



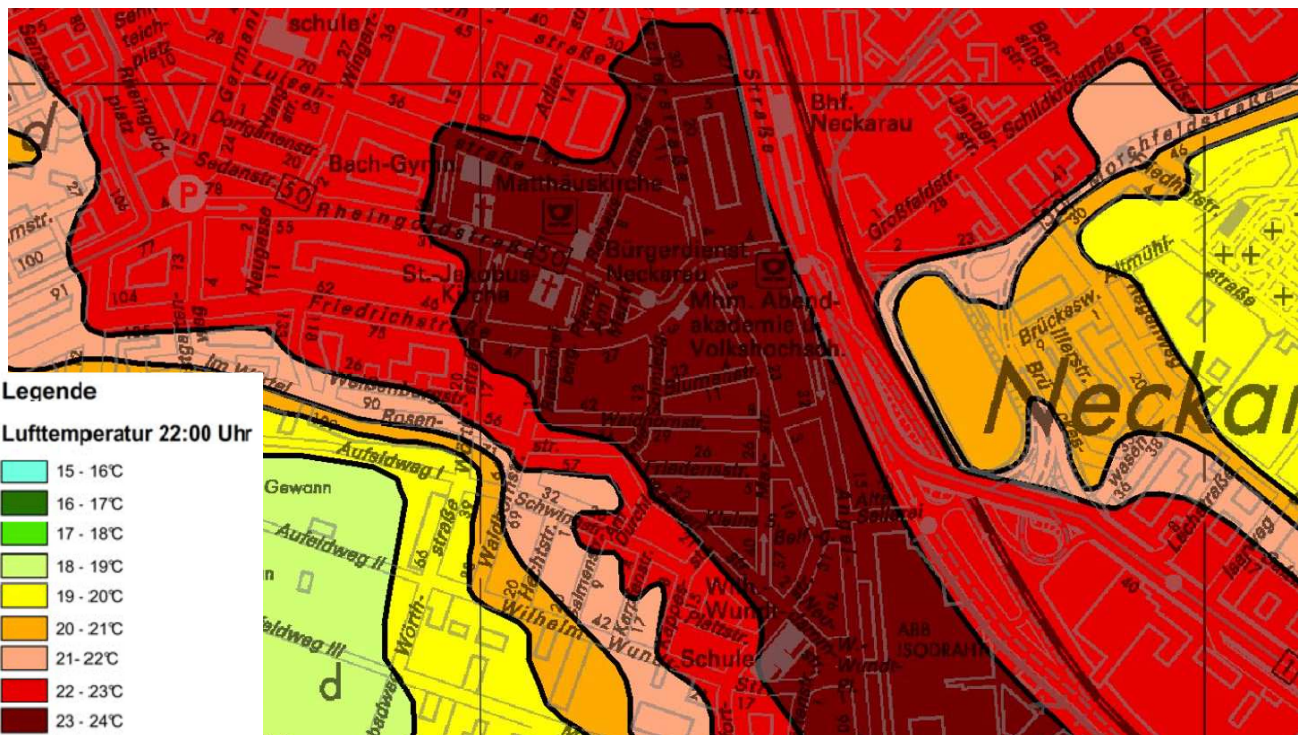
## LOKALE AGENDA 21 Mannheim-Neckarau e.V.

**Stellungnahme** der Lokalen Agenda Mannheim-Neckarau e.V.

(Mitglied im Umweltforum Mannheimer Agenda 21 e.V.)

**zum Bebauungsplan Nr. 83.55 „Sicherung von Grünstrukturen in Alt-Neckarau“**<sup>1</sup>

### „Baumschutz soll vor Baurecht gehen“<sup>1</sup>



### Isothermenkarte aus der Stadtklimaanalyse<sup>2</sup>

Sommerabend am 31. August 2009 um 22 Uhr

<sup>1</sup> MM-Überschrift vom 20. Juli 2022

<sup>2</sup> [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse\\_ma2010\\_karten.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse_ma2010_karten.pdf)

**Vorsitzende:**

Gabriele Thirion-Brenneisen, Adlerstr. 62

68199 Mannheim Tel. 0172-6043645

Thirion-brenneisen@t-online.de

Bankverbindung: Volksbank Rhein-Neckar e.G. Kto.-Nr.: 216 520 1 BLZ: 670 900 00



## Vorbemerkung:

Mit der Vorlage des Bebauungsplans 83.55 „Sicherung von Grünstrukturen in Alt-Neckarau“ im Juli 2022 hat die Stadt Mannheim endlich und konsequenterweise die seit Jahren vorgetragene Argumentation für eine entsprechende Regelung aufgegriffen und sich zu einem kommunalrechtlichen Instrumentarium zur Sicherung der Grünstrukturen in Alt-Neckarau bekannt. Sie entspricht damit auch den Vorschlägen / Forderungen aus der Diskussion im Rahmen der öffentlichen Neckarauer Bezirksbeiratssitzung am 27. April 2022.

