

Umweltforum * Käfertaler Str. 162 * 68167 Mannheim

Stadt Mannheim
FB 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 13.04.2023

Stellungnahme zu: B-Plan Nr. 61.14 „Gewerbegebiet südlich Seckenheimer Landstraße“ – erneute Auslegung und Beteiligung

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 dazu wie folgt Stellung:

Das B-Plan Gebiet umfasst eine Fläche von 19,2 ha in Neuostheim, die bereits überwiegend überbaut ist. Ziel der B-Plan-Aufstellung ist laut Begründung (S. 11 f) die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund des Wegzugs eines großen Möbelhauses. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll in Zukunft planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Angestrebt wird zukünftig eine überwiegend gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt Büro- und Dienstleistungsnutzung. Wohnungsnutzung soll im Planbereich nicht über den Bestand hinaus zulässig sein. Eine Ausnahme bildet ein Studierendenwohnheim aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hochschulstandort der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.



Abbildung: Planzeichnung zum B-Plan, u.a. mit Festsetzung von Flächen als Gewerbegebiet, Sondergebiet (orange), Verkehrsflächen (hell-orange) und Flächen für Verkehrsgrün (grün).

Wir begrüßen die Vorgabe von wasserdurchlässigen Oberflächen auf Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen.

Zudem begrüßen wir die Vorgaben zur Dachbegrünung (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8.5). **Statt der geforderten 10 cm sollte die Substratdicke jedoch mind. 15 cm betragen¹.**

Darüber hinaus weisen wir auf die Vorgaben des Landesklimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen bei Neubauten hin.² Ein Hinweis auf die Zulässigkeit zur energetischen Nutzung von Dachaufbauten ist hier nicht ausreichend.

Wir begrüßen zudem die Vorgaben zur Begrünung von Kfz-Stellflächen (siehe Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8.3.). **Auch hier weisen wir auf die Vorgaben des Landesklimaschutzgesetzes zur Überdachung von Parkflächen mit mehr als 35 Stellplätzen mit PV-Modulen hin.** Dadurch verringern sich ggf. die Möglichkeiten zur Begrünung der Parkplätze.

Deshalb schlagen wir bei der Fassadengestaltung zusätzliche Vorgaben zur Fassadenbegrünung vor, wie es bereits in B-Plänen für andere Gewerbegebieten in Mannheim erfolgt ist (vgl. z.B. B-Plan 71.50 Gewerbegebiet Columbus). Auch im Umweltbericht ist unter Nr. 3.2.5. bei den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen die Fassadenbegrünung aufgelistet.

In der Begründung (S. 40) steht, „... dass künftig im gesamten Geltungsbereich versiegelte Flächen einen Flächenanteil von je 80 % des jeweiligen Baugrundstückes einnehmen werden, während etwa 20 % der Fläche zur Begrünung festgesetzt werden. Dies stellt gegenüber dem bisher Zulässigen eine Verbesserung zugunsten eines geringeren Versiegelungsgrades dar.“ Auch im Umweltbericht steht unter Nr. 3.3.3: „Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass dies in einem städtebaulich verträglichen Maß geschieht und durch die Einhaltung der Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ein unversiegelter Grundstücksanteil von mindestens 20% verbleibt“.

Unklar ist jedoch, warum die Baugrenzen dann bis an die Verkehrsflächen (mit Ausnahme des Verkehrsgrüns) heranreichen? Wie sollen dann 20% unversiegelter Grundstücksanteil gesichert werden? Wir bitten dies zu prüfen.

Das Luftbild des Plangebietes (siehe folgende Abbildung) zeigt zudem, dass die meisten bebauten Flächen innerhalb des B-Plans nahezu vollständig versiegelt sind. Über die Flächen für Verkehrsgrün hinaus sind lediglich 3 unbebaute, begrünte Flächen im westlichen Teil des Plangebietes zu erkennen.



Abbildung: Luftbild des Plangebietes und Umgebung (Quelle: Begründung zum B-Plan)

In der Planzeichnung liegt im Westen des Plangebietes eine „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Bereich einer bisherigen Ackerfläche) innerhalb der

¹ Vgl. auch Vorgaben in anderen B-Plänen, z.B. B-Plan 71.50 Gewerbegebiet Columbus

² https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/mum/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg.pdf

Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) des B-Plans. Hier soll lt. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8.4 (PF-Fläche) eine 5 m breite Hecke gepflanzt werden. **Dies ist widersprüchlich, wenn die Fläche gleichzeitig innerhalb der Baugrenzen liegt. Wir bitten, dies zu prüfen.**

Direkt nördlich der Seckenheimer Straße, die im Norden an das B-Plangebiet grenzt, liegen u.a. die Naturschutzgebietes Unterer Neckar: „Wörthel“ und das FFH-Gebiet Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim. **In der Artenauswahlliste ist u.a. die invasive Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica*) aufgeführt. Wir bitten darum, diese aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den o.g. Schutzgebieten aus der Artenauswahlliste zu entfernen.** Auch im Umweltbericht ist unter 3.2.5 bei den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen die Nutzung standortheimischer Baum- und Straucharten aufgeführt. Zudem verweisen wir auf die Informationsvorlage V673/2022 (Seite 12)³, wonach „Gebietsfremde Baumarten mit invasiven Eigenschaften... grundsätzlich erst nach einer ökologischen Risikobewertung eingesetzt“ werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy

³ https://buergerinfor.mannheim.de//buergerinfor/vo0050.asp?__kvonr=229565