

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 23.01.2023

Stellungnahme zum B-Plan 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ in Mannheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahmen zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans vom 15.09.2022, abrufbar unter: https://www.umweltforum-mannheim.de/wp-content/uploads/2022/09/20220915_Umweltforum_Stellungnahme_FNP_Baerlochweg.pdf

und vom 16.01.2023, abrufbar unter: https://www.umweltforum-mannheim.de/wp-content/uploads/2023/01/20230116_Umweltforum_erneute_Stellungnahme_FNP_Gewerbegebiet_Baerlochweg_fin.pdf

Darüber hinaus haben wir folgende Anmerkungen:

Für die geplanten Gebäude des DRK werden neben dem Gelände, das den B-Plan 66.28 umfasst, auch Flächen auf dem südlich anschließenden Gelände der WABCO neu bebaut. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen. Für die Flächen der Fa. WABCO liegt nach Auskunft der Stadt Mannheim jedoch kein Bebauungsplan vor.

Wenn die Flächen nach damals gültigem Recht ohne B-Plan von der Fa. WABCO bebaut wurden, zweifeln wir dies nicht an. **Nach aktuellem Baurecht ist jedoch für weitere Bebauungen auf dem WABCO-Gelände ein B-Plan zu erstellen. Ansonsten wäre dies ein „Freibrief“ für jegliche Art der Bebauung auf dem Gelände.**

Das Vorhaben steht zudem grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielvorgaben des Klimaschutzes und dem sparsamen Umgang mit Flächen. Im Leitbild der Stadt Mannheim heißt es: „Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.“ Der Klimaschutzaktionsplan 2030 der Stadt Mannheim sieht u.a. folgende Maßnahmen vor:

7.5.1.2 Flächenschonende Stadtentwicklung (Planungsgrundsatz) = TOP-Maßnahme

7.5.4.1 Stärkung der klimatischen Belange bei städtebaulichen Planungen

Diese Aspekte sind bei den aktuellen Planungen nicht ausreichend berücksichtigt.

Vorstand: Dr. Sabine Messmer-Luz, Dieter Breitenreicher, Wolfgang Schuy | Geschäftsführung: Elke Dünhoff

Der Verein ist vom Finanzamt Mannheim-Neckarstadt als gemeinnützig anerkannt.

Eingetragen im Vereinsregister unter VR 700181

IBAN DE51 6705 0505 0038 7863 77 BIC MANSDE66XXX

Baumerhalt und Artenschutz

Geplant ist vom DRK, auf dem Gelände der Fa. WABCO ein größeres Gebäude zu errichten und die Parkflächen zu erweitern. Dabei werden auch Grünflächen mit nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen auf Streuobstwiesen sowie Weideflächen tangiert (siehe Abbildungen 2–4). Insbesondere im Westen des WABCO-Geländes wären durch die Erweiterung der Parkflächen u.a. geschützte Bäume betroffen (mind. Baum Nr. 5 – 9, Nr. 9 = Habitatbaum, weitere Bäume unklar?), ebenso am nordöstlichen Rand des Geländes im Bereich der Böschung (Baum Nr. 42 – 45). Die Böschung an der Geländegrenze soll komplett gerodet werden.

Die Flächen der Fa. WABCO wurden bereits in die Artenschutzuntersuchungen einbezogen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags schließt ebenfalls die Flächen der Fa. WABCO mit ein.