Auch wenn der avisierte Bebauungsplan für Alt-Neckarau keine Auswirkungen mehr auf den zwar gerichtlich erlaubten - aber der Absicht des B-Plans zuwiderlaufenden - Großparkplatz in der Friedrichstraße 13a haben wird, ist dieser AUT-Beschluss ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung, der sicherlich auch Signalwirkungen auf andere Wohnquartiere in Mannheim haben wird.

Die unerträgliche Hitze der letzten Wochen und Monate, die sich insbesondere in dicht besiedelten Gebieten für die Menschen als sehr belastend auswirkt, zeigt uns mehr als deutlich, dass wir in den Städten und einzelnen Stadtbezirken **private und öffentliche Grünflächen erhalten und deutlich ausbauen** müssen. Weitere Bodenversiegelungen heizen das Stadtklima nur noch weiter auf und verschlimmern zusätzlich die Auswirkungen des zunehmenden Klimawandels. Der Erhalt und der Ausbau von Frei- und Grünflächen liegt angesichts der Klimaentwicklung sowohl im Verantwortungsbereich von öffentlichen als auch von privaten Grundstücksbesitzern.

Der lange Widerstand der Neckarauer Bürger\*innen gegen den Großparkplatz in Alt-Neckarau zeigt nun indirekt durch die Vorlage des Bebauungsplans erste Erfolge für den Stadtteil.

Um Grünflächen erhalten und deutlich ausbauen zu können, sollte als weiterer Baustein ein **Begrünungsprogramm für den Stadtbezirk** entwickelt und bis 2030 auch umgesetzt werden.

## Details / Argumente:

1. Die Zielsetzung des Bebauungsplans 83.55, innerhalb des Plangebiets in Alt-Neckarau die bestehende Bebauungsstruktur in ihren Grundzügen nicht zu verändern sowie die Sicherung und Weiterentwicklung von erhaltenswerten Grünstrukturen sowohl in Form von flächigen Vegetationsbeständen als auch von Einzelbäumen rechtlich abzusichern, ist eine sehr begrüßens- und unterstützenswerte Vorgabe.

Richtigerweise wird festgestellt, dass trotz sehr dichter Besiedelung im Ortskern von Neckarau im Inneren der Baublöcke teilweise ausgedehnte Blockinnenbereiche vorhanden sind, die ein Nebeneinander von überbauten bzw. versiegelten Flächen sowie unbebauten und nicht versiegelten Bereichen aufweisen. Und dass gerade dort die vorhandenen Vegetationsstrukturen - vielfach mit prägendem „ausgewachsenem“ Baumbestand - frischluftversorgend und durch Schattenbildung temperaturabsenkend wirken, also das Mikroklima im Ortskern sehr stark positiv beeinflussen, ist eine sehr wichtige Feststellung.

2. Zutreffend wird beschrieben, dass *„die großen Blockinnenbereiche ein Potenzial für eine zusätzliche Bebauung im Sinne einer Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand [bilden]. Dies ist einerseits im Hinblick auf die Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich positiv zu bewerten, andererseits in den meisten Fällen mit einem Verlust von Grünstrukturen verbunden, was unter siedlungsklimatischen Aspekten nachteilig zu bewerten ist.“* **Es ergibt sich somit ein Spannungsfeld zwischen**

**dem Erhalt von Grünstrukturen und der Nutzung des Nachverdichtungspotenzials**, das durch den Bebauungsplan deutlich besser als durch die bisherige Anwendung von § 34 BauGB<sup>3</sup> gesteuert werden soll. **Da die Ziele „Sicherung und Weiterentwicklung von Grünstrukturen bzw. der Erhalt stadtbildprägender Bäume“** auch auf privaten Grundstücken in den Blockinnenbereichen **sowie die Steuerung der Nachverdichtung in Konkurrenz miteinander stehen, kommt es ganz wesentlich auf die konkrete Ausgestaltung des Bebauungsplans an**. Dabei sollte die Steuerung des **„Nachverdichtungspotenzials“** so verstanden werden, **dass nicht nur die Vegetationsflächen, sondern auch die versiegelten, also nicht begrünter Flächen vollständig von einer „Nachverdichtung“ ausgeschlossen werden**. **Idealerweise müsste zusätzlich - überall wo möglich - eine Entsiegelung der versiegelten Bereiche erfolgen. Keinesfalls darf eine Reduzierung im Bereich der Grünflächen in Kauf genommen werden**. Eine bauliche weitere Nachverdichtung im ohnehin dicht besiedelten Alt-Neckarau ist sowieso im Rahmen der Zielsetzung des Bebauungsplans 83.55 kaum noch realisierbar. Das Argument „Innenverdichtung statt Außenerschließung“ greift hier kaum noch, weil in Alt-Neckarau bereits sehr intensiv verdichtet worden ist.

