

Turnverein 1880 Käfertal e.V.

Mitglied des Badischen Sportbundes Nord



TV 1880 Käfertal • Wachenheimer Str. 75 • 68309 Mannheim

Stadt Mannheim
Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz
Collinistr. 1
68161 Mannheim

Mannheim, den 19.05.2020

Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 71.54 - Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Süd in Mannheim-Käfertal

- per Fax vorab an 0621 - 293 7414 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des Betriebes der bestehenden Sportanlagen, der zukünftigen Verknüpfung mit den neu entstehenden Freizeitflächen zum BUGA-Areal / Grünzug Nordost hin sowie der Erweiterung im Norden mit einer möglichen Sporthalle, ist aus Sicht des Turnvereins 1880 Käfertal e.V. auf Folgendes hinzuweisen:

Die sportliche Betätigung geht mit Geräuschen einher, sowohl im Trainings- als auch im Spielbetrieb. An Spieltagen und bei Turnieren ist zudem mit Publikum zu rechnen. Das geht nicht nur mit Emissionen einher, die wir bereits umfangreich mitgeteilt hatten, sondern auch der damit im Zusammenhang stehende An- und Abreiseverkehr ist im Rahmen der Belange zu berücksichtigen und abzuwägen.

Bekanntermaßen ziehen Menschen an Bahnlinien, Flughäfen, Wasserstraßen und wundern sich, dass von dort Lärm und andere Emissionen ausgehen. Genauso verhält es mit Sport- und Spielplätzen. Erfahrungsgemäß bleibt es aber nicht dabei, dass sich Neubewohner/innen wundern, sondern sie beschweren sich.

Andernorts konnte man bereits erleben, dass der Betrieb von Sportstätten eingeschränkt werden musste; in anderen Städten mussten sogar traditionelle Veranstaltungen verlegt oder eingeschränkt werden, damit Bürgerinnen und Bürger geschützt werden.

Unser wichtigstes Anliegen ist der Betrieb unseres Sportvereins. Die Flächen – gerade an der Wachenheimer Straße – werden national und international aufgrund der Platzqualität gelobt (u.a. Junioren-Europameisterschaft im Faustball, EFA Champions-Cup, diverse Aufstiegsspiele zur Faustball-Bundesliga, Erfüllen der Platz-Standards der Ersten Faustball-Bundesliga - beide erste Mannschaften der Frauen und Männer spielen in dieser höchsten Liga). Unsere Vereinsarbeit trägt Früchte (Steigerung der Mitgliederzahlen von 600 auf zur Zeit über 800, zahlreiche Kooperationen mit Kindergärten in Käfertal sowie eine gemeinsame Stelle Freiwilliges Soziales Jahr - Schule und Sport - mit der Bertha-Hirsch-Schule und ab nächstem Schuljahr



auch mit der Käfertalschule; ferner Medaillenränge bei den letzten drei Deutschen Meisterschaften im Faustball der Männer (H)). Gerade die erfolgreiche Kinder- und Jugendarbeit sorgt für zusätzlichen Spielbetrieb (Babys in Bewegung für Krabbelkinder, Ausweitung der Übungsstunden im Kinderturnen auf zuletzt sieben Gruppen, zwei Gruppen Zumba für Kids, vier Gruppen Karate für Jugendliche, fünf Gruppen Faustball für Jugendliche, zwei Gruppen Kegeln für Jugendliche)

Ein Bebauungsplan soll der Konfliktbewältigung dienen. Hier besteht aber das Risiko, dass durch das Nebeneinander von Sport und heranrückender Wohnbebauung ein Konflikt erst entstehen kann. Wir regen daher an und bitten, dies in der planerischen Feinsteuerung zu berücksichtigen, dass über die bisherigen Planungen hinaus deutlicher die von den beiden Sportgeländen – städtische Bezirkssportanlage und TVK-Gelände – ausgehenden Emissionen Berücksichtigung finden. Festgesetzt werden möge:

- Besonders schutzwürdige Räume sollten nicht mit Ausrichtung zu den Sportflächen angelegt werden
- Schallschutzfenster an den Außenwänden, die zu den Sportflächen hin ausgerichtet sind
- Gewerbliche und freiberufliche Nutzungen als „Schallschutz“-Gebäuderiegel zwischen Sportflächen und Wohnnutzungen

Dies sind nicht nur Belange unseres Vereins, sondern auch öffentliche Belange. Zugleich sind dies Belange,

- die so gerade dem Schutz der Wohnbevölkerung dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und
- den Bedürfnissen der Familien und Kinder nach Sport und Freizeit entgegenkommen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Für die Berücksichtigung der Belange des TV Käfertal in dem Bebauungsplan im Sinne der Quartier-Entwicklung in Käfertal-Süd / Spinelli und des gemeinschaftlichen und kooperativen Zusammenwirkens aller Personen und gesellschaftlichen Gruppen in unserem Quartier sind wir Ihnen sehr verbunden.

Wir freuen uns auf die weitere, konstruktive Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen
Turnverein 1880 Käfertal e.V.

Erster Vorsitzender des Vereins

Mail • vorsitzender@tv-kaefertal.de
Fon • 0178 78 549 61

Finanzvorsitzender des Vereins

Mail • finanzvorsitzender@tv-kaefertal.de
Fon • 0176 45 79 10 89

Amt für Baurecht und Umweltschutz
Collinistr. 1
68161 Mannheim

Mannheim, 19.5.2020

Stellungnahme zum BBP Nr. 71.54 Spinelli, Teilbereich Anna-Sammet-Str.

Als Vertreter der Bürgerinitiativen "Konversion statt Buga" und "Gestaltet Spinelli", die sich seit vielen Jahren mit dem Thema Spinelli beschäftigen, haben wir folgende Einwendungen

Es geht vor allem um die nähere Betrachtung der Umweltaspekte.

In erster Linie sollten hierbei die folgenden Themenbereiche kritisch analysiert werden:

1. Schutzgüter Klima /Luft

In der Begründung zum BBP wird das Thema nicht zufriedenstellend abgehandelt. Einerseits wird im Teil II Umweltbericht (A 6 Luft und Klima) sehr richtig festgestellt, dass "innerhalb der städtischen Bebauung von insgesamt mäßiger bis schlechter Durchlüftung gesprochen werden kann". Auch die Tatsache, dass das Spinelli-Gelände innerhalb des Grünzugs Nordost eine "strömungsdynamisch (...) und thermisch ("kleinräumige Wärmeinsel") negativ wirkende Barriere" darstellt, wird erwähnt.

Sowohl der Baumbestand des Bürgerparks sowie die westlich angrenzenden Spinelli Barracks wirkten sich "als Barriere auf die bodennahe Kaltluftbewegung aus.

All diese Fakten sollten eigentlich in die Konsequenz münden, dass die künftige Bebauung des Spinelli-Geländes so niedrig und so aufgelockert wie möglich sein sollte. Diese Forderung fehlt jedoch im BBP völlig. Auch die für die Buga 23 geplante Anpflanzung von hohen Bäumen würde sich daher auch eher negativ auf die Durchlüftung des Geländes auswirken. Des Weiteren müsste eigentlich die U-Halle (auch in Fragmenten) auf jeden Fall abgerissen werden, da diese ebenfalls dem Luftaustausch im Wege steht. Dies wurde im übrigen schon in den Planungsgruppen zur Buga beschlossen.

Der Widerspruch zwischen Anspruch und Wirklichkeit wird vor allem in der Gegenüberstellung zwischen den Forderungen des Baugesetzbuches und deren Berücksichtigung im BBP: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen" (§1a Abs. 5 BauGB). Diese Maßnahmen werden aber nur pauschal unter dem Punkt Klimaschutz/ Energie erwähnt:

"Berücksichtigung der Anforderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, unter anderem durch Gewährung von Luftaustausch etc.". (S. 26, Pkt. 13). Unter "Art der Berücksichtigung" versteht man zwar "Freihaltung von Belüftungs- und Ventilationsachsen und "Schaffung eines durchgängigen Grünzugs", sowie "Dach- und Fassadenbegrünungen, Grünstrukturen im privaten Bereich". Aber die bekannte Maßnahme Dächer und Fassaden mit Efeu zu überziehen, ist sicher nicht ausreichend, um der Klima-Erwärmung entgegenzuwirken.

