	unattraktive, sanierungsbedürftige Platz- und Straßensituation
<b>Entwicklungsziele:</b>	Wohnumfeldverbesserung, zentraler Stadtplatz/Stadtteil-bezogene Begegnungsstätte und innerörtliche Grün- und Wegeverbindung schaffen
<b>Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:</b>	-
<b>Städtebauliches Instrumentarium:</b>	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
<b>Verfahrensstand:</b>	Maßnahme abgeschlossen
<b>Realisierungszeitraum:</b>	-



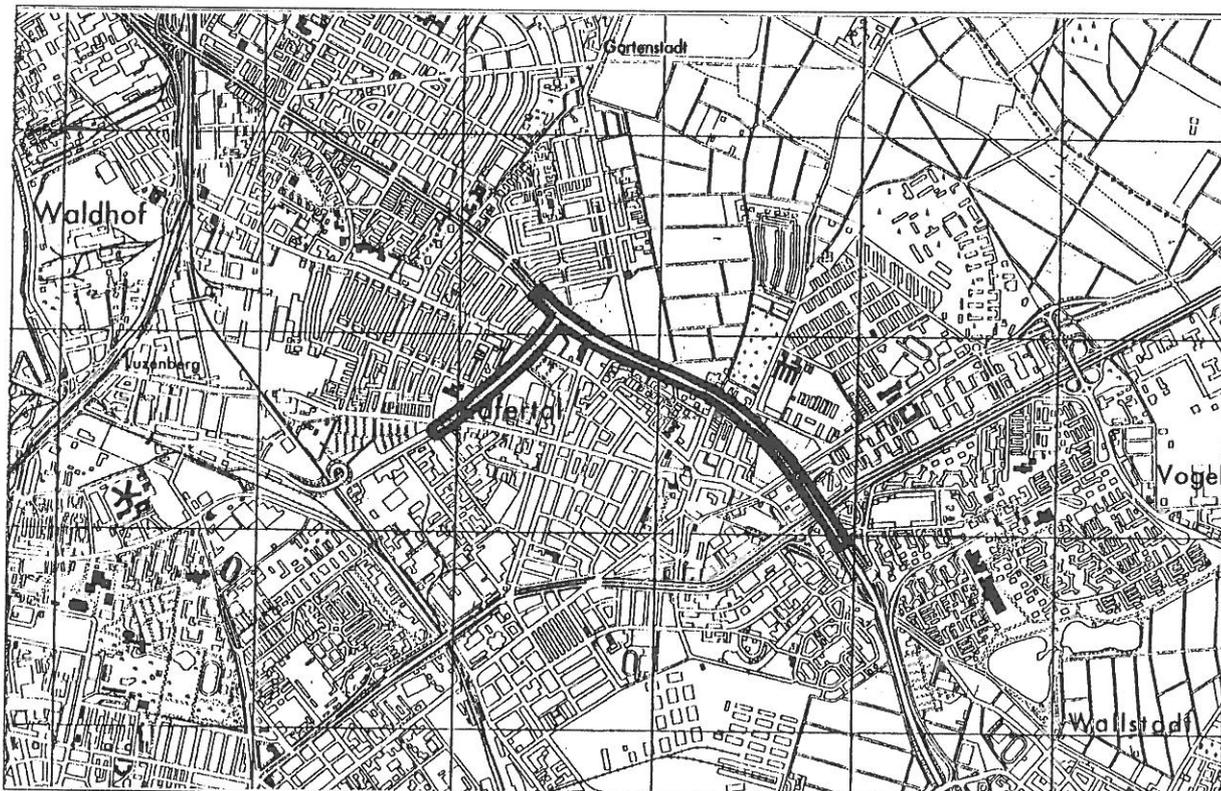
- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Bahnflächen
- Bezeichnung:** Neckarstadt-West, Alter Neckarstadtbahnhof
- Größe:** ca. 1 ha
- Ausgangssituation:** Im ehemaligen Bahnhofsgebäude sind eine Gaststätte mit angrenzendem Biergarten und ein Kiosk sowie in den ehemaligen Güterabfertigungshallen ein Lebensmittelgeschäft untergebracht
- Entwicklungsziele:** städtebauliche Revitalisierung eines durch seine flußnahe Lage attraktiven Standortes
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** offen
- Städtebauliches Instrumentarium:** Realisierungswettbewerb wurde durchgeführt, Bebauung soll nach § 34 BauGB erfolgen
- Verfahrensstand:** Bauantrag liegt vor
- Realisierungszeitraum:** ist abhängig von den Vorstellungen des Investors



- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Militärflächen
- Bezeichnung:** Neckarstadt-Ost, Ludwig-Frank-Kaserne
- Größe:** ca. 17,5 ha
- Ausgangssituation:** ehemaliges Militärgelände mit Kasernengebäuden und Hallen in Ortslage
- Entwicklungsziele:** Versorgung der Bevölkerung, insbesondere auch spezifischer Sozialgruppen (u. a. Sozialschwache, Alleinerziehende, Behinderte) mit bedarfsgerechtem Wohnraum
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** ca. 700 WE; ca. 800 Studentenwohnungen bereits realisiert
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** rechtsverbindlich am 17.01.1997, Bau- und Sanierungsträger ist bestellt
- Realisierungszeitraum:** offen



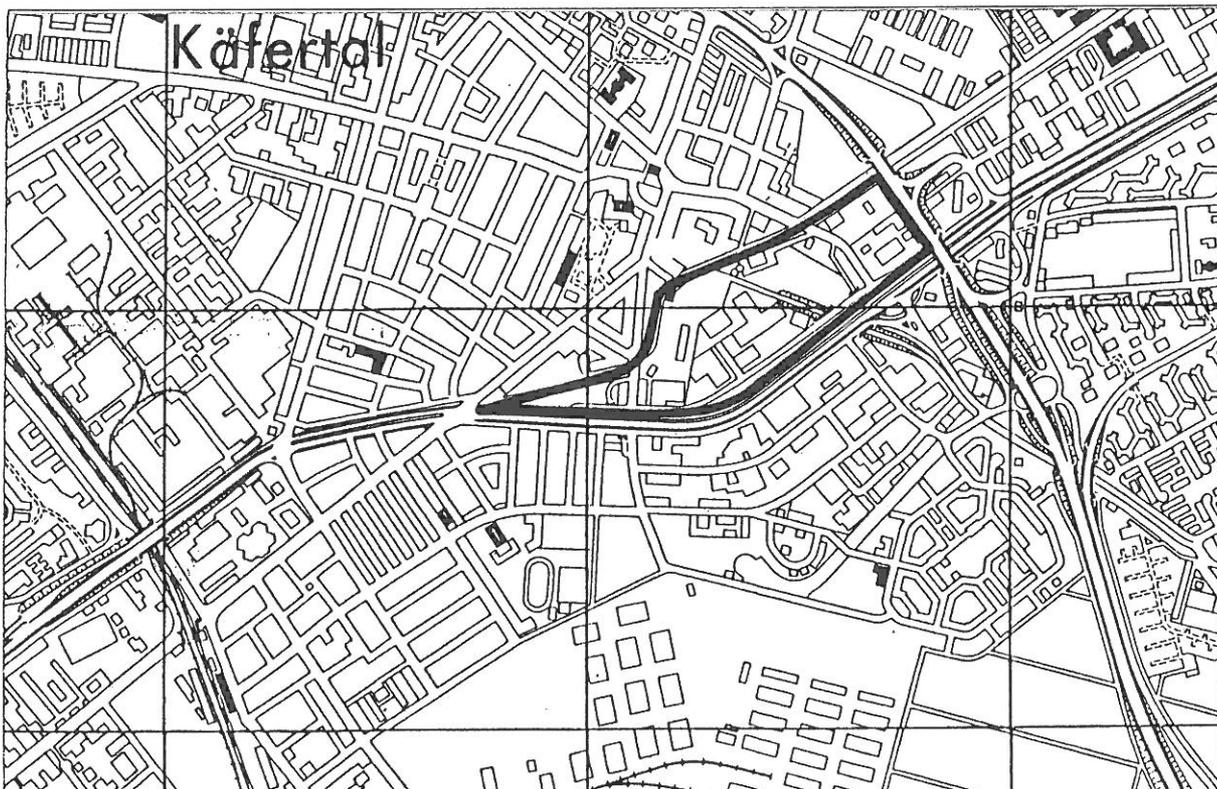
- Handlungsschwerpunkt:** Verkehrsinfrastruktur
- Bezeichnung:** Ausbau der L 597 zw. Feuerwache Nord und B 38 sowie Verbindungsstraße zwischen L 597 und Oscar-von-Miller-Straße in Käfertal
- Größe:** -
- Ausgangssituation:** unbefriedigender Verkehrsverlauf im Bereich Käfertal/Waldhof-Ost
- Entwicklungsziele:** Entlastung der Wohngebiete von Straßenverkehr
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Rechtsverbindlichkeit für Ende 1998 angestrebt
- Realisierungszeitraum:** voraussichtlich ab 1999



**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 15**

- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Gewerbeflächen
- Bezeichnung:** Käfertal, nördl. der B 38/westl. der L 597/OEG-Endschleife Käfertal
- Größe:** ca. 10,2 ha
- Ausgangssituation:** gewerblich genutzte Flächen, Betriebsgelände der OEG, Acker- und Brachflächen
- Entwicklungsziele:** Bereitstellung neuer und planungsrechtliche Absicherung bestehender Gewerbeflächen; Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsnutzungen entlang der B 38, im hinteren Bereich kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** offen
- Städtebauliches Instrumentarium:** Rahmenplanung; B-Plan oder Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verfahrensstand:** FNP-Ausweisung; B-Plan für Teilbereich ist im Verfahren
- Realisierungszeitraum:** offen



**Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Wohnen

**Bezeichnung:** Wallstadt-Nord

**Größe:** ca. 26,4 ha

**Ausgangssituation:** landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen am Ortsrand

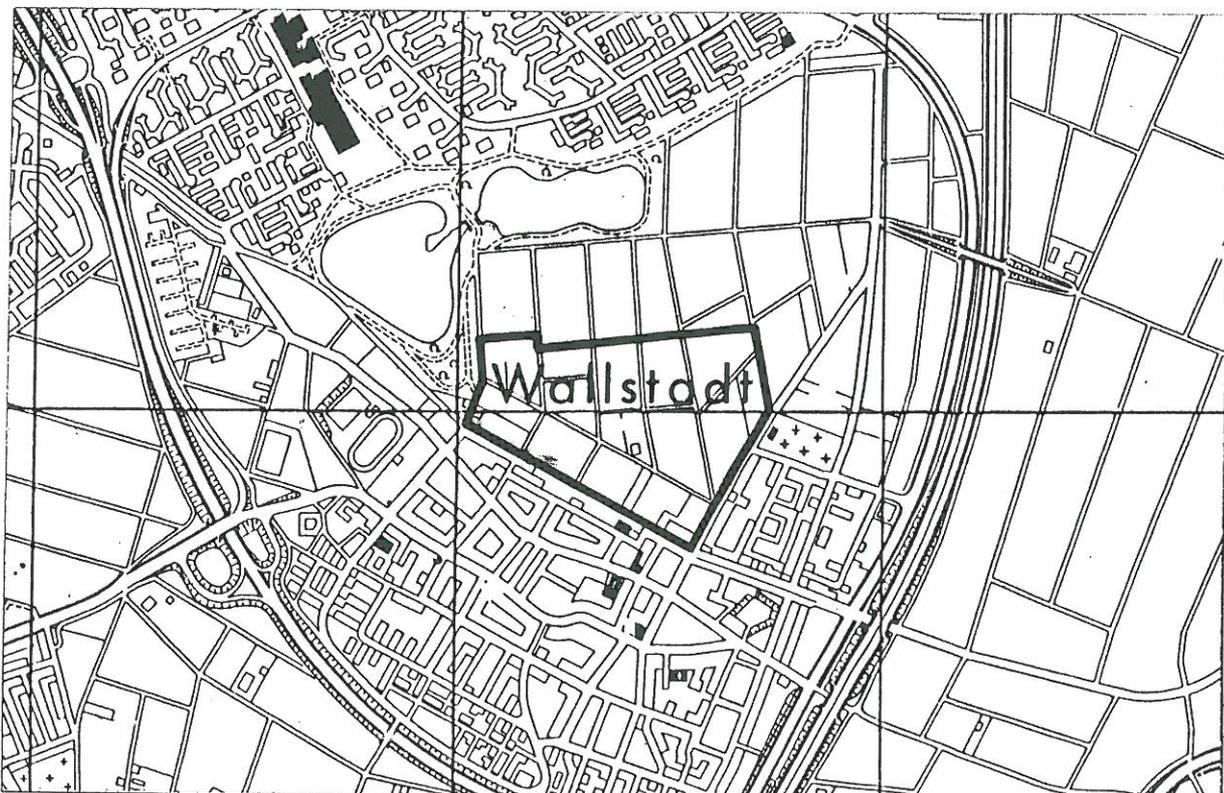
**Entwicklungsziele:** Bereitstellung von Flächen für ökologisches Bauen

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 900 WE

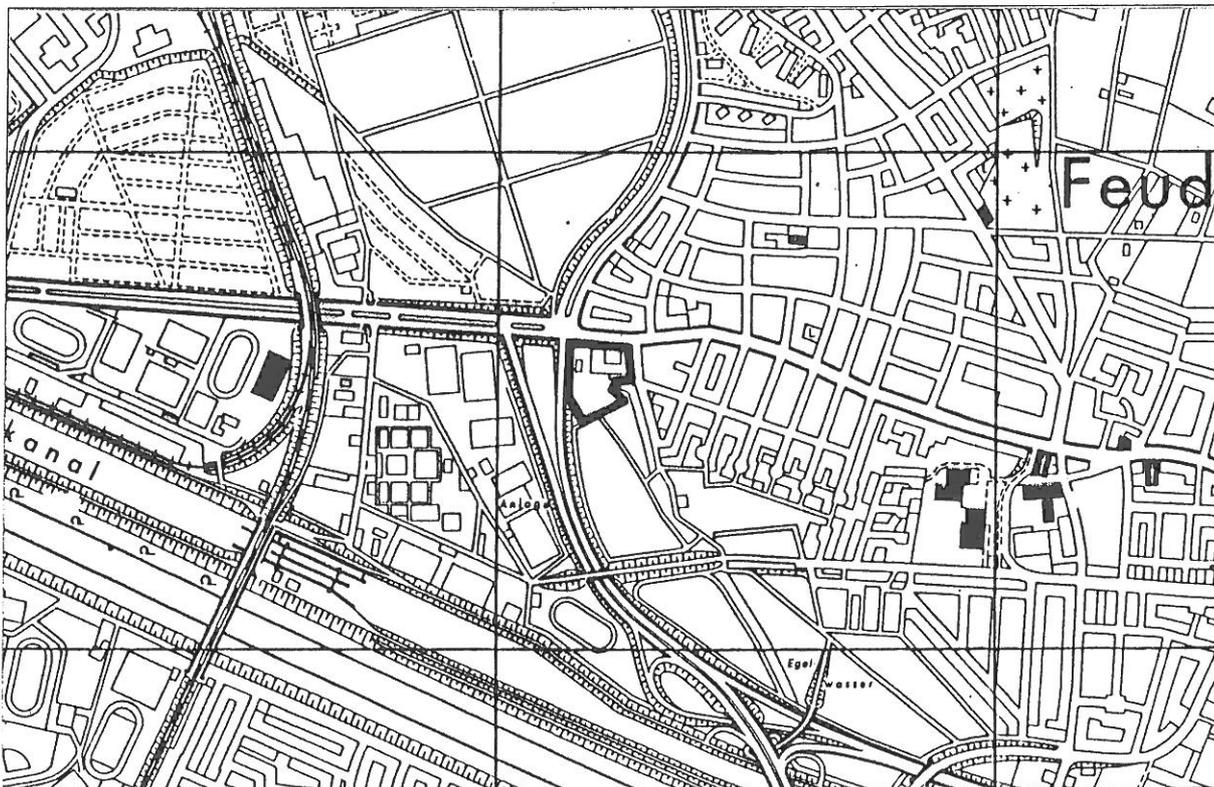
**Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren

**Verfahrensstand:** Teil 1: rechtskräftig 1992, Teil 2: rechtskräftig 1996

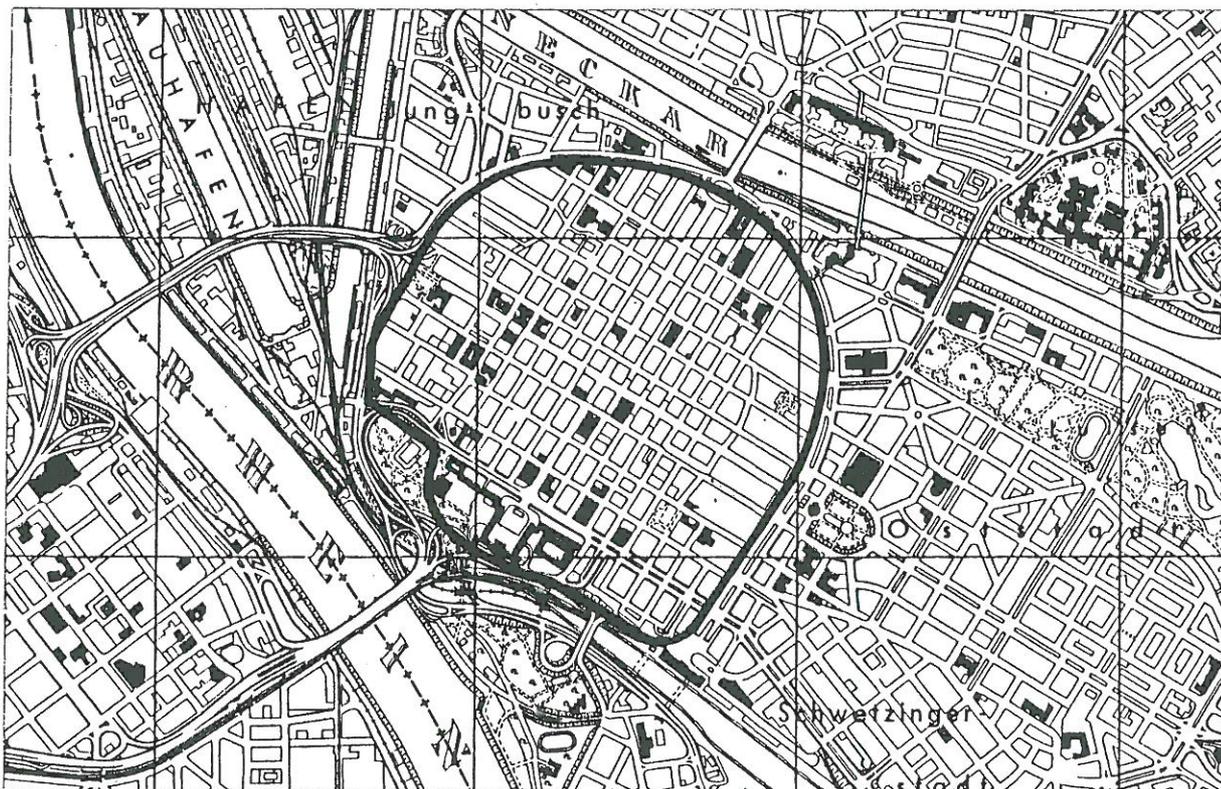
**Realisierungszeitraum:** Realisierung seit Oktober 1997



- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Militärfächen
- Bezeichnung:** Bunker Feudenheim
- Größe:** ca. 1,7 ha
- Ausgangssituation:** ehemaliges Bundeswehrareal mit umfangreichem Gebäudebestand in Ortsrandlage
- Entwicklungsziele:** städtebauliche Aufwertung der Eingangssituation von Feudenheim, Schaffung eines gemischt genutzten Gebietes aus Wohnungen, Läden und Dienstleistungsbetrieben
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** ca. 50 WE
- Städtebauliches Instrumentarium:** städtebauliche Sanierungsmaßnahme, städtebaulicher Wettbewerb, B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, Aufstellungsbeschuß für B-Plan-Verfahren liegt vor, Erwerbsverhandlungen mit dem Bund aufgenommen
- Realisierungszeitraum:** etwa ab 2000



- Handlungsschwerpunkt:** Ordnung und Entwicklung von Teilräumen
- Bezeichnung:** Rahmenplan Innenstadt/Fortschreibung  
(insbesondere der Bereich F 1 - 3 bis K 1 - 3 sowie Q 1 - 3 bis U 1 - 3)
- Größe:** ca. 170 ha
- Ausgangssituation:** Durch Erhebungen soll festgestellt werden, ob in dem Bereich städtebauliche Mißstände vorliegen, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme notwendig machen
- Entwicklungsziele:** Erhalt und Ausbau der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt, Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner durch Aufwertung des oben beschriebenen Teilgebietes
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** Rahmenplanung; ggfs. Instrument des besonderen Städtebaurechts
- Verfahrensstand:** Teilbereich östl. Innenstadt in Bearbeitung
- Realisierungszeitraum:** noch nicht festgelegt



**Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Bahn- und Postflächen

**Bezeichnung:** Mannheim 21, Schwetzingenstadt/Lindenhof

**Größe:** ca. 35 ha

**Ausgangssituation:** Bahngelände der Bahn AG mit Gleisanlagen und umfangreichem z. T. denkmalgeschütztem Gebäudebestand, aufgegebene Gebäude der Post

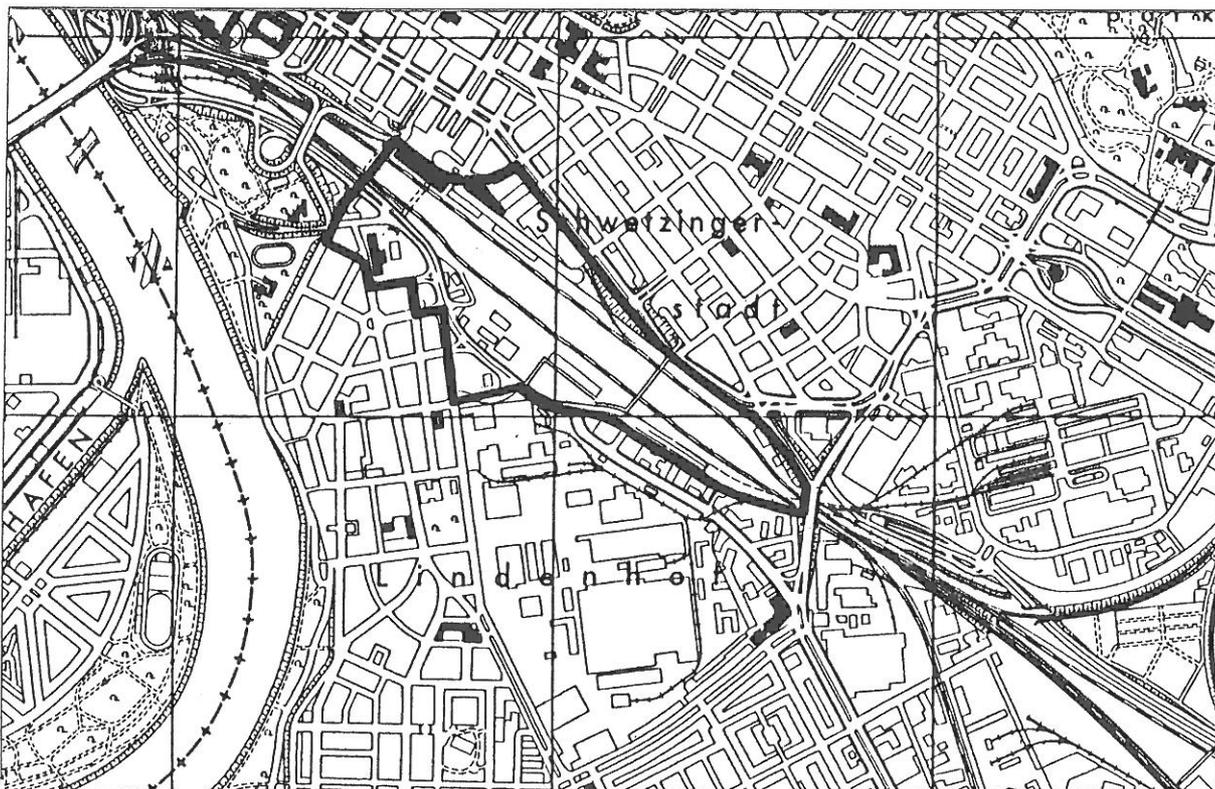
**Entwicklungsziele:** funktionale und städtebauliche Aufwertung und Integration des Bahnhofsumfeldes in die Gesamtstadt, Schaffung von gemischt genutzten Strukturen mit umfangreichem Wohnbaupotential

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** offen

**Städtebauliches Instrumentarium:** Rahmenplanung

**Verfahrensstand:** Machbarkeitsstudie liegt vor, Arbeitsschritt „Vorprojekt“ (u. a. Umweltverträglichkeitsprüfung, Städtebaulicher Rahmenplan) soll bis Ende 1998 abgeschlossen sein

**Realisierungszeitraum:** voraussichtlich 10 - 15 Jahre



**Handlungsschwerpunkt:** Verkehrsinfrastruktur

**Bezeichnung:** Beseitigung der niveaugleichen Bahnübergänge Fabrikstation- und Voltastraße, Aufhebung östl. Abschnitt der Windeckstraße, Neubau Neckarauer Übergang

**Größe:** -

**Ausgangssituation:** Bisherige Verkehrsführung im Bereich der niveaugleichen Bahnübergänge Fabrikstation- und Voltastraße, Erneuerungsbedarf Neckarauer Übergang

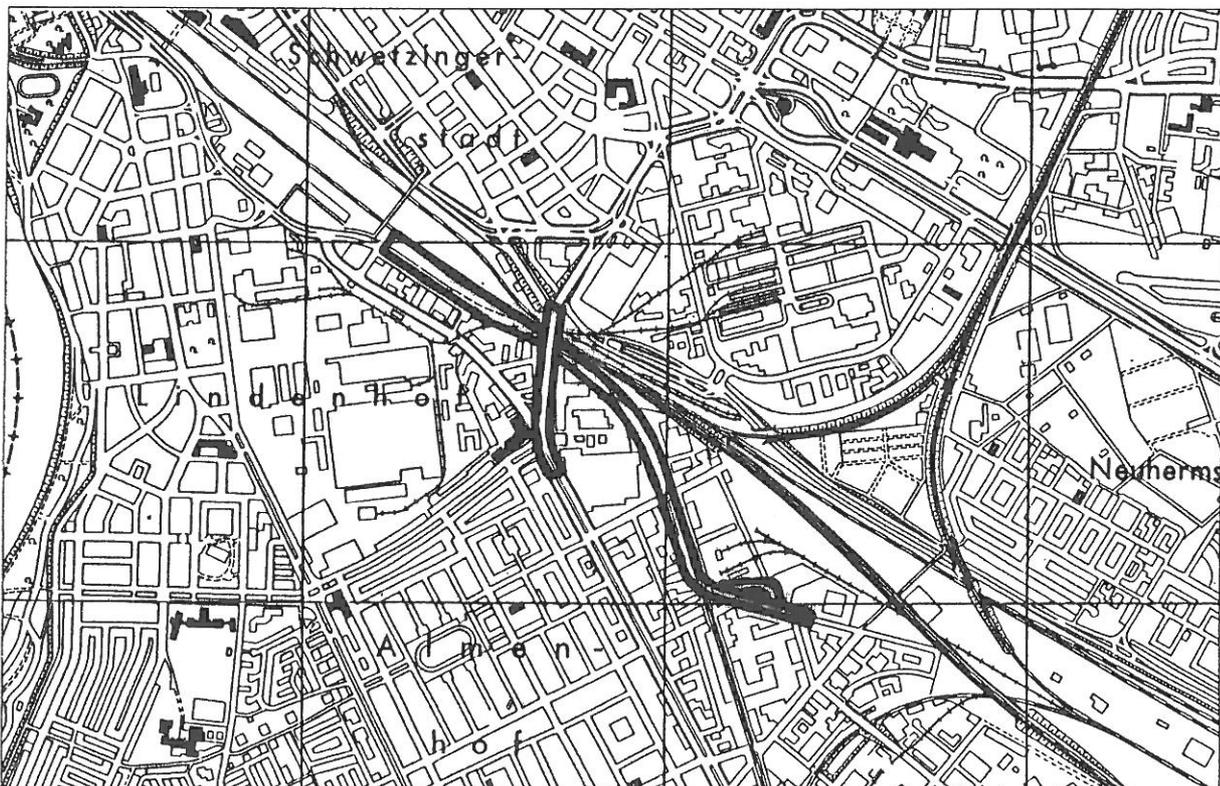
**Entwicklungsziele:** bessere Erschließung der Gewerbegebiete und Entlastung der Wohngebiete sowie der FHT von Straßenverkehr

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** -

**Städtebauliches Instrumentarium:** voraussichtlich Planfeststellungsverfahren nach dem AEG (Allgemeines Eisenbahner Gesetz)

**Verfahrensstand:** Vorplanung

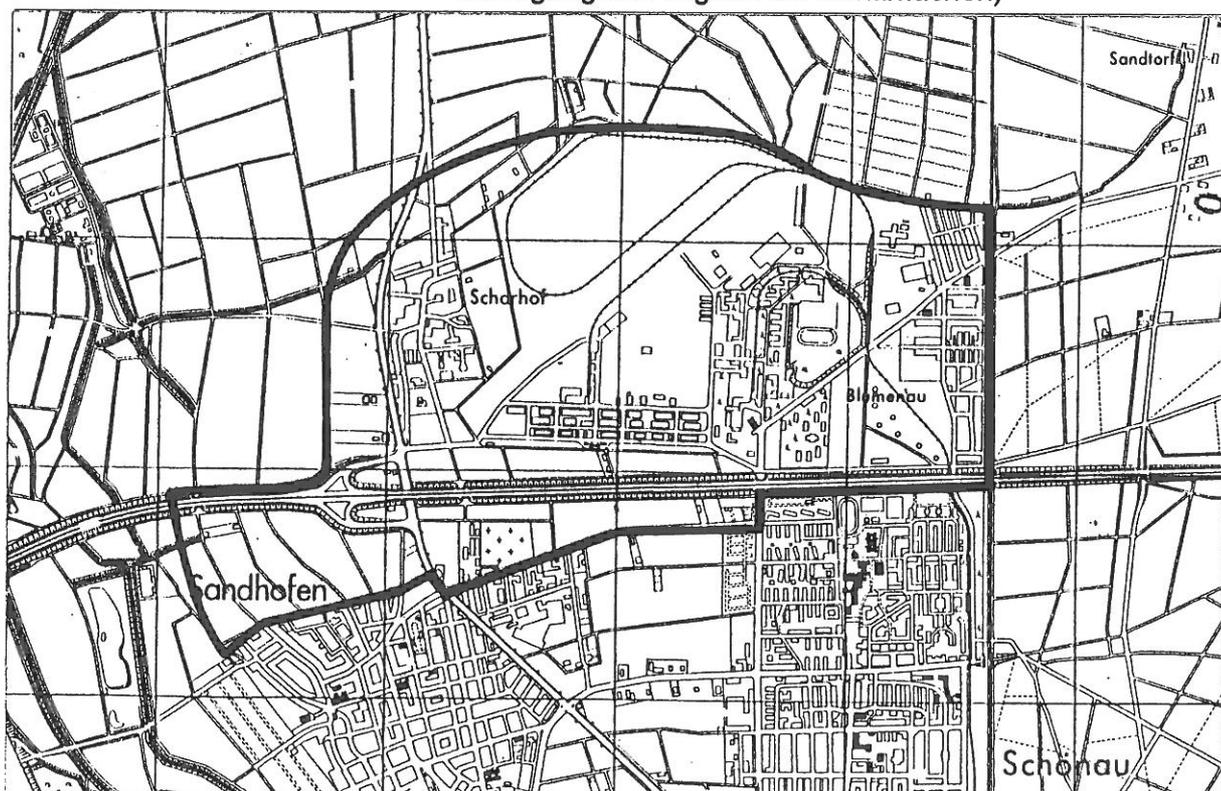
**Realisierungszeitraum:** etwa ab 2000



**Siedlungsentwicklung**

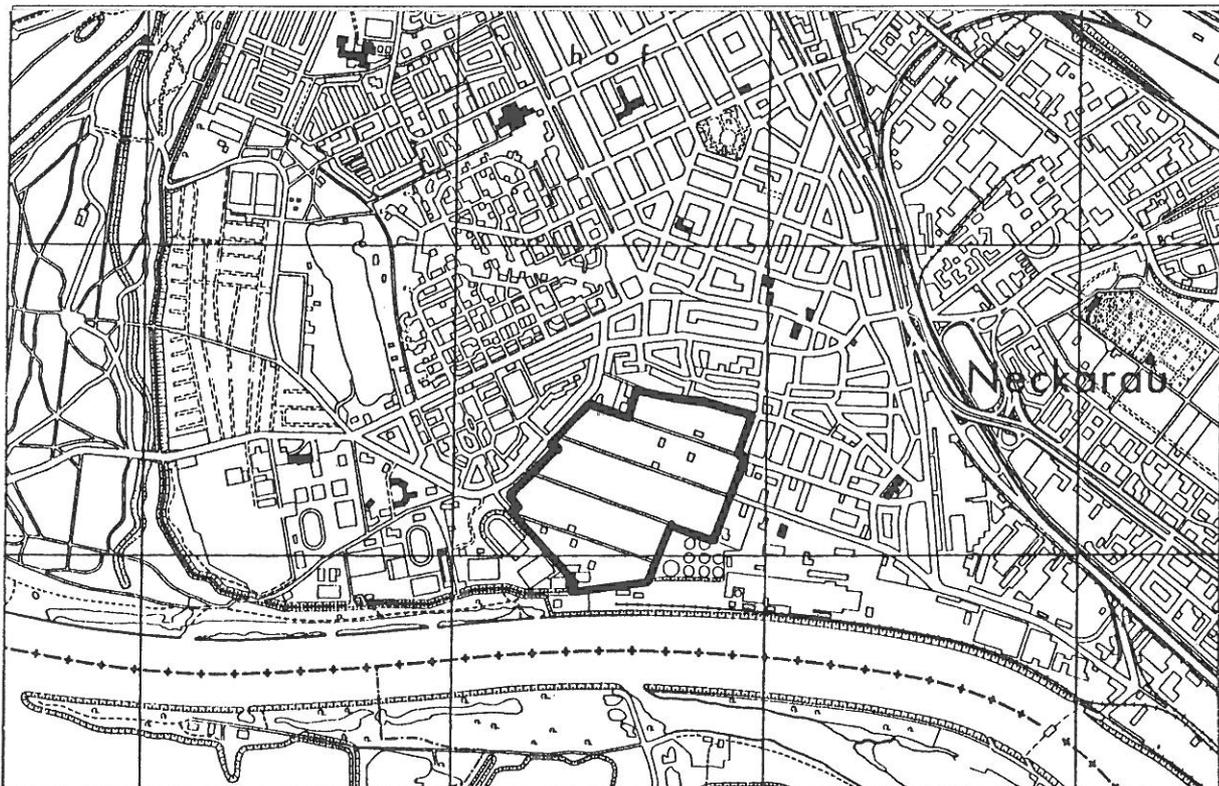
**Projekt-Nr.: 1**

- Handlungsschwerpunkt:** Ordnung und Entwicklung von Teilräumen
- Bezeichnung:** Rahmenplan Nord
- Größe:** ca. 450 ha
- Ausgangssituation:** großflächiges Militärareal mit im Grünzug liegender Riegelbebauung
- Entwicklungsziele:** Schaffung eines Grünzuges zwischen Scharhof und Blumenau, Verbesserung der Verkehrssituation im Mannheimer Norden, Ausweisung Sondergebiet, maßvolle Erweiterung und Abrundung der Ortsränder
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** Potentiale werden z. Z. überprüft
- Städtebauliches Instrumentarium:** Rahmenplanung
- Verfahrensstand:** Rahmenplan-Entwurf liegt zur verwaltungsinternen Abstimmung vor, Ausweisung des Sondergebiets wird im Rahmen des Gutachtens zum Zentrenkonzept überprüft
- Realisierungszeitraum:** mittel- bis langfristig angelegt (wesentliche Realisierungsbedingung ist Freigabe der Militärfächen)