3. Vorhandene Grünstrukturen in Alt-Neckarau müssen erhalten und intensiv erweitert werden. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans ein probates Mittel, das jedoch nicht ausschließlich verwendet, sondern um jede andere sinnvolle Möglichkeit ergänzt werden muss, um die Sicherung und Weiterentwicklung von Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen sowie in den Straßenbereichen sowie öffentlichen Plätzen zu erreichen.
4. Es darf sich nicht mehr wiederholen, dass geschützte Bäume bzw. Grünstrukturen in Alt-Neckarau abgeholzt werden bzw. verschwinden, um bspw. zusätzliche Parkplätze zu schaffen. **Die klimabelastende und immer weiter fortschreitende Versiegelung von Flächen muss umgehend gestoppt und spürbar rückgängig gemacht werden**.
5. Alt-Neckarau gehört klimatisch zu den am größten belasteten Stadtteilen von Mannheim. Knapp ein Fünftel der bebauten Fläche in Mannheim ist stark überwärmt; Neckarau - insbesondere Alt-Neckarau - gehört dazu. Die Folge für die dort lebenden Menschen ist ein aggressives Bioklima, das Hitzestress auslöst und Wohlbefinden und Gesundheit beeinträchtigt. Für die Betrachtung des Stadtbezirks Neckarau finden wir in der Stadtklimaanalyse 2010<sup>4</sup> folgende Einschätzung:

*„Im Stadtteil Neckarau bildet sich auf der Isothermenkarte von 22:00 Uhr der Bereich vom Ortszentrum über das Seilwolff-Center bis zum Großkraftwerk Mannheim als Wärme-Insel ab. Mit Werten bis etwa 23,3 °C (Stadtteilzentrum) werden nur etwas niedrigere Lufttemperaturen als in der Mannheimer Innenstadt gemessen. Als Folge der hohen Bebauungsdichte und der herrschenden schwachen süd- bis südöstlichen Luftströmung kann der Wärmeeffekt um 22:00 Uhr nur in vermindertem Maß reduziert werden, da sich hier in Zuströmrichtung überwiegend überbaute Flächen finden (Rheinauhafen / Rheinau). Eine abendliche Abkühlung über die Wohlfahrtswirkung der westlich und südwestlich angrenzenden klimaökologisch wirksamen Ausgleichsräume (Waldpark / Reißinsel, Aufeld, Rottfeld) kann sich bei der vorherrschenden Strömungssituation im Ortskern nicht durchsetzen.“*

*„**Die höchsten Werte** mit Temperaturen jeweils etwas über 20,0°C werden ... beim Großkraftwerk Mannheim und **im Ortszentrum Neckarau** verzeichnet.“*

<sup>3</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_34.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html)

<sup>4</sup> [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse\\_ma2010\\_bericht.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse_ma2010_bericht.pdf)

**Stark erhöhte bioklimatische Belastungen** ergeben sich in folgenden Bereichen: ... **Ortszentrum Neckarau**, Gewerbegebiet Casterfeld, Gewerbegebiet Neckarau südwestlich des Rangierbahnhofs ...“

„Weitere ungünstige Bereiche finden sich im Bereich der JOHN-DEERE-WERKE über die Hochschule Mannheim bis zur JOSEPH VÖGELE AG [heute Bildungscampus und Gewerbepark Neckarauer Straße] sowie im Ortszentrum von Neckarau.“

Beim Vergleich der Daten von 1985 und 2001 mit den heutigen zeigte sich bereits 2014, dass sich die klimatischen Verhältnisse in Neckarau insgesamt zum Nachteil hin entwickelt haben<sup>5</sup>.