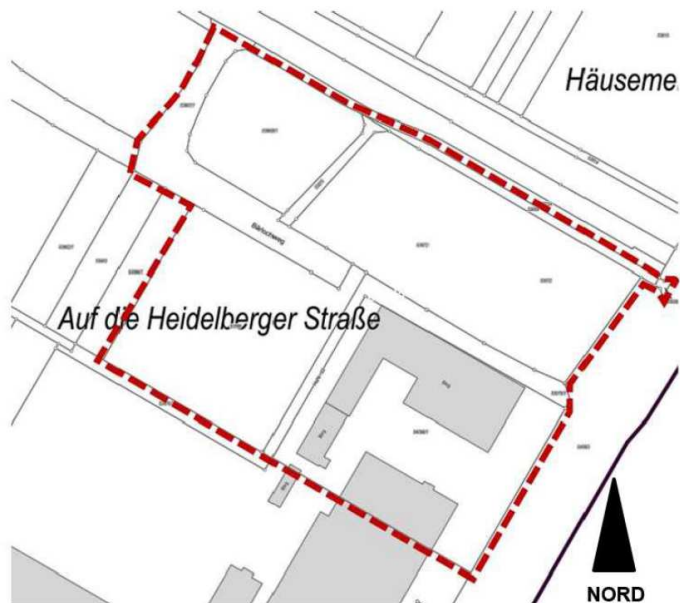


Abbildung 1: Quelle: Entwurf Städtebaulicher Vertrag, S. 3

Im Städtebaulichen Vertrag muss zudem die Angabe der Seitenzahlen korrigiert werden. Er umfasst 3 Seiten, nicht 2 Seiten. Seite „3/2“ geht nicht.



Abbildung 1: Auszug städtebauliche Studie des Gesamtvorhabens - Quelle: Schmidt+Ploecker, 2022

Abbildung 2: Quelle: Umweltbericht S. 7



Abbildung 3: Ausschnitt aus Google Maps

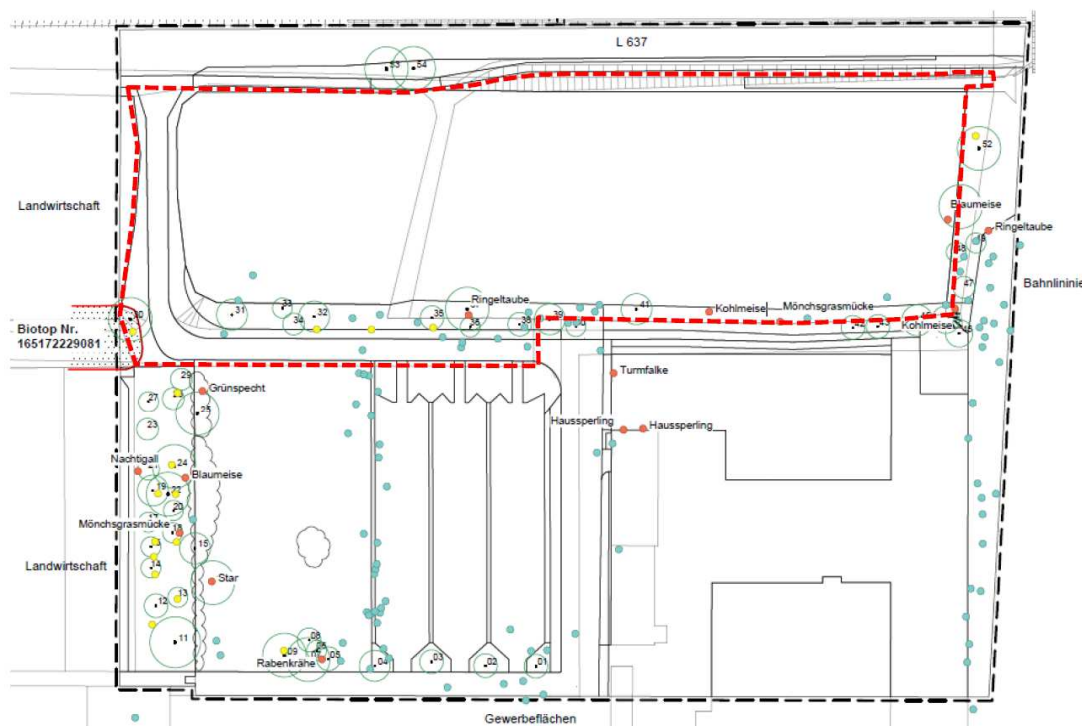


Abbildung 14: Bestandsaufnahme Fauna mit Reviermittelpunkten Vögel (rote Punkte), Fundorte Mauereidechse (grüne Punkte) sowie Habitat- und Höhlenbäumen (gelbe Punkte), Geltungsbereichsgrenze (rot gestrichelt) – Quelle: Auszug Plan 2, Bestandsaufnahme Fauna, Burkard, 2020a

