

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 25.08.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32.44 „Gewerbegebiet Wohlgelegen“

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.

Die Stadt Mannheim plant die Aufstellung eines B-Plan für das 48 ha große Gebiet zwischen Käfertaler Straße, der östlichen Riedbahn, dem Kleingartengebiet Sellweiden und der Gutenbergstraße vor dem Hauptfriedhof.

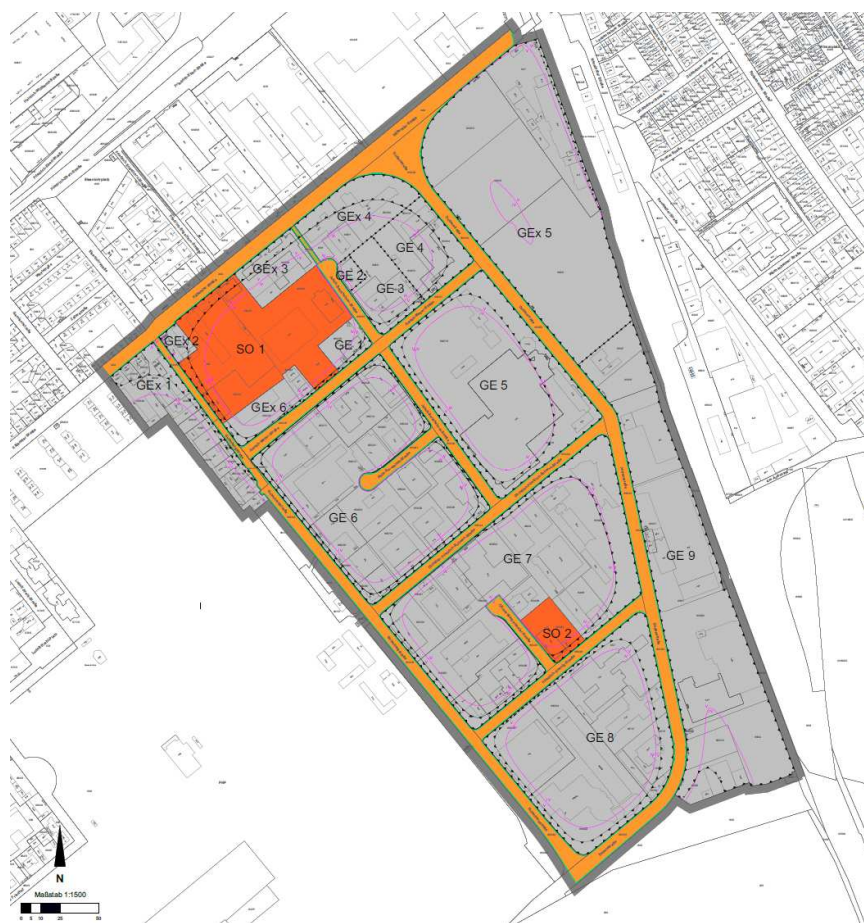


Abb: Ausschnitt aus dem B-Plan

Vorstand: Ines Joneleit, Dieter Breitenreicher, Wolfgang Schuy | Geschäftsführung: Elke Dünnhoff

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

Das Gebiet ist bisher bereits überwiegend gewerblich genutzt. Da es bisher keinen B-Plan gibt und bestimmte unerwünschte Nutzungen, v.a. Bordellbetriebe, ausgeschlossen werden sollen, ist geplant, die Fläche als Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet (für Gewerbe, dass Wohnen nicht wesentlich stört) und als Sondergebiet „Betriebshof“ auszuweisen.



Abb: Ausschnitt aus dem einheitl. Regionalplan Rhein-Neckar, geplante Änderung rot markiert

Das geplante vereinfachte Verfahren nach § 13 ohne Umweltprüfung lehnen wir ab. Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist zwar der größte Teil der Flächen bereits als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe ausgewiesen. Im nordwestl. Bereich entlang der Käfertaler Straße soll das Gewerbegebiet jedoch ggü. den Festlegungen im Regionalplan erweitert werden. Dieser Bereich ist bisher als Mischgebiet Siedlungsfläche Wohnen /Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Eine Ausweitung von Gewerbeflächen und Sondergebieten zu Ungunsten von Wohnflächen in gut mit öffentl. Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten ist nicht wünschenswert, wenn gleichzeitig in peripheren Bereichen des Stadtgebietes neuer Wohnraum erschlossen werden muss.

Wir fordern deshalb die Durchführung einer Umweltprüfung.

Lt. B-Planentwurf sollen null Prozent der Flächen als Grünflächen ausgewiesen werden. Bisher gibt es aber vor allem im Bereich der großen Parkplatzflächen im Nordosten des B-Plangebietes sowie auf anderen Grünstücken größere begrünte Flächen (siehe folgende Abbildung).