6. Nach einer Untersuchung des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV - Dachorganisation der privaten Versicherer in Deutschland) liegt Mannheim mit 40,2 Prozent bezüglich der Bodenversiegelung bundesweit auf Platz 6. An der Spitze liegt München bei 46,6 Prozent.<sup>6</sup> Siehe hierzu auch die Versiegelungskarte von Mannheim.<sup>7</sup>

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg hat den Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2000 / 2017 für Mannheim sogar mit einem deutlich höheren Wert von 58,2 Prozent berechnet, offenbar auf Basis einer anderen methodischen Grundlage.<sup>8</sup> Die Stadt Mannheim selbst bezieht sich in ihrem „**Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Mannheim 2016**“<sup>9</sup> selbst auf diese Zahlen und schreibt dazu:

„Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist daher nach wie vor eine große Herausforderung der nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel des Bodenschutzes ist eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Mit der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und der damit einhergehenden teilweisen Bodenversiegelung gehen Böden mit ökologisch wichtigen Funktionen verloren: Es verschwindet Lebensraum für Tiere und Pflanzen und der Boden steht für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr zur Verfügung. Ein versiegelter Boden kann Regenwasser nicht mehr aufnehmen. Die zunehmende Zerschneidung der Landschaft durch Straßen, aber auch steigende Verkehrszahlen tragen zur Gefährdung von Tierarten und deren Lebensräumen bei.“

Der Verlauf des Indikators zeigt an, ob es künftig gelingen wird, die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Lasten naturnäherer Lebensräume zu begrenzen, wengleich Mannheim hier nur wenig Gestaltungsraum hat und somit kaum Flexibilität in der Steuerung dieses Indikators besteht.“

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 die Resolution „**2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung: Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene gestalten**“<sup>10</sup> und die Beteiligung am Vorhaben „**Indikatoren für die nachhaltigen Entwicklungsziele (SDG-Indikatoren)**“ mehrheitlich beschlossen und als Ziel bis 2030 formuliert: „Mannheim ist eine klimagerechte - perspektivisch klimaneutrale - und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.“ **Dieser generellen Zielsetzung haben sich grundsätzlich alle kommunalpolitischen Entscheidungen und Maßnahmen unterzuordnen.**

<sup>5</sup><https://buergerinfo.mannheim.de/buergerinfo/getfile.asp?id=8054132&type=do&#search=%22Entwicklung%20des%20Freiraums%20und%20der%20Gr%C3%BCnfl%C3%A4chen%20in%20Neckarau%22>

<sup>6</sup><https://www.gdv.de/de/medien/aktuell/muenchen-ist-die-am-staerksten-versiegelte-grossstadt-36418>

<sup>7</sup><https://www.gdv.de/resource/blob/36390/4dec034e49e693b019e8c1c9529b32b9/stadtkarte-mannheim-data.pdf>

<sup>8</sup><https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilungen/2018231>

<sup>9</sup><https://www.mannheim.de/de/nachrichten/nachhaltigkeitsbericht-2016>

<sup>10</sup>[https://www.mannheim.de/sites/default/files/2022-08/MA\\_Leitbild\\_final\\_4.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2022-08/MA_Leitbild_final_4.pdf)

7. Die avisierte südliche Abgrenzung des Plangebiets zwischen „*Wörthstraße und Obstgartenweg entspricht der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 83/22a „Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Friedrichstr. zwischen Wörthstr. und Neckarauer Waldweg“ (in Kraft seit dem 15.09.1984). Eine Einbeziehung seines Plangebiets [sei] nicht erforderlich, da die hier aufgrund der vorliegenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der geringen Grundstückstiefen kein Nachverdichtungspotenzial“ bestehe. (Nicht nachvollziehbar ist, warum dort wegen „der geringen Grundstückstiefen kein Nachverdichtungspotenzial“ vorhanden sein soll.)*

Dieser 36 Jahre alte Bebauungsplan hatte zum Ziel

„*1. Aufhebung der Wohnungszahlbeschränkung pro Wohngebäude / Grundstück, 2. Zulassung selbstständiger Wohnungen im Dachgeschoss / Souterrainräumen, 3. Zulassung von Dachaufbauten“.*

Diese Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen „kollidieren“ nicht mit der Forderung nach Erhalt von Frei- und Grünflächen des neu vorgelegten Bebauungsplans 83.55: „*Innerhalb des Plangebiets soll die bestehende Bebauungsstruktur in ihren Grundzügen nicht verändert werden. Die planerische Konzeption umfasst die Sicherung und Weiterentwicklung von erhaltenswerten Grünstrukturen sowohl in Form von flächigen Vegetationsbeständen als auch von Einzelbäumen.“*

Die Feststellung, dass im Inneren der Baublöcke ein Nebeneinander von überbauten bzw. versiegelten Flächen sowie unbebauten und nicht versiegelten Bereichen vorhanden ist, trifft auch auf erhebliche Flächen außerhalb des Planbereichs zu. Hinzu kommt, dass es ungezählte Bodenversiegelungen im Innenbereich der Baublöcke gibt, die ohne jegliche rechtliche Grundlage realisiert werden konnten. Am Beispiel der Grundstücke südlich der Weißenburgstraße kann man erkennen, dass die dortigen Grundstücke zum größten Teil völlig versiegelt sind.

