

Umweltforum \* Käfertaler Str. 162 \* 68167 Mannheim

Stadt Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Käfertaler Straße 162  
Gebäude A, Umweltzentrum  
68167 Mannheim  
Tel. 0621 1815125  
info@umweltforum-mannheim.de  
www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 21.03.2022

### Stellungnahme zu: B- Plan 32.3.2 „Medizinische Fakultät“ in Mannheim Neckarstadt-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 16 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen wie folgt dazu Stellung:

Mit dem B-Plan soll die Grundlage für den Bau der Medizinischen Fakultät durch das Land Baden-Württemberg in der Röntgenstraße auf einer Fläche von 17.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden.



Abbildung: Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 32.3.2 „Medizinische  
Fakultät“ (genordet, ohne Maßstab)

Geplant ist der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Kesselhauses und die ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Wäscherei / Desinfektionsanstalt in nördlichen Teil des B-Plan-Gebietes. Der südliche Teil des B-Plan-Gebietes liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Neu gebaut werden sollen in 4 bis 6-geschossiger Bauweise insgesamt 4 Lehr- und Forschungsgebäude für die Medizinische Fakultät: Modul 1.1, 1.2., 2.1. und 2.3. (siehe folgende Abbildung aus Begründung, S. 23).



Lageplan Bebauungskonzept: wörner traxler richter planungsgesellschaft mbh, genordet, ohne Maßstab, Stand 2020

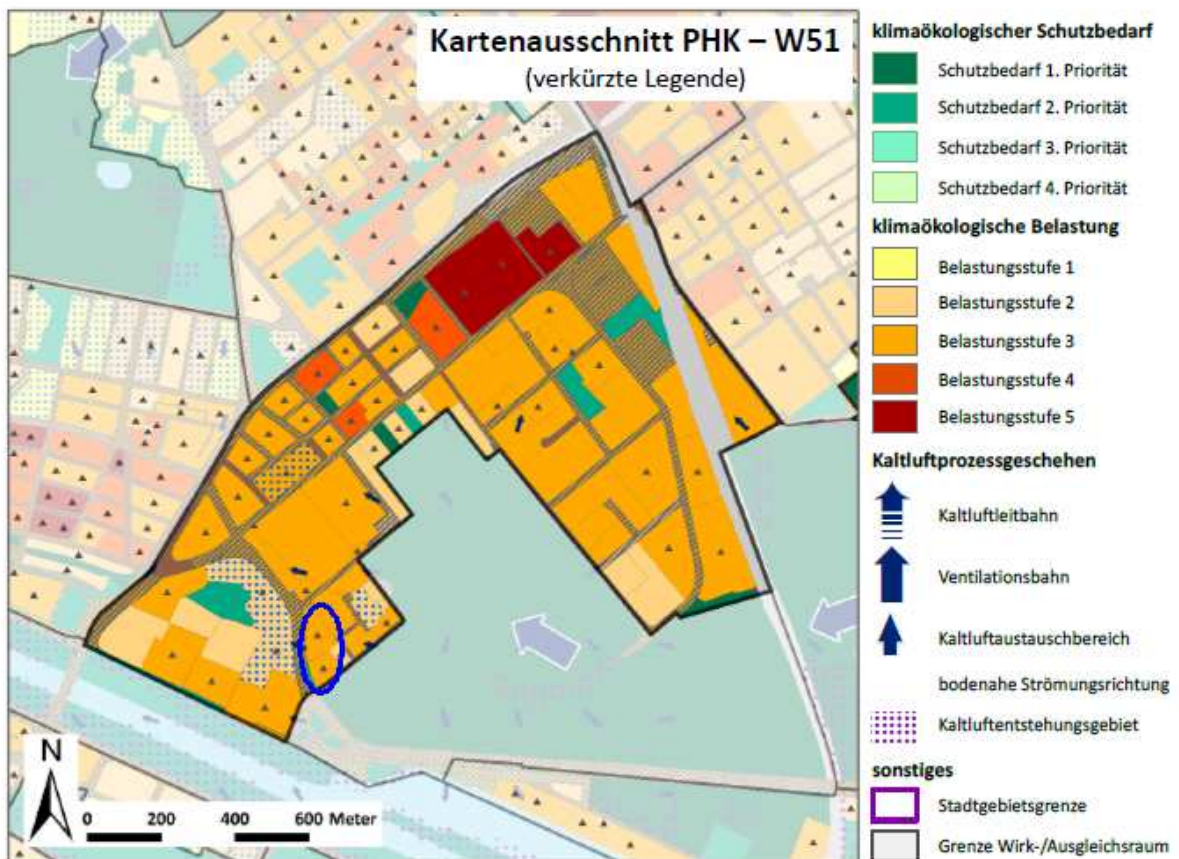


Foto links: Blick von Süden auf das Gelände der ehem. Gärtnerei, Foto rechts: Blick von Osten auf das Gelände.