Auf S. 32 (Punkt Grünstruktur) müssen die Planer jedoch einräumen, dass der "Mangel an Grünstruktur innerhalb des Quartieres durch den angrenzenden Grünzug ausgeglichen" werden muss. Daraus geht hervor, dass es sich bei der künftigen Bebauung um eine sehr verdichtete Form geht, die wohl kaum als klimafördernde Maßnahme zu bezeichnen ist. Des Weiteren schreibt das BauGB den "schonenden Umgang mit Grund und Boden" vor.

Die "Beschränkung des zu überbauenden Bereichs" durch "Nachverdichtung und Umnutzung eines baulich bereits in Anspruch genommenen Bereichs" sucht man in diesem BBP vergeblich.

Zutreffend ist die Aussage unter B/7, S. 107 : "Wirkungsweise und Wechselbeziehungen": "Höhe, Versiegelung, Verlust von Böden und Verrust von Kaltluftentstehung..... verändern das Kleinklima". Trotzdem kommt der Gutachter von Ökoplane zu der Schlussfolgerung, dies habe keine negativen Auswirkungen!

Unverständlich bleibt daher auch die abschließende Bewertung der verschiedenen Schutzgüter in Form von "Ökopunkten" :

Obwohl ein **Defizit von 643.721** Ökopunkten besteht, werden rein arithmetische 394.043 Ökopunkte der noch zu begrünenden "Parkschale" dagegen gerechnet, so dass sich unter dem Strich ein Plus von 394.043 Ökopunkten ergibt.

Die Negativ-Auswirkungen aufs Klima werden hier einfach heruntergerechnet und in der abschließenden Tabelle als "**gering**" eingestuft.

Hierzu die Hamburger Stadtplanerin Alexandra Czerner: *"Städte müssenin lten Bereichen 'durchwachsen' werden. Einige wenige. schöne parks reichen nicht aus, um die saubere Luft drei Straßen weiter zu sichern."* und *"In der durchwachsenen Stadt ist jeder Hauseigentümer verantwortlich, seine Grünanteil herzustellen und zu pflegen. In der durchwachsenen Stadt haben Gebäude ringsum Bereiche für robuste, bodengebundene Bepflanzungen."* Dies wäre deutlichere Forderungen, die man von einem "klimafreundlichen" Bebauungsplan erwarten sollte! "Private Grünstrukturen" und Dachbegrünung alleine reichen nicht aus, u, die globale Erwärmung einzudämmen.

2. Boden/ Grundwasser

Im Umweltbericht (ab S. 86) wird eine mehrfache Überschreitung der Prüfwerte für LHKW erwähnt, die eine flächige nachteilige Beeinflussung des Grundwassers" nach sich zieht. Aufgrund der fahrlässigen Nutzung von Benzinabscheidern und Tanks durch die Amerikaner besteht noch ein "weiterer Untersuchungsbedarf" und es gibt noch "keine abschließende Bewertung" des Schutzguts Boden.

Trotzdem wird auch hier in der Bewertungstabelle am Ende der negative Einfluss auf das Schutzgut Wasser als **gering eingestuft**. Eine Randbemerkung dazu: Inwieweit sich der sandige Boden des Spinelli-Geländes mit einer Grundwassertiefe von 12m für den dauerhaften Bewuchs mit Bäumen und Büschen eignet sei hier dahingestellt.

3. Schutzgut Artenschutz

Eine besonder kritikwürdige Behandlung erfährt das Thema Artenschutz :

Nachdem zuerst die eindrucksvolle Liste der zu schützenden Vögel, Insekten und Amphibien aufgezählt wurde, wird am 6.12.2019 der "Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme" gestellt (bei welcher Behörde?)

Diesem Antrag wird dann überraschend am 20.1.2020 die Genehmigung erteilt ("Ausnahme vom Verbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz").

Es ist nicht nur auffällig, mit welcher Eile (über Weihnachten- /Neujahr) hinweg diesem Antrag stattgegeben wird, sondern es ist einfach obsolet, wie hier leichtfertig mit dem Thema Artenschutz umgegangen wird. Entsprechend unverständlich fällt natürlich auch die Bilanz der Negativ-Auswirkungen auf den Artenschutz aus: **Gering!** Dies sind nur einige Teilaspekte, die uns als seit Jahren engagierte Bürger an diesem BBP negativ aufgefallen sind.

Wir bitten Sie, dass diese Stellungnahme in das Bebauungsplanverfahren Eingang findet.
gez.

Bürgerinitiative Lebenswertes Feudenheim, 17. Mai 2020

An

den BUND
den NABU
das Umweltforum Mannheim

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71.54 Spinelli, Teilbereich Anna-Sammet-Str. Süd

Als Vertreter der Bürgerinitiative "Lebenswertes Feudenheim" wenden wir uns an Sie.

Wir bitten Sie, unsere nachfolgenden Argumente in Ihre Einwendung bis zum 22.5.2020 gegen den o.g. BBP einfließen zu lassen:

1. Schutzgüter Klima /Luft

Der vorliegende Bebauungsplan ignoriert für die Klimaverbesserung in Mannheim wichtige Vorgaben – die umfangreichen Klimauntersuchungen legen nahe, dass die künftige Bebauung des Spinelli-Geländes so niedrig und so aufgelockert wie möglich sein sollte. Dies ist hier nicht der Fall.

Auszüge aus den vorliegenden Klimagutachten:

„Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt im mehrjährigen Mittel im Bereich der Mannheimer Innenstadt ca. 2.0 m/s und im Freiland nördlich von Sandhofen ca. 3.0 m/s (Datenquelle: www.lubw.de), so dass innerhalb der städtischen Bebauung von insgesamt mäßiger bis schlechter Durchlüftung gesprochen werden kann (KOPLANA 2010).“

„Im Sommer schwächt sich die Intensität der bodennahen Ventilation deutlich ab, was zusammen mit hohen Lufttemperaturen (Sommertage mit Lufttemperaturen $\geq 25\text{C}$) vermehrt zu bioklimatischen Belastungen führt.“

„In unserem Klimagutachten von 2016 (Ökoplane 2016A) wird empfohlen, die bauliche Arrondierung zwischen Ida-Ehre-Weg und Freihaltetrasse Im Rott in Form locker durchgrünter Einzel-/ Doppelhausbebauung zu gestalten. In westlicher Fortsetzung ist im Bereich der Anna-Sammet-Straße eine Bebauung mit bis zu 8 Geschossen (inkl. Staffelgeschosse) vorgesehen. Die Geschossigkeit übersteigt somit die Vorgaben des Klimagutachtens.“

Auszüge aus Artikel „Mit Beton und Stahl Realitäten schaffen“, Mannheim, Oktober 2018 Dr. med. C. Rose MPH (Bevölkerungsmedizin)“:

- Mannheim steht stadtklimatisch deutschlandweit an exponierter Stelle, was Hitzebelastung durch die geographische Lage angeht. Auch die Wärmeinselbildung und fehlenden Grünflächen als Kaltluftproduktionsflächen durch die bisherige Stadtentwicklung, sowie unzureichende Umsetzung von stadtplanerischen Konzepten könnte zukünftig zu erheblichen gesundheitlichen Risiken und Auswirkungen für die Mannheimer Bevölkerung führen und eine langfristige Wohnbarkeit innerstädtischer Bereiche möglicherweise gefährden.
- Mannheim hat dank der Geländeübergabe der US Streitkräfte Konversionsflächen zur Verfügung die z.T. aufgrund der Lokalisation und Ausdehnung über großes klimaökologisches und städtebauliches Potential verfügen.

Die stadtklimatische Nutzung dieses Potentials wird entgegen politischer Vorgaben nicht priorisiert: Vorsätzlich und ohne Not werden Stadtplanungen vorangetrieben, die Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel (Wärmebelastung) fast ausschließlich im Neubaubereich ansiedeln, wodurch lediglich die neu entstehenden Stadtquartiere von mikroklimatischen Gunstwirkungen profitieren werden. Für das Gros der Mannheimer Bestandsimmobilien und seine Bewohner jedoch, werden die geplanten baulichen Veränderungen auf dem Gelände der ehemaligen Spinelli Barracks (zwischen Feudenheim und Käfertal) dazu führen, dass die dringend nötige klimaökologische Verbesserung des Stadtklimas, die von diesem Gelände ausgehen könnte nicht mal annähernd ausgeschöpft wird. Im Gegenteil, sogar wider besseren Wissens und allen stadtklimatischen Planungsempfehlungen entgegen, wird eine Bauplanung schnellstmöglich vorangetrieben, die die bioklimatische Situation in den angrenzenden Stadtteilen möglicherweise sogar verschlechtert.

