

Dezernat OB
15. August 2025

BESCHLUSSVORLAGE
V353/2025

Betreff

FutuRaum II - Bericht FutuRaum II, Fressgasse, Mannheim-Marketing Region, Vorkaufsrecht, Gestaltrichtlinie

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Hauptausschuss	25.09.2025	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	30.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug: ja

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja/Nein

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;
negative oder positive Auswirkungen sind in Anlage K dargestellt

Klimafolgenanpassung: ~~negativ/neutral~~/positiv

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zu FutuRaum II zur Kenntnis und beschließt:

1. **Die Weiterentwicklung der Fressgasse im Bereich P 5/Q 5 für mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität sowie mehr Raum für Lieferverkehre und Handwerkerparken**
 - 1.1 Auf der Seite P 5 auf Höhe des Restaurant Block House werden vier bisherige Kurzzeitparkplätze auf einer Fläche von 30 qm entsiegelt und begrünt, hinzu kommen in diesem Bereich ein barrierefreier Übergang nach Q 5 und Fläche zur Abholung von Müllcontainern in einer Breite von vier Metern.
 - 1.2 Um Parkraum für Handwerkerfahrzeuge zu schaffen, wird auf der Seite von P 5 für den bislang bestehenden Kurzzeitparkplatz (neben der Baumscheibe) ein eingeschränktes Parkverbot erlassen. Um weiteren Parkraum für Handwerkerfahrzeuge zu schaffen, wird die Lieferzone auf Höhe von Appelrath & Cüpper von 15 Metern auf elf Metern verkürzt. Mit dieser Maßnahme werden dann für zwei Handwerkerfahrzeugen Parkmöglichkeiten geschaffen, Anlieferungen sind auf dieser Seite weiter möglich.
 - 1.3 Zur Schaffung einer verbundenen Ladezone wird auf der Seite von Q 5 auf Höhe vom

Implement-IT ein Kurzzeitparkplatz zur einer Ladezone umgewidmet. Damit wird der gesamte Streifen zur Ladezone, die sich von 15 Meter auf 21,5 Meter verlängert. Eine barrierefreie Querung zu P 5 und Platz zur Abholung von Müllcontainern erfolgt auf einer Breite von vier Metern. Eine Baumpflanzung zu Beginn des Abschnitts wird geprüft.

- 1.4 Die Ladezonen in der Fressgasse werden mit Sensorik ausgestattet.
- 1.5 Die Einführung einer sogenannten Brötchentaste in Parkständen oder Parkbauten der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH wird geprüft.
- 2. Die Weiterentwicklung der Gestaltrichtlinie mit den Zielen Prozessverschlankeung, Bürokratieabbau und Ermöglichungskultur.**
- 3. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch für das Areal „Unterstadt“.**
- 4. Die VTM Mannheim GmbH und die Stadtmarketing Mannheim GmbH sollen beauftragt werden, erste Ideen und Konzepte für ein Marketing in der Region zu erarbeiten.**

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Die Maßnahmen betreffen die strategischen Ziele 2 bis 6.

Mit der Zustimmung zu der Beschlussvorlage werden Bürgerschaft, Innenstadtwirtschaft und Interessengruppen aus der City Factory in ihrem Engagement und Einsatz für die Innenstadtentwicklung bestärkt. Das gemeinsame Arbeiten und das Engagement erhöht den Zusammenhalt der Akteure und leistet einen aktiven Beitrag zu einer Stärkung der Demokratie (Ziele 3 und 4). Die Zusammenarbeit ermöglicht neue Ideen und Impulse, die den Transformationsprozess voranbringen, auf eine breite und nachhaltige Basis stellen und damit auch Mannheim als Oberzentrum des Einzelhandels in der Region stärken. Durch die Entsiegelung und Begrünung in der Fressgasse erhöht sich die Lebens- und Aufenthaltsqualität und das Wohlbefinden der Menschen, die vor Ort leben, einkaufen, flanieren oder arbeiten (Ziele 2 und 6). Die Erleichterungen für Lieferverkehre sowie für Handwerkerinnen und Handwerker, die Parkraum benötigen sowie die Einführung eines Vorkaufsrechts für die Unterstadt ist ein Beitrag zur urbanen Lebensqualität (Ziel 2). Dies sind Beiträge zu einer attraktiven Innenstadt, das wird auch eine weiterentwickelte Gestaltrichtlinie bewirken (Ziel 5). Das Werbekampagne in der Region kann Beiträge leisten, um in Mannheim auch weiterhin Lebensqualität zu bieten (Ziel 2) und Talente zu gewinnen (Ziel 5). Ein erfolgreicher Einzelhandel und eine attraktive Innenstadt bedingen sich gegenseitig

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Die Attraktivität, Aufenthaltsqualität und die Klimaresilienz werden in der Fressgasse erhöht. Die Fressgasse ist für Lieferverkehre und Handwerkerinnen und Handwerker leichter nutzbar.

Die Ziele der Gestaltungsrichtlinie werden mit Blick auf die aktuellen Herausforderungen überprüft und ggfs. angepasst. Für die Geschäfte der Innenstadt wird es leichter, Außengastronomie anzubieten und diese attraktiver zu gestalten. Der Prozess und die Richtlinie sollen verschlankt werden (u.a. Bürokratieabbau, mehr Ermöglichungskultur z.B. bei Klima-/Hitzeschutz).

Durch die Vorkaufssatzung wird die Innenstadt stabilisiert, auch weil Investoren bzw. Eigentümer als Partner der Innenstadttransformation gewonnen werden können. Die Vorkaufssatzung bietet der Stadt mehr Transparenz bei Auf- und Verkäufen als bisher.

Es wird eine Mannheim-Marketingkampagne für die Region entwickelt, um von dort vermehrt Besucherinnen und Besucher nach Mannheim zu gewinnen.