Auch soll kein einziger Baum im Straßenraum im B-Plan festgesetzt werden. Dies widerspricht völlig den Zielen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung der Stadt Mannheim. Diese gelten nicht nur für die Wohnbevölkerung, sondern auch für die arbeitende Bevölkerung in Gewerbegebieten.

Lt. Stadtklimaanalyse 2020 liegt der größte Teil des B-Plan-Gebietes in der klimaökolog.

Belastungsstufe 3. Die wenigen Grünstrukturen haben einen klimaökolog. Schutzbedarf 2. Priorität und sollten unbedingt im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt werden.

In der Stadtklimaanalyse (S. 322) heißt es: „Im Stadtteil Wohlgelegen führt besonders die großflächige Bodenversiegelung in der Gewerbebebauung zwischen Riedbahn und Gutenbergstraße zu hoher thermischer Belastung... Die Ausgleichsleistung des Hauptfriedhofs und der Kleingärten Sellweiden bleiben auf deren Nahbereich beschränkt.“ „...Im Bereich der Gewerbebebauung können nur flankierende Maßnahmen wie Dach-/Wandbegrünung (M15/M16), Baumpflanzungen (M05/M17) oder möglichst helle Farbgebung bei Oberflächenbelägen (M03) die thermische Ungunstwirkung verringern“ (S. 323)