2. Schutzgüter Boden/ Grundwasser

Im Umweltbericht (ab S. 86) wird eine mehrfache Überschreitung der Prüfwerte für LHKW erwähnt, die eine flächige nachteilige Beeinflussung des Grundwassers" nach sich zieht. Aufgrund der fahrlässigen Nutzung von Benzinabscheidern und Tanks durch die Amerikaner besteht noch ein "weiterer Untersuchungsbedarf" und es gibt noch "keine abschließende Bewertung" des Schutzguts Boden. Trotzdem wird auch hier in der Bewertungstabelle am Ende der negative Einfluss auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft.

3. Schutzgut Artenschutz

Eine besonders kritikwürdige Behandlung erfährt das Thema Artenschutz : Nachdem zuerst die eindrucksvolle Liste der zu schützenden Vögel, Insekten und Amphibien aufgezählt wurde, wird ganz lapidar am 6.12.2019 der "Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme" gestellt. Diesem Antrag wird dann überraschend am 20.1.2020 die Genehmigung erteilt ("Ausnahme vom Verbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz"). Es ist nicht nur auffällig, mit welcher Eile (über Weihnachten- /Neujahr) hinweg diesem Antrag stattgegeben wird, sondern es ist einfach obsolet, wie hier leichtfertig mit dem Thema Artenschutz umgegangen wird. Entsprechend fällt natürlich auch die Bilanz der Negativ-Auswirkungen auf den Artenschutz aus: GERING! Dieser Tatbestand sollte auf alle Fälle in eine kritische Stellungnahme der Naturschutzverbände einfließen und entsprechende Fragen nach sich ziehen.

4. Bevölkerungsentwicklung

In der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes gibt es folgende Annahmen.

„Das wären 5.660 Personen mehr als 2020. Durch die verschiedenen Konversionsflächen in Mannheim, gerade auch BFV, werden mehr als genug Wohnungen geschaffen, sodass das Wohngebiet auf Spinelli um das von uns vorgeschlagene Gebiet reduziert werden kann. Für die Siedlungsentwicklung wäre dies allemal ausreichend.“

Die Beobachtung aus der Vorausberechnung, geht davon aus, dass die Altersgruppe zwischen 20 und 40 Jahren (in der wohl die „jungen Familien“ verortet werden, für die gebaut werden soll) um 5 ½ tausend Menschen KLEINER wird bis 2035. Das kompensiert dann auch nicht die knapp 3000 Seelen größere Gruppe der unter 20 Jährigen.

Die dichte Bebauung ist nicht nötig da auch nach der aktuellen Bevölkerungsprognose Mannheim in den nächsten 15 Jahren kaum an Bevölkerung zunehmen wird und insbesondere der immer wieder als Zielgruppe angegebene Anteil der „jungen Familien“ nach dieser Prognose in den nächsten 15 Jahren sogar noch zurückgehen wird (um etwas über 2000 Menschen). Die Prognose würde maximal einen Ausbau von Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen begründen, die sich nicht mehr selbst versorgen können, da diese Bevölkerungsgruppe von knapp 74 000 auf ca. 91 000 ansteigen wird – im Wesentlichen durch Alterung in der bestehenden Einwohnerschaft. „

Für eine entsprechende Rückmeldung wären wir Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichem Gruß

Mitglieder der Bürgerinitiative Lebenswertes Feudenheim

Stadt Mannheim
Beratungszentrum Bauen und Umwelt
Collinstraße 1
68161 Mannheim

vorab per Mail: 61.bauleitplanung@mannheim.de

Mannheim, den 21.05.2020

**Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 71.54 Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Süd
in Mannheim – Käfertal - Offenlagebeschluss**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan habe ich Einwendungen. Folgendes schicke ich meiner Stellungnahme voraus: Als Anwohnerin bin ich von den Maßnahmen betroffen. Meine Stellungnahme betrachte ich nicht als abschließend und mache mir vorsorglich auch die Einwendungen/Stellungnahmen Dritter zu eigen. Im Übrigen verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahmen zum Aufstellungsbeschluss sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Einleitend weise ich darauf hin, dass der BBP (Bebauungsplan) 71.54 ca. eine Woche vor der öffentlichen Bezirksbeiratssitzung Käfertal, die für den 18.3.2020 anberaumt war, diesem vorgelegt und kurzfristig auf die Tagesordnung gesetzt wurde. Diese Sitzung wurde im folgenden - noch kurzfristiger wegen Corona - abgesagt. Bei dieser Sitzung hätten nicht nur die Pläne, sondern auch weitere Informationen und Präsentationen, insb. das seit langem ausstehende Klimagutachten - vorgenommen am 3-D-Modell - vorgestellt werden sollen, wie Herr Ammer am 19.3.2020 erklärte. Zu der Ausschusssitzung (Umwelt und Technik, AUT) am 19.3.2020 konnte der hinzugeladene Bezirksbeirat aufgrund Erkrankung (Quarantäne) und Kurzfristigkeit keinen Vertreter entsenden, insb. aber kein Votum der BBR-Mitglieder mehr abfragen und in die AUT-Sitzung mitnehmen. Dem daraufhin gestellten Antrag auf Vertagung wurde seitens der AUT-Sitzungsleitung nicht entsprochen. Bemerkenswert ist desweiteren, dass in der AUT-Sitzung am 19.3.2020 die Frage nach dem seit langem noch ausstehenden Klimagutachten aufkam und sinngemäß von Herrn Ammer mitgeteilt wurde, dass dieses vorliege, am 18.3. im Bezirksbeirat eigentlich hätte vorgestellt werden sollen, dieses Gutachten positiv ausgefallen sei und man ihm dies glauben möge. Nachgereicht wurde das Gutachten bis heute allem Anschein nach nicht. Es war auch bislang nicht im BIS (Bürgerinformationssystem) der Stadt Mannheim aufzufinden. Gleiches gilt für

die Anlagen zum nunmehr stattfindenden Beteiligungsverfahren. Entsprechende Verfahrensmängel werden hiermit ausdrücklich gerügt. Ich verwehre mich dagegen, Corona als Rechtfertigung für Verfahrensverkürzungen und -vereinfachungen oder Zurückhalten von Informationen (Klimagutachten) zu nehmen.

Der BBP steht im Widerspruch zur Raumordnung und ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

§ 1 IV BauGB Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
§ 8 II Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 zu Änderungen des FNP melden und Anmerkungen einbringen. Änderungen betrafen das Spinelli-Areal inkl. des mit diesem BBP betroffenen angrenzenden Gebiets im Norden des ehemaligen Militärareals. Mehrere Bürger nahmen die Möglichkeit wahr, sich an dem Verfahren zu beteiligen u.a. auch ich. Unsere Einwendungen wurden allesamt in für Behörden verblüffender Geschwindigkeit abgearbeitet und natürlich abgewiesen. Interessant ist aber auch, wie mit den Einwendungen beteiligter Gemeinden verfahren wurde. Hierzu berichtete am 3.3.2020 der Mannheimer Morgen, *Der Rahmen fürs Wachstum steht:*

https://www.morgenweb.de/mannheimer-morgen_artikel,-edingen-neckarhausen-der-rahmen-fuers-wachstum-steht-_arid,1611394.html

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim hat am Montag den neuen Flächennutzungsplan (FNP) beschlossen. Dieser legt fest, wo die 18 Mitgliedskommunen noch Wachstumsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnen haben. Der Beschluss fiel mit drei Gegenstimmen. Zwei davon kamen von den beiden Vertretern aus Edingen-Neckarhausen, Bürgermeister Simon Michler und Gemeinderat Helmut Koch (UBL-FDP/FWV). Sie stimmten gegen den FNP, weil dieser nicht den Mehrheitsbeschluss ihres Gemeinderats berücksichtigt. Dieser wollte die Entwicklungsfläche im Mittelgewann auf 4,2 Hektar reduzieren.

Langwierige Planung

*Insgesamt enthält der Flächennutzungsplan rund 490 Hektar potenzielle Flächen für eine Wohnbebauung und etwa 440 Hektar für eine gewerbliche Entwicklung. Diese wurden in einem mehrjährigen Planungsverfahren festgelegt, an dem sowohl Bürger als auch Behörden beteiligt worden waren. Insbesondere in Edingen-Neckarhausen gab es dabei Diskussionen, vor allem über die Größe der Wohnbaufläche im Edinger Mittelgewann. Im alten Flächennutzungsplan war das Areal mit knapp elf Hektar enthalten – jetzt sind es noch 7,5 Hektar. Das entspricht einem Beschluss des (alten) Gemeinderats von 2018. Allerdings wollte der neu gewählte Rat mehrheitlich eine Reduzierung auf 4,2 Hektar erreichen. **Eine entsprechende Stellungnahme der Gemeinde blieb jedoch unberücksichtigt.***

*Wie der Verbandsvorsitzende, bis Montag der Ketscher Bürgermeister Jürgen Kappenstein, und der Chef der Planungsgruppe, Martin Müller, ausführten, **hat das verschiedene Gründe. Einer davon sei, dass eine Änderung das langwierige Verfahren weiter verzögert hätte.** Eine neuerliche Beteiligungsrunde wäre notwendig geworden, sagte Kappenstein. ...*

Die Nabu-Gruppe Edingen-Neckarhausen erwägt unterdessen, Rechtsmittel gegen den FNP einzulegen.

Folglich war der Zeitfaktor maßgeblich, dass Stellungnahmen unberücksichtigt bzw. abgewiesen wurden. Auch die Ankündigung eines Rechtsmittels durch den NABU lässt vermuten, dass der FNP alles andere als in trockenen Tüchern ist.

Schon in dem Beteiligungsverfahren zum FNP habe ich angemerkt: *Der Flächennutzungsplan (FNP) leidet daran, dass er die Klimaverbesserungsziele nicht konsequent verfolgt und in ernst zu*

nehmender Weise umgesetzt. **Der FNP ist entsprechend nachzubessern und muss eine deutliche KLIMAVERBESSERUNG sowohl in den angrenzenden Stadtteilen als auch in der Innenstadt zum Ziel haben und diese planerisch festschreiben.**

Zum FNP hatte ich bereits den Widerspruch zu überregionalen Planungen bemängelt. Für die Kommunen der Metropolregion gilt der **einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)**; dabei handelt es sich um einen Staatsvertrag: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>. Es ist nicht erkennbar, inwiefern eine Auseinandersetzung des FNPs mit dessen Zielen erfolgt ist. Die planerischen Ergebnisse lassen vielmehr das Gegenteil erkennen. Es erscheint insb. nicht sinnvoll, an einem Ort zusätzliche Infrastruktur zu schaffen während diese andernorts wieder abzubauen ist. Es kann nicht angehen, dass eine Kommune auf 'Biegen und Brechen' zulasten der Umlandgemeinden baut.

Der Erläuterungskarte Natur, Landschaft, Umwelt zum ERP lässt sich deutlich entnehmen, dass insb. das 'Herzstück' der Neubebauung außerhalb der Konversionsfläche Spinelli liegt und dieses sog. Quartierszentrum von Käfertal-Süd entlang der Völklinger Str. genau dort gelegen ist, wo laut dem ERP ein Gebiet von **'hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung'** vorgesehen ist. Eine Bebauung dort hat zu unterbleiben.

Der ERP sieht für die Region bis 2020 leicht rückläufige Bevölkerungszahlen. Ebenso wie das Baugesetzbuch sollen neue Flächen nicht mehr einfach bebaut werden (flächensparende Siedlungsentwicklung). Konversionsflächen erhalten zwar grundsätzlich als geeignete Bauflächen einen gewissen Sonderstatus; allerdings heißt es hierzu im Regionalplan:

Konversionsflächen mit hoher ökologischer Qualität oder entsprechendem Potenzial sollen in den jeweils angrenzenden Freiraumverbund einbezogen werden. Ebenso stellt eine Wiedernutzung für die Landwirtschaft eine Option dar. Dies gilt insbesondere für bisher überwiegend nicht baulich genutzte und unversiegelte Flächen.

Der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen ist gemäß Z 1.4.1.4 neben anderen verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken, wenn diese für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich und raumordnerisch geeignet sind.

Vor dem Hintergrund des sehr hohen Flächenangebotes von ca. 685 ha an baulich überformten Konversionsflächen werden jeweils nur Teile der Konversionsflächen gleichzeitig vermarktet werden können, um ein Angebot zur Verfügung stellen zu können, welches auch in einem überschaubaren Zeitraum nachgefragt wird. Zudem soll der bestehende Immobilienmarkt nicht übermäßig belastet werden. (S. 35)

Die Belange der bereits heute hier ansässigen Anwohner finden keine Berücksichtigung. Es wird ein Wohngebiet, für das keine Notwendigkeit besteht, auf Biegen und Brechen hochgezogen. Das größte Konversionsprojekt Franklin (für 9.000 Bewohner) ist noch gar nicht annähernd fertig, da sollen bereits weitere Überangebote auf Spinelli für 4.500 – 6.000 weitere Bewohner geschaffen werden; insb. jetzt aufgrund der Coronakrise ist ein Bedarf gar nicht mehr abschätzbar. Dieser war schon vorher mehr als fraglich.

Die Anzahl dieser Wohneinheiten für Spinelli haben sich kontinuierlich über die letzten Jahre von einigen Hundert Bewohnern bis zur jetzigen Höhe hochgeschraubt. Im Zuge dessen haben sich die

Mannheimer **Bedarfs- und Bevölkerungsprognosen** in den letzten Jahren gewandelt und weichen von Bevölkerungsprognosen anderer Stellen insb. des Landes ab. Grund hierfür ist die veränderte *Berechnungsweise* in Mannheim, die nunmehr davon ausgeht, dass die von der Stadt Mannheim insgesamt geplanten 10.000 neuen Wohneinheiten – hier geht man von einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen pro Wohneinheit sowie Vollbelegung aus – zu einem Anwachsen der Bevölkerung von 30.000 Bewohnern führen soll. Mit diesem Zuwachs wiederum wird dann an anderer Stelle ein entsprechender Bedarf an Wohnraum erklärt. Die Vorgehensweise steht auch im Widerspruch zu den Feststellungen des ERP:

<https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-plansaetzeundbegruendung.pdf>
...ist in Zukunft nur in wenigen Städten und Gemeinden in der Metropolregion mit einem Engpass in der Wohnraumversorgung zu rechnen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. So gingen im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2009 in der Metropolregion Rhein-Neckar täglich etwa 0,8 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche für Siedlungszwecke verloren, für Verkehrszwecke zusätzlich täglich etwa 0,3 ha. Eine ungebremste Fortsetzung dieser hohen Flächeninanspruchnahmewürde zu einer grundlegenden Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen führen

...
Vor dem Hintergrund des sehr hohen Flächenangebotes von ca. 685 ha an baulich überformten Konversionsflächen werden jeweils nur Teile der Konversionsflächen gleichzeitig vermarktet werden können, um ein Angebot zur Verfügung stellen zu können, welches auch in einem überschaubaren Zeitraum nachgefragt wird. Zudem soll der bestehende Immobilienmarkt nicht übermäßig belastet werden.

Aufschlussreich ist somit auch ein Blick auf die Siedlungsentwicklung laut Statistischem Landesamt BW: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS222000>

Das Statistische Landesamt hat am 22.04.2020 eine Fortschreibung der Indikatoren zur Siedlungsentwicklung vorgelegt. Die Kennwerte machen transparent, wie effizient oder verschwenderisch jede einzelne Gemeinde im Land mit ihren Flächen umgeht. Die Bevölkerungsvorausrechnung für Mannheim: 2020 – 317.226 2035 – 322.660. Das sind im Jahr 2035 also 5.434 Personen mehr als 2020. Durch die verschiedenen Neubaufächen insb. Konversionsflächen in Mannheim, gerade auch Franklin (9.000), wird mehr als genug Wohnraum geschaffen, sodass das Wohngebiet auf Spinelli unnötig, mindestens jedoch weit überdimensioniert ist. Wie die Stadt auf ihre Zahlen der Seite 50 Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2030 kommt und einen Anstieg von 13.260 Personen sieht, bleibt ungeklärt; insb. die Betrachtung ab dem Jahr 2012. Man muss also nur weit genug zurückgehen, um die Überdimensionierung eines Bauvorhabens zu 'begründen'?

