

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat IV

Az. 61.21.02.22

28.08.2019

**V500/2019**

Betreff

Grundsatzentscheidung über die Entwicklung der Fläche des Pfalzplatzbunkers

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Bezirksbeirat Lindenhof	25.09.2019	öffentlich	Vorberatung
2. Ausschuss für Umwelt und Technik	05.11.2019	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:  
05 Lindenhof

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Lindenhof

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja/Nein

**Beschlussantrag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Planung für die Entwicklung des Pfalzplatzbunkers zu erstellen. Mit der städtebaulichen Planung soll die Grundlage für den Bau einer Kindertageseinrichtung und die Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen öffentlichen und bürgerschaftlichen Nutzungen geschaffen werden.

# BESCHLUSSVORLAGE

## V500/2019

- 1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**  
Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abgewogen.

- 2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**  
Leistungsziel 4: Sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordern, ist verbindliches Planungsrecht geschaffen.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt in verbindliches Planungsrecht um.

- 3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**  
Anzahl der Vorlagen im Rahmen der Bauleitplanung

**Begründung:**

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

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

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

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

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

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

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

6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
<b>Saldo</b>			

Dr. Kurz

Quast

## Sachverhalt

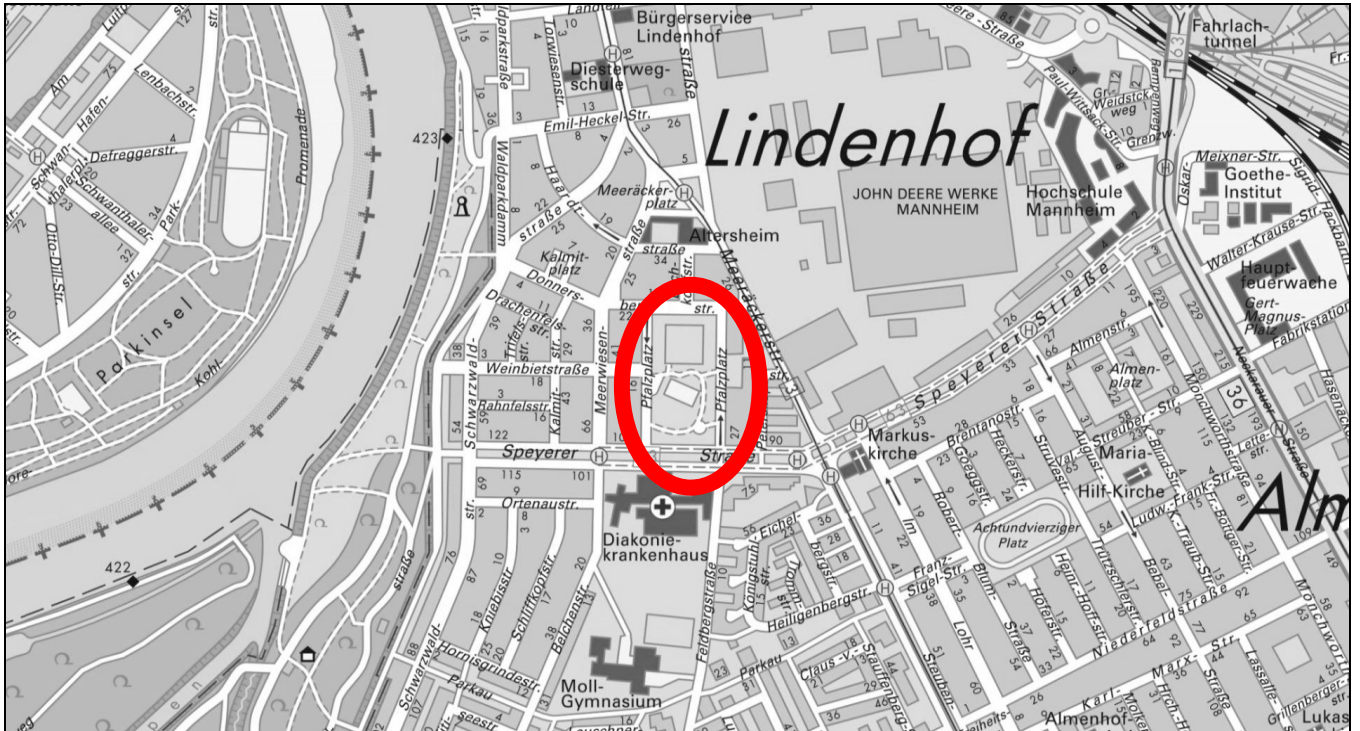


Abbildung: Übersichtslageplan mit Lage des Pfalzplatzes im Stadtbezirk Lindenhof (genordet, ohne Maßstab)