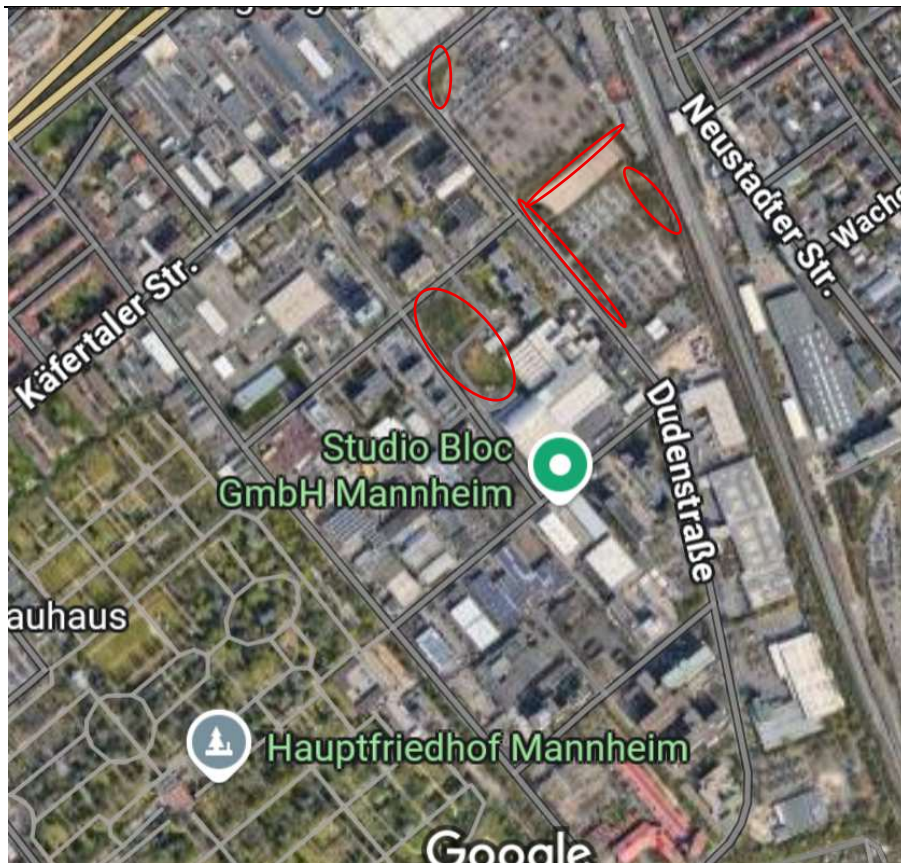


Abb: Ausschnitt aus Google Maps, begrünte Flächen rot markiert

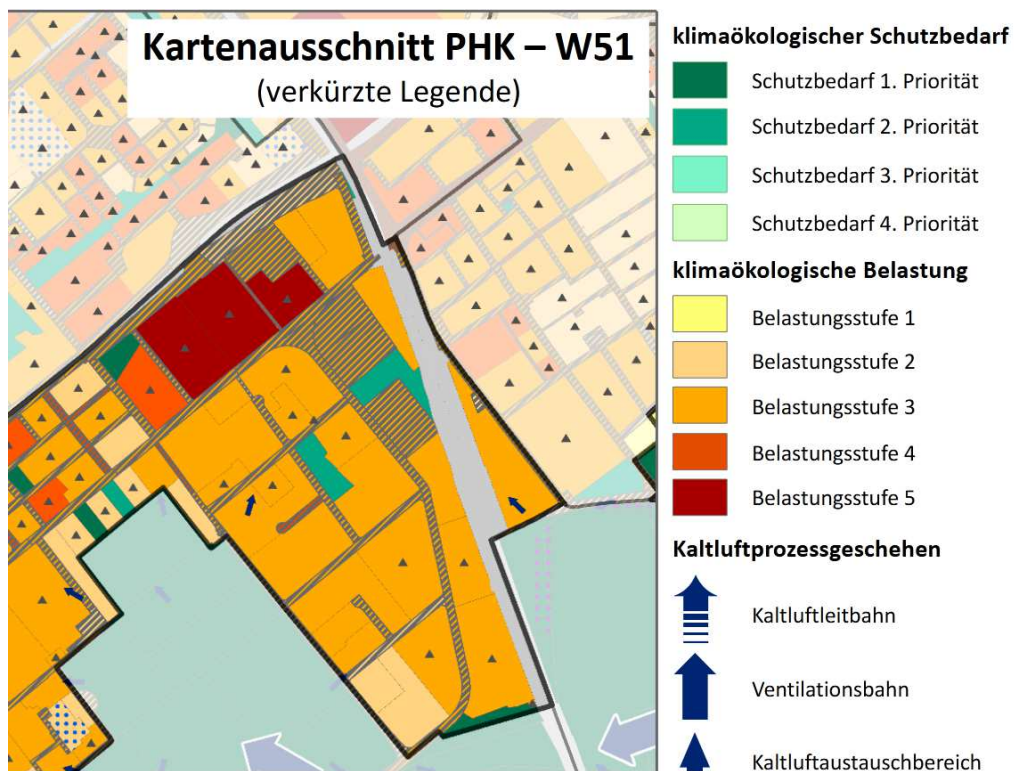


Abb. Ausschnitt aus der Stadtklimaanalyse Mannheim 2020 für MA-Wohlgelegen

Erst vor kurzem wurde die Stadt Mannheim von der Deutschen Umwelthilfe als heißeste Stadt Deutschlands gekürt aufgrund der hohen Temperaturen, des hohen Versiegelungsgrads und des geringen Grünanteils im Stadtgebiet. Mit dem vorliegenden Planentwurf ist trotzdem eine 48 ha große Gewerbefläche ohne jegliche Festsetzungen zur Begrünung geplant.

Hier fordern wir dringend Nachbesserung.

- **Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.** Diese Vorgabe fehlt bisher völlig. Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 für Gewerbe- und Industriegebieten sowie für sonstige Sondergebieten als Orientierungswert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.¹ D.h. max. 80% der Flächen dürfen bebaut werden und 20% der Flächen müssen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Diese Festsetzungen werden beispielsweise aktuell für das B-Planverfahren Nr. 71.5.3 für das „GEx-Gebiet entlang der Neustadter Straße“ getroffen, das ebenfalls bereits gewerblich genutzt wird.
- **Bäume im Straßenraum** sollten im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt und neue Baumstandorte vorgegeben werden.
- Die Hinweise unter Nr. 14 zur Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) sollten als verbindliche Vorgaben für Neubauvorhaben in den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Zudem bitten wir darum, auch explizite Vorgaben zur Neuanlage von Wegen und Parkplatzflächen mit versickerungsfähigen Oberflächen sowie zum allgemeinen Verbot von sogenannten „Schottergärten“ aufzunehmen. Ähnliche Festsetzungen werden ebenfalls aktuell für das B-Planverfahren Nr. 71.5.3 für das „GEx-Gebiet entlang der Neustadter Straße“ getroffen, das ebenfalls bereits gewerblich genutzt wird.

Außerdem bitten in den Hinweisen unter Nr. 13 (Erneuerbare Energien) auf die gesetzl. Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen auf neuen und sanierten Dächern sowie PV-Überdachungen bei der Anlage größerer Parkplätze im Rahmen des Landesklimaschutzgesetzes hinzuweisen.

Darüber hinaus empfehlen wir den nochmaligen Abgleich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 1 hinsichtlich des Ausschlusses von Betrieben. So befindet sich lt. Google Maps z.B. in GEx 1 ein Fahrradgeschäft und in GE 6 ein Sportgeschäft (lt. Nr. 1.4 zentrenrelevant und damit ausgeschlossen), in GEx 1 befindet sich zudem ein Reha-Verein (= ausgeschlossene „Anlage für sportliche Zwecke“)

Mit freundlichen Grüßen



Ines Joneleit



Dieter Breitenreicher



Wolfgang Schuy

¹ https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_17.html