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

- Größere Ladezonen, Erleichterung Handwerkerparken und mehr Begrünung in der Fressgasse, Ausstattung Ladezonen mit Sensorik, Prüfung „Brötchentaste“
- Auftrag Verwaltung Überarbeitung Gestaltrichtlinie
- Satzung über Vorkaufsrecht Unterstadt
- Ein Marketingkampagne zu Mannheim für die Region soll erarbeitet werden.

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

- 130.000 € für Entsiegelung, Begrünung, Erweiterung Ladezone (Budget FutuRaum)
- Sensorik (über Smart Roots/Smart City Mannheim GmbH)
- 10.000 € für Einstieg Erarbeitung Umlandmarketing (Budget FutuRaum)

Zusammenfassung des Sachverhalts

Diese Vorlage präsentiert einen ausführlichen Bericht über die in FutuRaum angestoßenen und durchgeführten Maßnahmen, Bestandsaufnahmen und Beteiligungsformate sowie den daraus gewonnen Erkenntnissen.

Darüber hinaus sollen Beschlüsse für folgende Maßnahmen ergehen:

Im Bereich P5/Q5 in der Fressgasse soll die Ladezone erweitert, Parken für Handwerkerinnen und Handwerker erleichtert sowie mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Durch einen zeitnahen Beschluss kann die Umsetzung noch aus dem Projektbudget von FutuRaum erfolgen, d.h. insbesondere aus Fördermitteln des Bundes (75% Mittel des Bundes, 25 % Mittel Klimafonds). Die Maßnahme ist damit auch in Zeiten einer sehr angestregten Haushaltslage kurzfristig umsetzbar. Zusätzlich vermeidet diese Variante neue Friktionen bei der Erreichbarkeit der Innenstadt.

Ferner wird mit dieser Vorlage die Verwaltung beauftragt, die Gestaltrichtlinie weiterzuentwickeln.

Durch die Einführung eines Vorkaufsrechts in Teilen der Unterstadt sollen eine Stabilisierung des Quartiers sowie mehr Transparenz für die Stadtverwaltung bei Auf- und Verkäufen erwirkt werden.

Mit dem Einstieg in ein Mannheim-Marketing in der Region durch VTM und Stadtmarketing sollen gezielt Besucherinnen und Besucher aus der Region für die Stadt gewonnen werden. Die mit FutuRaum verbundenen positiven Entwicklungen sowie die gute Erreichbarkeit sollen nun verstärkt umgesetzt werden in Nachfrage von Besucherinnen und Besuchern nach den Angeboten des Einzelhandels, der Kultur, der Gastronomie und Nachtkultur, von Sportevents und vielem mehr. Dafür soll durch eine kraftvolle Kampagne in der Region auf das sehr große Angebot der Mannheimer Innenstadt und ihre hohe Attraktivität aufmerksam gemacht werden.

Beschlussanlage

Bericht FutuRaum II mit Anlagen

- Fachliche Anlage
- Aktivierungs- und Beteiligungsprozess
- Bericht Quartiere 1 und 2
- Machbarkeitsstudie

Gliederung der Vorlage und Übersicht der Anlagen

Kenntnisnahme Bericht FutuRaum II

Beschlussvorschlag 1: Weiterentwicklung Fressgasse

Beschlussvorschlag 2: Weiterentwicklung Gestaltrichtlinie

Beschlussvorschlag 3: Satzung des besonderen Verkaufsrechts gem. §25 BauGB für das Areal „Unterstadt“

Beschlussvorschlag 4: Mannheim-Marketing für die Region

Beschlussvorschlag 1: Die Weiterentwicklung der Fressgasse im Bereich P 5/Q 5 für mehr Begrünung und Aufenthaltsqualität sowie mehr Raum für Lieferverkehre und Handwerkerparken

- 1.1 Auf der Seite P 5 auf Höhe des Restaurant Block House werden vier bisherige Kurzzeitparkplätze auf einer Fläche von 30 qm entsiegelt und begrünt, hinzu kommen in diesem Bereich ein barrierefreier Übergang nach Q 5 und Fläche zur Abholung von Müllcontainern in einer Breite von vier Metern.
- 1.2 Um Parkraum für Handwerkerfahrzeuge zu schaffen, wird auf der Seite von P 5 für die bislang bestehenden Kurzzeitparkplatz (neben der Baumscheibe) ein eingeschränktes Parkverbot erlassen. Um weiteren Parkraum für Handwerkerfahrzeuge zu schaffen, wird die Lieferzone auf Höhe von Appelrath & Cüpper von 15 Metern auf elf Metern verkürzt. Mit dieser Maßnahme werden dann für zwei Handwerkerfahrzeugen Parkmöglichkeiten geschaffen, Anlieferungen sind auf dieser Seite weiter möglich.
- 1.3 Zur Schaffung einer verbundenen Ladezone wird auf der Seite von Q 5 auf Höhe vom Implement-IT der Kurzzeitparkplatz zur einer Ladezone umgewidmet. Damit wird der gesamte Streifen zur Ladezone, die sich von 15 Meter auf 21,5 Meter verlängert. Eine barrierefreie Querung zu P 5 und Platz zur Abholung von Müllcontainern erfolgt auf einer Breite von vier Metern. Eine Baumpflanzung zu Beginn des Abschnitts wird geprüft.
- 1.4 Die Ladezonen in der Fressgasse werden mit Sensorik ausgestattet.
- 1.5 Die Einführung einer sogenannten Brötchentaste in Parkständen oder Parkbauten der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH wird geprüft.

Begründung:

Mit folgendem Beschlussvorschlag werden in P5/Q5

- der Parkraum besser geordnet und eine Lieferzone erweitert
- zwei Parkflächen für Handwerkerfahrzeuge geschaffen
- ein Übergang für Passantinnen und Passanten sowie Fläche für Mülltonnen geschaffen
- werden 30qm Begrünung geschaffen, was die Aufenthaltsqualität verbessert
- wird Falschparken auf Anlieferzonen erschwert

Für diesen Mehrwert werden sechs Kurzzeitparkplätze umgewandelt.

Die Fressgasse ist ein zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt mit hoher Bedeutung für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Im Rahmen von FutuRaum I hat der Gemeinderat im Juli 2024 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben (V253/2024, siehe Anlage „Machbarkeitsstudie“) Nachdem die Umsetzung der erarbeiteten Vorschläge aufgrund der Haushaltslage vorerst nicht möglich ist, sollen erste Maßnahmen, die aus FutuRaum-Mitteln sowie Mitteln aus dem Klimaschutzfonds finanziert werden, umgesetzt werden. Bei den hier vorgeschlagenen Maßnahmen werden drei Schwerpunkte gesetzt: Entsiegelung und Begrünung, Raum für die Innenstadtwirtschaft und Querungsmöglichkeiten für Passantinnen und Passanten.

Die Fressgasse ist zu 99% versiegelt, was insbesondere in den Sommermonaten die Aufenthaltsqualität limitieren kann. Die hohen Temperaturen sind sowohl für Anwohnerinnen und Anwohner wie auch für Menschen, die zum Einkaufen oder Arbeiten kommen fordernd.

Fordernd ist in der Fressgasse ebenso die Situation für Lieferverkehre und für Handwerkerinnen und Handwerker, die für Aufträge in der Nähe des Arbeitsortes parken müssen, bspw. um Maschinen und Werkzeug direkt vor Ort nutzen zu können. Tatsächlich ist die Anzahl der entsprechenden Parkplätze nicht ausreichend bzw. werden diese Parkplätze oft von Unbefugten genutzt. Weiterhin sollen Zielverkehre besser erfolgen, um unnötiges Fahren durch die Quadrate zu vermeiden.

Zur Verbesserung der Situation und zur Attraktivierung dieses zentralen Ortes der Innenstadtwirtschaft

werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Parkraumbewirtschaftung

Einer intelligenten Parkraumbewirtschaftung wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum (Parkstände) liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Die intelligente Bewirtschaftung von öffentlichem Parkraum soll die Chance, einen Parkstand zu finden, vergrößern, da Parkstände nicht mehr so stark über lange Zeiträume blockiert werden. Zudem soll sie die Zahl der Falschparker, die die Verkehrswege blockieren, minimieren. Darüber hinaus spielen bei der Tarifgestaltung von Parkständen verkehrslenkende Aspekte eine bedeutende Rolle:

Die Erhöhung der Parkgebühren im öffentlichen Straßenraum durch den Gemeinderat mit dem Beschluss am 28. Juli 2020 (vgl. V178/2020) hat einen Anreiz für die Nutzung kostengünstigerer Parkhäuser und Tiefgaragen geschaffen. Dies vermindert ebenfalls den für die Bewohnerschaft lästigen Parksuchverkehr und reduziert dadurch die Emissionen der Kraftfahrzeuge (u.a. Auszug V676/2022).

Grundsätzlich kann auf Parkständen oder in Parkbauten (Parkhäusern) geparkt werden. Aktuell beträgt die Gebühr für **eine Stunde Parken in der Innenstadt für Kurzzeitparkzone (Parkstand) 3,60 €**, im **Parkhaus Kunsthalle** sind es für die **gleiche Zeit 2,50 €**.

Parken im Parkhaus hat viele Vorteile: günstigere Gebühren, den Entfall von Parksuchverkehr, aber auch eine geringere Gefahr von Dooring-Unfällen an Parkenständen am Fahrradstreifen. Im Sommer kommt der Effekt hinzu, dass geparkte Auto die Umgebungstemperatur bis um 1,6 Grad ansteigen lassen kann, was durch Parken im Parkhaus vermieden wird.

Grundsätzlich gibt es neben Schwerbehindertenparkplätzen, **die in der Fressgasse unverändert bleiben**, folgende Möglichkeiten zum Parken:

Zone	Wer darf hier halten/parken?	Besonderheiten/Zeitliche Begrenzung
Ladezone 	Alle Fahrzeuge zum Be- und Entladen	Nur für das tatsächliche Be- und Entladen bzw. für Liefertätigkeiten, insbesondere des Einzelhandels Max. 3 Minuten, wenn keine Be- und Entladetätigkeit erkennbar ist – ansonsten kann auch hier eine Be- und Entladetätigkeit so lang dauern, wie sie dauert Keine Wartezeit erlaubt
Eingeschränktes Halteverbot 	Be- und Entladen ist erlaubt Kein normales Parken Handwerksbetriebe mit Sitz in der MRN, die bei HWK oder IHK gemeldet sind AG-Nutzende, in deren AG VZ 286 StVO ebenfalls mit zur Nutzung freigegeben sind Personen mit blauem EU-Behindertenparkausweis AG = Ausnahmegenehmigung	Be- und Entladen ist erlaubt, auch wenn es länger als 3 Minuten dauert Das Fahrzeug darf nicht „abgestellt“ werden – der Fahrer muss sich in der Nähe aufhalten oder aktiv be-/entladen => Handwerker, also HWK-Nutzende, aber auch AG-Nutzende und Schwerbehinderte dürfen hier ihr Fahrzeug auch länger abstellen; AG- und HWK-Nutzende so lang wie die jeweilige Tätigkeit andauert und Schwerbehinderte bis zu 3 Stunden

		Tätigkeiten wie Beratung (s. o.) oder Büroarbeiten sind nicht erlaubt
Kurzzeitparkzone 	Alle Fahrzeuge mit Parkschein Handwerksbetriebe mit Sitz in der MRN, die bei HWK oder IHK gemeldet sind, ohne einen Parkschein ziehen und die Mindestparkzeit beachten zu müssen AG-Nutzende, ohne einen Parkschein ziehen und die Mindestparkzeit beachten zu müssen	1 Stunde Parken kostet 3,60 €

Lieferverkehre

Die vorhandenen Lieferzonen werden – obwohl sehr benötigt – wenig wahrgenommen, unrechtmäßig genutzt und sind teilweise nicht ausreichend. Es wird vorgeschlagen, vorhandene Lieferzonen in Q 5 durch Umwandlung eines Kurzzeitparkstandes von 15 Meter auf 21,5 Meter zu verlängern. Zudem werden die Lieferzonen in der Fressgasse farblich markiert, um die Sichtbarkeit zu erhöhen und die Einhaltung der Regelungen zu verbessern. Die Kosten werden über FutuRaum-Mittel getragen.