## Freiraumsicherung und -entwicklung Projekt-Nr.: 11

<b>Bezeichnung:</b>	Aufeld
<b>Lage:</b>	in Mannheim-Neckarau, Nähe Großkraftwerk
<b>Ausgangssituation:</b>	Teil des Grünzuges Süd mit hoher Strukturvielfalt (Gartenland im Wechsel mit Gebüschzonen, Obstgärten und Streuobstwiesen)
<b>Größe:</b>	ca. 30 ha
<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Unterschutzstellung zur Sicherung des Status quo
<b>Entwicklungsziel bzw. geplanter Schutzstatus:</b>	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
<b>naturschutzrechtliches Instrumentarium:</b>	Unterschutzstellungsverfahren auf Grund der §§ 22, 58 und 64 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)
<b>Verfahrensstand:</b>	-
<b>Realisierungszeitraum:</b>	nach 2000



**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 2**

**Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Wohnen

**Bezeichnung:** Sandhofen, Groß-Gerauer-Straße

**Größe:** ca. 11,2 ha

**Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Flächen am Ortsrand

**Entwicklungsziele:** Bereitstellung von Wohnbauland für ortsansässige, umzugswillige Bevölkerung in Sandhofen

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 350 WE

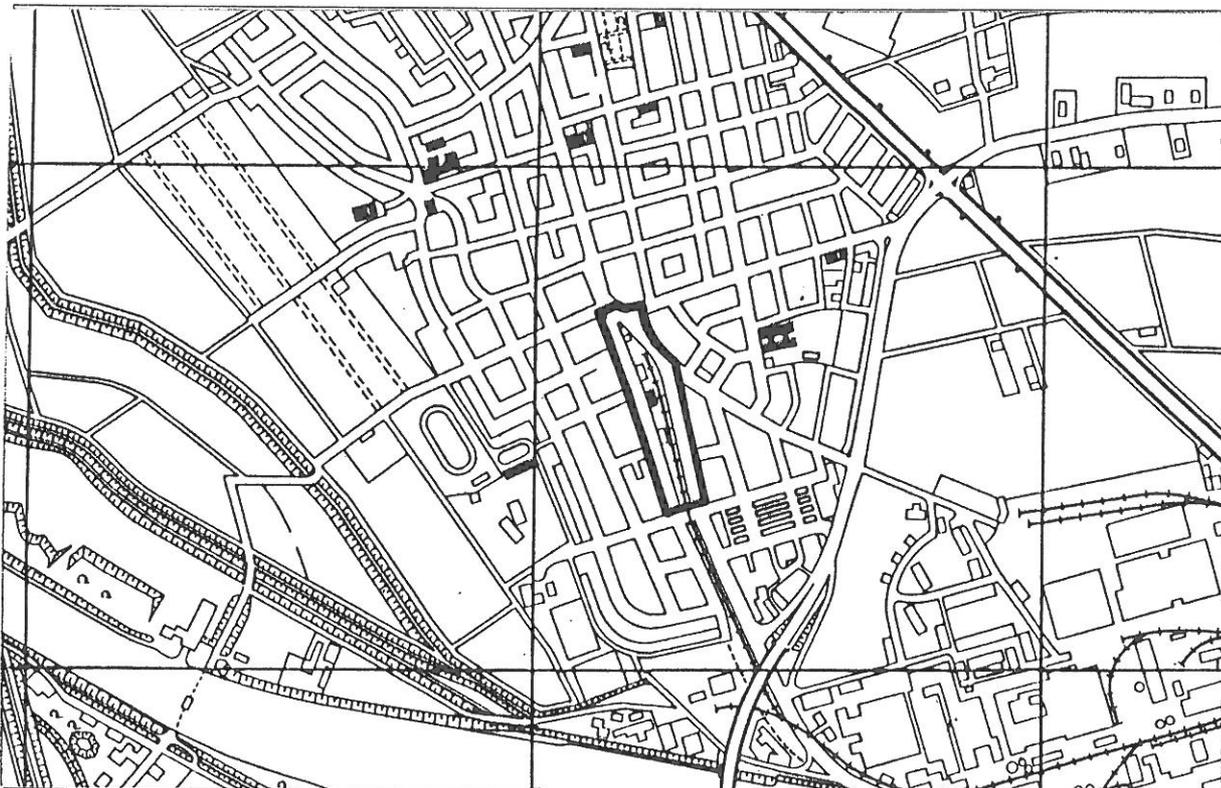
**Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren

**Verfahrensstand:** Billigungsbeschuß am 13.01.1998 eingeholt

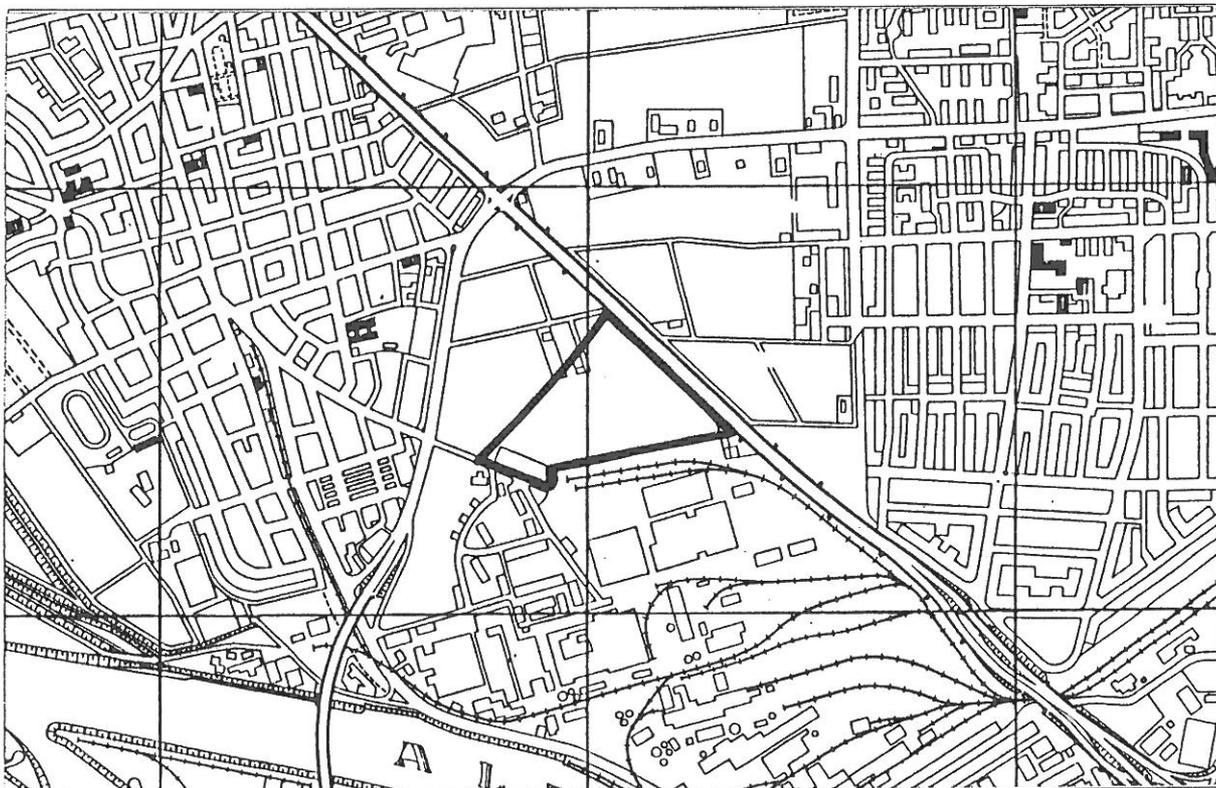
**Realisierungszeitraum:** offen



<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Neuordnung und Umnutzung von Bahnflächen
<b>Bezeichnung:</b>	Sandhofen „Stich“
<b>Größe:</b>	ca. 0,9 ha
<b>Ausgangssituation:</b>	ehem. privates Bahngelände mit Gleisanlagen und Gebäudebestand in Zentrumslage von Sandhofen
<b>Entwicklungsziele:</b>	städtebauliche Aufwertung und Ergänzung dieses zentralen Bereiches mit Wohnungen und zentralen Einrichtungen
<b>Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:</b>	ca. 160 WE
<b>Städtebauliches Instrumentarium:</b>	Vorhaben- und Erschließungsplan oder B-Plan-Verfahren
<b>Verfahrensstand:</b>	städtebauliche Untersuchung ist abgeschlossen, Rahmenbedingungen für den ÖPNV müssen noch geklärt werden
<b>Realisierungszeitraum:</b>	innerhalb der nächsten 5 Jahre



- Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Industrie
- Bezeichnung:** Waldhof, SCA (früher PWA) Erweiterung
- Größe:** ca. 8,3 ha
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine geringe gewerbliche Nutzung
- Entwicklungsziele:** planungsrechtliche Absicherung der Betriebserweiterung der SCA
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** offen
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluß vorhanden
- Realisierungszeitraum:** voraussichtlich ab 1999



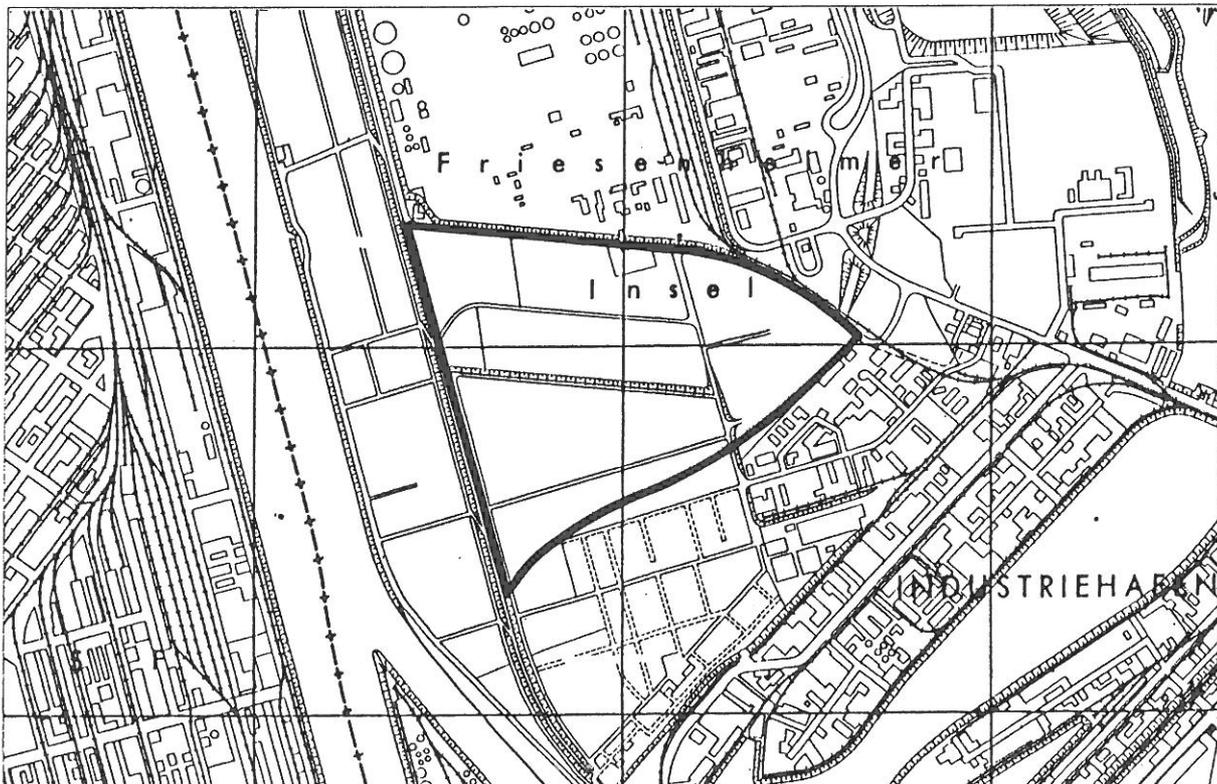
- Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Gewerbe
- Bezeichnung:** Schönau, Gewerbegebiet Steinweg
- Größe:** ca. 17,5 ha
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Flächen, Ruderal- und Brachflächen am Ortsrand von Schönau, in Grenzlage zu bestehendem Wohngebiet
- Entwicklungsziele:** Ausweisung eines attraktiven Gewerbegebietes für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben mit gehobenen Standortanforderungen sowie Handwerksbetriebe für die Nahversorgung von Schönau
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** ca. 1.100 Arbeitsplätze
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Billigungsbeschluß ist im August 1997 eingeholt worden
- Realisierungszeitraum:** Frühjahr 2000



**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 6**

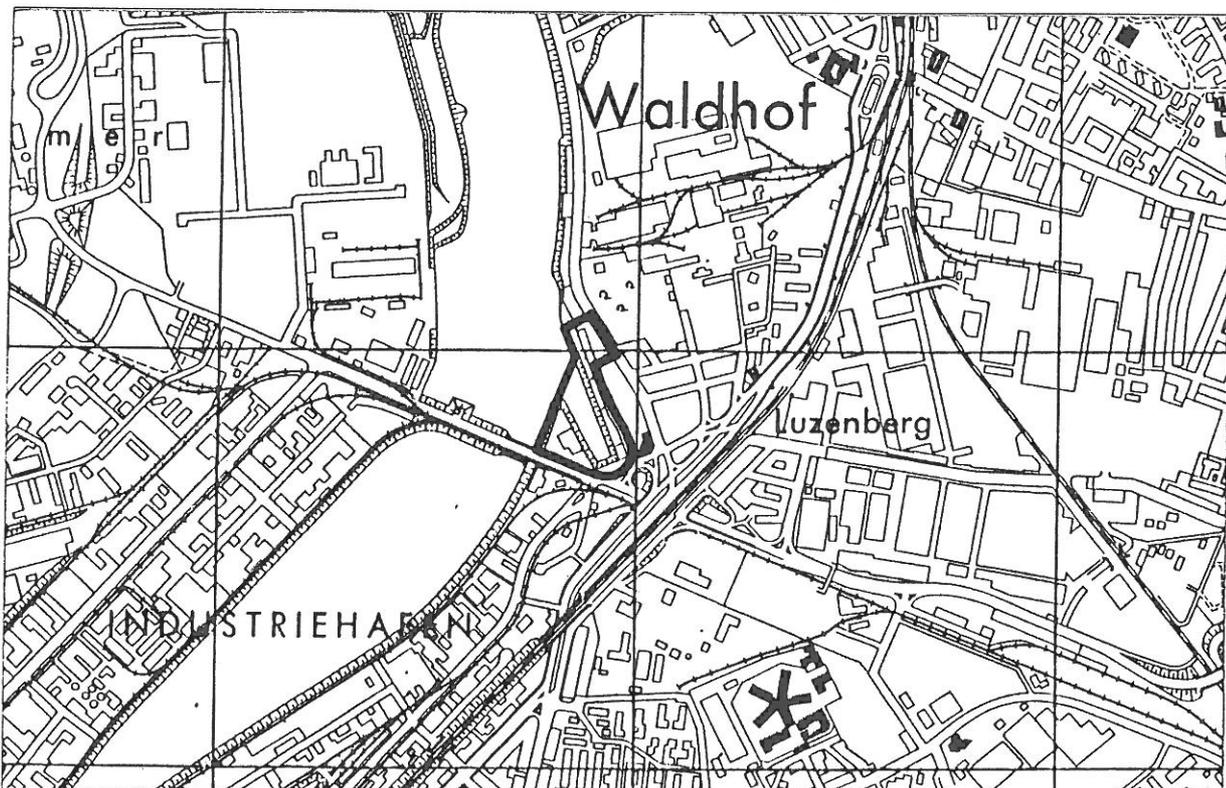
- Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Gewerbe und Entsorgungszentrum
- Bezeichnung:** Friesenheimer Insel, Scheidhorst/Kühnunterhorst
- Größe:** ca. 62 ha
- Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Flächen und ehemalige Deponieflächen
- Entwicklungsziele:** Bereitstellung von Flächen für die Industrie, Speditionen und die Entsorgungswirtschaft
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Altlastenuntersuchungen abgeschlossen, Realisierungsalternativen werden z. Z. geprüft
- Realisierungszeitraum:** offen