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Der nördliche Teil des im Stadtteil Lindenhof liegenden Pfalzplatzes wird von einem unterirdischen Schutzraum eingenommen, dem sog. Pfalzplatzbunker. Dieser Tiefbunker wird gegenwärtig vom FB 37 – Feuerwehr und Katastrophenschutz im Auftrag des Bundes verwaltet. Er unterliegt zurzeit noch der Zivilschutzbindung, weshalb die Unterhaltungskosten durch den Bund getragen werden. Eine Aufhebung der Zivilschutzbindung und eine Übernahme des Bauwerks durch die Stadt sind jedoch möglich, wenn dies von der Stadt beantragt wird.

Der Tiefbunker und insbesondere die Bunkerdecke weisen einen schlechten baulichen Zustand auf: In diversen Feldern des Schutzraums sind aufgrund von Bauwerksschäden Wassereinträge festzustellen, weshalb er besonders bei starken Regenfällen zum Teil großflächig unter Wasser steht. Die Feuerwehr muss das eingedrungene Wasser regelmäßig abpumpen, um größere Schäden zu vermeiden. Für eine langfristige Umnutzung des Tiefbunkers muss daher zumindest die Bunkerdecke saniert werden. Das Verfahren ist aufwendig, da zunächst von außen der Bodenbelag entfernt werden muss, bevor die Bunkerdecke saniert werden kann. Je nach vorgesehener Umnutzung sind weitere Sanierungsmaßnahmen notwendig. Alternativ könnte der Tiefbunker mit Beton oder einem anderen geeigneten Material verfüllt oder die Bunkerdecke eingerissen werden. Durch diesen Rückbau wäre eine künftige Nutzung des Grundstücks nicht mehr durch ein unterirdisches Bauwerk beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund des baulichen Zustands und der Sanierungsnotwendigkeit gab es bereits im Jahr

2016 Überlegungen, den Tiefbunker als Tiefgarage nutzbar zu machen. Hierfür wären jedoch über eine Sanierung der Bunkerdecke hinaus noch weitere kostenintensive Umbaumaßnahmen erforderlich geworden, so dass eine solche Umnutzung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht als sinnvoll betrachtet wurde.

Im Rahmen der gegenwärtigen Suche nach Standorten für Kinderbetreuungseinrichtungen ist der Pfalzplatzbunker jetzt wieder in den planerischen Fokus gerückt (siehe V493/2019): Für die kommenden Jahre wird für den Stadtteil Lindenhof ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen prognostiziert, das die Errichtung von zusätzlichen Einrichtungen erforderlich macht. Der Pfalzplatzbunker wurde dabei als ein möglicher und grundsätzlich geeigneter Standort identifiziert. Durch eine Nutzung dieser Fläche kann eine Inanspruchnahme von weiteren Grün- und Freiflächen im dicht bebauten Stadtteil vermieden werden. Im Zuge der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung ist die Sanierung oder (teilweise) Beseitigung des Bunkers erforderlich. Allerdings ist von Kosten für diese Maßnahme auszugehen, die im Vergleich zu den eigentlichen Baukosten der Kinderbetreuungseinrichtung unverhältnismäßig hoch sind.

Daher erscheint es unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll, den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung mit der Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung auf dem Pfalzplatzbunker zu verknüpfen. Dies ist auch unter städtebaulichen Aspekten sinnvoll. So zeichnet sich der Lindenhof als ein attraktiver Wohnstandort innerhalb des Stadtgebiets aus. Der hohen Nachfrage an Wohnraum kann innerhalb des Stadtteils jedoch nur sehr begrenzt durch Neubau Rechnung getragen werden, da hierfür geeignete Grundstücke weitgehend fehlen. Auf dem Areal des Pfalzplatzbunkers wäre eine Wohnbauentwicklung möglich, ohne dass hierzu eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen erforderlich wäre.