Handwerkerparken

Im Rahmen von FutuRaum wurde die schwierige Parksituation in der Innenstadt für Handwerkerinnen und Handwerker thematisiert. Diese klagen über zu wenige Parkmöglichkeiten und häufig erteilte Bußgelder.

Zur Verbesserung dieser Problematik soll die Lieferzone in P 5 verkürzt werden. Mit dieser Fläche sowie mit der Fläche des angrenzenden Kurzzeitparkplatzes wird Raum für zwei Handwerkerfahrzeuge geschaffen, indem die Fläche in einen Bereich mit eingeschränktem Halteverbot umgewandelt wird. Handwerkerfahrzeuge können dann zukünftig mit entsprechenden Ausweisen den Parkraum nutzen.

Kurze Erledigungen/„Brötchentaste“

Zur Stärkung der Innenstadtwirtschaft soll die Einführung einer sogenannten „**Brötchentaste**“ geprüft werden. Ziel ist es, kurze Erledigungen in der Innenstadt durch zeitlich begrenztes, günstiges oder kostenloses Parken zu erleichtern (wie z.B. wie im Hauptbahnhof-Parkhaus 15 min).

Die Einführung einer kostenfreien oder kostengünstigen sogenannten Brötchentaste an Kurzzeitparkplätzen oder aber vor allem durch die Einführung von Kurzzeittarifen in den Parkhäusern der MPB Mannheim GmbH wird geprüft. Kostenloses Kurzzeitparken in Parkhäusern der Innenstadt kann die Hürde eines Innenstadtbesuchs bzw. der Parkhausnutzung reduzieren und positive Nudging-Effekte bewirken. Basierend auf den Ergebnissen der Prüfung wird dann ein entsprechendes Konzept erarbeitet.

Smarte Parkraumerfassung

Die Smart City Mannheim GmbH wird beauftragt, die Lieferzonen mit geeigneter Sensorik auszustatten (vgl. Projekt zur Ausstattung der Schwerbehindertenparkplätze). Die erhobenen Daten sollen der Verkehrsüberwachung zur Verfügung gestellt werden, um die Einhaltung der Regelungen effizient zu kontrollieren. (Kostentragung über Smart Roots/Smart City Mannheim GmbH).

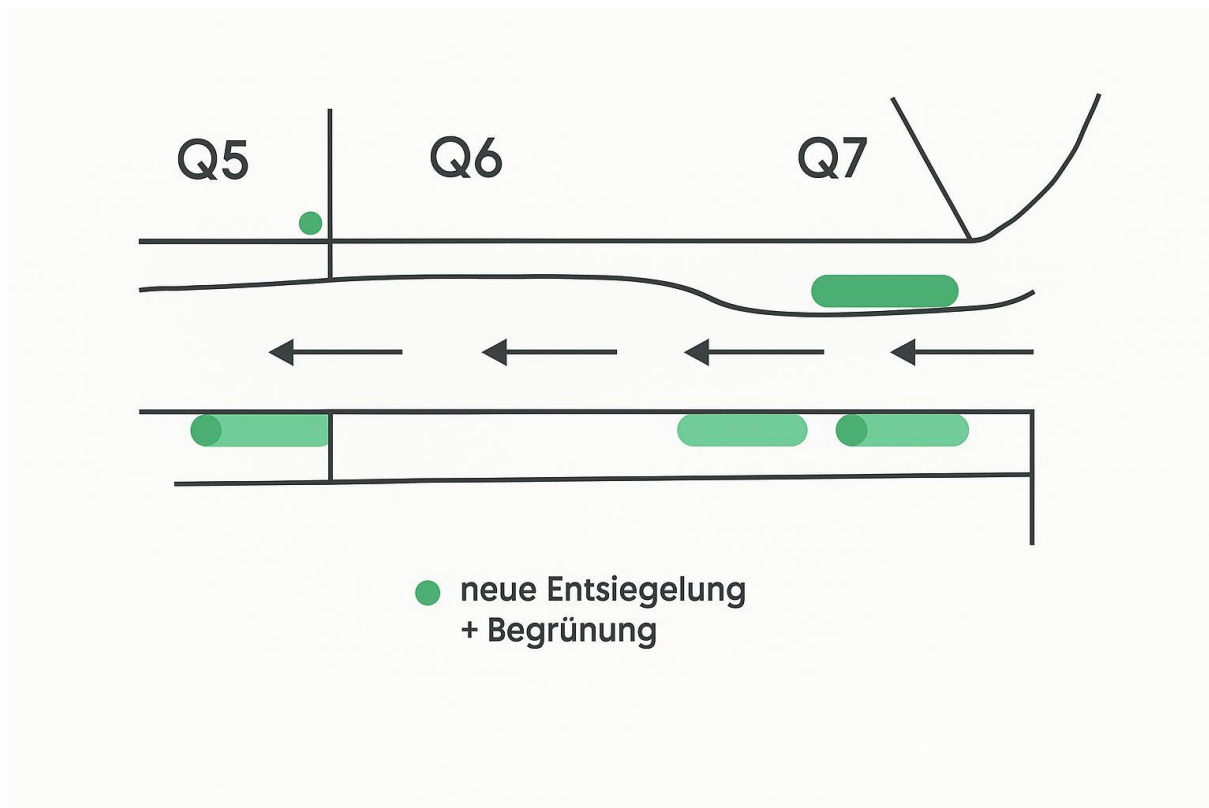
Neue Baumstandorte

Insgesamt hat der Eigenbetrieb Stadtraumservice in den Jahren 2023/2024 41 neue Bäume in der Innenstadt im Rahmen des 1.000-Bäume gepflanzt. 17 weitere Bäume sind in Planung u.a.: L3, Paradeplatz und Kapuzinerplatz, eine genaue Umsetzbarkeit ist derzeit noch nicht sicher bestimmbar.

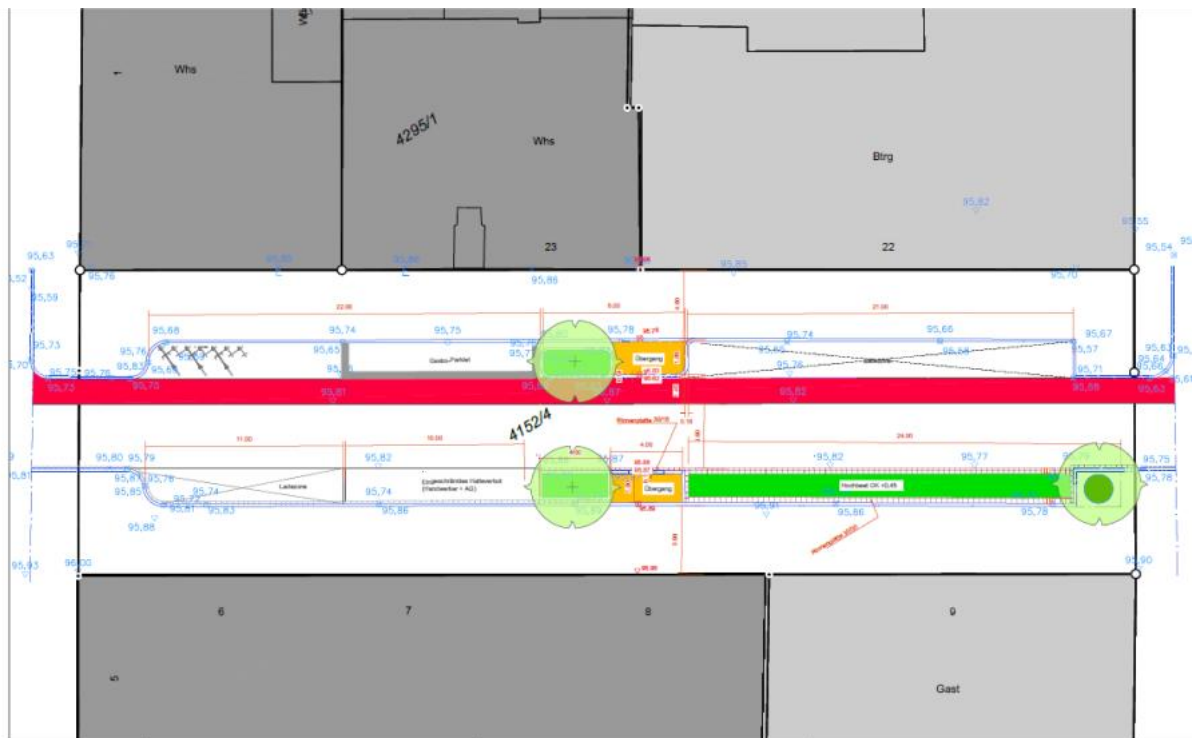
Für die Fressgasse wurden in der Vorplanung zwölf potenzielle Baumstandorte identifiziert. Tatsächlich umsetzbar ist aktuell nur ein Baumstandort im Eingangsbereich in Q7, der auch Teil der aktuellen Planung ist. Insbesondere das komplexe unterirdische Leitungsnetz in der Fressgasse steht an vielen Standorten in Konflikt mit den Anforderungen des Wurzelwerks ursprünglich geplanter Bäume. Umsetzbar könnte auch ein Baumstandort in Q 5 sein, die Prüfung und Abstimmung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht beendet. Alle weiteren dieser 12 Standorte sind eher kritisch und bedürfen einer vertieften Abstimmung. Sollten weitere Baumpflanzungen möglich sind, erfolgt die Standortauswahl in Abstimmung mit der Innenstadtwirtschaft.

Entsiegelung und Begrünung

Das Zusammenwirken der verschiedenen Maßnahmen wird am Quadrat P5/Q5 sichtbar. Unter Berücksichtigung des Zielbildes der Fressgasse wird eine **sukzessive Aufwertung der Fressgasse im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten verfolgt**. Nach der zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung beginnenden Aufwertung des Eingangsbereiches, sowie der bereits erfolgten Aufwertung um Q6/Q7 im Jahr 2016 wird eine Entsiegelung und Begrünung im Bereich P5, 8-12 vorgeschlagen um die Aufenthaltsqualität zu steigern und zur Klimaanpassung beizutragen.



Die Fläche von vier Kurzzeitparkplätzen in P5 auf Höhe des Restaurant Block House wird auf einer Fläche von 30qm entsiegelt und begrünt. Die Begrünung erhöht die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Umgebung. Es soll ein vier Meter breiter Übergang geschaffen werden, der die Barrierefreiheit verbessert und auch Platz für die Abholung von Müllcontainern schafft. Eine Baumneupflanzung ist vorgesehen, die Abstimmung war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung jedoch nicht beendet. Mit den Maßnahmen erfolgt auch eine Neuordnung des Parkraums. Auf Seiten von Q 5 parken Innenstadtbesucherinnen und -besucher häufig unbewusst auf Parkraum für Anlieferverkehre, bezahlen ein Parkticket und erhalten trotzdem ein Verwarnungsgeld. Dies wird nun verbessert, indem der Parkraum durchgehend an dieser Stelle für Lieferfahrzeuge umgewidmet und klar gekennzeichnet wird. Diese Maßnahme erleichtert die Erreichbarkeit der Fressgasse für den Lieferverkehr.



Entsprechend diesem Maßnahmen-Mix könnten auch die anderen Quadrate der City auf eine bessere Funktionalität und mehr Aufenthaltsqualität und mehr Begrünung geprüft werden.

Tabellarische Zusammenfassung Veränderungen P5/Q5

Kurzzeitparkplätze	- 6 (-2 -1 -4)
Handwerkerparken (eingeschränktes Halteverbot mit Handwerkerparken)	+2 (1+1)
Ladezone	+/-0 (-1 + 1)
Begrünung	+4
Barrierefreier Übergang und Platz für Müllcontainer	jeweils beidseitig vier Meter

Beschlussvorschlag 2: Weiterentwicklung Gestaltrichtlinie

Die Attraktivierung der Innenstadt hat für die Verwaltung einen sehr hohen Stellenwert. Mit der Benennung des Beauftragten für die Innenstadt sowie der City- und Einzelhandelsmanagerin werden eigene personelle Ressourcen für dieses Ziel zur Verfügung gestellt.

Mit der Neujustierung der kulturellen Stadtentwicklung (siehe V014/2025 Konzept für eine Musik- und Kreativwirtschaftsförderung im Fachbereich Wirtschaftsförderung) wurden zudem die Weichen gestellt um auch die Gastronomie und Nachtökonomie stärker zu unterstützen. Hierzu wurde die Zuständigkeit von der mg:gmbh zur Wirtschaftsförderung rückverlagert. Mit Blick auf die notwendige Multifunktionalität der Innenstadt soll eine stärkere Berücksichtigung des Themenfeldes Gastronomie geprüft werden. Insgesamt soll mit der Maßnahme die Wettbewerbsfähigkeit Mannheims erhöht und die Innenstadttransformation gefördert werden. Das Konzept für die Musik- und Kreativwirtschaftsförderung unter Berücksichtigung der Gastronomie/Nachtökonomie soll dem Gemeinderat im Herbst vorgelegt werden.

Ein weiteres Instrument zur Stärkung und Förderung der Innenstadtwirtschaft ist die Überprüfung verwaltungsinterner Prozesse und Regelungen. **Die Verwaltung schlägt daher vor, die Gestaltrichtlinie weiterzuentwickeln.**

Die Gestaltrichtlinie ist sowohl für den Einzelhandel als auch die Gastronomie relevant und beinhaltet das Gestaltungskonzept der Stadt Mannheim. Sie bildet die Grundlage für die Ausübung des Ermessens nach §16 Abs. 2 Satz 1 LStrG Ba-Wü. Sie beinhaltet die für die Einzelfallentscheidung wesentlichen Grundsätze und bestimmt damit die Ermessenspraxis bei der Erteilung von **Sondernutzungserlaubnissen** auf der Ebene der zu treffenden konkreten Einzelfallentscheidung. Ihre Grundsätze werden damit von der Verwaltung bei der Genehmigung von Einzelanträgen für Sondernutzungen angewendet.

Dabei hat sich die Stadt Mannheim folgende Ziele gesetzt:

- Schutz und Stärkung des Stadtbildes
- Schaffung von durchgehend unverstellten Räumen zum Flanieren und Verweilen
- Sicherung der Qualität der Möblierung im Straßen- und Platzraum.
- Erhaltung eines hohen Maßes an Sauberkeit durch effiziente maschinelle Reinigung des Belages

Die GestaltRL wurde im Dezember 2017 (V277/2017) durch den Gemeinderat beschlossen. Weitere Informationen hierzu finden sich hier: <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/stadtgestaltung-und-stadtbild/oeffentlicher-raum/aussenbestuhlung-und-sondernutzungen-im-oeffentlichen-raum>.

Im Jahr 2025 wurde bereits eine Überarbeitung der GestaltRL initiiert. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gestaltrichtlinie dahingehend zu überarbeiten, dass Eingriffe so viel wie nötig und so wenig wie möglich erfolgen sollen. Ziel ist weniger Bürokratie und mehr Ermöglichungskultur in Abwägung mit den Auswirkungen auf das Stadtbild (z.B. Umfang Werbeflächen Außengastro, Ermöglichung Hitzeschutz/Begrünung). Es soll auch weiterhin genügend Raum für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung stehen. Kleinteilige Regelungen und aufwändige Prüfverfahren sollen in Zukunft vermieden werden, auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Bürokratieabbaus. Es sollen pragmatische, gut umsetzbare Regelungen und ein klarer Prozessablauf geschaffen werden u.a. auch mit dem Ziel einer weiteren Belebung der Innenstadt. Der Vorschlag der Verwaltung soll mit der Innenstadtwirtschaft im zweiten Halbjahr diskutiert werden und anschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag 3: Satzung des besonderen Verkaufsrechts gem. §25 BauGB für das Areal „Unterstadt“

Die Mannheimer Quadrate bilden das starke Zentrum der Stadt mit hoher Strahlkraft über die Gemarkungsgrenzen hinaus. Neben der Nutzung Wohnstandort, als Ort für öffentliche Institutionen (Verwaltungen, Verbände etc.) ist die Mannheimer Innenstadt vor allem für den starken Einzelhandelsbesatz bekannt. Durch verschiedene Einflüsse, wie dem Rückgang des stationären Einzelhandels und einem Anstieg des Online-Handels und dem damit zusammenhängenden veränderten Konsumverhalten, durch Folgen der Bekämpfung der Corona-Pandemie, der sinkenden wirtschaftlichen Kaufkraft durch Preissteigerungen sowie den veränderten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegt der lokale Einzelhandel in Mannheim, ebenso wie in anderen Städten, seit einigen Jahren einen strukturellen Wandel.

Gleichzeitig arbeitet die Stadt Mannheim auf Grundlage von verschiedenen planerischen Konzepten an einer Stabilisierung der Innenstadt. Zu nennen ist hier das Zentrenkonzept (Beschluss Nr. V016/2018), welches eine Weiterentwicklung des Entwicklungskonzepts Innenstadt (EKI) (Beschluss Nr. 187 / 2008) ist und den strategischen Rahmen für zahlreiche städtebauliche Maßnahmen bildet. Konkret basiert darauf die geplante Umgestaltung des Neckarufers unter Neugestaltung des Hans-Böckler-Platzes zur besseren Anbindung des Neckars an die Innenstadt. Zur Stabilisierung der Unterstadt wurde weiterhin die frühere Käthe-Kollwitz-Schule zu einem innerstädtischen Wohnquartier in den Quadraten T4 und T5 umgewandelt. Dies ist ein Beispiel für die Umsetzung der EKI-Ziele und für einen Teil des Förderprogramms „Soziale Stadt“. Zu nennen ist weiterhin der Umbau der Seitenstraßen zu den Planken, der 2025 vollendet sein wird. Planerisch flankiert wird die Innenstadtentwicklung durch die Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim (Beschluss Nr. V016/2018), worin festgehalten ist, dass die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels sich im Wesentlichen unter anderem auf die Innenstadt beziehen.