Darüber hinaus entstehen massive Beeinträchtigungen durch jahrelange Baustellen, Lärm, sonstige Immissionen (insb. begünstigt durch die Trockenheit weht schon jetzt der belastete(?) Staub vom Gelände in die angrenzenden Wohngebiete), unnötiger Lärm von Baufahrzeugen (ständige Signaltöne; Aufbrechen der Betonfundamente bzw. Straßenbeläge waren weit oberhalb der zulässigen Schallschutzbestimmungen, massive Dauererschütterungen), massive Zunahme von Verkehrsbelastung (s. Verkehrszunahmeproggnose) für die ansässigen Anwohner (zugunsten verkehrsberuhigter Neubaugebiete), Zunahme des 'Parkdrucks' (zu geringe Stellplatzquote im Neubaugebiet geht zulasten des Bestands), unrealistische Straßenbahntrassenplanung (sowohl zeitlich: nicht in den nächsten 20 Jahren; wie technisch: z.B. im Übergangsbereich Bäckerweg). Klimatisch Verschlechterungen. Auffallend ist stets, dass Gunstwirkungen nur für Bewohner der Neubaugebiete bestimmt sind, zulasten der derzeitigen Anwohner.

Auf Seite 8 der Begründung zum BBP 71.54 steht: „§ 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll... Freie Landschaftsflächen werden im Geltungsbereich nicht in Anspruch genommen.“

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich um Freiflächen, insb. außerhalb der Konversionsfläche Spinelli um ein im Regionalplan ausgewiesene klimaökologisch bedeutende Flächen. Die Konversionsfläche selber ist Außenbereich, dieser erstreckt sich demnach auch auf die angrenzenden Freiflächen (S. Battis/Krautzberger/Lohr Kommentar zum BauGB § 13 a BauGBRN 4; s.a. 'Praxisratgeber Militärkonversion' Hrsg. Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Damit gilt grundsätzlich ein Bebauungsverbot.

Die auf Seite 22 als Erfolg gefeierte Darstellung, über 70 Prozent der Fläche Spinellis würden freigehalten, ist das nur die halbe Wahrheit. Eine wesentliche Baufläche liegt außerhalb des Areals Spinelli und ist derzeit komplett Grünfläche.

Zum Mobilitätskonzept Seite 23: Wie bereits ausgeführt, findet die Lärm- und Schadstoffreduzierung allenfalls in den Neubaugebieten statt. Die 'Altanwohner' habe mit erheblichen Zusatzbelastungen zu rechnen. Das Verkehrskonzept ist alles andere als ausgereift und insb. nicht tragfähig. Der MIV wird einfach 'weggedacht', ohne dass dafür eine Lösung vorhanden wäre. Eine Stadtbahnlinie, die erst Jahrzehnte später kommen wird, rechtfertigt keine Reduzierung der Stellplatzzahl pro Wohneinheit auf 0,8. Die Politik geht ausschließlich zulasten des Bestands.

Die Wachenheimer Str., bisher quasi ruhige Anwohnerstraße, wird mit der Anna-Sammet-Straße verbunden und soll den gesamten zusätzlichen Verkehr des Neubaugebiets als einzige Verbindung aufnehmen und bewältigen. Schon heute ist sie unzureichend als Anbindung in das vorhandene Gebiet. Statt mehr Anbindungen wird es weniger geben und somit eine Konzentration auf weniger Straßen stattfinden. Mit entsprechender ungleicher Belastungswirkung. Wie die Wachenheimer Straße nicht nur als neue Sammelstraße sondern zudem noch mit einer Straßenbahnlinie bestückt funktionieren soll, ist mehr als fraglich. Die Verkehrsprognosen vom Dezember 2019 zeigen jedenfalls, dass es zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs in dem Gebiet um Spinelli, d.h. insb. im Bestand, kommen wird. Interessant ist auch insoweit, als dass auf Seite 44 schon durchaus bekannt ist, dass für die Neubauten das Thema Schallschutz im Bereich der Erschließungsstraßen ein Thema ist. D.h. im Neubau wird es berücksichtigt; in Teilen der Bestandsbebauung, die nun an den 'neuen' Erschließungsstraßen liegen, folglich nicht.

Ein Verkehrskonzept in Bezug auf die BUGA ist nicht bekannt; insb. kein **Parkkonzept**. Der Ansatz, bei der Planung der Neubaugebiete einfach die Fahrzeuge wegzudenken und Stellplätze zu reduzieren (hier auf 0,8 pro Wohneinheit, Seite 48), ist realitätsfern und eine solche Planung geht lediglich zulasten der bereits dort lebenden Anwohner. Angesichts der allgemein schwierigen verkehrlichen Situation ist die Planungsreihenfolge bzw. -priorisierung falsch gesetzt.

Seite 24: Die Formulierung „mit Ausnahme des nördlich der Anna-Sammet-Straße gelegenen Bereichs. Für diesen Teil kann aufgrund schwieriger **Eigentumsverhältnisse**“ zeigt an, dass der Zuschnitt der **Bauabschnitte** aufgrund der Eigentumssituation schon sehr gewagt ist. Sämtliche Bauplanungen setzen voraus, dass die Stadt bzw. MWSP alle Grundflächen ankauft und dann erst an Investoren weiterveräußert, die das zugrundeliegende Konzept realisieren.

Das jetzt zur Planung stehende Gebiet sowie das zuvor genannte (nördlich der Anna-Sammet-Str.) sollen gemeinsam das QUARTIERSZENTRUM bilden, dieses befindet sich östlich und westlich der Völklinger Str. Das östliche Gebiet besteht aus Gartengrundstücken, die nach meinem Kenntnisstand allesamt in Privateigentum stehen und voraussichtlich in absehbarer Zeit gar nicht verkauft werden. Soweit erkennbar, gehört aber auch im Plangebiet noch gar nicht jedes Grundstück der Stadt Mannheim oder der MWSP. Die Realisierung hängt ganz wesentlich davon ab, ob die Grundstücke durch die jetzigen Eigentümer an die Stadt bzw. MWSP verkauft werden; insb. die östlich gelegenen Gartengrundstücke. Hier hat sich aber in den letzten 9 Jahren wohl nichts mehr getan. Die Stadt Mannheim hat von Anbeginn an den Grundstückserwerb als schwierig beschrieben, da Eigentümer häufig größere Erbengemeinschaften seien, deren Mitglieder teilweise über die ganze Welt verstreut – und damit nur schwer erreichbar – seien. Warum sollte sich dies also in absehbarer Zeit ändern? Hinsichtlich der Stadtentwicklung erscheint es aber schon jetzt als Desaster, den nun in Planung stehenden Bauabschnitt realisieren zu wollen, wenn es in den Sternen steht, ob der zweite Abschnitt überhaupt jemals realisiert werden kann. Der 1. Bauabschnitt stellt jedenfalls für sich alleine alles andere als eine 'Arrondierung' dar. Auf Seite 24 heißt es:

Das Quartier an der Anna-Sammet-Straße und der Wachenheimer Straße schreibt die vorhandene Stadtstruktur von Käfertal Süd/ Im Rott bis an den neuen Freiraum fort und schafft eine Stadtkante, die durch die Kasernennutzung bislang nicht gegeben war. Durch die direkte Lage am Grünzug besitzt die neue Bebauung eine hohe Lagequalität. Das Quartier gibt dem Ortsteil Käfertal Süd eine neue Mitte. Die Wohnbebauung entwickelt sich entlang der Wachenheimer Straße, der Anna-Sammet-Straße und der Völklinger Straße. [...] Am Treffpunkt dieser drei Hauptachsen ergibt sich [...] ein zentraler Platz, der zum Zentrum des öffentlichen Lebens wird

Von der jahrelang verkündeten 'Arrondierung' und dem 'Weiterbauen' der Stadt bzw. einem 'Einfügen' kann keine Rede mehr sein. Das Plangebiet ist insb. kein Innenstadtbereich, soll aber in einer für Innestadtbereiche typischen Dichte bebaut werden. Die vorgesehene Siedlungsdichte steht im krassen Widerspruch zur Umgebungsbebauung. Das geplante Neubaugebiet ist überdimensioniert und fremdartig gegenüber der Bestandsbebauung.