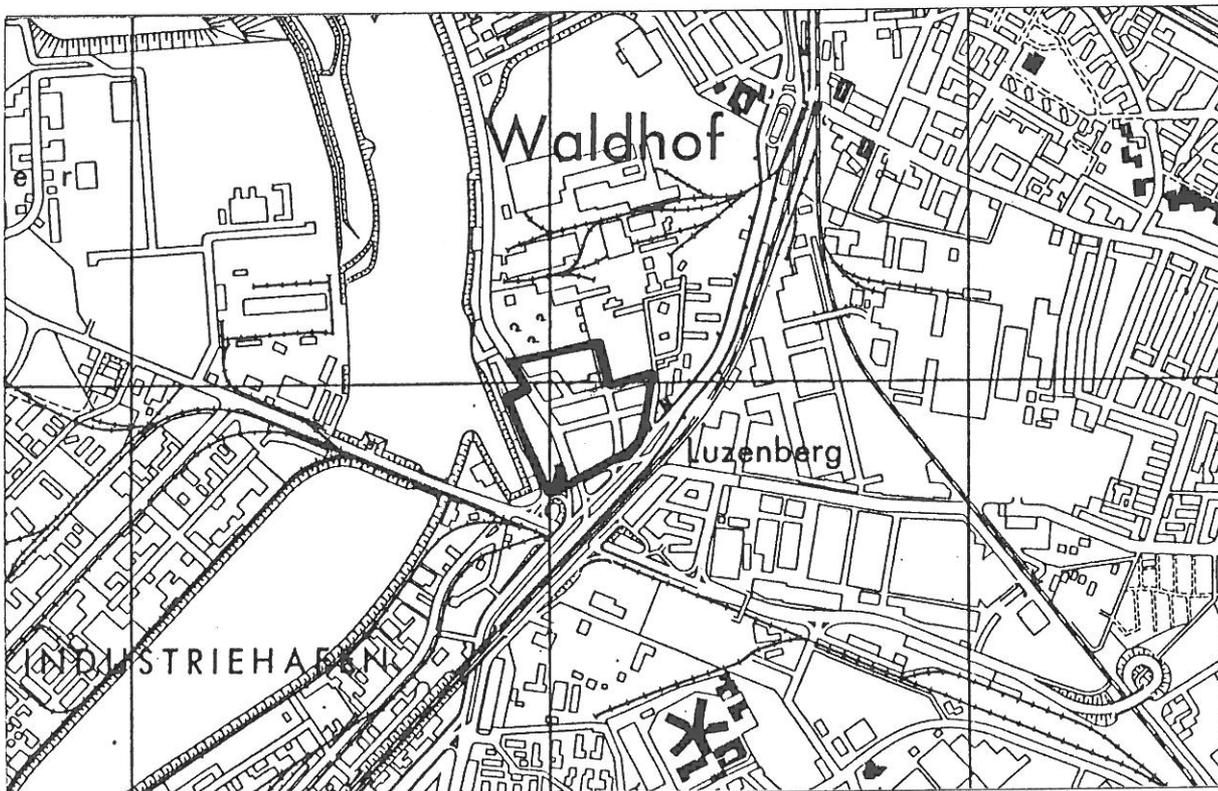
**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 7**

- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Gewerbeflächen
- Bezeichnung:** Luzenberg-West, Waldhofbecken
- Größe:** ca. 5,3 ha
- Ausgangssituation:** gewerblich genutzte Flächen, Hafengelände/Musikhaus
- Entwicklungsziele:** Verlagerung der bestehenden Betriebe und Umgestaltung des Hafenbeckens um Flächen für „Wohnen am Wasser“ zu schaffen, städtebauliche Integration der „Musikinsel“ als Begegnungszentrum
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 100 WE
- Städtebauliches Instrumentarium:** städtebauliche Sanierungsmaßnahme, B-Plan-Verfahren
- Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluß wurde am 23.09.1997 eingeholt
- Realisierungszeitraum:** voraussichtlich ab 2000



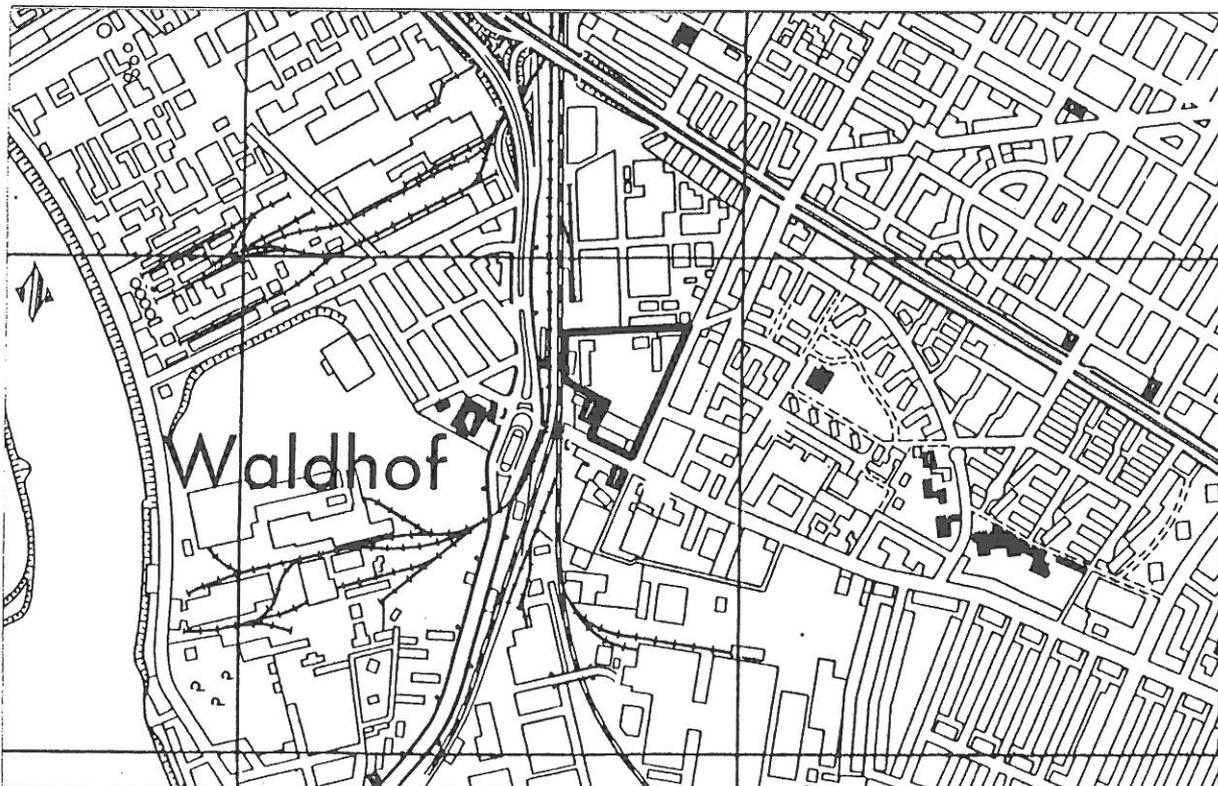
- Handlungsschwerpunkt:** Aufwertung des öffentlichen Stadtraumes
- Bezeichnung:** Luzenberg, PES (Programm Einfache Stadterneuerung)
- Größe:** innerhalb des ganzen Ortsteiles
- Ausgangssituation:** sanierungsbedürftiges Wohngebiet mit unattraktivem Wohnumfeld bzw. Straßenraum
- Entwicklungsziele:** Wohnumfeldverbesserung für das vorh. Wohngebiet
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-  
potential:** -
- Städtebauliches  
Instrumentarium:** Landesprogramm PES
- Verfahrensstand:** Planung liegt vor
- Realisierungszeitraum:** Realisierung seit März 1997



**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 9**

- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Industrieflächen
- Bezeichnung:** Waldhof, Taunusplatz und Bopp + Reuther Gelände
- Größe:** ca. 3 ha
- Ausgangssituation:** nicht mehr betriebsnotwendiges Firmengelände mit Parkflächen und Gebäudebestand; Gaststättennutzung und Bushaltestelle
- Entwicklungsziele:** Errichtung von Wohnungen und zentrumsbildender Einrichtungen an der Schnittstelle von Waldhof-West und Waldhof-Ost
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 120 WE
- Städtebauliches Instrumentarium:** nach § 34 BauGB. Wenn die Grundstücksfrage nicht geklärt werden kann, wird ein B-Plan-Verfahren notwendig
- Verfahrensstand:** städtebauliche Untersuchung ist durchgeführt
- Realisierungszeitraum:** innerhalb der nächsten 5 Jahre



<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Neuordnung und Umnutzung von Bahnflächen
<b>Bezeichnung:</b>	Almenhof, Container-Terminal (Kirchhoffstraße)
<b>Größe:</b>	ca. 10 ha
<b>Ausgangssituation:</b>	bestehender Container-Terminal der Bahn AG mit Gleisanlagen, Kranbahn, Gebäudebestand und großen Lagerflächen
<b>Entwicklungsziele:</b>	Bereitstellung von verkehrsgünstig erschlossenen Gewerbeflächen für moderne, wachstumsstarke Klein- und Mittelbetriebe
<b>Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:</b>	-
<b>Städtebauliches Instrumentarium:</b>	Rahmenplan, Planfeststellungsverfahren und B-Plan-Verfahren
<b>Verfahrensstand:</b>	Rahmenplan und Verkehrskonzept liegt vor
<b>Realisierungszeitraum:</b>	abhängig von Bahn AG



**Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Gewerbeflächen

**Bezeichnung:** Neuostheim, Harrlachweg

**Größe:** ca. 12,4 ha

**Ausgangssituation:** mindergenutztes Gewerbegelande beim Landeplatz Neuostheim in direkter Nachbarschaft zum Bürohausstandort Theodor-Heuß-Anlage und dem Landesmuseum für Technik

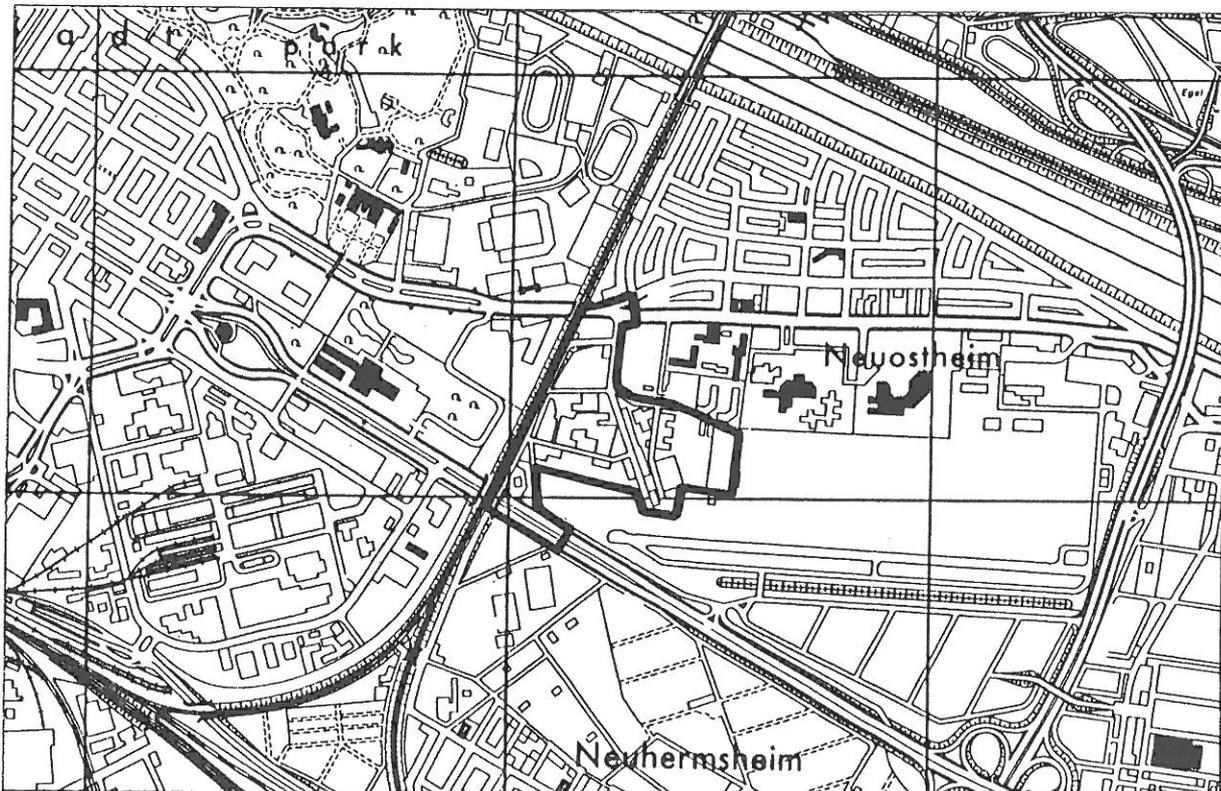
**Entwicklungsziele:** Ausweisung eines städtebaulich attraktiven Standorts für gewerbliche Nutzungen (Büro- und Verwaltungsnutzungen)

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** -

**Städtebauliches Instrumentarium:** städtebauliche Sanierungsmaßnahme, B-Plan-Verfahren

**Verfahrensstand:** vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, Aufstellungsbeschuß liegt vor, Altlastenuntersuchungen abgeschlossen, z. Z. Grunderwerbsverhandlungen mit Bund

**Realisierungszeitraum:** voraussichtlich ab 2000



**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 23**

**Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Wohnen

**Bezeichnung:** Neuhermsheim-Nord

**Größe:** ca. 12,8 ha

**Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gartenland am Ortsrand

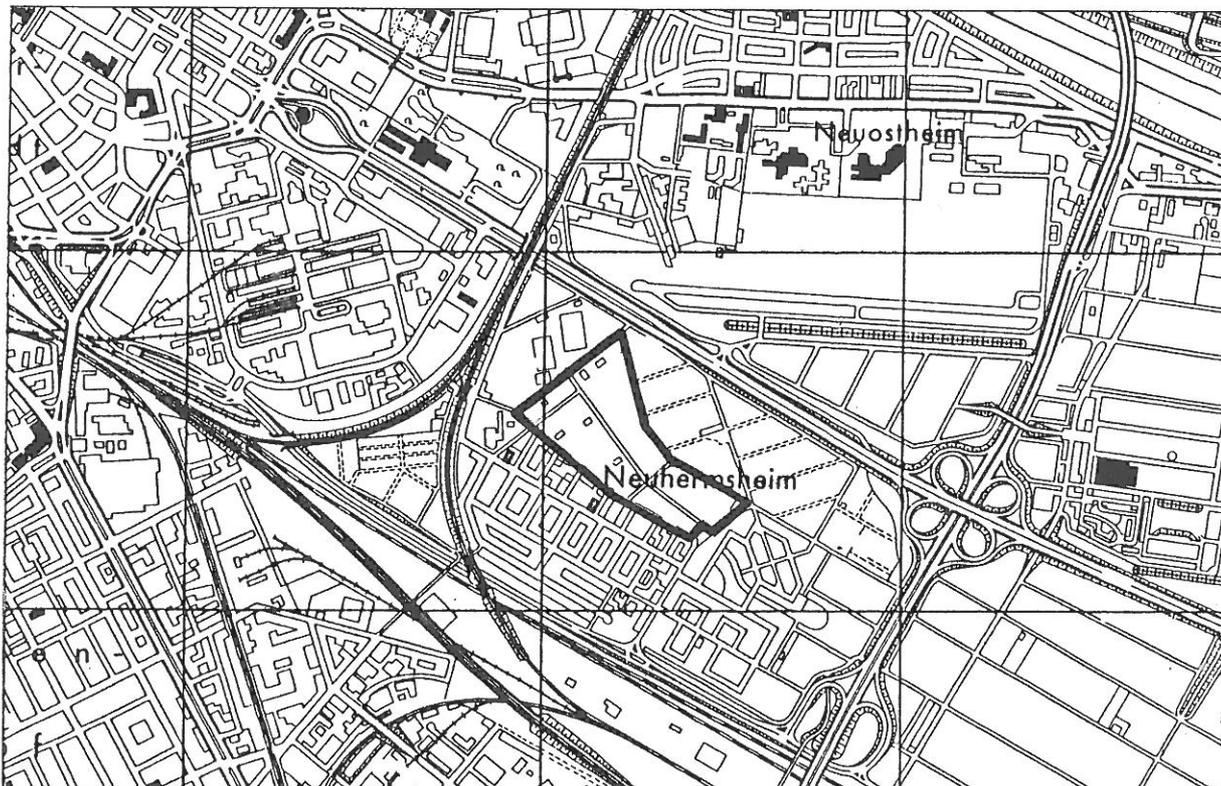
**Entwicklungsziele:** mit der Erweiterung Neuhermsheim-Nord sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung Neuhermsheims zu einem lebensfähigen, sich selbst versorgenden Stadtteil geschaffen werden

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 500 WE

**Städtebauliches Instrumentarium:** B-Plan-Verfahren

**Verfahrensstand:** Planoffenlage vom 19.02.1996 - 19.03.1996

**Realisierungszeitraum:** ist von den Investoren abhängig



**Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Wohnen  
**Bezeichnung:** Hochstätt, Stadteilerweiterung  
**Größe:** ca. 41 ha  
**Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand

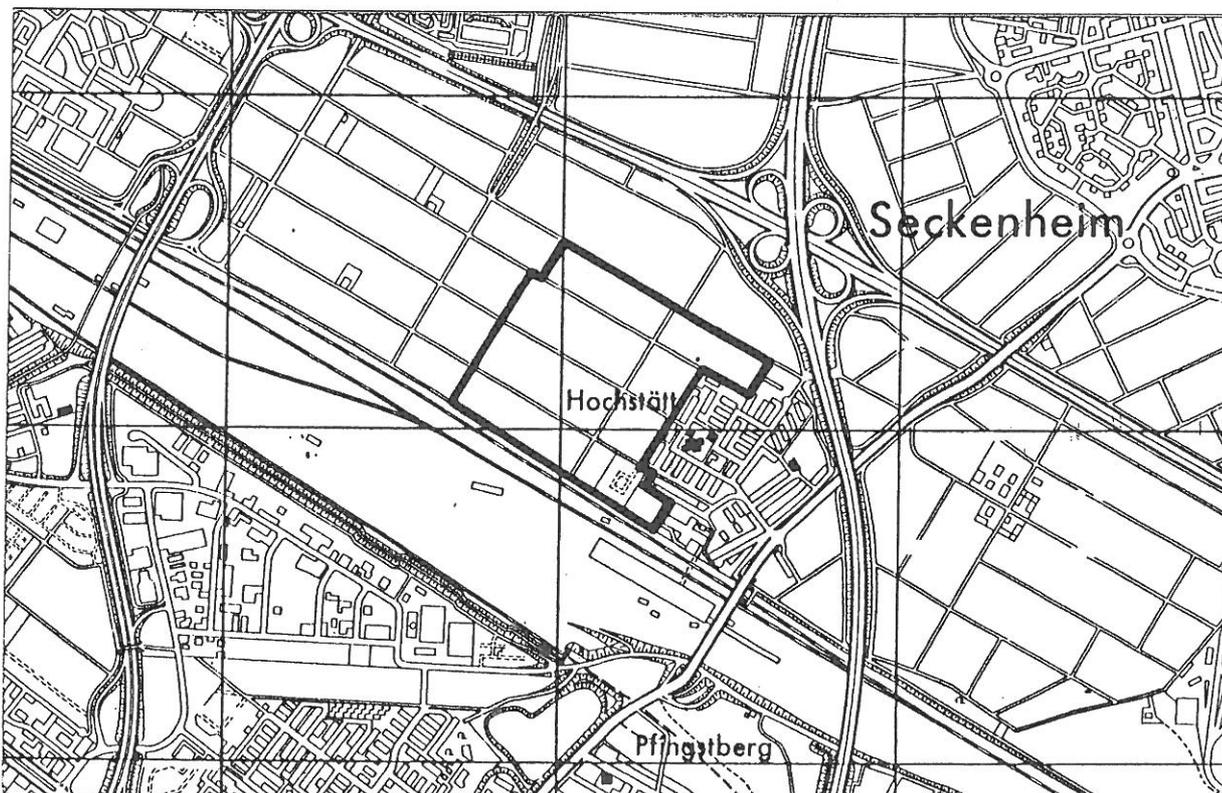
**Entwicklungsziele:** Durch die Erweiterung sollen die Voraussetzungen für eine eigenständige Infrastruktur- und Einzelhandelsversorgung geschaffen werden

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** ca. 1600 WE

**Städtebauliches Instrumentarium:** ist abhängig von Verhandlungen mit Grundstückseigentümern, eventuell Städtebaulicher Vertrag

**Verfahrensstand:** ist mittelfristig zurückgestellt

**Realisierungszeitraum:** offen



**Handlungsschwerpunkt:** Verkehrsinfrastruktur

**Bezeichnung:** Randerschließung Seckenheim, 2. Bauabschnitt

**Größe:** -

**Ausgangssituation:** Innerörtliche Wohngebiete werden durch das hohe Verkehrsaufkommen sehr stark belastet.

**Entwicklungsziele:** Entlastung von innerörtlichen Wohngebieten in Seckenheim, äußere Erschließung der neuen Wohngebiete

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** -

**Städtebauliches Instrumentarium:** Planfeststellungsverfahren

**Verfahrensstand:** Planfeststellungsbeschuß seit 02.10.97 bestandskräftig

**Realisierungszeitraum:** ab Herbst 1998



**Handlungsschwerpunkt:** Neuausweisung Gewerbe

**Bezeichnung:** Gewerbepark Oberfeld

**Größe:** ca. 62 ha

**Ausgangssituation:** landwirtschaftlich genutzte Flächen und Kleingärten, ein Schweinemastbetrieb sowie 2 Wohngebäude umschlossen von der Autobahn A 6, den Gleisanlagen der Bahn AG, der L 597 und der B 37

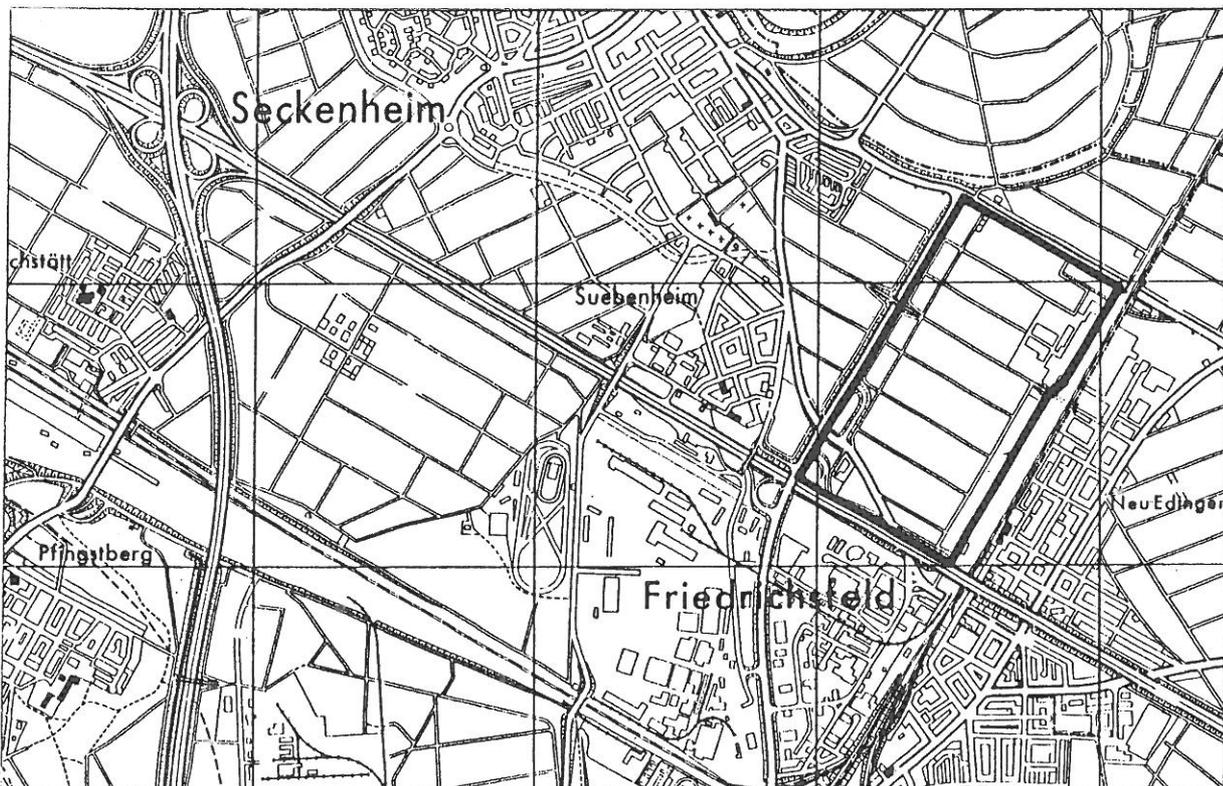
**Entwicklungsziele:** Gewerbepark mit hoher städtebaulicher und ökologischer Qualität für moderne Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe

**Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** offen

**Städtebauliches Instrumentarium:** offen

**Verfahrensstand:** Bestandsaufnahme durchgeführt, Maßnahmevorschlag zur Ausweisung als Gewerbepark liegt vor, Zeitrahmen für die Entwicklung wird noch geklärt.

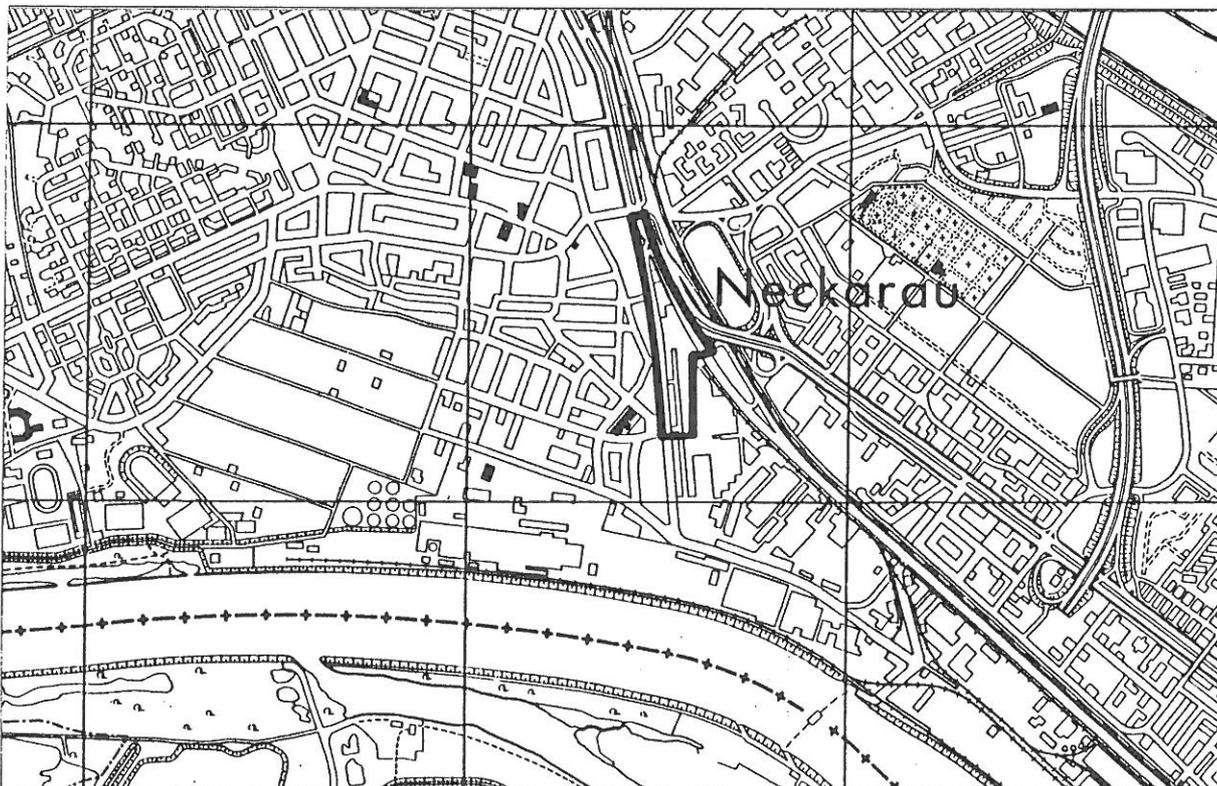
**Realisierungszeitraum:** offen



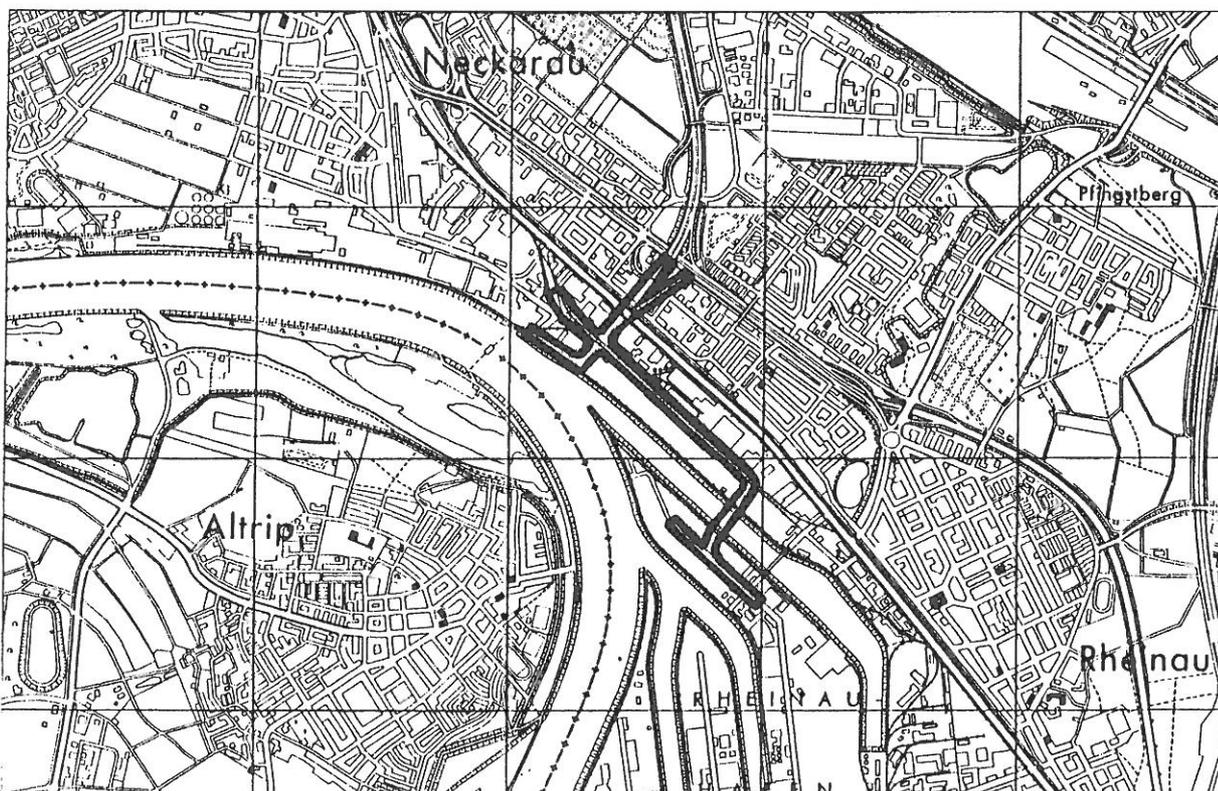
**Siedlungsentwicklung**

**Projekt-Nr.: 27**

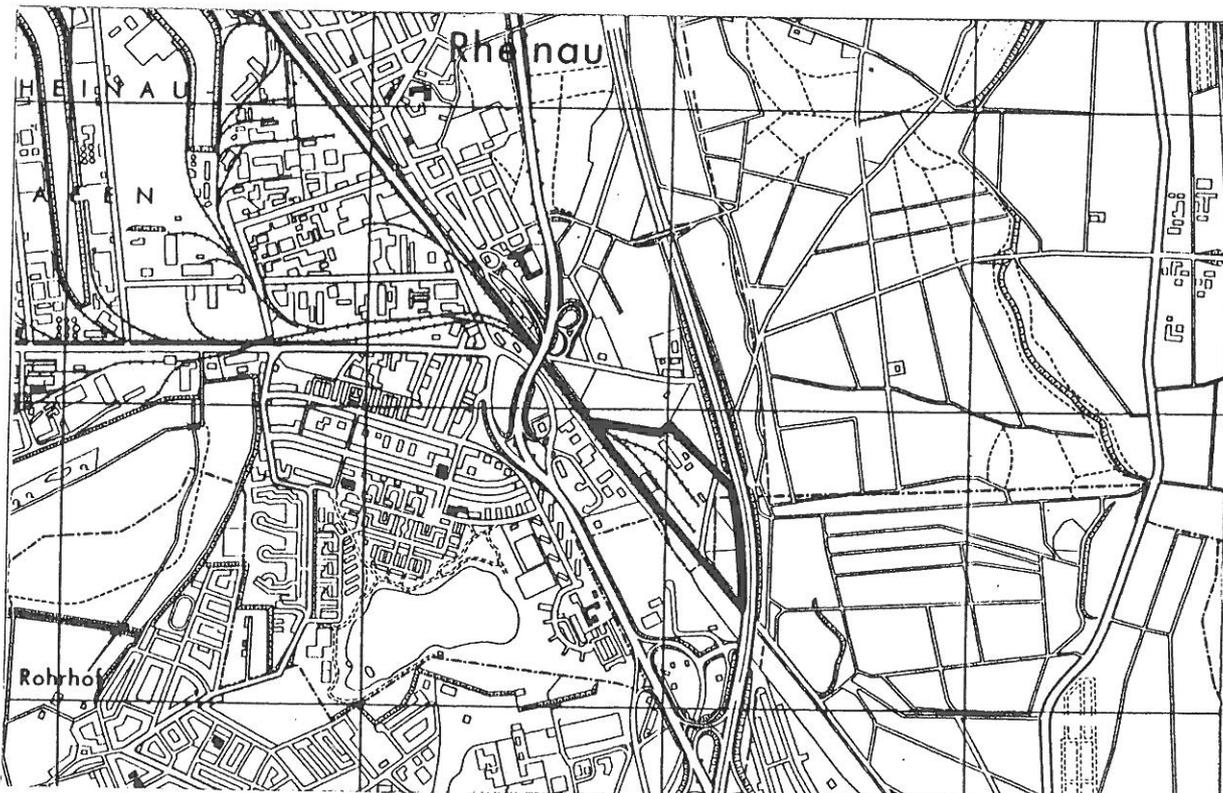
- Handlungsschwerpunkt:** Neuordnung und Umnutzung von Industrieflächen
- Bezeichnung:** Neckarau, Seilwolff-Gelände
- Größe:** ca. 4,2 ha
- Ausgangssituation:** ehemaliges Industriegelände mit umfangreichem, z. T. denkmalgeschütztem Gebäudebestand
- Entwicklungsziele:** städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereichs von Neckarau, Errichtung eines architektonisch anspruchsvollen Gebäudekomplexes mit gemischter Nutzungsstruktur (u. a. Einzelhandel, Büro, besonderes Wohnen, Hotel)
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatz-potential:** offen
- Städtebauliches Instrumentarium:** Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verfahrensstand:** rechtsverbindlich am 21.10.1997
- Realisierungszeitraum:** ist abhängig von dem Investor



- Handlungsschwerpunkt:** Verkehrsinfrastruktur
- Bezeichnung:** 2. Hafenzufahrt, Rheinauer Hafen
- Größe:** -
- Ausgangssituation:** mangelhafte Anbindung des Rheinauer Hafens an das übergeordnete Straßennetz
- Entwicklungsziele:** Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Rheinauer Hafens sowie Entlastung des Edinger Riedweges
- Wohnungsbau-, Arbeitsplatzpotential:** -
- Städtebauliches Instrumentarium:** Planfeststellungsverfahren
- Verfahrensstand:** Planfeststellungsbeschluß liegt vor, ist aber noch nicht rechtskräftig
- Realisierungszeitraum:** Eine Realisierung wird ab 1999 angestrebt.



<b>Handlungsschwerpunkt:</b>	Neuordnung und Umnutzung von Militärf lächen
<b>Bezeichnung:</b>	Rheinau-Kaserne
<b>Größe:</b>	ca. 9,9 ha
<b>Ausgangssituation:</b>	ehemaliges Militärgelände in abgesonderter Lage zum Stadtteilzentrum Rheinau mit Lagerhallen, -flächen und Gleisanlagen
<b>Entwicklungsziele:</b>	Errichtung eines Güterverkehrszentrums der Deutschen Bahn
<b>Wohnungsbau-, Arbeitsplatz- potential:</b>	-
<b>Städtebauliches Instrumentarium:</b>	voraussichtlich Planfeststellungsverfahren nach AEG (Allgemeines Eisenbahner Gesetz)
<b>Verfahrensstand:</b>	ist im Stadium der Vorplanung, Gelände wurde von der Stadt angeboten, Grundsatzentscheidung der Bahn AG steht noch aus
<b>Realisierungszeitraum:</b>	offen





## Anhang 1

Auszug aus dem MRO (1992)

Auszug aus MRO (1992):

**5. Schlußfolgerungen und Strategien für Verwaltung und Stadtpolitik**

1. Die Analyse der Rahmenbedingungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung zeigt, daß jede weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke im Rahmen der ausgewiesenen Baureserven mit erheblichen Problemen verbunden ist und zum Teil nur schwer lösbare Zielkonflikte auslöst. Über die ausgewiesenen Baureserven hinaus ist es aufgrund der vielfältigen normativen Restriktionen (z.B. Regionale Grünzüge, Wasserschutzzone), mit denen die einzelnen Freiräume belegt sind, nicht mehr möglich, weitere Freiflächen für bauliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Das bedeutet, daß der Bedarf an Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen künftig vor allem durch Modernisierung, Umbau, Umnutzung - in manchen Fällen auch durch Abbruch und Neugestaltung - bereits bestehender Siedlungsbereiche gedeckt werden muß, insbesondere auch der Militärflächen.
2. Die stärkere Konzentration auf die Innenentwicklung verursacht aber auch zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte, so z.B. auch bei der Umnutzung des größten Teils der militärischen Flächen vor allem zwischen baulichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) und Freiraumansprüchen. So steht der Verdichtung im Innenbereich das Bemühen gegenüber, durch Begrünung und „Entsiegelung“ freiwerdender Flächen - anstelle ihrer Neubebauung - bessere ökologische Bedingungen zu schaffen.
3. Um die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und die Lebens- und Umweltqualität der in Mannheim lebenden Bevölkerung zu sichern, ist es notwendig, das eigenständige, in sich geschlossene Freiraumsystem mit Aussagen über Tabubereiche für jegliche bauliche Nutzung weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern. Dazu sind die Schutzgebietskonzeptionen 1990/1995 bzw. 1995/2000 zügig umzusetzen. Derzeit wird dazu eine Freiraumkonzeption erstellt.
4. Als Informations- und Kontrollinstrument zur Freiflächensicherung - aber auch um die Entwicklung der Siedlungstätigkeit kontinuierlich zu dokumentieren - soll in regelmäßigen Abständen ein Freiraumbericht erstellt werden. Das dazu notwendige Datengerüst muß im Rahmen eines übergreifenden Umweltinformationssystems bereitgestellt werden und einen ganz wesentlichen Bestandteil des Mannheimer Planungs- und Informationssystems (MAPIS) darstellen.
5. Die ökologische Mannheimer Stadtentwicklung (der 90er Jahre) hat sich nunmehr - vor dem Hintergrund einer konsequenten Freiraumsicherung - zum Ziel gesetzt, die Lebensverhältnisse der Bewohner im Sinne von Gesundheit und Behaglichkeit zu verbessern und den Umweltschutz als Schutz sämtlicher natürlicher Ressourcen zu verstehen.

Dies bedeutet in letzter Konsequenz, daß die Inanspruchnahme von den ausgewiesenen Baulandreserven und damit weiterer Flächenverbrauch, nur noch unter Einhaltung bestimmter Prämissen erfolgen kann:

- Ausschöpfen aller im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung
  - Anwendung aller baurechtlichen Möglichkeiten zum sparsamen Flächenumgang
  - Prüfung und Bewertung der ökologischen Folgen
  - Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.
6. Um eine angemessene Versorgung der einzelnen Stadtteile zu sichern, ist es notwendig, als Grundlage für zielgerichtete Verbesserungsmaßnahmen eine Strukturuntersuchung über die Ausstattung der einzelnen (Stadtteil-)Zentren durchzuführen. Die dabei gewonnenen Ergebnisse sollen auch zum Aufbau einer Zentrendatei genutzt werden, die in das MAPIS integriert werden muß.
7. Die jüngste Bevölkerungsprognose geht - je nachdem welche Annahmen über die weiteren Zuwanderungen gesetzt werden - von einem Anstieg der Bevölkerung auf 328.000 bis 335.000 Einwohner bis zum Jahr 2000 aus. Dabei wird es auch zu erheblichen Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung kommen (Altersstruktur, Ausländeranteil). Dies wird sich mittel- und langfristig vor allem auf die soziale Infrastruktur spürbar auswirken. Aus diesem Grunde wurde eine Projektgruppe „Soziales Infrastrukturmanagement“ eingerichtet, die die Konsequenzen, die sich aus den demographischen Veränderungen ergeben, gesamtstädtisch und bezogen auf einzelne Teilräume untersuchen soll.
8. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist von einem Wohnungsbedarf von ca. 10.000 - 12.000 Wohnungen bis zum Jahr 2000 auszugehen. Zu diesem Bedarf addiert sich das bereits heute vorhandene Wohnungsdefizit.  
Inzwischen hat die Verwaltung auf der Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderats vom 27.03.1990 zur Wohnungsversorgung in Mannheim die notwendigen bauleitplanerischen und verfahrenstechnischen Maßnahmen eingeleitet. Daraus ergibt sich zusammen mit den Bestandsflächen insgesamt ein Angebot, das ausreicht, um den vorrangigen Bedarf bis zum Jahr 2000 zu decken.
9. Damit jedoch auch die Wohnungsversorgung für Gruppen, die ihren Bedarf am Wohnungsmarkt nicht befriedigen können, längerfristig gesichert werden kann, wird dringend empfohlen, die in den nächsten Jahren stärker rückläufigen Wohnungen mit Sozialbindung durch geeignete Maßnahmen und Regelungen (z.B. Ankauf von Belegungsbindungen im Altbestand) auszugleichen.

10. Aufgrund der erheblichen Unsicherheit über mögliche Realisierungshemmnisse, das Ausmaß der weiteren Zuwanderung und der zukünftigen Verfügbarkeit militärischer Flächen für den Wohnungsbau, ist es notwendig, die künftige Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung kontinuierlich zu beobachten, um auf veränderte Bedarfsanforderungen vorausschauend reagieren zu können. D.h. vor allem die entsprechenden Bedarfsprognosen in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben. Es ist jedoch zu betonen, daß mit der Ausschöpfung des dargestellten Wohnungsbaupotentials die Grenzen für die Bereitstellung von Wohnbauland auf der Mannheimer Gemarkung erreicht sind.

Die starke Belastung des städtischen Wohnungs- und Baulandmarktes durch die hohe Wohnungsnachfrage sowie des kommunalen Haushalts durch die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus verlangt künftig nach einer Regionalisierung des Sozialen Wohnungsbaus. Bemühungen der Stadtverwaltung zu diesbezüglichen Regelungen zu kommen, waren bisher noch wenig erfolgreich. Die Abwanderung bevorzugt einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen in die Region kann nicht im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung liegen. In der Vergangenheit hat dies insbesondere zu Verzerrungen in der Sozialstruktur zwischen dem Ballungszentrum und der Region geführt.

11. Um die angesprochenen Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen zügig und ohne größeren Aufwand durchführen zu können (Projektgruppe „Bevölkerungsprognose“), sollte das Mannheimer Planungs- und Informationssystem (MAPIS) für die Bereiche Bevölkerung und Wohnen möglichst schnell zur Anwendungsreife gebracht werden (Bevölkerungsdaten, Wohnungsdaten, Wohnungsbautätigkeitsstatistik).
12. Um der Wirtschaftsförderung mittelfristig angemessene Handlungsspielräume zu sichern, ist es dringend erforderlich, durch eine zielgerichtete und aktive Bodenbevorratungspolitik private Grundstücke zu erwerben. Nur so wird es möglich sein, den jährlichen Gewerbeflächenbedarf zu befriedigen.
13. Längerfristig wird der Flächenverbrauch für Gewerbe und Dienstleistungen in Mannheim auf deutliche Grenzen stoßen. Würden die aufgeführten Gewerbebaureserven künftig in gleicher Weise wie bisher in Anspruch genommen, wären in spätestens 15 Jahren alle Reserven verbraucht. Dies macht eine gezielte Grundstücksvergabe erforderlich. Grundlage dafür ist die Entwicklung von Gewerbebeständen mit spezifischer Zweckbestimmung und eigenem Gebietscharakter.
14. Um die Entwicklungsprozesse in den einzelnen Gewerbegebieten in Mannheim besser beobachten und bewerten zu können und damit auch fundierte Grundlagen für mögliche Maßnahmen zu erhalten, sind detaillierte systematisch aufbereitete Daten und Informationen über die verschiedenen Gewerbebestände notwendig. Mit einer Strukturuntersuchung aller gewerblich genutzten Gebiete müßte dazu die Grundlage für ein „Raumbeobachtungssystem“ geschaffen werden. Die ermittelten Daten sollten in das MAPIS eingespeist und durch Daten aus dem Verwaltungsvollzug ergänzt werden (gewerbliche Bautätigkeitsstatistik, gewerbliche Grundstücksverkäufe, Gewerbebauplätze).

15. Stadtentwicklungsplanung ist nicht alleine durch die Anwendung der Planungs- und Steuerungsinstrumente möglich, sondern setzt auch einen ausreichenden städtischen Bodenvorrat voraus. Daneben sind die gesetzlich gegebenen Möglichkeiten voll auszuschöpfen (Baugebot, besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB, Wohnungsbauerleichterungsgesetz). Darüber hinaus müssen freiwillige Umlegungsverfahren stärker als in der Vergangenheit zur Anwendung kommen.
16. Um die urbane Lebensqualität zu verbessern und die Stadt für ihre Bewohner attraktiv zu gestalten, muß im Verkehrsbereich das Angebot im öffentlichen Verkehr nachhaltig verbessert und der Individualverkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen in den stark besiedelten Bereichen, insbesondere in der Innenstadt, eingeschränkt werden. Dies bedeutet die Anerkennung einer allgemeinen Vorrangstellung des ÖPNV, die durch einen konsequenten Ausbau dokumentiert wird.

Zusätzlich muß ein Verkehrsmanagement aufgebaut werden, das in einzelnen Verkehrsräumen bestimmten Verkehrsträgern (ÖPNV, MIV, Fahrrad, Fußweg) eindeutige Prioritäten zuordnet. Im Rahmen des zu erstellenden Verkehrsentwicklungsplanes müssen auch die außerhalb der Stadt entstehenden Verkehrsbedürfnisse, die auf Mannheim zielen, eingebunden und gelenkt werden.

17. Bei alledem steht im Vordergrund die Lebensqualität unserer Stadt, die Identifikation der Bürger mit ihrem Lebensraum sowie der Rang der Stadt und des Wirtschaftsraums Rhein-Neckar, sowohl national wie international.



## Anhang 2

DV-Unterstützung der Planung  
(MAPIS/MABS)

### DV-Unterstützung der Planung MAPIS/MABS

Innerhalb des Systems MAPIS wurde ein Projekt MABS (Mannheimer Bevölkerungsstruktur) initiiert, das sich mit der Beschaffung und Bereitstellung von soziodemographischen Daten befaßt.

Die Konzeption des Projektes zielt darauf ab, neben allgemeinen Anforderungen zum Bevölkerungsbestand (Alter, Geschlecht, Nationalität, Familienstand, etc.) in den unterschiedlichen Aggregationsstufen einer kleinräumigen Gliederung, auch speziellere soziodemographische Daten zu Haushaltstypen, Lebenszyklengliederung und Wanderungsbewegungen bereitzustellen. Diese Daten sollen aus dem bei der Stadt vorgehaltenen Datenpool in aufbereiteter Form in einem Raumbezug den Ämtern zur Verfügung gestellt werden.

Ein periodisch gelieferter Standarddatensatz mit soziodemographischen Basisdaten in kleinräumiger Gliederung über Einwohner/innenstruktur, Haushaltstypen und Wanderungsbewegungen (vom Projekt MABS halbjährlich vorgesehen) würde den Fachämtern Referenzdaten für ihre Fachdateien liefern und sie im Zeitverlauf aktuell über demographische Entwicklungen informieren. Die Tatsache, daß bei stagnierender Einwohner/innenzahl die Haushaltsanzahl steigt, verdeutlicht z.B. den Wirkungszusammenhang zwischen der Haushaltsentwicklung, der Wohnungsmarkt- und Infrastrukturentwicklung. Daher wäre eine automatisierte Zusammenführung der Daten von Einzelpersonen zu Haushalten bzw. haushaltsähnlichen Personenverbänden und deren Auswertung von zentraler Bedeutung.

Nachdem die Testphase in Zusammenarbeit mit der AG-Sozialplanung und dem Stadtplanungsamt abgeschlossen ist, können die Strukturdaten zu Alter, Geschlecht, Nationalität, etc. in der räumlichen Bezugsebene bereitgestellt werden. Um die für Planungsaufgaben notwendigen Zusammenhänge zwischen den unterschiedlichen Informationen sichtbar zu machen und so Entwicklungen transparenter zu gestalten, erfolgt die Visualisierung der raumbezogenen Daten auf einem PC-gestützten graphischen Informationssystem. Hier lassen sich die Daten auf Basis einer Baublockkarte in ihrem Raumbezug darstellen und analysieren.

Durch die kleinräumige Bezugsebene Baublock wird es möglich, die Daten je nach Fragestellungen zu beliebigen größeren Funktionsräumen zu aggregieren und damit Einzelinformationen zu einem Gesamtbild zu verdichten.

Daten zu Haushaltsgrößen bzw. zu Wanderungsbewegungen werden erst in einem 2. Schritt bereitgestellt werden können, da sich diese Daten nur indirekt aus dem vorhandenen Material gewinnen lassen. Hier sind weitere konzeptionelle Vorüberlegungen notwendig, um festzustellen, in welcher statistischen Signifikanz die Informationen dann vorliegen und welche Interpretationsfreiräume sich ggf. hierdurch ergeben werden. Dies wird ein Hauptinteresse des weiteren Projektverlaufes sein.

Es ist weiter geplant, den Fachämtern eine Service-Struktur zur Verfügung zu stellen, die die Distribution von Daten auf Datenträger (Diskette) mit Standardtabellen und verknüpfte Standardgrafiken beinhaltet.

Auf der Grundlage des MABS könnte dann für die kommunale Sozialplanung ein regionalisiertes Sozialindikatorensystem zur Beschreibung der Sozialstruktur, sozialer Lebens- und Problemlagen, sozialräumlicher Entwicklungsprozesse und ein Instrument zur Wirkungsanalyse sozialpolitischer Entwicklungskonzepte und Maßnahmen auf allen räumlichen Gliederungsebenen der Stadt aufgebaut werden. Zu berücksichtigende zentrale Indikatoren wären bei einer solchen regionalisierten Darstellung Bevölkerungsstruktur, Einkommenssituation, Beschäftigungsstruktur/Arbeitslosigkeit, Armut/Sozialhilfe, Wohnen, Gesundheit, Kultur/Bildung und Soziale Infrastruktur.