Unterstützt wird der Bereich durch verschiedene Managementinstrumente, so beschäftigt die Wirtschaftsförderung ein Citymanagement, der Oberbürgermeister hat einen Innenstadtbeauftragten ernannt, der die Arbeit der Verwaltung koordiniert und das mit Bundesmitteln geförderte Projekt FutuRaum leitet. All dies dient der Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt. Vielerorts werden die Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und -lagen sowie zunehmende Lücken in der verbrauchernahen Versorgung beklagt und Politik und Verwaltung zur Abhilfe aufgefordert. Um die zentrenprägende Kraft insbesondere des Einzelhandels und die Nahversorgung möglichst großer Bevölkerungsteile aufrechtzuerhalten, bedarf es daher einer gezielten räumlichen Lenkung. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel sowie der Gastronomie und den damit verbundenen Veränderungen der Nutzungsstruktur in zentralen Lagen ist beabsichtigt, dem ungewollten Verlassen von planerischen Zielvorstellungen der Stadt Mannheim, wie sie in den oben genannten Maßnahmen zum Ausdruck kommen, entgegenzuwirken. Als Sicherungsmaßnahme ist der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung diesbezüglich von entscheidender Bedeutung. Nur mit diesem Instrument kann als ultima ratio eine ungewollte Veränderung der Nutzung durch Ausübung des Vorkaufsrechts verhindert und damit das Misslingen von planerischen Zielvorstellungen unterbunden werden. Eine vielfältige, lebendige und nutzungsgemischte Innenstadt ist nach wie vor die Zielvorstellung für Mannheims Innenstadt.

In der Mannheimer Innenstadt sind in Einzelbereichen verfestigte Leerstände, brachliegende Grundstücke mit verschleppter Neuentwicklung sowie mindergenutzte Grundstücke in sehr prägnanten Lagen vorhanden, welche mit den bisher zur Verfügung stehenden Instrumenten nicht genügend gesteuert werden können. Eine Verfestigung und Ausbreitung dieser den planerischen Zielvorstellungen widersprechenden Zustände kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts als ultima ratio begegnet werden, so dass derartige Mindernutzungen nicht ungebremsst weiter fortschreiten.

Um insbesondere der Gefahr der Bodenspekulation durch Brachliegenlassen, starker Mindernutzung von Grundstücken oder aber der Spekulation durch mehrfaches Weiterveräußern (mit der Gefahr einzelner Insolvenzen und Zunahme an Leerständen) zu begegnen, besteht die Absicht, eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen, um die oben genannten planerischen Ziele erreichen zu können. Um die städtebauliche Entwicklung des Areals im Sinne der oben genannten planerischen Ziele abzusichern, wird diese Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erlassen (s. Beschlussanlage 1).

Beschlussanlage

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch für das Areal „Unterstadt“

Aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) m. W. v. 01.01.2024, Stand 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m. W. v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 03.06.2025 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

Präambel

Die Mannheimer Quadrate bilden das starke Zentrum der Stadt mit hoher Strahlkraft über die Gemarkungsgrenzen hinaus. Neben der Nutzung Wohnstandort, als Ort für öffentliche Institutionen (Verwaltungen, Verbände etc.) ist die Mannheimer Innenstadt vor allem für den starken Einzelhandelsbesatz bekannt. Durch verschiedene Einflüsse unterliegt der lokale Einzelhandel in Mannheim wie auch in anderen Städten seit einigen Jahren einem strukturellen Wandel.

Gleichzeitig wirkt die Stadt Mannheim auf Grundlage von verschiedenen planerischen Konzepten an einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Innenstadt mit. Zu nennen ist hier insbesondere das Zentrenkonzept (Beschluss Nr. V016/2018), welches eine Weiterentwicklung des Entwicklungskonzepts Innenstadt (EKI) (Beschluss Nr. 187 / 2008) ist und den strategischen Rahmen für zahlreiche städtebauliche Maßnahmen bildet. Eine vielfältige, lebendige und nutzungsgemischte Innenstadt ist nach wie vor die Zielvorstellung für Mannheims Innenstadt.

In der Mannheimer Innenstadt sind in Einzelbereichen verfestigte Leerstände, brachliegende Grundstücke mit verschleppter Neuentwicklung sowie mindergenutzte Grundstücke in sehr prägnanten Lagen vorhanden, welche mit den bisher zur Verfügung stehenden Instrumenten nicht genügend gesteuert werden können. Als Sicherungsmaßnahme zur Umsetzung des Zentrenkonzepts ist der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung daher von entscheidender Bedeutung. Nur mit diesem Instrument kann als ultima ratio eine ungewollte Veränderung der Nutzung durch Ausübung des Vorkaufsrechts verhindert und damit das Misslingen von planerischen Zielvorstellungen unterbunden werden.

Um die städtebauliche Entwicklung des Areals abzusichern und insbesondere der Gefahr der Bodenspekulation durch Brachliegenlassen, starker Mindernutzung von Grundstücken oder aber der Spekulation durch mehrfaches Weiterveräußern zu begegnen, wird diese Satzung mit einem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erlassen.

