

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 26.02.2026

Stellungnahme zum vorhabendbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.59: „Sullivan-Süd“

Sehr geehrter Herr Grein, sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 17 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen gern wie folgt dazu Stellung.

Die Stadt Mannheim hat um Stellungnahme zum vorhabensbezogenen B-Plan für das 4,1 ha große Gebiet im Süden des Konversionsgebietes Sullivan Barracks auf Franklin gebeten. Es liegt zwischen der Birkenauer Straße und dem Platz der Freundschaft im Süden, dem Georg-Sullivan-Ring im Norden und dem Käfertaler Wald im Osten. Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der MWSP. Die Baufelder werden an einen priv. Investor zur Umsetzung der Wohnbauprojekte weiterveräußert.

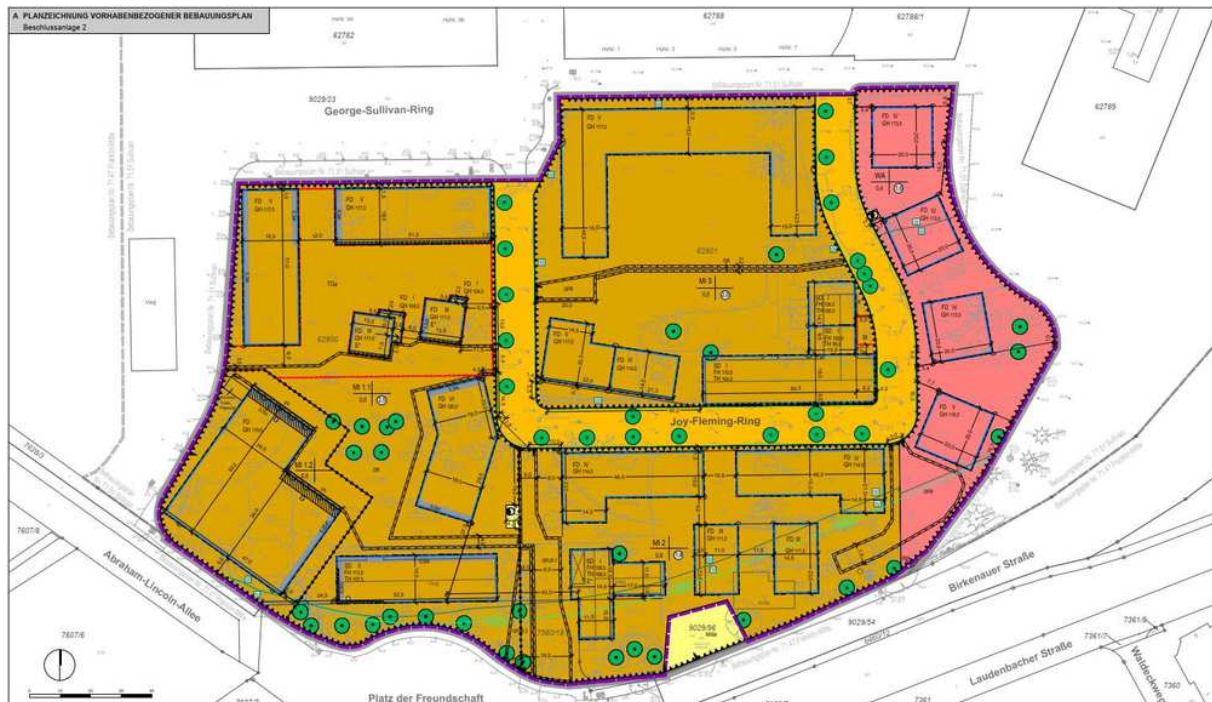


Abb: B-Plan Sullivan-Süd



Abb: Ausschnitt aus Google Maps

Wir begrüßen den angestrebten KfW-40-Standard. Dieser ist jedoch nicht in den B-Plan-Vorgaben aufgeführt. Es wird lediglich in den nachrichtlichen Übernahmen /Hinweisen unter Nr. 16 auf den KfW 55-Standard als „Soll-Vorgabe“ hingewiesen. **Wir bitten darum, dies anzupassen.**

Wir begrüßen zudem die Planung als weitgehend autofreies Quartier mit Quartiersgarage.