Auf Seite 25 signalisieren die Formulierungen „Klarer Abschluss Käfertal Süds“ und „Quartiersplatz als urbanes Herzstück des Quartiers“ ganz klar eine Funktion, die weder mit dem ersten Bauabschnitt noch darüber hinaus in absehbarer Zeit realisierbar erscheint. Zuschnitt, Lage und Erwähnung der Bundesgartenschau als Anlass bieten deutliche Anhaltspunkte dafür, dass allein die Bundesgartenschau maßgebliches 'Stadtentwicklungskriterium' ist. So ist nur aus der Perspektive der Buga-Besucher eine 'klare Siedlungskante' zu erkennen. Allem Anschein nach wird hier für die Buga-Besucher eine Art Potemkinsches Dorf errichtet. Es steht zu befürchten, dass nach der Buga sozusagen die Luft draußen ist und es zu einem Stillstand kommt. Der Zuschnitt der Bauabschnitte ist jedenfalls städtebaulich bedenklich.

Seite 28: „Die Bebauung schreibt die Struktur der bestehenden Wohnquartiere sinnvoll fort und verdichtet sich zu einer prägnanten Stadtkante am Park.“ Hier liegt die Betonung wohl auf 'sinnvoll' fortschreiben, nicht auf fortschreiben. Wobei nicht klar ist, was der dahinterstehende 'Sinn' ist. Das Neubaugebiet fällt gemessen am Bestand schon im Übergangsbereich komplett aus dem Rahmen. Dass es sich dann ausgerechnet zum noch verbliebenen Grünzug hin verdichten soll, ist weder klimaökologischen Gesichtspunkten geschuldet noch des Gebots der Anpassung. Im Gegenteil.

Insb. ist eine Verdichtung zu einer prägnanten Stadtkante am Park mit bis zu 10 Geschossen alles andere als ein Einfügen. Die Bestandsbebauung besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäuser bzw. maximal 3-4-geschossigen MFH. Selbst das 'Rott', das hochverdichtet und von den meisten als städtebaulich missglückt betrachtet wird, weist diese im Neubaugebiet vorgesehenen Bebauungshöhen nicht auf.

S. 31: „Zur Vermeidung von Dauerparkern sollen die öffentlichen Stellplätze im Quartier bewirtschaftet werden.“ Dies deutet bereits an, dass die Neubewohner ihre Fahrzeuge im angrenzenden Altbestand abstellen werden.

Besonders ärgerlich ist der Umgang mit dem Thema **Klima und Grün**. Ursprünglich waren die Planungen getragen von der Errichtung eines Grünzugs als Frischluftschneise. So jedenfalls wurde es stets der Öffentlichkeit vermittelt. Ziel war eine Klimaverbesserung. Herausgekommen wird laut Gutachter eine Klimaverschlechterung.

Die Aussage auf Seite 32 kann man schon gar nicht mehr kommentieren: „**Der Mangel an öffentlichem Grün innerhalb des Quartiers wird durch den angrenzenden Grünzug ausgeglichen**“. Auch an anderen Bauvorhaben im Stadtteil Käfertal ließ sich ein externer Planer einmal dazu aus: „Das Grün im Städtebau wird heute nicht mehr diskutiert“, es fehlt einfach. Das ist erstaunlich, insb. im Hinblick auf die Aussage auf Seite 33:

„Um für die steigenden Jahrestemperaturen sowie die verlängerten Hitze- und Trockenperioden der Zukunft gewappnet zu sein, müssen die Erhitzung der bodennahen Atmosphäre vermindert und die nächtliche Abkühlung gefördert werden. Erreicht werden können diese Ziele durch einen guten Luftaustausch zwischen den bebauten und unbebauten Gebieten.“

Auch das Baugesetzbuch (BauGB) weiß etwas mit Umweltschutz anzufangen:

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zubegrenzen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Nur Mannheim nicht. Trotz sich massiv ankündigenden Klimawandels findet kein Umdenken statt. Statt konsequent Flächen für Landwirtschaft, Grün und Natur freizuhalten, wird der **Flächenfraß** vorangetrieben. Von der Einhaltung des 30 ha-Ziels sind wir weit entfernt. Das Spinelli-Areal könnte zu fast 100 % Grünfläche sein, wird es aber selbst bei Schönrechnerei bestenfalls zu 70 %. Wobei insb. zur Grünfläche hin die größte Bauhöhe angestrebt wird. Es ist unglaublich, dass selbst bei einem vermeintlich grünen und klimaökologischen Vorzeigeprojekt die Baudichte sogar noch über dem zulässigen Maß liegt, wie die Ausführungen auf Seite 37 belegen:

Durch die angestrebte höhere Baudichte und Nutzungsvielfalt im Blockrand der Baufelder wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossene städtebauliche Konzept aus dem Rahmenplan, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben und in den Grundzügen umgesetzt. Damit ist es als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Grundlage für den Bebauungsplan und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die hohe Dichte und die damit einhergehende Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ ergeben sich aus diesem Konzept.

Es wird bezweifelt, dass dem Gemeinderat mit der Verabschiedung des Rahmenplans bewusst war, zugleich die Überschreitung baurechtlicher Obergrenzen absegnet zu haben.

Ebenso befremdlich ist, dass der Ausgleich für das Überschreiten der baurechtlichen Obergrenzen in einem irgendwo in der Nähe befindlichen Freizeitpark zu finden sein soll („zukünftig in unmittelbarer Nähe ein ca. 60 ha großer Park mit unterschiedlichen Freizeit- und Erholungsangeboten“, Seite 38)

Erstaunlicherweise wird auf Seite 49 unter dem Thema Immission (Lärm, Erschütterung) zwar die Stadtbahnanbindung angesprochen und weil diese in weiter Ferne liegt, nicht einbezogen, nicht aber die bis dahin vorgesehene Buslinie. Es wäre durchaus interessant, wer davon und wie durch Immissionen betroffen sein wird.

Umwelt / Klima

Das ursprünglich vorgesehene Hauptziel auf Spinelli war die Schaffung eines Grünzugs mit leistungsfähiger Kaltluftschneise. Anfänglich sollte insbesondere auch die Innenstadt davon profitieren. Dieses Ziel scheint aufgegeben. Der Klimagutachter Burst (Ökoplana) erklärte am 04.06.2016 gegenüber dem Mannheimer Morgen „Mehr Kaltluft soll ins Zentrum strömen“, dass in der Innenstadt von einer Klimaverbesserung wohl nichts ankommen werde. Aber auch von der zweiten – und eigentlichen – Gunstwirkung der Kaltluftschneise in den angrenzenden Stadtteilen Käfertal und Feudenheim wird aufgrund der derzeitigen Bauplanungsvorhaben der Stadt Mannheim nichts zu spüren sein (beschrieben auf Seite 90 – 92 der Begründung zum BBP).

Der Klimagutachter Burst zieht auf Seite 36 seines Gutachtens von 2017 wie folgt Bilanz: „Mit der baulichen Arrondierung Käfertal-Süd entstehen zudem neue Wohnbauflächen in bioklimatisch begünstigter Lage ohne in der Bestandsbebauung eine gravierende Zusatzbelastung hervorzurufen“. Eine „Klimaverbesserung“ werden also nur die Menschen erleben, die IN die Frischluftschneise ziehen. Für alle anderen bedeutet die Entwicklung eine Verschlechterung.

So nun muss man auch die Ausführungen auf Seite 106 verstehen: „Trotz baulicher Arrondierungen bleibt in der Bestandsbebauung die vorhandene thermische Aufenthaltsqualität weitgehend gesichert bzw. überschreitet nicht das ortstypische Temperaturniveau.“ Den klimaökologischen

Zielvorstellungen wird auch im Weiteren in der Neubebauung nur „weitgehend“ oder „in großen Teilbereichen“ entsprochen „und lassen in der benachbarten Bestandsbebauung keine zusätzlichen klimatischen Belastungen erwarten, die über das ortstypische Maß hinausgehen“. „Große Teile der geplanten Wohnbebauung zeigen äußerst günstige wohnklimatische Verhältnisse.“

Nimmt man also mal die beschönigenden 'Weichspüler' heraus, dann erfolgen die Bauplanungen bewusst zum Nachteil der derzeitigen Bewohner. Eine klimatische Verbesserung gibt es folglich nicht. Besonders kritisch ist offenbar der geplante Quartiersplatz. Im ersten Bauabschnitt ist aber auch nur die erste Hälfte enthalten.