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Stadt Mannheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das im beigefügten Abgrenzungsplan abgegrenzte Gebiet „Unterstadt“, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Plan, welcher Bestandteil der Satzung ist. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstück-Nrn:

3310, 3309/3, 3309/2, 3309/1, 3309, 3308/1, 3308, 3305, 3307, 3306, 3304, 3302, 3348, 3347, 3346, 3345, 3344, 3349, 3343, 3350, 3351, 3352, 3342, 3353, 3341, 3354, 3340, 3355, 3339, 3338/1, 3338, 3337, 3335, 3334, 3336, 3333, 3330, 3332, 3329, 3331, 3328, 3326, 2976, 2975, 2973, 2972, 2977, 2978, 2971, 2979, 2970, 2980, 2969, 2968, 2983, 2982, 2964, 2998, 2997, 2996, 2995, 2994, 2993, 2999, 2992, 2999/1, 2991, 2990, 2989, 3002, 3003, 2988, 3005, 3004, 2986, 2985, 2984, 2919, 2918, 2917, 2916, 2920, 2914, 2913, 2912, 2911, 2923, 2922, 2907, 2908, 2934, 2933, 2932, 2929, 2928, 2936, 2926, 2943, 2942, 2940, 2939, 2925, 2924, 2875, 2874, 2973, 2872, 2871, 2870, 2876, 2877, 2878, 2878/1, 2869, 2868, 2880, 2867, 2884, 2882, 2866, 2865, 2862, 2590/1, 2589, 2590, 2589/1, 2588, 2587, 2586, 2585, 2583, 2584, 2582, 2534, 2534/2, 2526, 2307, 2305, 2308/1, 2307/1, 2962, 2961, 2960, 2959, 2958, 2957, 2956, 2955, 2953, 2954, 2952, 2951, 2951/1, 2945/3, 2945/2, 2945/1, 2945, 2896, 2895, 2894, 2893, 2897, 2898, 2899, 2891, 2900, 2890, 2901, 2889, 2905, 2903, 2887, 2889, 2885, 3158, 3056, 3054, 3053, 3052, 3051, 3048, 3058, 3046, 3040, 3180/1, 3074, 3076, 3072, 3071, 3070, 3069, 3068, 3067, 3066, 3077, 3064, 3078, 3079, 3063, 3080, 3052, 3061, 3060, 3200/8, 3200/9, 3103, 3102, 3101, 3100, 3089/5, 3089/4, 3089, 3089/3, 3298, 3297, 3296, 3294, 3296/1, 3295, 3281, 3280/1, 3280, 3279, 3278, 3293, 3292, 3277, 3291, 3276, 3290, 3275, 3289, 3286, 3271, 3274, 3270, 3285, 3284, 3269, 3268, 3267, 3266, 3265, 3264, 3283, 3282, 3282/1, 3262, 3237, 3236, 3240, 3241, 3242, 3243, 3235, 3233, 3232, 3231, 3230, 32245/1, 3245, 3247, 3248, 3229, 3250, 3228, 3227, 3251, 3251/1, 3252, 3225/1, 3225/2, 3225, 3224/2, 3224, 3223, 3222, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3259/1, 3258/1, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3221, 4682, 4686, 4687, 4689, 4690, 4691, 4707/1, 4707/2, 4692, 4706, 4693, 4705, 4694, 4704, 4695, 4703, 4702, 4696, 4697, 4701, 4700, 4710, 4710/1, 4712, 4711, 4713, 4713/1, 4714, 4715, 4474, 4473, 4472, 4471, 4479, 4479/1, 4469, 4468, 4494, 4495, 4496, 4498, 4499, 4493, 4492, 4500, 4491, 4501, 4490, 4502, 4488, 4482, 4483, 4484, 4502, 4502/1, 4486, 4414, 4415, 4416, 4417, 4413, 4412, 4418/1, 4418, 4411, 4410, 4409, 4408, 4407, 4421, 4422, 4423, 4435, 4436, 4437, 4438, 4440, 4434, 4433, 4431, 4442, 4443, 4444, 4430, 4429, 4424, 4445, 4446, 4447, 4428, 4427, 4426, 4378, 4379, 4380, 4377, 4381, 4376, 4383, 4383/1, 4384, 4375, 4384/1, 4386, 4385, 4160, 4159, 4161, 4162, 4163, 4164, 4165, 4157, 4166, 4156, 4167, 4155, 4168/1, 4153,

4169, 4170, 4171/1, 4184, 4185, 4186, 4188, 4189, 4190, 4183, 4182, 4192, 4180, 4172, 4191, 4174, 4116/1, 4127, 4122, 4133, 4126/1.

§ 3 **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 16 Abs. 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Geltungsbereich der Satzung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB für das Areal „Unterstadt“



Begründung

Die Kaufkraft in der Mannheimer Innenstadt ist wichtig für den Handel vor Ort, aber ebenso wichtig für Entscheidungen über Investitionen größerer Unternehmen. Die vergangenen Jahre waren herausfordernd, wodurch die Kaufkraft gelitten hat. Eine Stärkung eben dieser kann durch mehr Besucherinnen und Besucher bzw. durch mehr Kundschaft aus der Region erfolgen. Hierfür sind gezielte Maßnahmen erforderlich.

Die VTM Mannheim GmbH und die Stadtmarketing Mannheim GmbH sollen daher eine Marketingkampagne in der Region erarbeiten und vorbereiten. Ziel ist es, durch eine fundiert entwickelte Markenstrategie und darauf aufbauende regionale Kampagnen die Außenwahrnehmung Mannheims nachhaltig zu stärken. Die Strategie soll klar vermitteln, wofür Mannheim steht, welche Qualitäten die Stadt bietet und warum sich ein Besuch lohnt. Die Kampagnen bilden dabei eine

zentrale Grundlage, um das Vertrauen und die Aufmerksamkeit potenzieller Besucherinnen und Besucher zu gewinnen und positive Assoziationen mit Mannheim zu fördern sowie auch die gute Erreichbarkeit zu kommunizieren.

Die Finanzierung der Markenstrategie erfolgt anteilig über Mittel aus dem FutuRaum-Programm und stellt eine gezielte Investition in die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt dar.

Für inhaltliche Fragen zur Vorlage:

Vor- und Zuname: Petar Drakul, Julia Kissel	Dst.: OB-Dez.	Tel.:293 9705, 293 6665
---	---------------	-------------------------

Die Vorlage wurde von der Sachbearbeitung bereits mit folgenden Dienststellen abgestimmt:

Amt/FB/EB:						
am:						