Radverkehrsanlagen

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter 5.1.2. werden in der Vorgartenzone nichtüberdachte Fahrradstellplätze nur als „zusammenhängende Anlagen mit mind. 6 Stellplätzen“ vorgegeben. Wir möchten darum bitten, dies insofern zu konkretisieren, dass darunter auch einzeln stehende, fest in den Boden verankerte Fahrradbügel (6 nebeneinander) fallen, die eine gute Anschließmöglichkeit für Fahrräder bieten, und keine „Felgenklemmer“ errichtet werden. Ähnliche Fahrradbügel sind auch in der Gestaltungsrichtlinie für die Mannheimer Innenstadt vorgegeben.

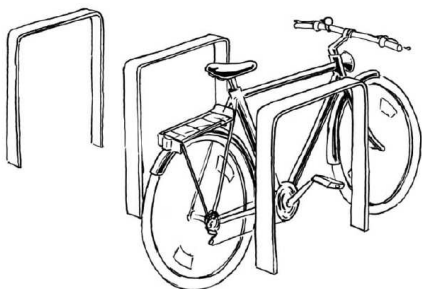


Abb. 12, Beispiel eines privaten Fahrradständers

Abb: Vorgabe aus der Gestaltungsrichtlinie für die Mannheimer Innenstadt zu privaten Fahrradständen

Außerdem verweisen wir auf die Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Mannheim¹ und die Vorgaben zur Vorhaltung ausreichend wettergeschützter und diebstahlgesicherter Fahrradabstellplätze lt. LBauO § 37. Allein überdachte Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit sind für den Diebstahlschutz bei Versicherungen nicht ausreichend. Auch die Abstellanlage muss abschließbar sein.

Versiegelung und Versickerung

Wir begrüßen die geplante Entwässerung mit Rigolen.

Die Versiegelung des B-Plangebietes soll von bisher 67% auf 64% der Fläche auf gesenkt werden.

Ziel ist lt. Begründung u.a. die Anlage von Parkplätzen mit Rasengittersteinen. **Unter dieser Zielsetzung bitten wir folgenden Passus in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter 6.1. Oberflächenbefestigung zu streichen: „Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Belege kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.“**

Diese steht auch im Widerspruch zu den nachrichtlichen Übernahmen /Hinweisen unter Nr. 13 Behandlung von Niederschlagswasser: „Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen unbebauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster)“

Fassadenbegrünung

Wir begrüßen die geplante Fassadenbegrünung der Quartiersgarage. **Die Fassadenbegrünung sollte dort aber nicht nur an der Nordseite erfolgen, sondern auch an den übrigen Seiten der Quartiersgarage.**

Dachbegrünung

In den bauplanungsrechtl. Festsetzungen unter Nr. 8.5. wird für die Dachbegrünung eine Substratschicht von mind. 10 cm vorgesehen. Das ist zu wenig. **Wir bitten um Anpassung der Vorgaben für die Dachbegrünung auf mind. 15 cm Substratschicht.**

Weiter heißt es dort: „Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden“. Wir weisen darauf hin, dass nach dem Landesklimaschutzgesetz auf Neubauten grundsätzlich PV-Anlagen auf den Dachflächen errichtet werden müssen. **Wir bitten um Anpassung der Formulierung.**

Anlage von Hecken

Die Vorgaben im Grünordnungsplan zu Heckenpflanzungen widersprechen den örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan. Lt. örtl. Bauvorschriften § 7 dürfen vegetative Abgrenzungen von Grundstücken entlang von Straßen max. 0,8 m hoch sein. Lt. Grünordnungsplan (S. 24) sind Heckenpflanzungen mit Mindestpflanzqualität von 100 – 125 cm Höhe zu pflanzen. **Wir schlagen vor, mit dem Ziel der Durchgrünung des Geländes auch höhere Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe zuzulassen.**

¹ https://www.mannheim.de/sites/default/files/2021-03/V016_2021.pdf

Baumerhalt

Abb: Karte Baumerhalt, Quelle: Grünordnungsplan zum B-Plan Sullivan Süd

Im Plangebiet unterliegen rd. 90 Bäume der Baumschutzsatzung. Im B-Plan sollen lediglich 30 Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden. Dafür sollen 98 Bäume nachgepflanzt werden.