Ausgehend von einer ursprünglich noch diskutierten Grünzugbreite von 1000 Metern, schmolzen die Pläne von 700 auf 600, 500, 450 ... Meter zusammen und wurden schließlich durch die Einheit Kubikmeter abgelöst. Angeblich sei nun für die Klimaschneise ein Kaltluftvolumenstrom von 10.000 m³/s notwendig und ausreichend und dieser Zielwert werde – gerade so – im Grünzug erreicht. Bereits solch knappes Erreichen von Klima-Zielvorgaben ist mutig, wenn man bedenkt, dass der Klimawandel nach neuesten Erkenntnissen schneller und intensiver kommen wird, als bisher angenommen.

Entgegen der Empfehlung des Klimagutachters sieht die Stadt in ihren Planungen bis zu 10-geschossige Hochbauten vor. Diese Hochhausbebauung ist insb. zum 'Landschaftspark' hin, also zur Freifläche/Kaltluftschneise, vorgesehen und dort durchgängig als 5- 10-geschossige Bebauung vorgesehen. Im Gutachten von 2013 lag die Empfehlung noch bei maximal 3-geschossig.

Auszug Klimagutachten 2013 (Seite 49):

Südöstlich der Wachenheimer Straße ist ebenfalls ein baulich möglichst aufgelockerter Übergang zum Grünzug Nordost zu planen, um dessen thermische / strömungsdynamische Gunstwirkungen am neuen Bebauungsrand nicht zu blockieren. Neben einer geringen Bebauungsdichte wäre auch eine beschränkte Gebäudehöhe (max. 3-geschossige Bauweise) zu berücksichtigen.

Auf Seite 19 des Klimagutachtens von 2017 heißt es nun:

*Die offene Baublockstruktur südöstlich der Wachenheimer Straße führt bei häufig vorherrschenden Südsüdwestwinden in der bestehenden Wohnbebauung zwischen Wachenheimer Straße und Dürkheimer Straße zu keiner gravierenden Abschwächung der Belüftung gegenüber dem Planungsnullfall. Die solitären Hochbauten mit bis zu 10 Geschossebenen bilden bei der gewählten Lage und Baufelddimension keine gravierenden Strömungshindernisse. **Hier kann es allenfalls bei kräftigen Winden zu unangenehmen Zugescheinungen kommen.***

Diese letzte 'unscheinbare' Randbemerkung - die durch Hochhausbauten verursachten Zugescheinungen – weist damit auf ein weiteres Problem des Klimawandels hin, das der zunehmenden Windereignisse. Ein Aspekt, der in der bisherigen Planung seitens der Stadt keinerlei Beachtung gefunden hat. Auch insofern wäre es spannend zu erfahren, was denn wohl das letzte noch nicht veröffentlichte Klimagutachten, sozusagen der Praxistest anhand des 3-D-Modells, an Erkenntnissen ausgeworfen haben mag.

Bei der Darstellung auf Seite 92 „*Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. ... Die ehemalige Kasernenfläche der Spinelli Barracks würde innerhalb des Grünzugs Nordost weiterhin eine strömungsdynamisch (erhöhte Oberflächenrauigkeit) und thermisch („kleinräumige Wärmeinsel“) negativ wirkende Barriere bilden.*“ stellt sich die Frage, welche Zustände hier eigentlich miteinander verglichen werden. Offenbar wird gar nicht der ak-

tuelle - sondern ein früherer - Zustand mit dem künftigen verglichen. Tatsache ist, dass die BIMA derzeit das Gelände freiräumt und auch dazu verpflichtet ist. D.h. der derzeitige Zustand ist der klimaökologisch bessere Zustand, in den durch die (Bau)Planungen nachteilig eingegriffen wird. Die Planungen der Stadt Mannheim verschlechtern diesen Zustand folglich. Eine mögliche klimatisch nachteilige Wirkung durch intensiveren Bewuchs (als Barriere) hängt maßgeblich davon ab, dass und wie das Gelände (künftig) gepflegt wird. Gerade in dieser Hinsicht ist die gesamtstädtische Leistungsbilanz nicht gerade eine Empfehlung, auch die diesbezügliche Planung und Leitung in die Hände der Stadt Mannheim zu legen. Im Übrigen würden auch die für die Buga 23 geplante Anpflanzung von hohen Bäumen sich dann auch eher negativ auf die Durchlüftung des Geländes auswirken. Ebenso wie die U-Halle, die in Teilen stehen bleiben soll.

Geradezu alarmierend ist die Beschreibung des Flächenverbrauchs auf den Seiten 103f. Hier wird der **Versiegelungsgrad um 55 Prozentpunkte auf 84 % erhöht**. Das ist eine große 'Hausnummer' für ein Projekt, das im Rahmen der vermeintlichen Schaffung eines Grünzugs entsteht. Diesen Flächenfraß damit zu rechtfertigen, dass an anderer Stelle entsiegelt würde, beschönigt die Situation schon arg. Besonders erschütternd hieran ist, dass der Bund – über die BIMA – für die Entsiegelung sorgt (und ja auch muss), diesen Umstand jedoch die Stadt für sich nutzbar macht, um eine gewaltige Verschlechterung der ökologischen Situation zu schaffen. Zur vollständigen Verzerrung der Sachlage wird die bevorstehende Bundesgartenschau mit ihrer 'Klimaneutralität' beworben, was mittlerweile auf 'weitgehend klimaneutral' (MM 20.12.2019) relativiert wurde. Die hochgelobte 'grüne und nachhaltige Metropole' ist man damit sicher nicht.

Neben den klimatischen Verschlechterungen werden auf die Bewohner offenbar erhebliche zusätzliche Lärmbelastungen zukommen. Auf Seite 110 wird die Begründung deutlich:

*Detailliert betrachtet wurden dabei die für die Erschließung des Plangebiets hauptsächlich betroffenen Wachenheimer Straße, Völklinger Straße und Dürkheimer Straße. Die schalltechnischen Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Pegelzunahmen aufgrund der veränderten Geschwindigkeiten (von 30km/h auf 50km/h in der Wachenheimer Straße) und aufgrund des zusätzlichen Verkehrs bei mehr als 2,1 dB (aufgerundet 3 dB) liegen. Gleichzeitig werden die **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV an den im Nahbereich der Erschließungsstraßen gelegenen Gebäuden **überschritten**. Aufgrund der Pegelzunahme von mehr als 2,1 dB und der gleichzeitigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind die zu erwartenden Pegelzunahmen daher als **wesentlich** im Sinne der 16. BImSchV anzusehen.*

Die Frage stellt sich, ob hierbei auch schon Bus- und Straßenbahnlärm einkalkuliert wurde. Bezeichnend ist auch hier, dass die sog. Sammelstraßen vorzugsweise im Bestand angesiedelt sind, nicht im Neubaugebiet. Auch hier wird die Gunstwirkung im Neubaugebiet mit der zusätzlichen Belastung im Bestand erkauft, was sich als herausragendes Prinzip der Planungen insgesamt darstellt.

Es deutet sich desweiteren an, dass insb. die an der Bad Kreuznacher Straße befindliche Gewerbebetriebe sich bei der Realisierung der (Wohn)Bauvorhaben im Nachhinein als störend erweisen könnten. Als Quelle weiterer Lärmentwicklung könnte sich zudem die Sportanlage nebst Schule erweisen.

Wenn auf Seite 118 eine 'anderweitige Planungsmöglichkeit' thematisch aufgegriffen wird, so ist festzustellen, dass eine solche NIE wirklich in Erwägung gezogen und geprüft wurde. Vordergrün-

dig war zwar zwar immer von 'Grünzug' und 'Klimaverbesserung' die Rede, tatsächlich ging es aber stets um Bebauung.

Der eigentliche Grund hierfür sowie die Zielsetzung blieb stets unklar. Insofern ist nicht nachvollziehbar, was unter 'Beachtung der Planungsziele' zu verstehen ist. Der BUND Mannheim hat jedenfalls zu einem recht frühen Zeitpunkt eine kostengünstige, einfache Realisierung einer grünen Kaltluftschneise ins Spiel gebracht, die zu keinem Zeitpunkt überhaupt in die städtische Betrachtung einbezogen worden ist. Was nun entsteht ist unnötig, teuer und schlecht.