Insgesamt ergibt sich hieraus das städtebauliche Ziel, die Fläche des Pfalzplatzbunkers als Standort für eine Wohnbebauung sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung zu entwickeln. Gleichzeitig können im Zuge einer Realisierung dieser Nutzungen die Umnutzung des Bunkers oder seine teilweise Beseitigung und damit auch die Beseitigung einer städtebaulich defizitären Situation erfolgen.

## **2 Bestandsanalyse**

### **2.1 Lage und Größe**

Der Pfalzplatz befindet sich im Süden des Stadtteils Lindenhof. Er umfasst das Grundstück Flst. Nr. 5655 mit einer Größe von ca. 28.700 m<sup>2</sup>. Dieses wird begrenzt durch die Donnersbergstraße im Norden, die Speyerer Straße im Süden sowie die Straße Pfalzplatz im Westen und Osten. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

Der Pfalzplatzbunker nimmt den nördlichen Teil des Grundstücks ein. Er weist eine Grundfläche von ca. 8.800 m<sup>2</sup> auf.

### **2.2 Bestehende Nutzungen auf der Bunkerdecke**

Auf der Bunkerdecke haben sich in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen etabliert. Zu nennen sind ein Kinderspielplatz, eine Skateranlage, der Gemeinschaftsgarten (Hochbeete, Pergola, Geräteschuppen) einer Urban-Gardening-Gruppe und eine Calisthenics-Anlage.

Diese Nutzungen gehen teilweise auf Initiativen aus der Bürgerschaft zurück. Sie können jedoch – mit

Ausnahme des Gemeinschaftsgartens – von der gesamten Öffentlichkeit genutzt werden. Die Bunkerdecke wird von diesen Nutzungen zu ca. 2/3 eingenommen.

### **2.3 Umfeld**

Der Bunker ist im Norden, im Osten und im Westen von einem dichten Bestand ausgewachsener Bäume und Sträucher umgeben. Daran schließen sich die Straßenräume mit öffentlichen Parkplätzen sowie mehrgeschossige Wohngebäude als Blockrand an. Die Gehölzstrukturen mindern die Einsehbarkeit der Fläche der Bunkerdecke von den umgebenden Straßen. Dazu trägt auch das Höhenniveau der Bunkerdecke bei, das über dem der umgebenden Straßen liegt. Fußläufige Zugänge von den umgebenen Straßen gibt es nur an wenigen Stellen.

Südlich des Bunkers befindet sich eine großzügige, parkartige Grünanlage, die sich bis zur Speyerer Straße erstreckt. Sie wird überwiegend von Rasenflächen bedeckt, beinhaltet aber auch zahlreiche Bäume. Als Nutzungen sind das Jugendhaus Lindenhof mit zugehörigen Spiel- und Sportanlagen, ein öffentlicher Spielplatz sowie im südlichen Bereich ein Regenwasserbecken mit Pumpwerk zu nennen.

## **3 Planungsziele**

Es lassen sich die folgenden planerischen Ziele für eine städtebauliche Entwicklung der Fläche des Pfalzplatzbunkers formulieren:

- Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen (voraussichtlich 3 Krippengruppen und 4 Kindergartengruppen)
- Entwicklung einer Wohnbebauung in attraktiver Lage
- Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Preissegmenten (auch preisgünstiger Wohnraum)
- Verknüpfung der Neubebauung mit der umgebenden Wohnbebauung
- Aufwertung der städtebaulich defizitären Bunkeroberfläche und seines Umfelds
- Erhalt des umgebenden Baumbestands
- Prüfung von Erhalt bzw. Verlegung der bürgerschaftlichen Angebote (Spielplatz, Skateranlage, Gemeinschaftsgarten, Calisthenics-Anlage)
- Sicherung und Qualifizierung der vorhandenen angrenzenden öffentlichen Grünflächen

## **4 Weiteres Vorgehen**

Im Zuge einer Standortuntersuchung sollen zunächst die grundsätzlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung des Pfalzplatzbunkers unter den genannten Planungszielen erarbeitet werden. Im Rahmen der Grundlagenermittlung sind Gutachten z.B. zum umgebenden Baumbestand oder zur Statik der Bunkerdecke erforderlich. Unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Nutzungen auf dem Pfalzplatzbunker sowie unter Einbeziehung der Bürgerschaft soll im Anschluss ein Nutzungs- und Bebauungskonzept erarbeitet werden. Im Ergebnis steht ein städtebaulicher Entwurf, in dem die städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung festgelegt wird. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.