## Auswirkungen auf das lokale Klima

Das Gelände befindet sich laut Stadtklimaanalyse Mannheim 2020 (S. 322) in Belastungsstufe 3 (siehe folgende Karte, Gelände ist blau markiert). Zwar profitiert das Gelände vom benachbarten Friedhof als Kaltluftentstehungsgebiet. Trotzdem muss die weitere Versiegelung, der Verlust von Bäumen und die Entstehung zusätzlichen Energieverbrauchs und Verkehrs unbedingt minimiert werden.

### WIRKRAUM: W51 – UNIVERSITÄTSKLINIKUM, WOHLGELEGEN



## Flächenversiegelung

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei im südlichen Teil des B-Plans war teilweise unversiegelt. Das gesamte B-Plan-Gelände soll nun zu etwa 90% versiegelt werden. Begründet wird dies mit: Durch „... intensive öffentliche Nutzung des Grundstücks befestigte Plätze, Wege, und Aufenthaltsbereiche rund um die Campusgebäude in Verbindung mit einer weitgehenden Unterbauung des Südostbereichs (siehe Begründung S. 29).

Bzgl. der Belange des Umweltschutzes heißt es zum Schutzgut Boden (Begründung Anlage 5, S. 36): „Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet sind erheblich.“

Wir fordern deshalb folgende Änderung in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5.1.. Hier heißt es, die versiegelten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Versickerungsleistung 270 l/(s\*ha) herzustellen.

- Wir bitten darum, folgen Ausnahmeregelung zu streichen: „Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Belege kann verzichtet werden, wenn die Fläche mit seitlicher Entwässerung in die angrenzende unversiegelte Fläche hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versicherung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.“

- Zudem bitten wir darum, zu prüfen, ob die Vorgabe höherer Versickerungsleistungen bei geeigneten Flächen (z.B. Kfz-Stellplätze mit Rasengittersteinen, wassergebundene Decken für Aufenthaltsbereiche) möglich ist.

Grünflächen werden im B-Plan nicht ausgewiesen. In der Begründung (S. 29) heißt es: Auf zeichnerische Festsetzungen zu Grünflächen wurde im Bebauungsplan verzichtet, weil ihre exakte Verortung und ihr genauer Zuschnitt sich bis zur bauantragsreifen Planung noch ändern können.

- Wir bitten um eine verbindliche Festsetzung von mindestens 10% des B-Plan-Geländes als Grünfläche.
- Außerdem bitten wir um eine verbindliche Flächenausweisung der Grünflächen im B-Plan in Verbindung mit dem Erhalt einer größeren Zahl von Bestandsbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen (siehe dazu Forderungen im folgenden Abschnitt).

### Verlust von Bäumen, Ausweitung der Begrünungsmaßnahmen

Auf dem Gelände des B-Plans stehen laut Baumgutachten der Fa. Plessing (S. 4) bisher 40 Bäume, von denen 27 Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen und damit besonders geschützt sind. Im Baumgutachten wurden 19 Bäume als erhaltenswürdig eingestuft.

Nur 2 ortsbildprägende Bäume (Roskastanien) und eine größere Atlas-Zeder sollen erhalten werden. Ersatzpflanzungen zumindest für die der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume werden nicht aufgeführt. In der Begründung heißt es, dass es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt und deshalb Ausgleichsmaßnahmen nicht nötig seien. Im B-Plan wird lediglich vorgegeben, dass pro 300m<sup>2</sup> unbebaute Fläche ein Baum nachgepflanzt wird<sup>1</sup>. Das würde bei 10% unbebauter Fläche (1.700 m<sup>2</sup>) eine Nachpflanzung von nur 6 Bäumen bedeuten.

Gleichzeitig heißt es in der Begründung S. 22 zum städtebaulichen Konzept: „Damit werden der Landmarke Kesselhaus weitere identitätsstiftende Gebäude zur Seite gestellt, die zwar im Kontrast zum großräumigen Grünbereich des Friedhofs stehen, aber aufgrund des **Mindestmaß an Begrünung sowie dem Erhalt gesunder Bestandsbäume** einen Übergang zwischen dem Klinikpark und dem Friedhof mit seinem wald- bzw. parkähnlichen Baumbestand bieten“. Diesen Ansatz finden wir bisher in der Planung nicht wieder!

- Wir bitten um Festsetzung weiterer erhaltenswerter Bäume im B-Plan, die nicht zwingend einer Bebauung entgegenstehen, gemäß Baumschutzsatzung. Dies betrifft z.B. die Bäume im Böschungsbereich südlich der Freitreppe oder Bäume im südöstlichen Randbereich des B-Plans (siehe dazu auch Fotos S. 2). Wir bitten hier um einen Abgleich des Lageplans der Baumstandorte (siehe Baumgutachten Fa. Plessing) mit dem vorgelegten Grünkonzept (vgl. Begründung S. 26).
- Wir fordern Ersatzpflanzungen mindestens für alle zu fallenden Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung.
- Zudem fordern wir die Pflanzung ausschließlich heimischer Baumarten und eine Anpassung der Artenauswahlliste. Die vorgegebene Artenauswahlliste enthält bisher auch zahlreiche nicht-heimische Arten.
- Außerdem fordern wir eine Ausweitung der Begrünungsmaßnahmen: Bisher sind im B-Plan Fassadenbegrünungen nur bei geschlossenen Fassadenflächen ab 100 m<sup>2</sup> vorgesehen.<sup>2</sup> Da die zu begrünenden Dachflächen bis zu 25% mit technischen Aufbauten belegt werden können<sup>3</sup> und

---

<sup>1</sup> Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7.2

<sup>2</sup> Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7.6

<sup>3</sup> Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.3.2

zudem für alle Bauvorhaben in Baden-Württemberg eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gilt, reduziert sich die zur Dachbegrünung nutzbare Fläche entsprechend. Eine Fassadenbegrünung sollte deshalb für alle geschlossenen Flächen ab 40m<sup>2</sup> vorgegeben werden (vgl. B-Plan 71.50 für das Gewerbegebiet „Columbus“).

- Bei Dachbegrünungen sollte die Substratschicht mind. 15 cm (nicht 10 cm) betragen. Die Begrünung sollte mit zertifiziertem heimischem Saatgut und Sedumsprossen erfolgen.
- Bei begrünten Tiefgaragendächern sollte die Substratschicht mindestens 80 cm (nicht 60 cm) betragen<sup>4</sup>, analog den Festsetzungen zum B-Plan 71.50 für das Gewerbegebiet Columbus.

## Verkehrerschließung

Laut Begründung (S. 23) sollen auf dem Gelände lediglich 19 Kfz-Stellplätze eingerichtet werden. Lt. LBO wären voraussichtlich 144 Stellplätze nachzuweisen. Die verbleibenden Stellplätze sollen teilweise durch Fahrradstellplätze ersetzt werden, teilweise soll eine Ablöse an die Stadt Mannheim erfolgen.

- Fahrradstellplätze sollen im Gebäude M 2.1 und auf den Freiflächen bereitgestellt werden. Wir bitten noch um Angabe der Anzahl der Fahrradstellplätze.

In der Begründung heißt es weiter (S.9): „Das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz der Stadt Mannheim bietet sehr gute Verbindungen in die Mannheimer Innenstadt und in die Stadtteile.“

Wir begrüßen die Reduzierung der Kfz-Stellplätze, jedoch nur unter der Voraussetzung einer tatsächlich guten Verkehrsanbindung. In diesem Zusammenhang möchten wir auf erheblich Mängel im Radverkehrsnetz in diesem Bereich hinweisen:

- Problematisch ist insbesondere die Querung der Röntgenstraße für Radfahrende auf Höhe des B-Plangeländes. Die oberirdische Straßenquerung auf Höhe der Cheliusstraße ist in ihrer derzeitigen Ausführung für Radfahrende ungeeignet und sollte dringend optimiert werden. Hier erfolgt die Querung für Radfahrende mit Lichtsignalanlagen in drei Abschnitten (zweispurige Fahrbahn, Straßenbahn, zweispurige Fahrbahn). An den Wartebereichen wird jeweils mit einer Kette ein Geradeausfahren für Radfahrende unterbunden.
- Auch die Unterführung unter der Röntgenstraße auf Höhe des Friedhofes ist für Radfahrende in der jetzigen Form nicht geeignet und sollte dringend optimiert werden.



*Foto links: Ampelquerung der Röntgenstraße Höhe Cheliusstraße mit Ketten, rechts: Unterführung der Röntgenstraße am Hauptfriedhof mit Stufen*

<sup>4</sup> Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7.5

### Energiestandard der Gebäude

Wir begrüßen die Errichtung der Gebäude mit passivhausähnlichem Standard nach den Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes des Landes Baden-Württemberg. Ähnliche hohe Standards würden wir uns auch für den Bau städtischer Gebäude in Mannheim wünschen.

Darüber hinaus verweisen wir auch die Photovoltaikpflicht des Landes Baden-Württemberg für alle Gebäude, da dies in den vorliegenden Unterlagen zum B-Plan bisher nicht erwähnt wird und ggf. die geplante Dachbegrünung einschränkt.

### Artenschutz

Wir begrüßen die vorgegebenen Maßnahmen zum Artenschutz.

- Wir bitten darum, die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen durch den Vorhabensträger zu dokumentieren und abschließend zu kontrollieren.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Schöber



Thorsten Schurse



Wolfgang Schuy