Abbildung 4: Quelle: Umweltbericht S. 37

Für das Gelände des B-Plan 66.28 ist lediglich der Erhalt von 3 Bestandsbäumen im B-Plan festgeschrieben. Unklar ist, warum die gesamte Böschung im Süden des B-Plan-Geländes (südlich der Ackerflächen) gerodet werden soll.

Wir fordern, diese Böschung mit insgesamt 16 Bäumen (Baum-Nr. 31 – 45, davon 11 Bäume auf B-Plan-Gelände 66.28, 5 Bäume auf WABCO-Gelände), die alle der Baumschutzsatzung unterliegen, in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten, zumal hier teilweise Produktionsleitungen verlaufen, sodass der Bereich nicht bebaut werden kann (siehe Abbildung 6). Dies berührt teilweise auch das Gelände der Fa. WABCO.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	STU [cm]	ca. Kronen- durchm. [m]	ca. Höhe [m]	Bewertung Biotoptypenschlüssel	Bemerkung Höhlenbäume
25	<i>Juglans regia</i>	Nußbaum	109+118	11	14	Brombeergestrüpp	Baumhöhlen
26	<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	56	5,5	6	Streuobstwiese	
27	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	63	5,5	6	Streuobstwiese	
28	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	99+61+85	5	6	Streuobstwiese	
29	<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	45	5	6	Streuobstwiese	
30	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	235	12	16	Feldgehölz	
31	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	188	9	12	großkronig	
32	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	185	9	10	großkronig	Sehr große Mulmhöhle
33	<i>Juglans regia</i>	Nußbaum	63	4	6	kleinkronig	
34	<i>Juglans regia</i>	Nußbaum	43+40+40	4	6	kleinkronig	Baum mit tiefer Mulmhöhle
35	<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	95	6	6	mittelkronig	
36	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	78	4	6	kleinkronig	Höhle in Astloch (kein Mulm)
37	<i>Juglans regia</i>	Nußbaum	135	10,5	12	großkronig	
38	<i>Pyrus communis</i>	Birnbäum	67+60+65	6	6	mittelkronig	
39	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	155	9	12	großkronig	
40	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde	52+45+38	5	6	kleinkronig	
41	<i>Juglans regia</i>	Nußbaum	61	8,5	10	Feldgehölz	
42	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	95	6,5	8	Feldgehölz	
43	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	83	6,5	8	Feldgehölz	
44	<i>Prunus avium</i>	Kirschbaum	45+56+53	7,5	10	Feldgehölz	
45	<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel	41+47	7,5	10	mittelkronig	

Abbildung 5: Auszug aus der Baumliste, Quelle: Artenschutzuntersuchung Anhang 1

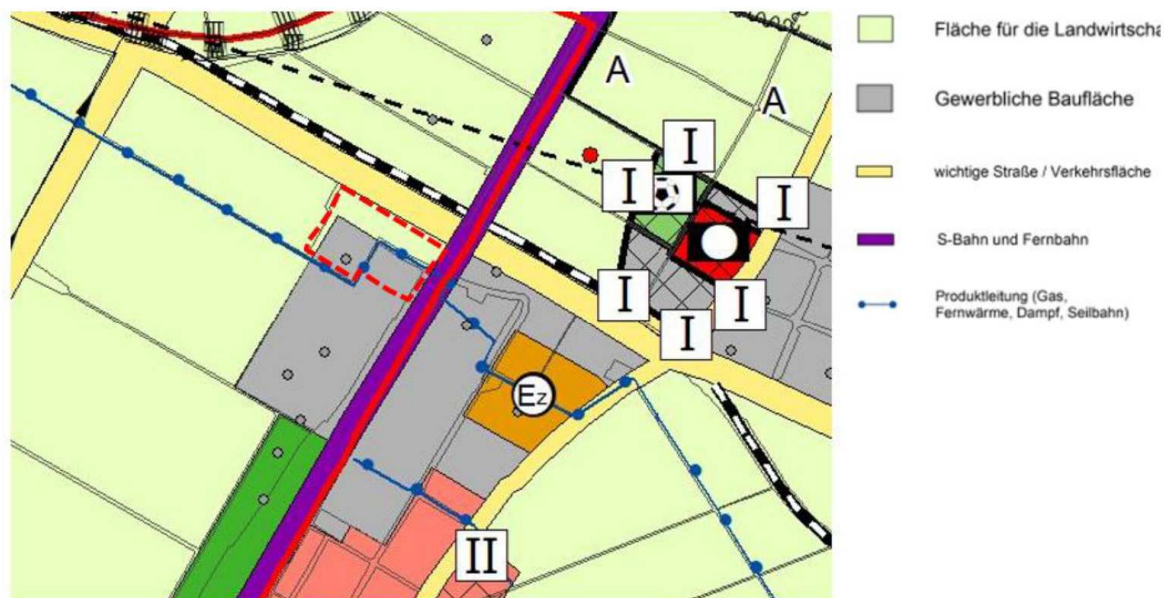


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Heidelberg - Mannheim

Abbildung 6: Verlauf der Produktionsleitungen auf dem Gelände, Quelle: Umweltbericht S. 17

zu Nachrichtliche Übernahme S. 3, Nr. 5 (Artenschutz): Hier werden die „Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten“ und die „Herstellung von Fledermaussommerquartieren“ lediglich „empfohlen“ und sind noch nicht einmal Pflichtvorgabe. Wir möchten deshalb noch einmal betonen, dass durch Nisthilfen kein ausreichender Ausgleich für die Eingriffe erfolgt, schon gar, nicht wenn diese Maßnahme nicht verpflichtend sind. **Wir fordern deshalb nochmals die weitgehende Erhaltung der Vogel- und Fledermaushabitate durch den Erhalt der vorhandenen Baumbestände.**

Darüber hinaus möchten wir anmerken, dass das Vorkommen von **Wochenstuben der (nach Anhang IV FFH-Richtlinie) streng geschützten Zweifarbfledermaus in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf dem Gelände der Fa. WABCO zu untersuchen ist.** Im Artenschutzgutachten finden sich keine Hinweise, dass dies erfolgt ist, obwohl lt. Artenschutzgutachten (S. 13) die Zweifarbfledermaus im Gebiet nachgewiesen wurde. **Sollten in dem abzureißenden Gebäude Wochenstuben vorhanden sein, ist ein Ausgleich zu schaffen.**

Klimaschutz

Auch in der Klimaexpertise (S. 28) wird auf den notwendigen Baumerhalt hingewiesen. Dort heißt es: **„Die laut Mannheimer Baumschutzsatzung zu sichernden Gehölze sind bei den Planungen zu berücksichtigen und wo möglich zu ergänzen.** Laubbäume wirken in doppelter Hinsicht positiv auf das lokale Mikroklima: Zum einen verschatten sie den öffentlichen Raum oder Gebäude und reduzieren somit tagsüber die Aufheizung dieser Oberflächen. Zum anderen wirkt die Verdunstung durch ihr Blattwerk kühlend. Bäume können somit die Hitzebelastung am Tag deutlich reduzieren. **„Ohne umfassenden Baumerhalt ist eine erneute klimaökologische Bewertung des Vorhabens vorzunehmen.**

Auch in der Artenschutzuntersuchung (S. 8) heißt es: „Der Baumbestand sollte aufgrund seiner Bedeutung für das lokale Klima und die Durchgrünung des geplanten Vorhabens soweit möglich erhalten bleiben.“ Auch im Plan zur städtebaulichen Studie des Gesamtvorhabens (siehe Abbildung 2) sind weiterhin zahlreiche (optisch als großkronig dargestellte) Bäume eingezeichnet. **Der umfassende Erhalt der Bäume auf dem gesamten Gelände, das vom DRK bebaut werden soll, ist zu sichern.**

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

zu Nachrichtliche Übernahme S. 5, Nr. 12 (Energieeffizientes Bauen): Zum effizienten KfW-55-Standard wird hier lediglich eine Soll-Angabe gemacht und damit keine verpflichtende Vorgabe. **Wir fordern die Stadt Mannheim auf, mit Sicht auf Ihre eigenen Klimaschutzziele hier mind. den KfW-55-Standard als Pflichtvorgabe im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vorzugeben.** Dies entspricht auch dem Klimaschutzaktionsplan 2030 der Stadt Mannheim, insbesondere bzgl. der Maßnahmen 7.4.4.2 (Vergabe und Abgaben) und der Maßnahme 7.5.4.3 (Vertragliche Regelungen bei Bauvorhaben).

zu Nachrichtliche Übernahme S. 5, Nr. 13: Hier heißt es, es soll eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer Energien realisiert werden. **Wir verweisen hier auf die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen nach dem Landesklimaschutzgesetz Baden-Württemberg¹.** Seit dem 01.01.2022 müssen auf allen Dächern von neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden. **In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 11.5 (Dachbegrünung), ob diese im Widerspruch zur vorgegebenen Dachbegrünung von 75% der Dachflächen steht.**

Ebenso gilt nach dem Landesklimaschutzgesetz ab dem 01.01.2022 für die Neuanlage von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen eine Pflicht zur Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen. **In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 11.4 (Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen), die ggf. im Widerspruch zur PV-Überdachung steht.**

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu PV-Anlagen auf Dachflächen muss auch bei der Flächenbilanz auf Seite 7 des Umweltberichtes zum Vorhaben und den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden. Auf den vorgegebenen Dachflächen zur Umsetzung der PV-Pflicht kann ggf. nicht in vollem Umfang eine Dachbegrünung erfolgen.

¹ Siehe dazu: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg.pdf

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht zum Vorhaben (S. 76) wird ein Gesamtdefizit von rd. 166.000 Ökopunkten festgestellt, das lt. Umweltbericht nicht im Bereich des Geltungsbereichs kompensiert werden kann, „... ohne dass die Grundstücksnutzbarkeit unverhältnismäßig eingeschränkt würde“. Zudem sei (S. 77) „ein gleichwertiger Ersatz im Offenlandbereich mangels Grundstücksverfügbarkeit nicht zu bewerkstelligen...“

Das Defizit entsteht insbesondere durch die Bodenversiegelungen sowie die Beeinträchtigung von Biotopen.

Tabelle 22: Gesamtergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Bilanzierungsergebnis Biotope in ÖP	-31.462
Bilanzierungsergebnis Boden in ÖP	-134.470
Gesamtsumme in ÖP	-165.932

Geplant ist, das Ökopunkte-Defizit durch Aufwertungsmaßnahmen im Kollekturwald Mannheim der Pflege Schönau im Südwesten des Käfertaler Waldes auszugleichen. Das DRK wird dazu Ökopunkte für naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen von der Landschaftsagentur Plus GmbH erwerben.

Dieses Vorgehen lehnen wir ab. Der Kollekturwald befindet sich in 12 km Entfernung. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insbesondere zum Artenschutz, zum Bodenschutz / Versickerung und zum Schutz des lokalen Klimas müssen in unmittelbarer Umgebung erfolgen, damit sie Sinn machen. Ein Ausgleich in 12 km Entfernung bietet keinen angemessenen Ausgleich für die geplanten Eingriffe.

Wir fordern stattdessen eine Reduzierung der Eingriffe durch den Erhalt von Bäumen und Feldgehölzen sowie einen weitgehenden Ausgleich durch Entsiegelung an geeigneter Stelle im möglichst nahen Umfeld.

Zudem muss eine ggf. notwendige Reduzierung der begrünter Dachflächen aufgrund der PV-Pflicht des Landesklimaschutzgesetzes in der Flächenbilanzierung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy