

Umweltforum * Käfertaler Str. 162 * 68167 Mannheim

Technisches Rathaus Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Glücksteinallee 11

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

68163 Mannheim

Mannheim, den 07.04.2022

Stellungnahme zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 71.58 „Franklin Grüne Mitte“

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:

Der vorhabensbezogene B-Plan „Franklin Grüne Mitte“ umfasst den Neubau eines viergeschossigen Wohngebäudes auf sowie ein Gewerbegebäude zur Nahversorgung innerhalb eines begrünten Hügels. Das Gewerbegebäude soll vollständig unter dem Hügel liegen und begrünt werden. Der Hügel wird dabei von der Europaachse für Rad- und Fußverkehr gequert, die teilweise unter dem Hügel mit einer begrünten Brücke sowie unter dem Wohngebäude durchgeführt wird. An der Spitze des Hügels ist eine Aussichtsplattform geplant, zu der ein Aufzug führt. Auf dem Hügel sollen Wege angelegt werden.



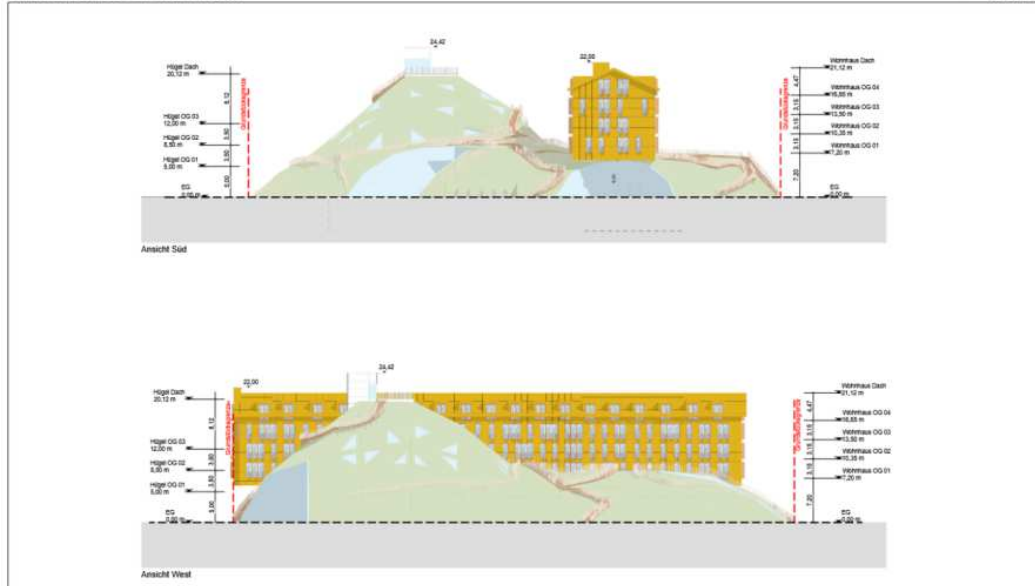
Das Bauvorhaben wird von der Mannheimer Wohnbaugesellschaft GBG in Kooperation mit dem Mannheimer Projektentwickler 3iPro geplant und umgesetzt.

Begrünter Hügel („Hügelbauwerk“)

Der Hügel soll lt. Vorhabens- und Erschließungsplan mit unterschiedlichen, z.T. sehr steilen Dach- bzw. Böschungsneigungswinkeln ausgeführt werden, die begrünt werden sollen. In den Hügel werden dreieckige Fenster eingelassen.

Ansichten Süd und West

M 1: 500



Laut Grünordnungsplan zum B-Plan ist (auch als Ausgleichsmaßnahme) eine Begrünung des Hügels mit 30% Strauchpflanzungen vorgesehen. Gleichzeitig wird lt. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7.7.1 für den Hügel lediglich eine Substratdicke von mindestens 10 cm für eine Bepflanzung mit Sträuchern von bis zu 2 Metern Höhe vorgegeben. Dies ist nicht realistisch.

- Für die Bepflanzung von Sträuchern von bis zu 2 m Höhe ist eine Substratdicke von mind. 60 cm erforderlich.
- Selbst für extensive Dachbegrünungen sind Mindest-Substrathöhen von 15 cm notwendig.
- Hier ist die Anpflanzung von Gräsern geplant. Unklar ist, wie die geplante Begrünung an dem z.T. bis zu 45 Grad steilen Hang des Hügels gewährleistet werden soll.
- Auch scheint die Auswahl der Pflanzen nicht zielführend. So sollen auf dem Hügel z.B. Weiden gepflanzt werden, die einen hohen Wasserbedarf haben.
- Wir bitten um Erstellung eines Konzeptes für die Begrünung des Hügels mit den Angaben
 - wie das Substrat auf den teilweisen sehr steilen Flächen des Hügels halten soll, ohne abgeschwemmt zu werden?
 - Welche Pflanzen am verschatteten Hang des Hügels angepflanzt werden sollen?
 - Wie die notwendige Bewässerung der Grünflächen gewährleistet werden soll und welche Zusatzkosten für Wasser und Strom dadurch entstehen?
 - Wie die in den Hügeln integrierten Fensterflächen gegen Wassereintritt geschützt werden?
 - Wie Gebäudetechnische Anlagen (z.B. Belüftungs- und Abluftanlagen) in den begrüneten Hügel integriert werden sollen?

- Darüber hinaus bitten wir um verpflichtende Vorgabe einer insektenfreundlichen Bepflanzung des Hügels mit Wildpflanzen. Bisher wird in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 7.3) lediglich „empfohlen“, Dachbegrünungen ganz oder anteilig als Biodiversitätsdächer durchzuführen. Informationen dazu finden Sie z.B. unter: <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/tiere/insekten/22629.html> oder https://www.wildbienen.info/artenschutz/nahrungsangebot_10.php
- Bei der Außenbeleuchtung bitten wir darum, den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung vorzugeben.