Unnötig, teuer, schlecht drückt sich auch in Ökopunkten aus, Seiten 123 ff. Lobend sei hierbei erwähnt, dass die Stadt Mannheim – mit Ausnahme der begrüneten Flachdächer und Fassadenbegrünungen statt 'echtem' Grün – in ihrer Ökobilanz nicht mal den Versuch des Greenwashing unternimmt. Es bleibt in Summe einfach bei einem Ökowertdefizit:

*Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein **Biotopwertdefizit von – 1.723.574 Wertpunkten (Defizit von 69 %)** zu verzeichnen ist. Der Ausgleich erfolgt überwiegend über **externe Kompensationsmaßnahmen.**(Seite 134)*

Man darf sich zwar ernsthaft fragen, wo und wie die externen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen und gespannt sein, wie die Ökobilanz der weiteren Bauabschnitte aussehen wird. Bis dahin bleibt als Mannheimer nur zu hoffen, dass bei der Stadt nicht weitere Flächen 'anfallen' oder die Stadt von sich aus die Entwicklung weiterer 'Grünflächen und Grünzüge' in Angriff nimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Per Mail an G.H. O am 27.05.2020 Rk

ANSCHREIBENS

Mannheim, 19.05.2020

Stadt Mannheim
Beratungszentrum Bauen und Umwelt
Collinstraße 1
68161 Mannheim

Fachbereich 60 Baurecht Bauverwaltung Denkmalschutz.			
FBL	C	Rk	
Eingang:		25. Mai 2020	
S	C	71	JSB
1.0	60.1	60.2	60.3
25	62 61	C6	

Betreff:
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71.54 Spinelli, Teilbereich Anna-Sammet-Str. Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten BBP Nr. 71.54 nehme ich wie folgt Stellung und erwarte geeignete Korrekturmaßnahmen

Berücksichtigung der klimatischen Bedingungen bei der geplanten Bebauung

Was ich in der Begründung zum BBP vermissen ist die klare und ausdrückliche Bewertung des Zusammenspiels zwischen vorhandener / geplanter Vegetation und der geplanten Bebauung.

Hierzu ein Auszug aus der Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 (Ökoplana), der auch in der Begründung zum BBP zu finden ist:

„Der Baumbestand des Bürgerparks sowie die westlich angrenzenden Spinelli Barracks wirken in den Nachtstunden als Barriere auf die bodennahe Kaltluftbewegung.“

Inzwischen hat der Baumbestand im Bereich der sogenannten Schwarzfuß - Allee östlich des Spinelli Areals eine beachtliche Höhe erreicht. Dieser Baumbestand wirkt zusammen mit den östlich vorgelagerten Baum - und Busch - Arealen als bodennahe Kaltluftbarriere, auch wenn die Lagerhallen auf Spinelli abgebaut sind.

Die im Rahmen der Bundesgartenschau vorgesehene Baumbepflanzung verstärkt diesen negativen Effekt zusätzlich.

Die in einem späteren Bauabschnitt vorgesehene Bebauung im Bereich Talstraße / Wingertsbuckel wird den negativen Effekt weiter verstärken.

Es ist nicht erkennbar, daß im Umweltbericht des vorliegenden BBP auf die o. g. Umstände ausreichend eingegangen wird.

Im Gegenteil:

Die Bebauungsstruktur soll stark durch vier bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt sein (Teil I Begründung 6.2.2 Bebauungsstruktur)

Die im Klimagutachten von 2013 auf Seite 49 gemachten Vorschläge werden bei der Bebauung entlang der Anna Sammet Straße nicht berücksichtigt:

Auszug aus Klimagutachten 2013 Seite 49:

„Zwischen Ida-Ehre-Weg und begrünter Freihaltetrasse Im Rott ist eine bauliche Arrondierung allenfalls (abhängig von der zukünftigen Nutzung bestehender Hallen auf dem Spinelli-Gelände) in Form einer Fortsetzung der locker durchgrünten Randbebauung, wie sie zwischen Ida-Ehre-Weg und Esther-Charlotte-Brandes-Weg bereits besteht, zu empfehlen.“

Die im aktuellen BBP vorgesehene Randbebauung übersteigt m. E. sowohl in der Geschosshöhe als auch in der Bebauungsdichte die im Klimagutachten von 2013 empfohlene „locker durchgrünte Randbebauung“ zwischen Ida-Ehre-Weg und Esther-Charlotte-Brandes-Weg.

Die oben beschriebenen Barrieren für eine bodennahe Kaltluftbewegung verlangen nach einer aufgelockerte Bebauung mit niedriger Geschosshöhe um ein gutes städtebauliches Klima zu erreichen.

Dabei ist auch die Durchlüftung der Bestandsimmobilien von großer Bedeutung.

Eine Überprüfung des geplanten Bauvorhabens unter Berücksichtigung der vorhandenen/geplanten Vegetation anhand eines 3 D - Modells im Windkanal wäre eine Lösung mit der die Akzeptanz des geplanten Vorhabens erreicht werden könnte.

Die angeführten Modellrechnungen berücksichtigen m. E. nicht den vorhandenen Baumbestand östlich des Spinelli Geländes und die geplante Bepflanzung mit hohen Bäumen auf dem BUGA Gelände.

Freundliche Grüße



FB 61	Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung			
FBL <i>Ce</i>	25. Mai 2020			Rückspr. FBL
				Kopie
B1.0	61.1	61.2	61.3	61.4
61.5	61.6	61.7	GF	PR

Stadtplanungsamt Mannheim

Baugemeinschaft W²

68165 Mannheim

 Tel.:
 info@neighborwood.eu
 www.neighborwood.eu

Einwendungen zum Bebauungsplan Spinelli – hier Müllentsorgung

Grundsätzlich sind für Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze und Müllstandorte) intelligente und innovative Lösungsansätze zu entwickeln. (s. S. 12 Auslobung B1.2 und B9 der MWSP)

Die Baugemeinschaft Neighborwood möchte für das Baufeld B 9 (jetzt neu: Baufeld 6) als innovative Lösung für die Müllentsorgung ein Unterflursystem mit oberirdischen Einwurfmöglichkeiten vorschlagen.

Bereits beim Neujahrsempfang des Oberbürgermeisters am 6.1.2020 haben Mitglieder der Baugemeinschaft mit Vertretern des Stadtraumservice Gespräche über diese Art der Müllentsorgung geführt. Stadtraumservice hatte zu diesem Zeitpunkt bereits ein Unterflursystem beim Studentenwohnheim in Franklin realisiert und entsprechende Fahrzeuge und Vorgaben zur baulichen Umsetzung erworben bzw. entwickelt. Eine entsprechende Lösung für Baufeld 9 wurde ebenfalls befürwortet. Es wurde bemängelt, dass Stadtraumservice bis dahin an der Quartiersentwicklung nicht beteiligt worden sei.

Bei einem anschließenden Gespräch mit Stadtraumservice wurde uns mitgeteilt, dass nach dem Vorentwurf für den B-Plan Spinelli keine Zufahrt für entsprechende Müllfahrzeuge vorgesehen ist.

In einem weiteren Gespräch beim Stadtplanungsamt zu dieser Problematik wurde eine Prüfung für einen Standort eines Unterflursystems im Baufeld 9 zwischen den Grundstücken 9.2 und 9.3 zugesagt.

Im Rahmen des Offenlegungsverfahrens zum B-Plan Spinelli haben wir festgestellt, dass vermutlich eine Prüfung nicht stattgefunden hat und wir davon ausgehen müssen, dass ein innovatives Müllkonzept in Form eines Unterflursystems in diesem Baufeld nicht realisiert werden kann. In der Auslage zum B-Plan konnten wir auch keine Beteiligung des Stadtraumservices im Rahmen der Ämterbeteiligung zum Thema Müllentsorgung erkennen.

Unabhängig davon, dass eine Unterbringung der Müllcontainer im Keller von Häusern zu Geruchsbelästigung und höherer Brandlast führt, kann es auch nicht im Interesse der Stadt sein, wenn Müllcontainer auf der Promenade zur Leerung bereitgestellt werden müssen.

Wir bitten um nochmalige Prüfung und Absprache mit Stadtraumservice, mit dem Ziel eine Zufahrtsmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge und die Installation eines Unterflursystems im Baufeld 9 zu schaffen.

20.05.2020

Die Gesellschaft haftet nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen.
 Neighborwood GbR Geschäftsführer: Peter Feldes, Trutz Stephani und Judith Weber