**Wir empfehlen deswegen, das Plangebiet des neuen Bebauungsplan 83.55 auch auf das Gebiet des alten Bebauungsplans 83.22a auszudehnen.** Dort haben auf zahlreichen Grundstücken umfangreiche Bodenversiegelungen stattgefunden und für die Klima-Bildung in Alt-Neckarau ist die dortige „*Sicherung und Weiterentwicklung von erhaltenswerten Grünstrukturen sowohl in Form von flächigen Vegetationsbeständen als auch von Einzelbäumen“* von erheblicher Bedeutung.

8. Die Gemeinde-Diakonie hat zum 1. September 2022 eine große Grundstücksfläche, auf der sich u.a. das Wichernhaus befindet, an die Firma Diringer & Scheidel verkauft. Offenbar soll das erst 1983 neu in Betrieb genommene große Gebäude des Wichernhauses abgerissen und dort mehrere Neubauten errichtet werden. Für zumindest einen Teil der Fläche zwischen Rheingoldstraße und Friedrichstraße besteht ein Bebauungsplan 83/30<sup>11</sup> vom 09.11.1972, der u.a. das Gebiet als „*Gemeindebedarfsfläche für Sozialeinrichtungen“* ausweist und Geschosshöhen festlegt.

**Es muss geklärt werden, ob dieser Bebauungsplan 83/30 mit den Vorgaben des avisierten Bebauungsplans 83.55 korrespondiert oder ob eine Änderung von 83/30 erforderlich ist!**

<sup>11</sup> <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=fb61>

9. Im Bebauungsplan 82.13 für das Niederfeld III und IV vom 30.04.1984 ist u.a. geregelt:
- „Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO<sup>12</sup> nicht zulässig.“*
- „Bindungen für die Bepflanzung: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. ... Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,5 Meter Höhe zu versehen, und gärtnerisch anzulegen.“*
- Im Einzelfall ist es vorgekommen, dass gärtnerisch anzulegende Grundstücksflächen nach ihrer bebauungsplanwidrigen Versiegelung wieder rückgebaut werden mussten. **Die über 38 Jahre alten Vorgaben des Bebauungsplans Niederfeld sollten auf jeden Fall auch für andere Stadtteile wie bspw. Alt-Neckarau Anwendung finden.** Wir schlagen deshalb dringend vor, diese Vorschrift aus dem Bebauungsplan 82.13 auch in den neuen Bebauungsplan 83.55 zu übernehmen, um sonstige Versiegelungen zu verhindern!
10. Bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 83.55 sollten Anträge auf Baugenehmigungen, die im Widerspruch zu den anzustrebenden Zielen stehen, restriktiv behandelt werden.

---

<sup>12</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/\\_14.html](https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_14.html)

## Ergänzender Hinweis:

Im informativen Geoinformationssystem der Stadt Mannheim gibt es u.a. eine Darstellung der städtischen Baumneupflanzungen seit 2014<sup>13</sup>.

Für das genannte Plangebiet in Alt-Neckarau ist genau eine Baumneupflanzung am Senn-teichplatz vermerkt (siehe angefügten Auszug).

Das macht deutlich, dass im Stadtbezirk und insbesondere in Alt-Neckarau ein umfangreiches und wirksames Programm zum Bioklima entwickelt werden muss, um die Resilienz für die Menschen und die Natur gegen die Klimakatastrophe mit Instrumenten der Kommunalpolitik zu erhöhen.

Wir erwarten dazu die aktive Unterstützung durch alle demokratischen Parteien im Mannheimer Gemeinderat.

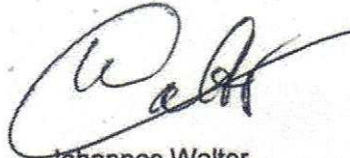
**Wenn der Baumschutz Vorrang vor dem Baurecht bekommen soll (und muss), dann führt dies zu Zielkonflikten, bei denen eine klare Positionierung erforderlich ist.**



Mannheim, den 31.08.2022

Für den Vorstand der LOKALEN AGENDA 21 Mannheim-Neckarau e.V.

  
Gabriele Thirion-Brenneisen

  
Johannes Walter

<sup>13</sup> <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=fb67>