## Anhang 3

Leitlinien zur ökologischen Stadtentwicklung  
Mannheims im „Modell Räumliche Ordnung“  
von 1992

**Leitlinien zur ökologischen Stadtentwicklung Mannheims im „Modell Räumliche Ordnung“ von 1992**

1. Die für Klima, Frischluft, Temperaturlausgleich, Grundwasser, Boden, Flora und Fauna wichtigen Flächen müssen erhalten, gesichert (u.U. durch Bebauungspläne) und weiter entwickelt werden.
2. Es sind zusammenhängende Freiraumsysteme, die die Innenstadt mit der „freien Landschaft“ und die Ortsteile untereinander verbinden, zu entwickeln.
3. Bebaute Gebiete sollen sich klar von den benachbarten Freiräumen abgrenzen.
4. Die Bebauung selbst ist durch Freiräume (Stadtteilparks/-plätze), Grünverbindungen, Wohnstraßen, etc.) zu gliedern.
5. Die für Mannheim typischen Landschaftsstrukturen (z.B. Auwald, Flußuferbereiche, Dünen) müssen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.
6. Landschaftsbereiche, die sich besonders für die „ruhige Erholung“ eignen, sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu entwickeln (passive Erholung).
7. Für Freiraumaktivitäten der Bevölkerung (z.B. Kleingärten, Spiel- und Sportflächen) sind ausreichend Flächen zu reservieren (aktive Erholung).
8. Freizeitanlagen sind in Zentren zusammenzufassen und in der Nähe der Wohnbereiche zu konzentrieren.

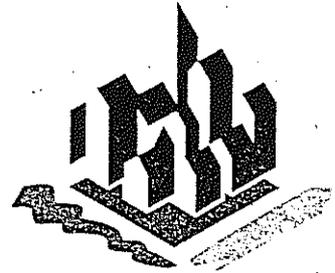
## Anhang 4

### Flächenbilanz und Schutzgebietsdynamik in Mannheim

Schutzgebiete	Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim		effektive Fläche der Schutzgebiete auf der Gemarkung Mannheim 1990 - 1997 - 2010		Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim		effektive Fläche der Schutzgebiete auf der Gemarkung Mannheim 1990 - 1997 - 2010		Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim		effektive Fläche der Schutzgebiete auf der Gemarkung Mannheim 1990 - 1997 - 2010				
	Idf Nr	Name	Teil des kombinierten NSG/LSG	Größe in ha insgesamt/NSG/LSG (mit Nachbargemeinden)	Ausweisungsjahr	Größe in ha laut Verordnung	Umwidmung +/- vor 1990	Größe in ha Stand 1990	% Anteil vom Stadtgebiet	Umwidmung +/- nach 1990	Größe in ha Stand 1997	% Anteil vom Stadtgebiet	Umwidmung +/- nach 1997 - 2010	voraussichtl. Größe in ha im Jahr 2010	% Anteil vom Stadtgebiet
<b>Naturschutzgebiete (NSG)</b>															
1	Reifinsel				30.11.83	100,00		100,00	0,69%		100,00	0,69%		100,00	0,69%
2	Bei der Silberpappel				30.11.83	8,63	8,63	8,63	0,06%		8,63	0,06%		8,63	0,06%
3	Backofen-Riedwiesen	Schwetzinger Wiesen-Riedwiesen	650,0 / 295,8 / 354,2		16.11.84	149,30		82,10	0,57%		82,10	0,57%		82,10	0,57%
4	Maulbeerinsel	Unterer Neckar	735,7 / 187,0 / 548,7		17.12.86	10,30		10,30	0,07%		10,30	0,07%		10,30	0,07%
5	Wörthel	Unterer Neckar	735,7 / 187,0 / 548,7		17.12.86	21,10		21,10	0,15%		21,10	0,15%		21,10	0,15%
6	Kopffläche am Friesenheimer Altrhein				11.07.88	21,00	21,00	21,00	0,14%		21,00	0,14%		21,00	0,14%
7	Hirschacker und Dossenwald	Hirschacker und Dossenwald	180,0 / 128,0 / 52,0		16.12.93	128,00		67,90	0,47%		67,90	0,47%		67,90	0,47%
8	Ballauf Wilhelmswörth				27.12.93	340,00		125,10	2,35%		340,00	2,35%		340,00	2,35%
9	Viehwäldchen-Apfelkammer-Neuwäldchen				28.12.93	38,00		13,00	0,26%		38,00	0,26%		38,00	0,26%
10	Weidenschlägel												20,00	21,00	0,14%
11	Altrheinlagune												30,00	30,00	0,21%
12	Silberpappel												12,00	12,00	0,08%
<b>Flächenhafte Naturdenkmale (fND)</b>															
1	Stotzweiher				31.08.87	0,93		0,93	0,01%		0,93	0,01%		0,93	0,01%
2	Bell				04.11.97								5,00	0,20	0,00%
3	Siegelwaag												5,00	5,00	0,03%
<b>Flächen Naturschutz</b>															
<b>Landschaftsschutzgebiete (LSG)</b>															
1	Käfertaler Wald				29.09.75	1200,00		1200,00	8,28%		1187,00	8,19%		1187,00	8,19%
2	Waldpark				02.05.75	167,00	-8,63	158,37	1,09%		158,37	1,09%		146,37	1,01%
3	Friesenheimer Insel				15.02.79	129,00		129,00	0,89%		129,00	0,89%		109,00	0,75%
4	Ballauf-Wilhelmswörth				18.06.80	190,00	-21,00	168,90	1,17%		168,90	1,17%		109,00	0,75%
5	Sandtorfer Bruch				16.07.84	533,00		533,00	3,68%		533,00	3,68%		43,80	0,30%
6	Schwetzinger Wiesen-Edinger Ried	Schwetzinger Wiesen-Riedwiesen	650,0 / 295,8 / 354,2		16.11.84	149,30		0,90	0,01%		0,90	0,01%		528,00	3,64%
7	Egelwasser													0,90	0,01%
8	Unterer Dossenwald				24.11.84	25,00		25,00	0,17%		25,00	0,17%		25,00	0,17%
9	Mannheimer Neckaraue	Unterer Neckar	735,7 / 187,0 / 548,7		28.10.86	840,00		840,00	5,80%		772,10	5,33%		772,10	5,33%
10	Südöstlich der Iivesheimer Schlinge	Unterer Neckar	735,7 / 187,0 / 548,7		17.12.86	135,70		135,70	0,94%		135,70	0,94%		135,70	0,94%
11	Westlich der Iivesheimer Schlinge	Unterer Neckar	735,7 / 187,0 / 548,7		17.12.86	145,90		5,60	0,04%		5,60	0,04%		5,60	0,04%
12	Feudenheimer Au					70,40		52,60	0,36%		52,60	0,36%		52,60	0,36%
13	Markrafenacker				28.12.88	44,00		44,00	0,30%		44,00	0,30%		44,00	0,30%
14	Weidenbergel				22.11.95	375,00		375,00	2,59%		375,00	2,59%		375,00	2,59%
15	Langgewann												76,00	0,52%	
16	Schuttdeponie Friesenheimer Insel												67,00	0,46%	
17	Krähenflügel												35,00	0,24%	
18	Fohlenwerde												80,00	0,55%	
19	Straßenheim												26,00	0,18%	
20	Südlich Seckenheim												400,00	2,76%	
21	Aufeld												125,00	0,86%	
<b>Flächen Landschaftsschutz</b>															
<b>Gesamtfläche Schutzgebiete</b>															
Naturdenkmale (ND)															
29 Maulbeerbäume auf der Maulbeerinsel und 18 Bäume im Stadtgebiet (Stand 1997)															
29 Maulbeerbäume auf der Maulbeerinsel und 39 Bäume im Stadtgebiet (nach abgeschlossenem Ausweisungsverfahren für weitere 21 Bäume)															
<b>Gesamtfläche Schutzgebiete</b>															
3293,07 22,72%															
3537,13 24,40%															
3462,07 23,88%															
4152,03 28,64%															
4234,07 29,21%															
4992,23 34,44%															

## Anhang 5

Charta der Europäischen Städte und Gemeinden  
auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit  
(Charta von Aalborg)



## Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit (Charta von Aalborg)

Am 27. Mai 1994 verabschiedet von den Teilnehmern der Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden in Aalborg, Dänemark

- Teil I: Durch Konsens angenommene Erklärung: Europäische Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit  
Teil II: Die Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden  
Teil III: In "Lokale Agenda 21" - Prozesse eintreten:  
Kommunale Handlungsprogramme für Zukunftsbeständigkeit

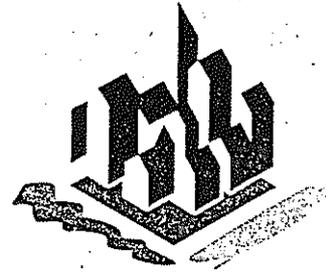
### Vorbemerkung

Die Charta von Aalborg (*Charter of European Cities & Towns Towards Sustainability*) wurde von den Teilnehmern der Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden beschlossen, die von der Stadt Aalborg, Dänemark, und der Europäischen Kommission vom 24.-27. Mai 1994 in Aalborg veranstaltet und vom Internationalen Rat für Kommunale Umweltinitiativen (ICLEI) inhaltlich ausgerichtet wurde. ICLEI zeichnet gemeinsam mit dem Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen verantwortlich. Die Charta spiegelt Gedanken und Formulierungen vieler Beteiligter wider.

Die Charta von Aalborg wurde anfangs von 80 europäischen Kommunen und 253 Vertretern internationaler Organisationen, nationaler Regierungen, wissenschaftlicher Institute, Berater und Einzelpersonen unterzeichnet. Durch die Unterzeichnung der Charta initiierten die Städte, Gemeinden und Kreise die Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und verpflichteten sich dazu, in "Lokale Agenda 21"-Prozesse einzutreten und langfristige Handlungsprogramme mit dem Ziel der Zukunftsbeständigkeit aufzustellen.

Der Charta-Entwurf wurde von den mehr als 600 Teilnehmern der Aalborg-Konferenz in 36 Workshops diskutiert. Vieler ihrer Kommentare und Vorschläge wurden in den endgültigen Text aufgenommen. Dennoch meinte der Charta-Redaktionsausschuß, daß zahlreiche grundlegende und substantielle Ergänzungsvorschläge nicht einfach im Wege der redaktionellen Bearbeitung einbezogen werden können, sondern eine intensivere Erwägung und Diskussion verdienen. Daher schlug er vor, daß es Aufgabe der Kampagnenkoordination sein sollte, die Ergänzungsvorschläge zu sichten, die Charta weiterzuentwickeln und den Teilnehmern der Zweiten Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden vorzulegen, die im September 1996 in Lissabon, Portugal stattfinden soll.

Die Begriffe "sustainable" (wörtlich: aufrechterhaltbar) und "sustainability" (Aufrechterhaltbarkeit) aus der englischen Originalfassung finden im deutschen Sprachgebrauch keine griffige Entsprechung. Je nach Sinnzusammenhang wurde "sustainable" mit beständig, zukunftsbeständig, dauerhaft oder nachhaltig und umweltgerecht übersetzt. Für "sustainability" wurden entweder Zukunftsbeständigkeit oder Dauerhaftigkeit in Bezug auf Kommunen, sowie Nachhaltigkeit in Bezug auf Ressourcenbewirtschaftung verwendet.



## **Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit (Charta von Aalborg)**

Am 27. Mai 1994 verabschiedet von den Teilnehmern der Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden in Aalborg, Dänemark

- Teil I: Durch Konsens angenommene Erklärung: Europäische Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit  
Teil II: Die Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden  
Teil III: In "Lokale Agenda 21" - Prozesse eintreten:  
Kommunale Handlungsprogramme für Zukunftsbeständigkeit

### **Teil I: Durch Konsens angenommene Erklärung: Europäische Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit**

#### **I.1 Die Rolle der Europäischen Städte und Gemeinden**

Wir europäischen Städte und Gemeinden, Unterzeichner dieser Charta, erklären, daß unsere Städte im Laufe der Geschichte Teil von Weltreichen, Nationalstaaten und Regimen waren und diese überlebt haben und als Zentren gesellschaftlichen Lebens, als Träger unserer Wirtschaften, Hüter der Kultur, des Erbes und der Traditionen fortbestehen. Neben den Familien und den Nachbarschaften sind die Städte Grundelemente unserer Gesellschaften und Staaten. Die Städte sind Zentren der Industrie, des Handwerks und Handels, der Bildung und der Verwaltung.

Wir verstehen, daß unsere derzeitige städtische Lebensweise, insbesondere unser arbeits- und funktionsteiliges System, die Flächennutzung, der Verkehr, die Industrieproduktion, Landwirtschaft, der Konsum und die Freizeitaktivitäten und folglich unser gesamter Lebensstandard uns für die vielen Umweltprobleme wesentlich verantwortlich macht, denen die Menschheit gegenübersteht. Dies ist besonders bedeutsam, weil 80 Prozent der europäischen Bevölkerung in städtischen Gebieten leben.

Wir haben erkannt, daß der heutige hohe Pro-Kopf-Verbrauch von Ressourcen in den Industrienationen nicht für alle jetzt lebenden Menschen, ganz zu schweigen von künftigen Generationen, möglich ist, ohne das natürliche Kapital zu zerstören.

Wir sind überzeugt, daß menschliches Leben auf unserem Planeten ohne dauerhaft und umweltgerecht geprägte Kommunen keinen Bestand haben wird. Die Kommunalverwaltung ist dort angesiedelt, wo die Umweltprobleme wahrgenommen werden, sie ist die bürgernaheste Ebene, und trägt gemeinsam mit Regierungen und Verwaltungen auf allen Ebenen Verantwortung für das Wohl von Mensch und Natur.

## **1.2 Die Idee und die Grundsätze der Zukunftsbeständigkeit**

Wir Städte und Gemeinden verstehen, daß uns die Idee der zukunftsbeständigen und umweltgerechten Entwicklung hilft, unseren Lebensstandard mit der Tragfähigkeit der natürlichen Umwelt in Einklang zu bringen. Wir bemühen uns um soziale Gerechtigkeit, zukunftsbeständige Wirtschaftssysteme und eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Umwelt. Soziale Gerechtigkeit muß notwendigerweise auf einer wirtschaftlichen Dauerhaftigkeit und Gerechtigkeit beruhen, und diese wiederum erfordern eine Nachhaltigkeit der Umweltnutzung.

Die nachhaltige Nutzung der Umwelt bedeutet die Erhaltung des natürlichen Kapitals. Sie erfordert von uns, daß die Verbrauchsrate von erneuerbaren Rohstoff-, Wasser- und Energieressourcen nicht höher ist als die Neubildungsrate, und daß nicht-erneuerbare Ressourcen nicht schneller verbraucht werden, als sie durch dauerhafte, erneuerbare Ressourcen ersetzt werden können. Nachhaltige Umweltnutzung bedeutet auch, daß die Emission von Schadstoffen nicht größer sein darf als die Fähigkeit von Luft, Wasser und Boden, diese Schadstoffe zu binden und abzubauen.

Darüberhinaus heißt nachhaltige Umweltnutzung auch die Erhaltung der Artenvielfalt, der menschlichen Gesundheit sowie der Sicherung von Luft-, Wasser- und Bodenqualitäten, die ausreichen, um das Leben und das Wohlergehen der Menschen sowie das Tier- und Pflanzenleben für alle Zukunft zu sichern.

## **1.3 Kommunale Strategien für Zukunftsbeständigkeit**

Wir Städte und Gemeinden sind überzeugt, daß die Stadt bzw. Gemeinde zum einen die größte Einheit ist, die in der Lage ist, die zahlreichen mit der Stadt zusammenhängenden architekturbezogenen, sozialen, wirtschaftlichen und politischen Ungleichgewichte sowie jene, die mit der Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Umwelt zusammenhängen und die unsere moderne Welt schädigen, anzupacken. Zum anderen ist sie der kleinste Rahmen, in dem solche Probleme vernünftig auf integrierte, ganzheitliche und nachhaltige Weise gelöst werden können. Da die Städte verschieden sind, muß jede ihren eigenen Weg zur Dauerhaftigkeit und Zukunftsbeständigkeit finden. Wir werden die Grundsätze der Zukunftsbeständigkeit in sämtliche Politikfelder einbeziehen und die jeweiligen Stärken unserer Städte und Gemeinden zur Grundlage ortsangepaßter Strategien machen.

#### **1.4 Zukunftsbeständigkeit als kreativer, lokaler, gleichgewichtssuchender Prozeß**

Wir Städte und Gemeinden erkennen an, daß Zukunftsbeständigkeit weder eine bloße Vision noch ein unveränderlicher Zustand ist, sondern ein kreativer, lokaler, auf die Schaffung eines Gleichgewichts abzielender Prozeß, der sich in sämtliche Bereiche der kommunalen Entscheidungsfindung erstreckt. Er hält die Stadtverwaltungen ständig darüber auf dem Laufenden, welche Aktivitäten das städtische Ökosystem zum erwünschten Gleichgewicht hinführen und welche es davon ablenken. Indem die Verwaltung einer Stadt auf den in einem solchen Prozeß gesammelten Informationen beruht, kann die Stadt als ein organisches Ganzes verstanden werden, und die Auswirkungen aller wesentlichen Aktivitäten treten deutlich zutage. Durch einen solchen Prozeß können die Stadt und ihre Bürger auf guter Informationsgrundlage Entscheidungen treffen. Durch einen in Zukunftsbeständigkeit verankerten Verwaltungsprozeß können Entscheidungen getroffen werden, die nicht nur die Belange der heutigen Interessengruppen, sondern auch zukünftiger Generationen berücksichtigen.

#### **1.5 Problemlösung durch stufenweises Weitervermitteln nach außen**

Wir Städte und Gemeinden erkennen an, daß eine Stadt oder Gemeinde es sich nicht leisten kann, Probleme in die weitere Umgebung oder in die Zukunft zu "Exportieren". Daher müssen alle Probleme und Ungleichgewichte in einer Stadt zunächst intern auf lokaler Ebene ausgeglichen oder aber durch eine externe größere Körperschaft auf regionaler oder nationaler Ebene aufgenommen werden. Dies ist das Prinzip der Problemlösung durch stufenweises Weitervermitteln nach außen. Die Umsetzung dieses Prinzips gibt jeder Stadt viel Spielraum zur Bestimmung der Art ihres Handelns.

#### **1.6 Städtische Wirtschaft auf dem Weg zur Nachhaltigkeit und Zukunftsbeständigkeit**

Wir Städte und Gemeinden verstehen, daß der einschränkende Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Städte und Gemeinden das natürliche Kapital (wie Atmosphäre, Boden, Wasser und Wälder) geworden ist. Folglich müssen wir in dieses Kapital investieren. In der Prioritätenfolge erfordert dies:

1. Investitionen in die Bewahrung des noch vorhandenen natürlichen Kapitals, wie beispielsweise Grundwasserbestände, Boden, Lebensräume für seltene Arten;
2. Förderung der Entwicklung des natürlichen Kapitals durch Verringerung der derzeitigen exzessiven Nutzung, beispielsweise nicht-erneuerbarer Energieträger;
3. Investitionen zur Verringerung der Belastung der natürlichen Kapitalbestände durch Erweiterung des kultivierten natürlichen Kapitals, wie beispielsweise innerstädtische Erholungsparks zur Entlastung der natürlichen Wälder;
4. Erhöhung der Effizienz von Produkten bis hin zum Endverbraucher, beispielsweise Niedrigenergiebauten oder umweltfreundlicher Stadtverkehr.

### **1.7 Soziale Gerechtigkeit als Voraussetzung für eine Zukunftsbeständigkeit der Stadt**

Wir Städte und Gemeinden sind uns bewußt, daß die Armen am stärksten unter den Umweltbelastungen (wie verkehrsbedingtem Lärm und Luftverschmutzung, mangelndem Komfort, ungesunden Wohnverhältnissen, fehlenden Freiflächen) leiden und am wenigsten in der Lage sind, Abhilfe zu schaffen. Die ungleiche Verteilung von Reichtum verursacht zum einen umweltschädliches Verhalten und erschwert zum anderen Verhaltensveränderungen. Wir beabsichtigen, die sozialen Grundbedürfnisse der Menschen sowie Gesundheitsfürsorge, Beschäftigung und Wohnungsversorgung mit dem Umweltschutz zu integrieren. Wir möchten aus den ersten Erfahrungen mit einer beständigen und umweltgerechten Lebensweise lernen, um auf diese Weise die Lebensqualität der Bürger zu erhöhen anstatt nur einfach den Verbrauch zu maximieren.

Wir werden versuchen, solche Arbeitsplätze zu schaffen, die zur Beständigkeit der Gemeinschaft beitragen, um damit die Arbeitslosigkeit zu vermindern. In unseren Bemühungen um die Ansiedlung von Unternehmen oder Schaffung von Arbeitsplätzen werden wir die Auswirkungen der Geschäftsideen auf die Zukunftsbeständigkeit prüfen, um die Schaffung von Langzeitarbeitsplätzen und die Herstellung von langlebigen Produkten im Einklang mit den Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu fördern.

### **1.8 Zukunftsbeständige Flächennutzungsstrukturen**

Wir Städte und Gemeinden erkennen die Bedeutung einer wirksamen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung durch unsere kommunalen Gebietskörperschaften, die auch die strategische Umweltprüfung sämtlicher Pläne umfaßt. Wir sollten die Chancen für leistungsfähige öffentliche Verkehrsversorgung und effiziente Energieversorgung nutzen, die höhere Bebauungsdichten bieten, und dabei gleichzeitig das menschliche Maß der Bebauung beibehalten. Sowohl bei der Durchführung von Stadtsanierungsprojekten in innerstädtischen Gebieten als auch bei der Planung neuer Vororte bemühen wir uns um eine Mischnutzung, um den Mobilitätsbedarf zu vermindern. Die Idee einer gerechten wechselseitigen Abhängigkeit in der Region sollte es uns ermöglichen, die Leistungsströme zwischen Stadt und Land ins Gleichgewicht zu bringen und zu verhindern, daß die Städte die Ressourcen des Umlandes nur ausbeuten.

### **1.9 Zukunftsbeständige Strukturen städtischer Mobilität**

Wir Städte und Gemeinden werden uns bemühen, das Verkehrsaufkommen zu senken und dabei dennoch die Erschließungsqualität zu verbessern und das soziale Wohl und die städtische Lebensweise aufrechtzuerhalten. Wir wissen, daß eine zukunftsbeständige Stadt unbedingt die erzwungene Mobilität verringern und die Förderung und Unterstützung von unnötigem Kraftfahrzeuggebrauch beenden muß. Wir werden ökologisch verträglichen Fortbewegungsarten (insbesondere Zufußgehen, Radfahren, öffentlicher Nahverkehr) den Vorrang einräumen und den Verbund dieser

Verkehrsarten in den Mittelpunkt unserer Planungsarbeiten stellen. Motorisierten Individualverkehrsmitteln sollte nur die ergänzende Aufgabe zukommen, den Zugang zum öffentlichen Nahverkehr zu erleichtern und die wirtschaftliche Aktivität der Stadt aufrechtzuerhalten.

### **I.10 Verantwortung für das Weltklima**

Wir Städte und Gemeinden verstehen, daß die bedeutenden Gefahren, die die globale Erwärmung für die natürliche und die bebaute Umwelt sowie für zukünftige Menschengenerationen mit sich bringt, geeignete Maßnahmen erfordern, um die Emission von Treibhausgasen in die Atmosphäre sobald wie möglich zu stabilisieren und sodann zu reduzieren. Genau so wichtig ist der Schutz der globalen Biomasse-Ressourcen, zum Beispiel der Wälder und des Phytoplanktons, die im Kohlenstoffkreislauf der Erde eine entscheidende Rolle spielen. Die Reduzierung der Schadstoffemission aus der Nutzung fossiler Brennstoffe erfordert Politiken und Initiativen, die auf dem umfassenden Verständnis der städtischen Umwelt als Energiesystem beruhen. Die einzig nachhaltigen und zukunftsbeständigen Alternativen sind erneuerbare Energiequellen.

### **I.11 Vermeidung der Vergiftung von Ökosystemen**

Wir Städte und Gemeinden sind uns der Tatsache bewußt, daß eine zunehmende Menge von giftigen und gefährlichen Substanzen in die Luft, das Wasser, den Boden und die Nahrung abgegeben und damit zu einer wachsenden Bedrohung für die menschliche Gesundheit und die Ökosysteme werden. Wir werden alles Erdenkliche tun, um dafür zu sorgen, daß weitere Stoffeinträge gestoppt und an der Quelle vermieden werden.

### **I.12 Kommunale Selbstverwaltung als Voraussetzung**

Wir Städte und Gemeinden sind zuversichtlich, daß wir über die Kraft, das Wissen und das kreative Potential verfügen, um eine zukunftsbeständige Lebensweise zu entwickeln und unsere Städte auf das Ziel der Dauerhaftigkeit und Umweltverträglichkeit hin zu gestalten und zu verwalten. Als demokratisch gewählte Vertreter unserer Kommunen sind wir bereit, uns für die zukunftsbeständige Neuordnung unserer Städte zu engagieren und dafür Verantwortung zu übernehmen. Inwieweit sich die Städte und Gemeinden dieser Herausforderung stellen können, hängt davon ab, ob sie im Einklang mit dem Subsidiaritätsprinzip das Recht auf kommunale Selbstverwaltung haben. Die lokale Ebene muß mit ausreichenden Kompetenzen ausgestattet sein, und die kommunalen Gebietskörperschaften müssen über eine solide finanzielle Grundlage verfügen.

### **I.13 Bürger als Schlüsselakteure und die Einbeziehung der örtlichen Gemeinschaft**

Wir Städte und Gemeinden verpflichten uns, den in der Agenda 21, dem auf dem UN-Erdgipfel in Rio de Janeiro verabschiedeten Schlüsseldokument, enthaltenen

Auftrag zu erfüllen und mit allen gesellschaftlichen Kräften in unseren Kommunen - den Bürgern, Unternehmen, Interessengruppen - bei der Aufstellung von Lokalen Agenden 21 zusammenzuarbeiten. Wir anerkennen die im Fünften Umweltprogramm der Europäischen Union "Maßnahmen im Hinblick auf eine dauerhafte und umweltgerechte Entwicklung" enthaltene Forderung nach gemeinsamer Verantwortung aller gesellschaftlichen Kräfte für die Umsetzung des Programms. Folglich wird die Zusammenarbeit aller Beteiligten die Grundlage unseres Wirkens sein. Wir werden dafür Sorge tragen, daß alle Bürger und interessierten Gruppen Zugang zu Informationen erhalten und es ihnen möglich ist, an den lokalen Entscheidungsprozessen mitzuwirken. Wir bemühen uns um Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten für Zukunftsbeständigkeit nicht nur für die breite Öffentlichkeit, sondern auch für Abgeordnete und Bedienstete der Kommunalverwaltungen.

#### **I.14 Instrumentarium für eine auf Zukunftsbeständigkeit gerichtete Kommunalverwaltung**

Wir Städte und Gemeinden sichern zu, das gesamte verfügbare politische und planerische Instrumentarium für einen ökosystembezogenen Ansatz kommunaler Verwaltung zu nutzen. Dazu werden wir eine breite Palette von Instrumenten einsetzen, u.a. die Erhebung und Verarbeitung von Umweltdaten; die Umweltplanung; ordnungspolitische, wirtschaftliche und kommunikative Instrumente wie Satzungen, Steuern und Gebühren; Instrumente zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit sowie zur Bürgerbeteiligung. Wir wollen neue Systeme der Kommunalen Naturhaushaltswirtschaft einführen, um mit unseren natürlichen Ressourcen ebenso haushälterisch umzugehen wie mit unserer künstlichen Ressource 'Geld'.

Wir wissen, daß wir unsere umweltpolitischen Bemühungen und die Steuerung der Umweltqualität, insbesondere unsere Umweltüberwachung, das Öko-Audit, die Umweltverträglichkeitsprüfung, die ökologischen Buchhaltungs-, Bilanzierungs- und Berichterstattungssysteme, auf unterschiedliche Arten von Indikatoren stützen müssen. Dazu zählen Indikatoren der städtischen Umweltqualität, der städtischen Ressourcenströme, der Stadtstrukturen und vor allem der Zukunftsbeständigkeit städtischer Systeme.

Wir Städte und Gemeinden erkennen an, daß bereits eine ganze Reihe von Programmen und Maßnahmen, die positive ökologische Auswirkungen zeigen, in vielen europäischen Städten erfolgreich angewendet werden. Obwohl sie wertvolle Hilfsmittel zur Verringerung des Tempos der Zukunfts-Unbeständigkeit und der von ihr ausgehenden Belastung sind, bewirken sie jedoch nicht eine Umkehr der unbeständigen Entwicklung der Gesellschaft. Dennoch, dank dieser vorhandenen starken ökologischen Grundlage dürfte den Städten der entscheidende Schritt leicht fallen, diese Programme und Maßnahmen in die Kommunalpolitik einzubeziehen, um das örtliche Wirtschaften durch einen umfassenden Prozeß der Suche nach Zukunftsbeständigkeit zu beeinflussen. Wir sind aufgefordert, in diesem Prozeß unsere eigenen Strategien zu entwickeln, sie in der Praxis zu erproben und unsere Erfahrungen anderen zugänglich zu machen.

## Teil II

### Die Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden

Wir europäischen Städte und Gemeinden, Unterzeichner dieser Charta, werden gemeinsam in Richtung auf Zukunftsbeständigkeit vorgehen, indem wir aus Erfahrungen und erfolgreichen kommunalen Beispielen lernen. Wir werden uns gegenseitig ermutigen, langfristige Aktionspläne (Lokale Agenden 21) aufzustellen, dadurch die Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften zu stärken und diesen Prozeß mit der Politik der Europäischen Union im Bereich der städtischen Umwelt zu verbinden.

Wir initiieren hiermit die **Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden**, um Städte und Gemeinden in ihrem Bemühen um Dauerhaftigkeit und Umweltverträglichkeit zu bestärken und zu unterstützen. Die Anlaufphase dieser Kampagne soll zwei Jahre betragen; danach sollen die Fortschritte auf einer Zweiten Europäischen Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden im Jahre 1996 bewertet werden.

Wir laden alle Gebietskörperschaften (Städte, Gemeinden und Kreise) sowie alle europäischen Städtenetze dazu ein, sich der Kampagne durch Annahme und Unterzeichnung der vorliegenden Charta anzuschließen.

Wir ersuchen alle größeren Netzwerke von Kommunen in Europa, die Koordinierung der Kampagne zu übernehmen. Aus Vertretern dieser Netzwerke wird ein Koordinierungsausschuß gebildet. Für Kommunen, die keinem Netzwerk angehören, werden Vorkehrungen getroffen.

Wir betrachten Folgendes als die Hauptaufgaben der Kampagne:

- Erleichterung der gegenseitigen Unterstützung der europäischen Städte und Gemeinden bei der Gestaltung, Entwicklung und Umsetzung von Programmen mit dem Ziel der Zukunftsbeständigkeit;
- Sammlung und Verbreitung von Informationen über gute Beispiele auf kommunaler Ebene;
- Förderung des Grundsatzes der Zukunftsbeständigkeit in anderen Kommunen;
- Anwerbung weiterer Unterzeichner der Charta;
- Verleihung eines jährlichen Preises "Zukunftsbeständige Stadt";
- Formulierung politischer Empfehlungen an die Europäische Kommission;
- Beiträge zu den Berichten "Zukunftsbeständige Städte" der Sachverständigengruppe für die städtische Umwelt;
- Unterstützung von Kommunalpolitikern bei der Umsetzung geeigneter Empfehlungen und Rechtsvorschriften der Europäischen Union;
- Herausgabe eines Bulletins der Kampagne.

Zur Durchführung dieser Aufgaben muß eine Kampagnen-Koordinierung eingerichtet werden.

Wir werden andere Organisationen dazu auffordern, die Kampagne aktiv zu unterstützen.

### Teil III

## In Lokale Agenda 21 - Prozesse eintreten: Kommunale Handlungsprogramme für Zukunftsbeständigkeit

Wir europäischen Städte und Gemeinden, Unterzeichner dieser Charta, verpflichten uns durch Unterzeichnung der Charta und Mitwirkung an der Europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden, in unseren Kommunen bis zum Ende des Jahres 1996 einen Konsens über eine Lokale Agenda 21 zu suchen. Damit werden wir das Mandat erfüllen, welches den Kommunen durch Kapitel 28 der Agenda 21, dem Schlußdokument des Erdgipfels von Rio de Janeiro vom Juni 1992, gegeben worden ist. Mit unseren jeweiligen kommunalen Handlungsprogrammen werden wir einen Beitrag zur Umsetzung des Fünften Umweltprogramms "Maßnahmen im Hinblick auf eine dauerhafte und umweltgerechte Entwicklung" der Europäischen Union leisten. Die Prozesse zur Aufstellung von Lokalen Agenden 21 werden auf der Grundlage des Teils I dieser Charta durchgeführt.

Wir schlagen vor, bei der Ausarbeitung der kommunalen Handlungsprogramme folgende Schritte zu berücksichtigen:

- Anerkennung der bestehenden Rahmenbedingungen für Planung und Finanzierung sowie anderer Pläne und Programme;
- die systematische Bestimmung von Problemen und ihrer Ursachen, unter gründlicher Öffentlichkeitsbefragung;
- Dringlichkeitsreihung von Aufgaben zur Behandlung der ermittelten Probleme;
- Aufstellung eines Leitbildes für eine zukunftsbeständige Kommune unter Beteiligung aller Bereiche der örtlichen Gemeinschaft;
- Prüfung und Beurteilung alternativer strategischer Möglichkeiten;
- Aufstellung eines langfristigen kommunalen Handlungsprogrammes für Zukunftsbeständigkeit einschließlich meßbarer Ziele;
- Ausarbeitung eines Planes zur Umsetzung des Handlungsprogrammes einschließlich eines Zeitplanes sowie Festlegung der Verantwortlichkeiten der einzelnen Partner;
- Einrichtung von Systemen und Verfahren zur projektbegleitenden Kontrolle und Berichterstattung über die Umsetzung des Programmes.

Wir müssen prüfen, ob die in unseren Gebietskörperschaften geltenden organisatorischen Bedingungen geeignet und genügend leistungsfähig sind für die Durchführung von "Lokale Agenda 21"-Prozessen einschließlich langfristiger kommunaler Handlungsprogramme für Zukunftsbeständigkeit. Anstrengungen zur Verbesserung der organisatorischen Leistungsfähigkeit werden notwendig sein, einschließlich einer Prüfung der politischen Strukturen, der Verwaltungsverfahren, der verwaltungseinheitlichen und interdisziplinären Arbeitsweisen, der verfügbaren personellen Ressourcen und der interkommunalen Zusammenarbeit in Kommunalverbänden und Netzwerken.