Wohngebäude/ „ergänzende Hauszeile“

Ein Mittelpunktzentrum verdient dann den Namen „Grüne Mitte“, wenn auch die integrierten Wohngebäude begrünt sind. Hierzu finden wir im vorliegenden Plankonzept leider keinerlei Ansätze. Folgende Vorschläge bitten wir zu klären und möglichst zu berücksichtigen:

- Fassadenbegrünung z.B. über Rankgitter für gebietseigenen Rankpflanzen an nicht für Photovoltaik vorgesehene Fassadenflächen. Eine Artenliste für Rankpflanzen fehlt in den Textfestsetzungen gänzlich.
- Kombinationen aus Photovoltaik und extensiven Dachbegrünung sollten, wo immer möglich, in Betracht gezogen und realisiert werden.
- Bei spiegelnden oder blendenden senkrechten Flächen sollte vorsorglicher Vogelschutz berücksichtigt werden (z.B. siehe <https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>)
- Es wurden zwar keine schützenswerten Vögel oder Fledermäuse nachgewiesen, dennoch würden wir zur allgemeinen Förderung von Flora und Fauna (Punkt 7.3 der Textfestsetzungen – und auch im Sinne einer Vorbildfunktion der öffentlichen Hand) fördernde Maßnahmen empfehlen. Beispielsweise könnten im Baukörper integrierte Nisthilfen für die früher im Gebiet Franklin zahlreich vertretenen Mauersegler und auch für Fledermäuse eingebaut werden etc..

Energiekonzept

Lt. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 15 wird bei dem Vorhaben „...besonderer Wert auf die Erfüllung des Leitbild-Zieles „Mannheim ist eine klimagerechte- perspektivisch klimaneutrale und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist“ gelegt. Neue Gebäude sollen mindestens im KfW 55-Standard errichtet werden.

- Bei den ohnehin sehr aufwendigen Bauvorhaben und den steigenden Energiepreisen stellt sich die Frage, warum hier nicht eine Passivhaus-Bauweise (KfW 40-Standard) möglich ist? Dies wäre über eine Festsetzung im städtebaulichen Vertrag möglich.

Zudem ist unklar, inwieweit beim Gewerbegebäude unter dem Hügel eine ausreichende Nutzung von Tageslicht möglich ist. Die Fensterflächen sollen lediglich 10% der dahinter liegenden Räume aufweisen (siehe Begründung S. 20). Dies führt voraussichtlich zu einem zusätzlichen Stromverbrauch zur Beleuchtung und Belüftung der Räume.

Bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien heißt in Nr. 15 weiter: „Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist ...durch die Gestaltung und Ausrichtung der Bauwerke zu ermöglichen.“ Dies wird jedoch mit der bestehenden Planung nicht umgesetzt.

Für Gewerbebauten sind seit dem 01.01.2022 nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen Pflicht. Dies ist hier aufgrund der „Hügelform“ nicht vorgesehen. Zur Kompensation der gewerblichen PV-Pflicht sollen geeignete Dach- und Fassadenflächen des Wohngebäudes mit PV-Elementen versehen werden (siehe Begründung S. 20). Auf den geeigneten, nach Südwesten orientierten Dachflächen sind jedoch Gauben vorgesehen.

Auf den Südwest-orientierten Fassadenflächen sind jedoch großzügige Fensterflächen (u.a. bodentiefe Fenster im 1m-Raster der Außenhaut) sowie die Verkleidung der Fassaden mit Fassadenplatten metallischen Erscheinungsbildes vorgesehen. Außerdem wird ein Teil der Südwest-Fassade durch den Hügel verschattet. Zudem gilt ab dem 01.05.2022 die PV-Pflicht auch für Dachflächen von Wohngebäuden.

- Wir bitten um ergänzende Darstellung, wo die benötigten Photovoltaikanlagen lt. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg für das Gewerbe- und das Wohngebäude untergebracht werden sollen.
- Zudem bitten wir um Prüfung, inwieweit die Planung gegen das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verstößt.

Unter Nr. 15 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen heißt es zudem: „Bestandsgebäude sollen energieeffizient und nach Möglichkeit unter Wiederverwendung vorhandenen Baumaterials saniert werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und die Berücksichtigung einer cradle-to-cradle Kreislaufwirtschaft unterstützen das Leitbild-Ziel.“

- Bei dem Bauvorhaben handelt es sich durchweg um Neubauten. Auch für diese sollte die Verwendung nachhaltiger Baustoffe vorgegeben werden.

Abschließend möchten wir anmerken, dass wir uns über die sehr aufwändigen und kostenintensiven Planungen eines Gewerbebaues im Grünen Hügels inkl. der geplanten Grünbrücke durch die Mannheimer Wohnbaugesellschaft GBG wundern.

Dies gilt insbesondere, wenn gleichzeitig andere wichtige Aspekte wie ein höherer Energiestandard von Gebäuden (KfW 40) der GBG hier und bei anderen Bauvorhaben aus Kostengründen nicht umgesetzt wird.

Die ökologischen Vorteile des geplanten „grünen Hügels“ erschließt sich uns mit den derzeitigen Planungen nicht. Zudem sehen wir hohe Folgekosten durch die notwendige Pflege und Bewässerung der geplanten Art der Bepflanzung.

Über die ökologischen Aspekte hinaus sind wir verwundert, dass in der „Grünen Mitte Franklin“ als neues Stadtteil- bzw. Quartierszentrum keine Sozial- und Veranstaltungsräume vorgesehen sind.

Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Schöber



Thorsten Schurse



Wolfgang Schuy