Lt. Begründung (Teil I, Beschlussanlage 6) heißt es bzgl. der Artenauswahlliste: „Es ist zu beachten, dass durch die Artenauswahlliste keine Gefährdung für das benachbarte FFH-Gebiet ist es das Ziel, aufgrund der Nähe des FFH-Gebietes durch die Ausbreitung invasiver Neophyten ausgeht.“ Gleiches sollte auch für die Bestandbäume gelten.

Aufgrund der Nähe des FFH-Gebietes in rd. 70 m Entfernung sollten folgende Bäume entfernt werden:

Nr. 109 Roteiche (Stammumfang 1,76 m) mit Standort ganz im Osten des B-Plangebietes.

Nr. 84 Eschenahorn (Stammumfang 2x 2m) mit Standort ganz im Osten des B-Plangebietes.

Stattdessen bitte wir darum, folgende Bäume zur Erhaltung festzusetzen:

Nr. 116 Spitzahorn (Stammumfang 1,89 m)

Nr. 60 Spitzahorn (Stammumfang 1,94 m) und Nr. 26 Spitzahorn (Stammumfang 0,85 m). Stattdessen könnte jeweils auf die Ersatzpflanzung unmittelbar daneben verzichtet werden.

Nr. 88 Feldahorn (Stammumfang 0,6 m)

Nr. 11 Feldahorn (Stammumfang 0,73 m)

Nr. 12 Feldahorn (Stammumfang 0,58 m)

Nr. 15 Hänge-Birke (Stammumfang 0,76 m)

Nr. 21 Spitzahorn (Stammumfang 0,74 m)

Nr. 43 Spitzahorn (Stammumfang 0,69 m)

Bisher entsteht bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Defizit von 6.485 Punkten, das extern ausgeglichen werden muss. Durch den Erhalt großer Bestandsbäume und die Ausweitung der Fassadenbegrünung würde sich dieses Defizit reduzieren oder sogar auflösen. Zudem verbessert sich die klimaökologische Situation auf dem Gelände. Ersatzpflanzungen für große Bestandsbäume erreichen ihren tatsächlichen klimaökologischen Wert erst nach vielen Jahrzehnten.

Artenschutz

Die CEF1-Maßnahme: „Schaffung von Ersatzmaßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen“ östlich des B-Plans (für Zauneidechse) liegt im baumbestandenen Bereich in einem Kiefernain. Hier sollten keinesfalls Bäume für die CEF-Maßnahme gefällt werden. Wir bitten darum, die Lage zu überprüfen und ggf. weiter nach Südwesten auf die Freiflächen zwischen B-Plan und Waldgebiet zu verschieben. Dies liegt auch näher an den bisherigen Fundorten der Zauneidechse.



Abb: Artenschutzmaßnahmen, Auszug aus dem Artenschutzgutachten, mit Markierung Vorschlag für eine ggf. notwendigen Verschiebung der CEF-Maßnahme (grüner Pfeil)

Im B-Plan werden Bäume zur Erhaltung festgesetzt, wozu wir uns in dieser Stellungnahme geäußert haben mit zahlreichen Änderungsvorschlägen. Wir haben nur zufällig erfahren, dass Baumfällungen der nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäume bereits im Februar 2026 (noch vor Ablauf der Offenlagefrist) umgesetzt wurden. Gleiches gilt für vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und die Festlegung der dafür definierten Ausgleichsflächen. Wir sind sehr irritiert über dieses Vorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

Ines Joneleit

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy