

Umweltforum * Käfertaler Str. 162 * 68167 Mannheim

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

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

Mannheim, den 26.05.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdesheimer Straße und Neustadter Straße in Mannheim“

Sehr geehrter Herr Meinhardt, sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 18 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen gern wie folgt dazu Stellung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5,6 ha und liegt nordwestlich des Spinelli-Freigeländes zwischen Rüdesheimer- und Wachenheimer Straße und grenzt im Süden an die Straße Am Aubuckel. Die bisherige überwiegend gewerbliche Nutzung soll im Rahmen des B-Planverfahrens im östlichen Bereich des Geländes in Wohnnutzung umgewandelt werden. Hierzu gibt es Interesse eines Investors für eine verdichtete Bebauung mit Wohngebäuden mit bis zu 4 Geschossen plus Dachgeschoss. Dabei soll die vom Gemeinderat beschlossene Sozialquote für bezahlbaren Wohnraum Anwendung finden. Weitere Informationen zur Geschosshöhe im Bestand, zur verkehrlichen Erschließung, zum geplanten Parkkonzept, zum Umfang der Nachverdichtung und zur resultierenden Versiegelung sowie zum heutigen und zukünftigen Anteil begrünter Flächen liegen nicht vor.



Abb: Ausschnitt aus dem Lageplan

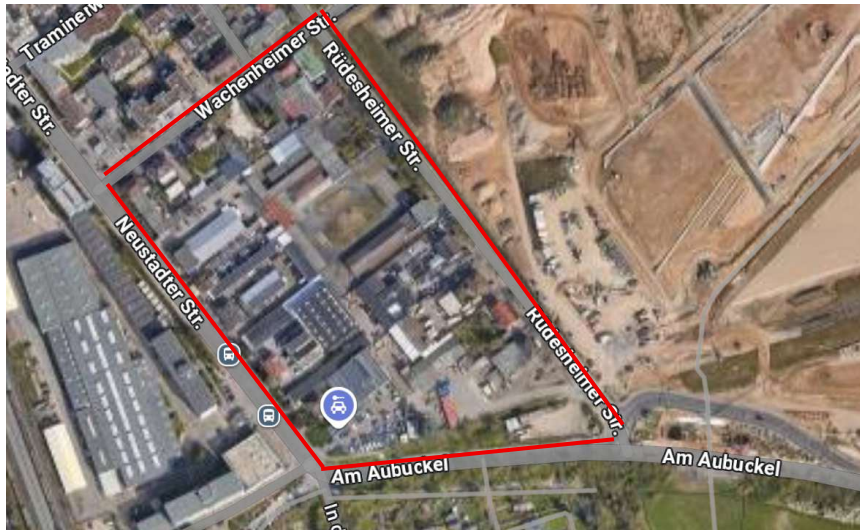


Abb: Ausschnitt aus Google Maps, B-Plan-Gebiet rot markiert

Wir begrüßen grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans für das o.g. Gelände. Folgende Aspekte sollten dabei berücksichtigt werden:

Das Leitziel Klimaneutralität muss ausreichend berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl für einen möglichen Neubau und Umbau von Gebäuden, die Versiegelung und Begrünung des Geländes als auch für dessen verkehrliche Erschließung. Die Straße Am Aubuckel hat bereits heute eine hohe verkehrliche Belastung mit entsprechenden Lärmemissionen.¹

Das B-Plan-Gelände liegt im Randbereich des Grünzugs Nordost, einer wichtigen Frischluftkorridor zum klimatischen Ausgleich für die Mannheimer Innenstadt.

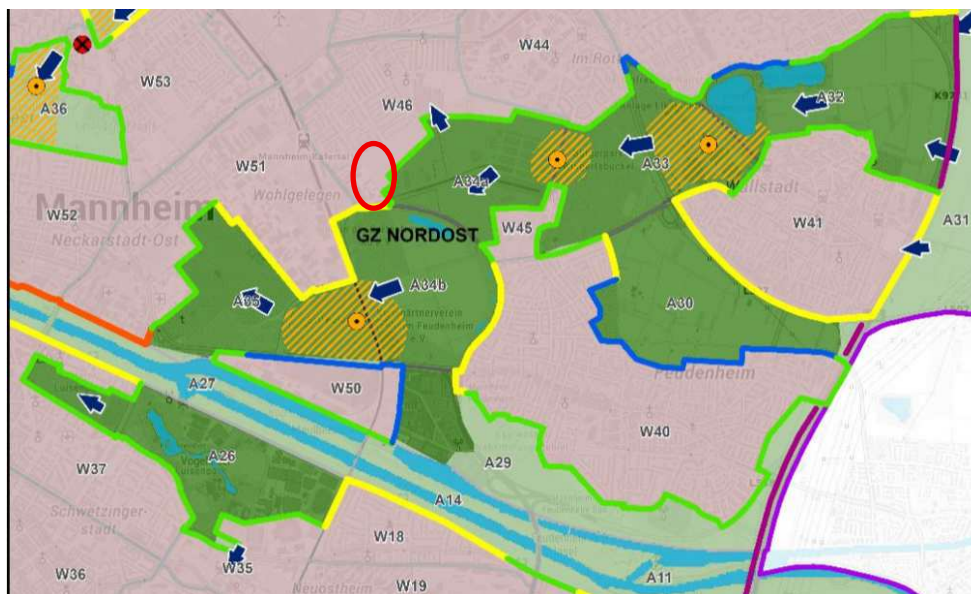


Abb: Bioklimatische Funktion Grünzug-Nordost, Quelle: Stadtklimaanalyse 2020², B-Plan-Gelände rot markiert

¹ Siehe auch Lärmaktionsplan Mannheim 2025 <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2025-02/Entwurf%20LAP%20Stufe%204%20C3%96ffentlichkeitsbeteiligung.pdf>

² https://www.mannheim.de/sites/default/files/2021-10/210531_Klimaanalyse_Mannheim_2020_Abschlussbericht_rev02.pdf

Lt. Begründung zum Vorhaben besteht seit 2016 ein Vorkaufsrecht der Stadt Mannheim für das südliche Areal des B-Plan-Gebietes, angrenzend an die Straße Am Aubuckel.



Abb: Bereich mit Vorkaufsrecht der Stadt Mannheim (gelb hinterlegt), B-Plan-Gebiet (rot markiert)

In der V204 /2016³ wird als Begründung für das Vorkaufsrecht unter 1) genannt: „Der Grünzug NO /BUGA erhöht die Wohnqualität in den nordöstlichen Stadtteilen und verbessert die Frischluftzufuhr zur Innenstadt.“ Weiter heißt es unter 2): „Die Stadtentwicklung orientiert sich am räumlichen Leitbild der Grünzüge und des Grüngürtels.“

Im Bereich des B-Plan-Gebietes mit Vorkaufsrecht der Stadt sollte sich die zulässige Geschosshöhe an der bisherigen Geschosshöhe auf der Fläche orientieren. Dies gilt sowohl für die Gewerbebauten als auch für die Wohnbebauung.

Mit dem Bebauungsplan ist eine weitere Versiegelung des Geländes auszuschließen. Regenwasser muss auf dem Gelände versickern. Stellplätze sollen versickerungsoffen gebaut werden. Für Dachbegrünungen sollte eine Substratschicht von mindestens 15 cm festgesetzt werden.

In einem zukünftigen Mischgebiet sind ausreichende Abstandsflächen zwischen gewerblicher Nutzung mit entsprechenden Lärmemissionen und neuer Wohnbebauung einzuhalten. Diese Abstandsflächen sollten ausreichend begrünt werden, um einen zusätzlichen Lärmschutz zu erzielen und die klimatische Situation zu verbessern.

Als Beitrag zum Artenerhalt sollten ausreichend Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter auf dem Gelände vorgeben werden.

Aufgrund der zahlreichen noch offenen Fragen zum geplanten Maß und Höhe der baulichen Nutzung, zur verkehrlichen Erschließung und Parkkonzept sowie zur Versickerung und Begrünung und wegen des möglichen Einflusses auf den benachbarten Grünzug NO lehnen wir im weiteren Planungsprozess die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BGB ab und bitten um die Durchführung einer Umweltprüfung.

Desweiteren schlagen wir die Erstellung eines Energiekonzeptes für die neu geplanten Gebäude vor, das sowohl die effiziente Energienutzung durch möglichst hohe energetische Gebäudestandards als auch die möglichst klimafreundliche Energieversorgung der Gebäude berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Joneleit

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy

³ <https://buengerinfo.mannheim.de/buengerinfo/getfile.asp?id=8070116&type=do>