

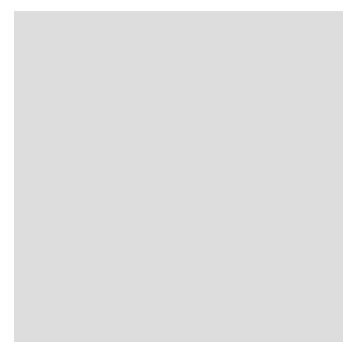
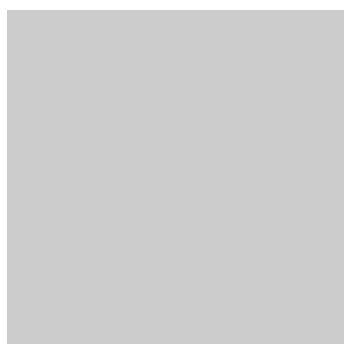
**Bebauungsplan Nr. 66.12.1**  
(Ehemalige Bezeichnung „Nr. 66.15“)

**Gewerbegebiet  
Friedrichsfeld**

in Mannheim - Friedrichsfeld

**BEGRÜNDUNG (Teil I) und  
UMWELTBERICHT (Teil II)**

Satzungsbeschluss



## Übersichtslageplan



### Verfahrensablauf (als Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nr. 66.15“)

<b>Aufstellungsbeschluss -</b>	12.07.2011
Öffentliche Bekanntmachung	14.07.2011
<b>Billigungs-/ Auslegungsbeschluss</b>	02.12.2014
Öffentliche Bekanntmachung	11.12.2014
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.12.2014 – 23.01.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.12.2014 – 23.01.2015

### Verfahrensablauf (aus redaktionellen Gründen als Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nr. 66.12.1“ weitergeführt)

Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	22.05.2018 – 25.06.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	22.05.2018 – 25.06.2018
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	__._.2018

### **Bearbeitung: Stadt Mannheim (FB Stadtplanung)**

Projektleitung: Herr Grein - markus.grein@mannheim.de  
Projektassistenz: Frau Kulik - anna.kulik@mannheim.de

## INHALT

<b>Teil I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
<b>1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>7</b>
1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	7
1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	8
1.3 Umgang mit den bestehenden Bebauungsplänen im Rahmen der Änderung	9
1.4 Wechsel des Aufstellungsverfahrens	10
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>11</b>
2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	11
2.1.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	11
2.1.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten	11
2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	11
<b>3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET</b>	<b>12</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	12
3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	12
3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20	12
3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20	12
3.2 Bestehende Bebauungspläne	13
3.3 Rechtliche Planungsvorgaben	16
3.3.1 Wasserschutzgebiete	16
3.3.2 Naturschutzgebiete	16
3.3.3 Landschaftsschutzgebiete	16
3.3.4 Geschützte Biotope	16
3.3.5 NATURA 2000-Gebiete	16
3.3.6 Denkmalschutz	17
3.4 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim	17
<b>4. BEBAUUNGS-/ NUTZUNGSKONZEPT</b>	<b>19</b>
<b>5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
5.1 Vorbemerkung	20
5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.2.1 Art der baulichen Nutzung - Baugebiete	20

5.2.2	Art der baulichen Nutzung - Regelungen hinsichtlich Einzelhandel	24
5.2.3	Art der baulichen Nutzung - Regelungen hinsichtlich Bordellen, bordellartigen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution	25
5.2.4	Bestandsnutzungen	25
5.3	Bauweise	25
5.4	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	26
5.5	Örtliche Bauvorschriften	26
5.6	Hinweise	26
6.	ÜBERSICHT ÜBER DIE VORGENOMMENEN ÄNDERUNGEN	27
7.	SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE	34
7.1	Verkehr	34
7.2	Ver- und Entsorgung	34
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	35
8.1	Realisierung	35
8.2	Bodenordnung	35
8.3	Kosten	35
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	35
Teil II: UMWELTBERICHT		36
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	36
2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
3.1	Allgemeines	37
3.2	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	38
3.3	Umweltaspekt Tiere und Pflanzen	41
3.3.1	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	41
3.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	41
3.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	42
3.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
3.4	Umweltaspekt Boden	42

<b>3.4.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>42</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>44</b>
<b>3.4.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>44</b>
<b>3.4.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>44</b>
<b>3.5</b>	<b>Umweltaspekt Wasser</b> _____	<b>45</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>45</b>
<b>3.5.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>45</b>
<b>3.5.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>45</b>
<b>3.5.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>45</b>
<b>3.6</b>	<b>Umweltaspekt Luft</b> _____	<b>45</b>
<b>3.6.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>45</b>
<b>3.6.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>46</b>
<b>3.6.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>46</b>
<b>3.6.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>46</b>
<b>3.7</b>	<b>Umweltaspekt Klima</b> _____	<b>47</b>
<b>3.7.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>47</b>
<b>3.7.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>48</b>
<b>3.7.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>48</b>
<b>3.7.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>48</b>
<b>3.8</b>	<b>Umweltaspekt Landschaft</b> _____	<b>48</b>
<b>3.8.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>48</b>
<b>3.8.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>49</b>
<b>3.8.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>49</b>
<b>3.8.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>49</b>
<b>3.9</b>	<b>Umweltaspekt Mensch</b> _____	<b>49</b>
<b>3.9.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b> _____	<b>49</b>
<b>3.9.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>49</b>
<b>3.9.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b> _____	<b>50</b>
<b>3.9.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> _____	<b>50</b>

<b>3.10</b>	<b>Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter</b>	<b>50</b>
<b>3.10.1</b>	<b>Bestandsaufnahme (Ist-Situation)</b>	<b>50</b>
<b>3.10.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>50</b>
<b>3.10.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)</b>	<b>50</b>
<b>3.10.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>50</b>
<b>3.11</b>	<b>Weitere Umweltbelange</b>	<b>51</b>
<b>3.12</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	<b>51</b>
<b>4</b>	<b>Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)</b>	<b>54</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)</b>	<b>54</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>55</b>

## Teil I: BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teil der Gewerbe- und Industriegebiete in Friedrichsfeld und ist ca. 42 ha groß. Er liegt im Westen des Mannheimer Stadtteils Friedrichsfeld.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 66.12.1 besteht aus den jeweiligen Geltungsbereichen des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ sowie dessen in Kraft getretenen Änderungsbebauungsplänen Nr. 66.12a „Gewerbegebiet Judesgehäu“ und Nr. 66.12b. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 66.12.1 ändert diese drei Bebauungspläne nach seinem Inkrafttreten ausschließlich in den textlichen Planinhalten, vorwiegend hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die A 656,
- im Osten durch die Bahnlinie (Main-Neckar-Bahn),
- im Süden durch die Metzger Straße,
- im Westen durch die Friedrichsfelder Landstraße.

Das Plangebiet wird durch die Bahnanlagen der Main-Neckar-Bahn von den durch das Wohnen geprägten Gebieten Friedrichsfelds getrennt.

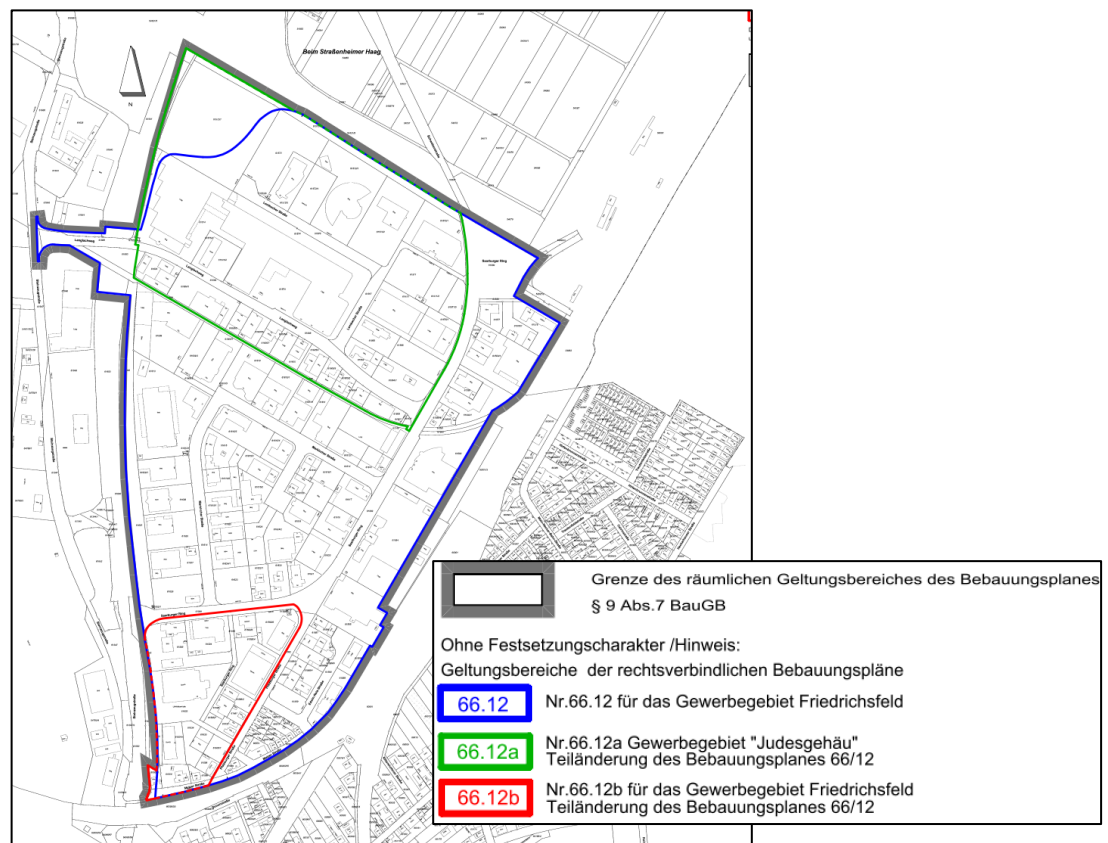


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (ohne Maßstab)

## 1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit der Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung bestehender Pläne an aktuelles Baurecht geschaffen.

Die mit den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und Nr. 66.12b hierbei verfolgten grundsätzlichen Ziele zur gewerblichen Entwicklung sind weiterhin gültig. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 66.12.1 dient allerdings der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim und bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslage und damit des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Friedrichsfeld. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Zudem werden, vor allem zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen, die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet angepasst.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht alle drei rechtskräftigen Bebauungspläne für das Plangebiet ein, ohne dass diese in ihren räumlichen Umgriffen oder den zeichnerischen Inhalten verändert werden. Die Begründungen der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 66.12 (inkl. der Änderungen 66.12a und 66.12b) sind dabei weiterhin gültig, soweit die bisherigen Festsetzungen dieser drei Bebauungspläne beibehalten werden und ihr Inhalt nicht durch die vorliegende Änderung Nr. 66.12.1 erneuert wird.

Das vom Gemeinderat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Mannheim - als Fortschreibung zuletzt am 20.02.2018 beschlossen - enthält die zur Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt sowie der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen maßgeblichen Ziele. Es weist das Stadtteilzentrum Friedrichsfeld als zentralen Versorgungsbereich aus. Dessen Erhalt und Entwicklung würde durch eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gefährdet.

Das Zentrenkonzept dient als Grundlage für die Bauleitplanung und stellt einen Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dar. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt hat der Gemeinderat beschlossen, großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel zukünftig nur noch in integrierte Lagen wie die Innenstadt oder die Stadtteilzentren zu lenken. Die Ansiedlung solcher Sortimente soll in Gewerbe- und Industriegebieten vermieden werden. Ein begrenztes Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment in diesen nicht integrierten Lagen soll die Ausnahme bleiben.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Mannheim in Bebauungsplanverfahren für Gewerbe- und Industriegebiete in kontinuierlicher Umsetzung des Zentrenkonzepts Einzelhandel ausgeschlossen, um die Innenstadt und die Stadtteilzentren zu stärken sowie die gewerblichen Gebiete langfristig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen zu sichern.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.66.12.1 zu ändernden Bebauungspläne beruhen auf der BauNVO 1968 bzw. 1977. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist bisher dort in Form von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässig. Um das städtebauliche Gefüge im Sinne des Zentrenkonzepts zu erhalten und weiterzuentwickeln ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet durch Zulässigkeitsregelungen i.S. des Zentrenkonzeptes entsprechend zu steuern.

Weiterhin sind auf der Grundlage der bisherigen Regelungen Bordelle und Vergnügungsstätten in einem Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO 1968 bzw. 1977



als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe einzustufen und damit zulässig. Die Stadt Mannheim hat sich regelmäßig mit entsprechenden Anfragen bau- und planungsrechtlich zu befassen. Auch solche Nutzungen sind grundsätzlich geeignet, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges zu Ungunsten des „normalen“ Gewerbes herbeizuführen und über Trading-Down-Effekte den Verlust eines Standortes für originär „produzierendes und artverwandtes Gewerbe“ zu befördern. Insofern ist auch hier zur Verhinderung einer solchen ungewünschten Entwicklung der Ausschluss von Nutzungen notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher insgesamt erforderlich, um die zur Stärkung und Stützung der Innenstadt beschlossenen städtebaulichen Ziele der Stadt Mannheim sowie die Vorgaben der Regionalplanung planungsrechtlich umzusetzen.

### 1.3 Umgang mit den bestehenden Bebauungsplänen im Rahmen der Änderung

Für das Plangebiet gelten bisher bereits die genannten Bebauungspläne Nr. 66.12 (am 06.10.1977 in Kraft getreten), Nr. 66.12a (am 21.04.1979 in Kraft getreten) und Nr. 66.12b (am 16.09.1983 in Kraft getreten) mit ihren jeweiligen räumlichen Geltungsbereichen (vgl. nachfolgende Abbildung 2).

Deren räumlicher Gesamtumfang bildet den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplans Nr. 66.12.1, wie in der Abbildung 1 auf Seite 7 dargestellt.

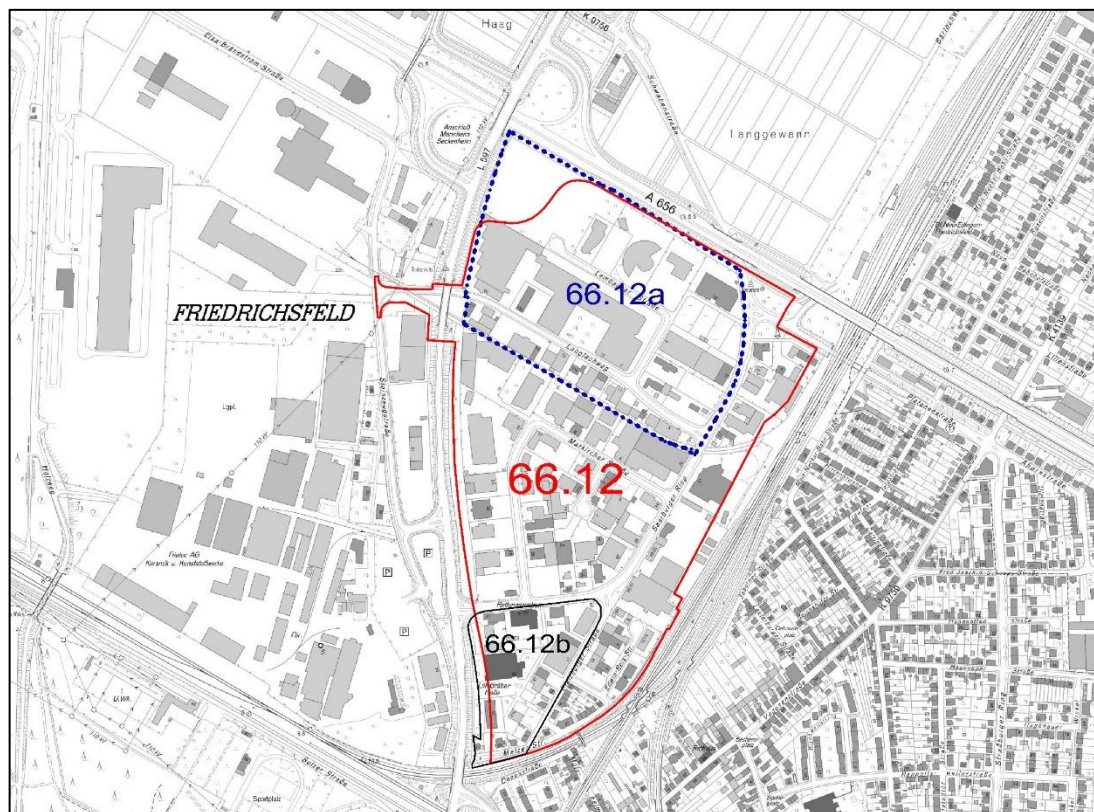


Abbildung 2: Geltungsbereiche der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ vorhandenen Bebauungspläne

Die unselbständige Bebauungsplanänderung bezieht alle drei rechtskräftigen Bebauungspläne für das Plangebiet mit ihren jeweiligen, fortbestehenden Geltungsbereichen ein.

Diese Ausgangsbebauungspläne werden inhaltlich ausschließlich in Ihren textlichen Festsetzungen angepasst; vorwiegend hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die geänderten bzw. aktualisierten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt, den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, der nachfolgend auch als Änderungsbebauungsplan bezeichnet wird. Die jeweils nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin Regelungsinhalt der drei Ausgangsbebauungspläne.

Die Begründungen der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 66.12 (inkl. der Änderungen 66.12a und 66.12b) sind dabei weiterhin gültig, soweit die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne beibehalten werden und ihre Inhalte nicht durch die vorliegende Änderung berührt werden.

#### **1.4 Wechsel des Aufstellungsverfahrens**

Das bisherige vereinfachte Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren gem. § 13 BauGB wird nicht weiter verfolgt; der Bebauungsplan wird im Regelverfahren zur Satzung geführt.

Zwar werden die bisherigen Baugebiete in Lage und Größe beibehalten. Auch erfolgt mit den vorgesehenen Regulierungen zu bestimmten Nutzungsarten keine grundlegende und nachhaltige Veränderung der Gebietscharakter. Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan und seinen beiden Änderungsplänen vermittelten bestehenden Baurechte werden, insbesondere mit Blick auf das zulässige Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen, mit der vorliegenden Planung nicht geändert.

Weiterhin wird keine über das bisherige Maß hinausgehende Zulässigkeit der Inanspruchnahme von Flächen ermöglicht. Eingriffe sind auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne bereits zulässig. Sie wären selbst dann, wenn kein Bebauungsplan bestehen würde, auf der Grundlage des § 34 BauGB gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu beurteilen.

Durch den Änderungsbebauungsplan wird auch nach wie vor nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben erstmalig vorbereitet oder begründet. Soweit der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe zulässt, die nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfordern, handelt es sich um Nutzungen, die planungsrechtlich bereits bisher im gleichen Maß im Geltungsbereich zulässig waren.

Es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete) vor.

Dennoch kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne einer wesentlichen Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 berührt werden können, da die textlichen Festsetzungen sprachlich und auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 04.05.2017 neu gefasst werden. Daher erfolgt höchstvorsorglich die Fortführung des Verfahrens unter Verzicht auf Anwendung der Regelungen § 13 BauGB. Dies bedeutet vorliegend:

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im bisherigen Aufstellungsverfahren abgesehen. Dies stellt zum einen gem. § 214 Abs. 2 BauGB keinen beachtlichen Mangel im Aufstellungsverfahren dar. Zum anderen erfolgte bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zwischen Dezember 2014 und

Januar 2015. Diese Beteiligungsschritte werden nun auf Grundlage des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes erneut durchgeführt, so dass eine zweistufige Beteiligung erfolgt.

Für den Bebauungsplan wird nunmehr eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Dem Bebauungsplan wird nach seinem Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

Gemäß § 245c Abs. 1 S. 1 BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

#### **2.1.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird weit überwiegend gewerblich genutzt. Es ist sehr heterogen mit Gebäuden unterschiedlicher Art und Größe besetzt, die von verschiedenen Gewerbebetrieben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Handelsunternehmen, die sich auf den Verkauf über das Internet spezialisiert haben. Demgemäß handelt es sich beim überwiegenden Teil der Bauten um Betriebs- und Lagergebäude.

Vor allem im Süden des Geltungsbereichs, im Mischgebiet gelegen, befinden sich auch einige Wohnnutzungen. Bei den weiteren Wohnnutzungen im sonstigen Teil des Geltungsbereichs ist, soweit ersichtlich, ein Wohnen von Betriebsinhabern bzw. -leitern vorhanden.

Das Plangebiet hat durch seine Nutzungsmischung und die unterschiedlichen Bauformen und Gebäudegrößen einen heterogenen Charakter.

#### **2.1.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten**

Der Geltungsbereich ist allseitig von Verkehrsflächen (A 656, L 597, Rhein-Neckar-Bahn) umgeben. Westlich grenzen gewerblich-industrielle Nutzungen an das Plangebiet an. Es handelt sich dabei um das Industriegebiet Friedrichsfeld. Im Osten, jenseits der Bahnanlagen befindet sich das Ortszentrum von Friedrichsfeld - es bildet den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils - und Wohngebiete.

### **2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 66.12.1 werden überwiegend Grundstücke im Eigentum Privater sowie weiterhin solche der Stadt Mannheim und der MVV Energie AG erfasst.

### 3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie als „Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ ausgewiesen.

##### 3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

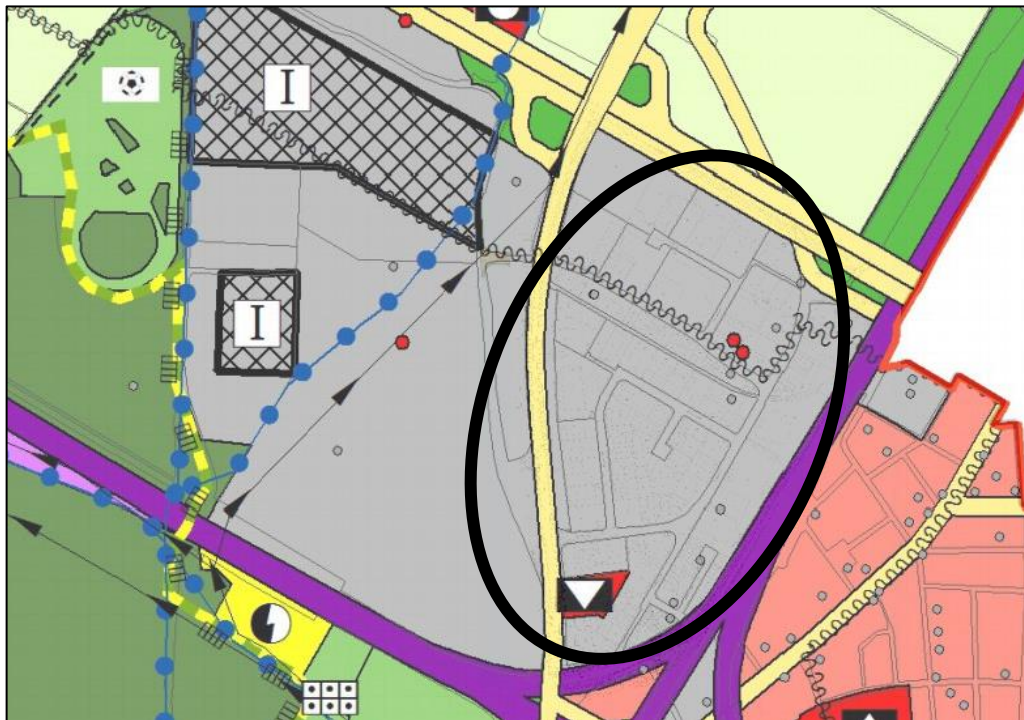


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab).

##### 3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, wenn sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Im Landschaftsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als „Bauflächen und technische Infrastruktur“ enthalten. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsge- rechte Einbindung und bioökologische Verzahnung benannt.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet besteht aus den Geltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ mit seinen bisherigen Teiländerungen, den Bebauungsplänen Nr. 66.12a „Gewerbegebiet Judesgehäu“ und 66.12b "Gewerbegebiet Friedrichsfeld" (siehe nachfolgende Abbildung 4 bis Abbildung 6).

Der Bebauungsplan Nr. 66.12 "Für das Gewerbegebiet Friedrichsfeld" setzt unter Anwendung der BauNVO 1968 Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) gemäß § 8 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ohne weitergehende Feinsteuerung der Nutzungen fest. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind in den zu ändernden Bebauungsplänen keine Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Somit ermöglichen diese Festsetzungen derzeit auch Einzelhandelsbetriebe aller Art, damit auch zentrenrelevanten Einzelhandel, sowie (nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan Nr. 66.12a hat für den nördlichen Bereich, der Bebauungsplan Nr. 66.12b für den südlichen Bereich im Wesentlichen Änderungen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen.

Als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden getroffen:

Für die GE- und GEe-Gebiete

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,6 bis 2,2 sowie
- als zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei bis fünf.

Für die Mischgebiete (MI)

- eine GRZ von 0,4
- eine GFZ von 0,8 sowie
- als zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet. Vorgeschieden sind darüber hinaus eine offene Bauweise für das Mischgebiet und besondere Bauweise in Bezug auf das Anbauen an Grundstücksgrenzen für die übrigen Baugebiete.

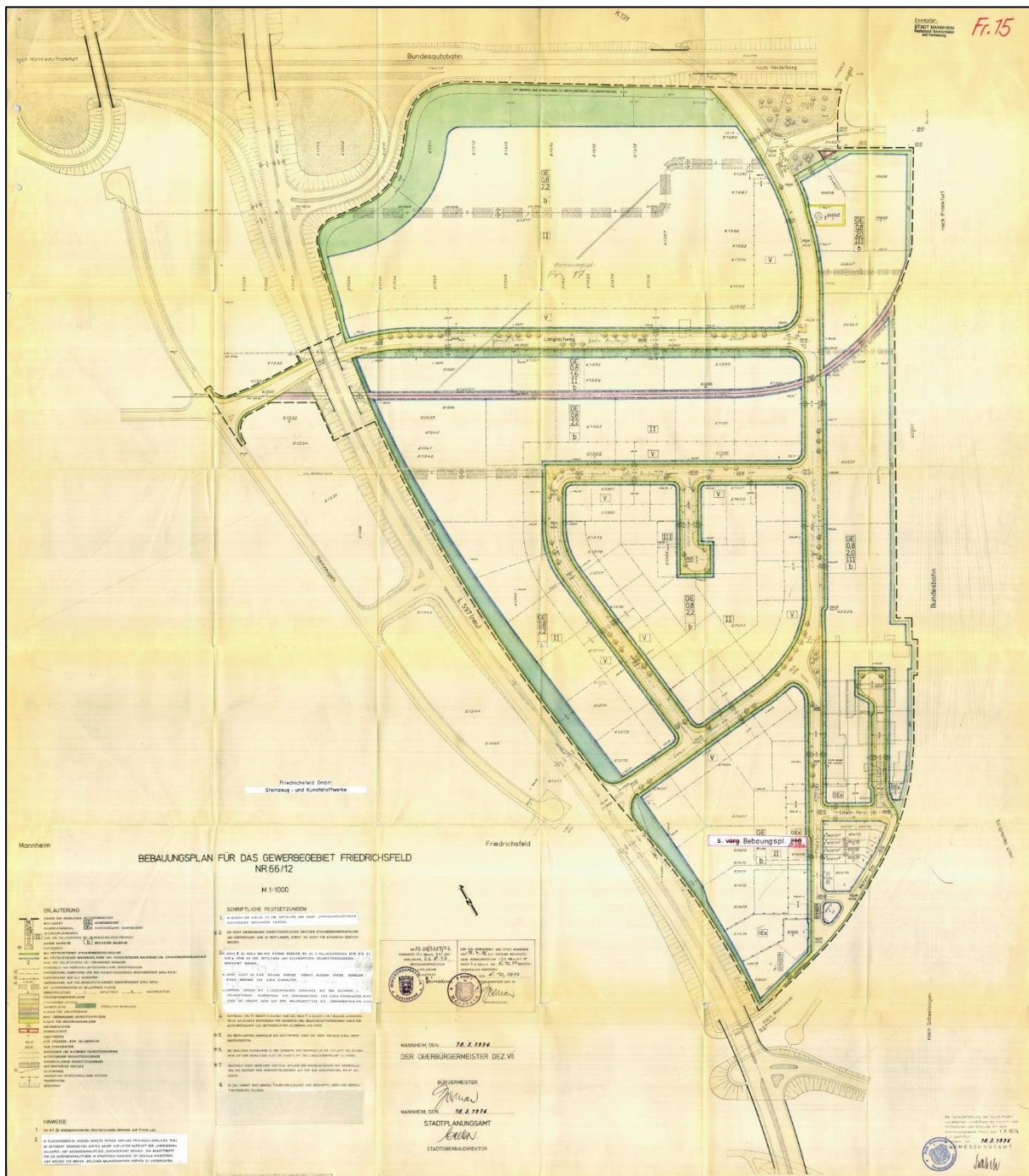


Abbildung 4: Bauungsplan Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (ohne Maßstab)

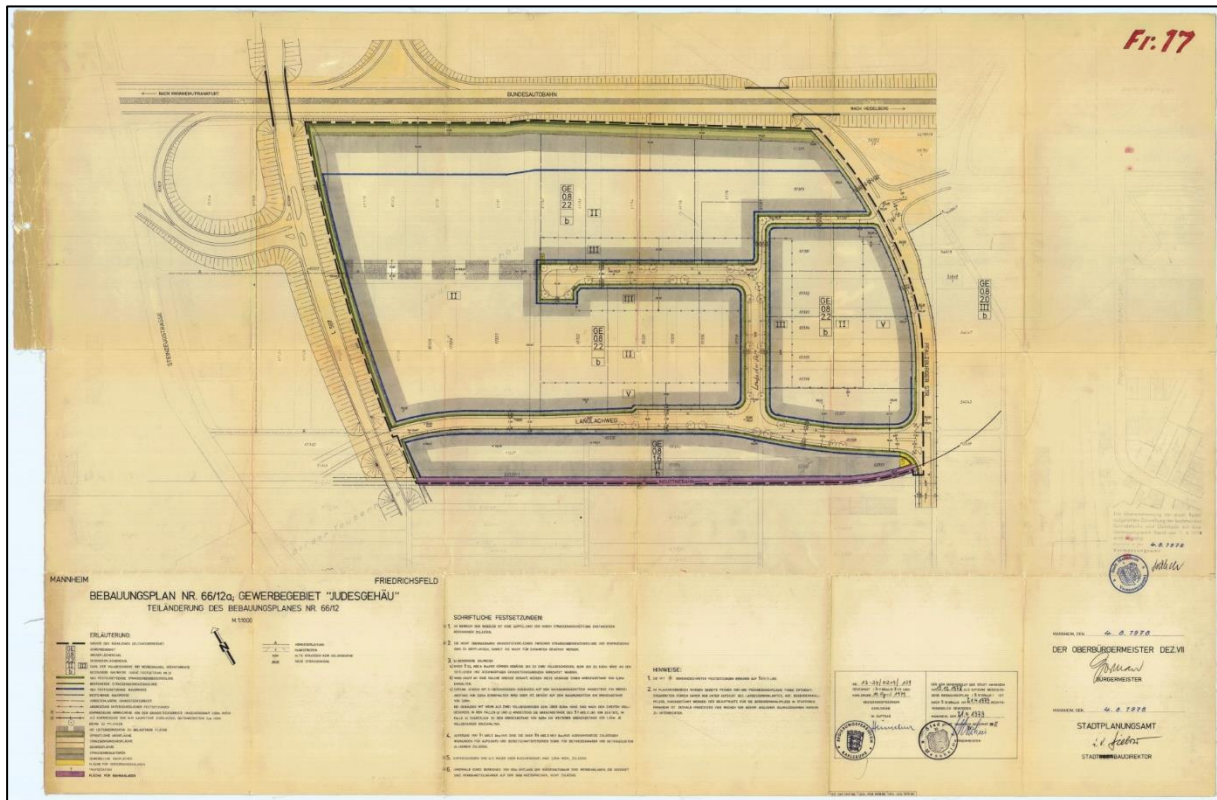


Abbildung 5: Bauungsplan Nr. 66.12a „Gewerbegebiet Judesgehäu“ (ohne Maßstab)

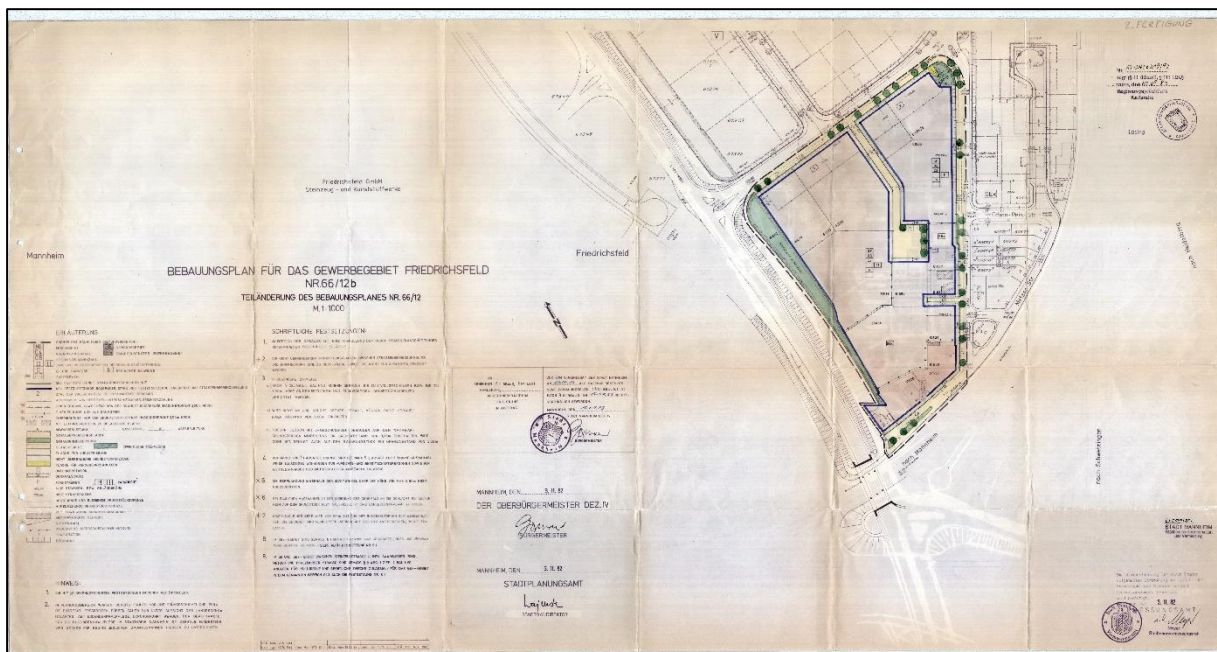


Abbildung 6: Bauungsplan Nr. 66.12b „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (ohne Maßstab)

### **3.3 Rechtliche Planungsvorgaben**

#### **3.3.1 Wasserschutzgebiete**

Der überwiegende Teil des Plangebietes - südlich des Langlachweges – unterliegt der wasserrechtlichen Schutzausweisung „Wasserschutzgebiet Rheinau Zone 3a“.

#### **3.3.2 Naturschutzgebiete**

Weder im Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Hirschacker und Dossenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 2.171) in ca. 700 m Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

#### **3.3.3 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Nähe vor.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Gebiet „Unterer Dossenwald“ (Gebiets-Nr. 2.22.014) in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie) westlich und südlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

#### **3.3.4 Geschützte Biotop**

Geschützte Biotop nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotop sind die Biotop „Feldgehölz an A656 (Friedrichsfeld)“ (Gebiets-Nr. 165172220031 und 165172220031) in ca. 100 m Entfernung (Luftlinie) nördlich des Plangebiets und „Sandrasen auf US-Gelände, östl. Rennbahn Friedrichsfeld“ (Gebiets-Nr. 165172229002) in ca. 150 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung der Biotop zu erwarten.

#### **3.3.5 NATURA 2000-Gebiete**

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegenes Gebiet ist ein Bereich nordöstlich der Mündung des Sandhofener Altrheins in den Rhein in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets zu nennen, bei dem es sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (Gebiets-Nr. 6617341) handelt.



Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

### **3.3.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befindet sich vor dem Grundstück Saarburger Ring 7 ein Denkmal aus dem Jahr 1892, das an die Schlacht von Seckenheim erinnert. An der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG).

Das Denkmal wurde mit dem Planzeichen 14.3 der PlanzeichenVO: „Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ übernommen.

### **3.4 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim**

Das vom Gemeinderat erstmals im Februar 2000 beschlossene Zentrenkonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Leitziel ist, den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu sichern bzw. so weiterzuentwickeln, dass dabei der vorhandenen städtischen Zentrenstruktur Rechnung getragen wird. Das heißt, die funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe - insbesondere auch der Einzelhandelsgroßbetriebe - hat sich an der bestehenden funktional-räumlichen Gliederung der Stadt und ihrer Versorgungsbereiche zu orientieren.

Dem Zentrenkonzept lagen Daten aus dem Jahre 1997 zu Grunde. Eine Aktualisierung der Daten erfolgte 2006. Auf dieser Grundlage wurde im April 2009 vom Gemeinderat die erste Fortschreibung des Zentrenkonzepts beschlossen. Um auch weiterhin die Entwicklung in der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können, erteilte der Gemeinderat im März 2016 der Verwaltung den Auftrag, auf Basis einer 2014 bis 2016 durchgeführten Grundlagenuntersuchung das Zentrenkonzept erneut fortzuschreiben.

Die zweite Fortschreibung stellt eine Aktualisierung, Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen Leitlinien. Sie soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen.

Ausgehend von diesem Leitziel ergeben sich folgende Einzelziele:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Identität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Quartierszentren
- Erhalt kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Diese aktuelle Fortschreibung des Zentrenkonzepts, das vom Gemeinderat am 20.02.2018 beschlossen wurde, führt zur Situation im Stadtteil Friedrichsfeld u.a. aus:

Der Stadtbezirk Friedrichsfeld weist eine Gesamtbindungsquote von ca. 39% auf, d.h. es bestehen größere Kaufkraftabflüsse aus diesem Stadtbezirk. Dies gilt insbesondere für die Nahversorgung bedeutsame Sortiment Nahrung/ Genussmittel mit einer Bindungsquote von nur 13%. 71% der Einwohner wohnen innerhalb eines 500-Meter-Umkreises zum nächsten Lebensmittelbetrieb. Der Wert zeigt die große Nahversorgungsbedeutung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Wohnsiedlungsbereiches.

Das Nahversorgungszentrum Friedrichsfeld mit einem kleinteiligen, funktionalen Bestand und einer Verkaufsfläche von rd. 875 m<sup>2</sup> erstreckt sich linear entlang der Vogesenstraße. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Im westlich das Stadtteilzentrums gelegenen Gewerbegebiet Friedrichsfeld besteht noch ein Einzelhandelschwerpunkt in nicht integrierter Lage. Dieser Standort hat seit 2009 erheblich an Bedeutung verloren. Dort sind überwiegend Waren des langfristigen Bedarfsbereiches zu finden.

Folgende Handlungsansätze und Maßnahmen werden im Zentrenkonzept für Friedrichsfeld vorgeschlagen:

Die räumliche Einzelhandelsentwicklung soll primär auf das Nahversorgungszentrum Friedrichsfeld gerichtet sein. Dieser zentrale Bereich sollte keine weitere räumliche Ausweitung erfahren. Mittels Erweiterungen oder Flächenzusammenlegungen sollen Voraussetzungen zum Ausbau und zur Nachverdichtung eines zusammenhängenden Zentrums geschaffen werden. Für die Nahversorgung besitzt der bestehende Lebensmittelmarkt große Bedeutung. Zu dessen langfristiger Bestandssicherung sollten Möglichkeiten einer standortgerechter Erweiterung geprüft werden.

Um den zentralen Versorgungsbereich im Stadtbezirk zu sichern und stärken wurde darüber hinaus 2009 auch die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Friedrichsfeld angeregt, mit dem Ziel, dort zukünftig zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 66.12.1 setzt diese Maßnahmenempfehlung um und wird damit in Übereinstimmung mit dem aktuellen Zentrenkonzept (2018) aufgestellt.

#### **4. BEBAUUNGS-/ NUTZUNGSKONZEPT**

Das städtebauliche Konzept, das dem Ausgangsbebauungsplänen Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ und Nr. 66.12a und Nr. 66.12b zu Grunde liegt, wird beibehalten. Dies betrifft sowohl die festgesetzten Baugebietsarten Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet, deren räumliche Gliederung untereinander sowie die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Lage und Umgriff. Die städtebauliche Zielsetzung einer räumlichen Gliederung und Staffelung hinsichtlich der Nutzungsintensität der darin zulässigen Betriebe und Anlagen, auch zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen, wird weiterhin verfolgt.

Der Bebauungsplan 66.12.1 ändert die in Kraft befindlichen Bebauungspläne Nr. 66.12, Nr. 66.12a und Nr. 66.12b deshalb lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung indem er im Wesentlichen Regulierungen für Einzelhandelsvorhaben sowie Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe festsetzt. Damit erfolgt hier eine Anpassung der Festsetzungen an die städtebaulichen Ziele der Stadt Mannheim diesbezüglich, wie sie bei Bedarf im gesamten Stadtgebiet vorgenommen werden.

Weiterhin wird als aktuelle Rechtsgrundlage die BauNVO 2017 eingeführt. § 8 Abs. 3 BauNVO sieht eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch für kerngebietstypische Vergnügungsstätten vor. Da das Gebiet durchaus für den Betrieb größer Vergnügungsstätten (wie etwa Spielhallen oder Discotheken) in Betracht kommen kann, sind aus diesem Grunde auch angepasste Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich.

Alle weiteren, vor dem Hintergrund der Planungsziele weiterhin erforderlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben - nun auf Grundlage der BauNVO 2017 - in Kraft, werden aber wo erforderlich aktualisiert.

## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Vorbemerkung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ erfolgt als Teiländerung der Ausgangsbauungspläne Nr. 66.12, Nr. 66.12a und Nr. 66.12b und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften.

In den Planzeichnungen werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen. Dies ist zur Sicherung der Planungsziele nicht erforderlich. Die bauplanungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen der Ausgangsbauungspläne bleiben weiterhin gültig. Damit verbunden ist die unveränderte Festsetzung der Art, der räumlichen Lage und der Größe der bisherigen Baugebiete. Änderungen hierzu waren aufgrund unveränderter städtebaulicher Ordnungsvorstellungen für den Planungsraum auch nicht erforderlich. Dies berücksichtigt insbesondere auch die vorhandene gewachsene Bestandssituation.

Die bislang gültigen textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Ausgangsbauungspläne werden weitgehend unverändert übernommen, sofern sich die ursprünglichen Planungsziele nicht verändert haben. Soweit zur Sicherung der Planungsziele erforderlich, wurden sie inhaltlich und redaktionell überarbeitet und teilweise an aktuelle Regelungen zur städtebaulichen Ordnung in der Stadt Mannheim angeglichen. Nicht mehr erforderliche Regelungen entfallen.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der Ausgangsbauungspläne werden in Teilen übernommen und in Teilen neu formuliert.

Die bisherigen Hinweise der Ausgangsbauungspläne werden übernommen, in Teilen neu formuliert und aufgrund aktueller Erfordernisse ergänzt.

Die geänderten textlichen Festsetzungen und die aktualisierten Hinweise werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“).

Die geänderten und die nicht geänderten örtlichen Bauvorschriften werden in eine zusammenhängende Satzung überführt (Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“).

Die nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich weiterhin aus den Planzeichnungen der Ausgangsbauungspläne Nr. 66.12. sowie Nr. 66.12a und b.

Die vorgenommenen Änderungen für die textlichen Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise werden nachfolgend dargestellt und begründet.

### **5.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die in den Bebauungsplänen Nr. 66.12, Nr. 66.12a und Nr. 66.12b planzeichnerisch festgesetzten Mischgebiet (MI), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEx) und Gewerbegebiete (GEx) und werden in Lage und Größe unverändert in den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 übernommen.

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung - Baugebiete**

Gegenüber der bisherigen Regelung auf Grundlage der BauNVO 1968 erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der aktuellen BauNVO 2017. Diese Regelungen sowie sich hieraus ergebende Änderungen gegenüber den bisherigen Zulässigkeitsregelungen werden nachfolgend erläutert.

### **Mischgebiet (MI)**

- ausschließlich auf Flächen nördlich der Metzger Straße und zwischen Metzger Straße und Pfalzbürger Straße in deren südlichem Abschnitt (Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12b) -

- a) Die bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und 4 BauNVO 1968 allgemein zulässigen Nutzungen „Wohngebäude“ sowie „Geschäfts- und Bürogebäude“ bleiben unverändert zulässig. Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern werden absehbar nicht berührt.
- b) Die bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1968 allgemein zulässigen Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ wird in der unter Nr. 5.2.2 Weise aus den dort dargelegten städtebaulichen Gründen als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzt. Hierbei werden auch Regelungen zu Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben getroffen.  
Die bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1968 weiteren allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ bleiben unverändert zulässig.
- c) Die bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1968 allgemein zulässigen Nutzung „sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe“ bleibt allgemein zulässig wird aber für Einzelhandelsbetriebe in der unter Nr. 5.2.2 Weise aus den dort dargelegten städtebaulichen Gründen eingeschränkt.
- d) Die bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1968 allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden als unzulässig festgesetzt. Sie sind im heutigen Bestandsgebiet aufgrund ihres Platzbedarfes bzw. möglicher betrieblicher Auswirkungen auf die Wohnnutzungen in dem bereits vollständig bebauten, kleinteiligen Gebiet, als städtebaulich nicht mehr geeignet anzusehen. Da beide Nutzungen bislang im Mischgebiet auch nicht verwirklicht wurden, werden Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreiber absehbar nicht berührt.
- e) Die Nutzung „Vergnügungsstätten“ war auf der Grundlage der BauNVO 1968 keine eigenständige bauliche Nutzung für Mischgebiete. Spielhallen u.ä. Nutzungen waren als Gewerbebetrieb zu beurteilen. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 2017 wären nunmehr „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ an sich allgemein zulässig. Diese nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten werden hier dennoch zukünftig als nicht zulässig festgesetzt. Dies erfolgt um städtebauliche Konflikte mit den im kleinteiligen Bebauungsgebiet liegenden, dominierenden Wohnnutzungen, z.B. durch Parksuchverkehre in Tagesrand- und Nachtzeiten oder Einschränkungen der sozialen Kontrolle des Wohnumfeldes, zu vermeiden. Daneben sollen unerwünschte bodenrechtliche Spannungen z.B. durch Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung im Gebiet verhindert werden. Insbesondere Spielhallen, Wettbüros, Nutzungen aus dem Bereich Erotik u.Ä. sind in der Lage, höhere Preise für Erwerb und Pacht zu zahlen, als sie im gewerblichen Umfeld dem Markt angemessen wären. Weitergehend sollen Trading-Down- oder Verdrängungseffekte vermieden und das Stadt- und Ortsbild bewahrt werden. Bisher sind keine Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern absehbar nicht berührt werden.
- f) Weiterhin werden explizit „Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution“ als unzulässig festgesetzt. Die hierfür maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen sind unter Nr. 5.2.3 dargelegt.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)**

- ausschließlich auf Flächen nördlich der Metzger Straße und der Edwin-Reis-Straße sowie westlich der Pfalzburger Straße in deren südlichem Abschnitt (Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12b) -

Die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet wurde für kleine Teilflächen im Übergangsbereich zwischen Misch- und Gewerbegebiet getroffen. Die zugrunde liegende ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Trennung der Gebiete unter Berücksichtigung der zulässigen, schutzbedürftigen Wohnnutzung im Mischgebiet wird beibehalten. Die hierzu vorgenommene Zulässigkeitsbeschränkung auf wenige Nutzungen wird für diesen Schutzzweck und mit Blick auf die geringen betroffenen Flächenanteile im Verhältnis zum Gesamtgebiet - wie bisher bereits in der vorhandenen baulichen Umsetzung verwirklicht - hingenommen. Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreiber werden absehbar nicht berührt.

- a) Die bereits bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1968 ausschließlich als allgemein zulässig festgesetzte Nutzung „Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude“ bleibt Bestandteil der neuen Festsetzung. Hieraus ergeben sich somit keine Änderungen auf bestehende Nutzungen, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreiber absehbar nicht berührt werden.
- b) Die im Bereich zwischen Steinzeugstraße (L597), Saarburger Ring, Metzger Straße und Pfalzburger Straße bisher gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1968 bereits als allgemein zulässig festgesetzten „Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke“ bleiben Bestandteil der neuen Festsetzung.
- c) Die bisher gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1968 im Rahmen von allgemein zulässigen „Geschäftsgebäuden“ mögliche Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ wird in der unter Nr. 5.2.2 dargelegten Weise aus den dort aufgeführten städtebaulichen Gründen als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzt. Hierbei werden auch Regelungen zu Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben getroffen.
- d) Die bisher gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 1968 allgemein zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Dies erfolgt um Einschränkungen der priorisierten gewerblichen Nutzungsausübung vor möglichen betrieblichen Einschränkungen durch schutzbedürftige Wohnnutzungen im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet künftig zu vermeiden und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit des Gebietes zu stärken.
- e) Die bereits bisher auf Grundlage der BauNVO 1968 im Bebauungsplan unzulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“ „Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ sowie „Tankstellen“ bleiben weiterhin unverändert unzulässig.
- f) Die Nutzung „Vergnügungsstätten“ war auf der Grundlage der BauNVO 1968 keine eigenständige bauliche Nutzung für Gewerbegebiete. Spielhallen u.ä. Nutzungen waren als Gewerbebetrieb zu beurteilen. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 2017 wären nunmehr „Vergnügungsstätten“ ausnahmsweise zulässig. Diese - auch kerngebietstypischen - Vergnügungsstätten, zu denen u.a. Diskotheken und Spielhallen zu rechnen sind, werden aber als nicht zulässig festgesetzt, da sie hier städtebaulich ungeeignet sind. Dies erfolgt um städtebauliche Konflikte mit den an das kleinteilige Bebauungsgebiet angrenzenden Wohnnutzungen in den Mischgebieten, z.B. durch Parksuchverkehre in Tagesrand- und Nachtzeiten, zu vermeiden. Daneben sollen unerwünschte bodenrechtliche Spannungen z.B. durch Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung

im Gebiet verhindert werden. Insbesondere Spielhallen, Wettbüros, Nutzungen aus dem Bereich Erotik u.ä. sind in der Lage, höhere Preise für Erwerb und Pacht zu zahlen, als sie im gewerblichen Umfeld dem Markt angemessen wären. Weitergehend sollen Trading-Down- oder Verdrängungseffekte vermieden und das Stadt- und Ortsbild bewahrt sowie potenzielle Störungen von Betriebsabläufen verhindert werden. Bisher sind keine Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern absehbar nicht berührt werden.

- g) Weiter werden explizit „Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution“ als unzulässig festgesetzt. Die hierfür maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen sind unter Nr. 5.2.3 dargelegt.

### **Gewerbegebiet (GE)**

- a) Die bisher allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ bleibt Bestandteil der neuen Festsetzung. Der dabei bisher gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1968 gültige Ausschluss von „Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3“ wird in der unter Nr. 5.2.2 dargelegten Weise aus den dort aufgeführten städtebaulichen Gründen verwirklicht.  
Die sonstigen bislang allgemein zulässigen Nutzungen „Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe“, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“, „Tankstellen“ sowie - auf Teilflächen - „Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke“ bleiben Bestandteil der neuen Festsetzung. Hieraus ergeben sich somit keine Änderungen auf bestehende Nutzungen, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreiber absehbar nicht berührt werden.
- b) Die bisher allgemein zulässige Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ wird künftig als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sofern diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Dies erfolgt, um der priorisierten gewerblichen Nutzungen nicht gewünschte Einschränkungen hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften durch schutzbedürftige Wohnnutzungen künftig zu vermeiden und die gewerbliche Entwicklungsfähigkeit des Gebietes zu stärken.
- c) Die bisher gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke“ bleiben Bestandteil der neuen Festsetzung. Dies gilt ebenso auch für „Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke“ in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen sie nicht ohnehin gem. Festsetzung Nr. 1.3.1 (4.) allgemein zulässig sind.
- d) Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 2017 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ werden Bestandteil der Festsetzungen, sofern sie nicht den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik entstammen. Damit soll unter Berücksichtigung der Lage der Gewerbegebietsflächen in geeigneter Entfernung zu Wohnnutzung die Möglichkeit eröffnet werden, z.B. Diskotheken und andere Nutzungen mit erhöhten Lärmemissionen insbesondere im Nachtzeitraum einen Standort zu bieten. Vermieden werden sollen aber unerwünschte bodenrechtliche Spannungen z.B. durch Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung im Gebiet. Insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Nutzungen aus dem Bereich Erotik u.Ä. sind in der Lage, höhere Preise für Erwerb und Pacht zu zahlen, als sie im gewerblichen Umfeld dem Markt angemessen wären. Weitergehend sollen Trading-Down- oder Verdrängungseffekte vermieden und das Stadt- und Ortsbild bewahrt sowie potenzielle Störungen von Betriebsabläufen verhindert werden.

Ziel der Maßnahmen ist damit auch, die Bauflächen weiterhin für originär gewerbliche Nutzungen, z.B. aus dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten. Bisher sind keine Vergnügungsstätten im Gebiet vorhanden, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern absehbar nicht berührt werden.

- e) Die bisher gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. 2 BauNVO 1968 im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ bzw. „Geschäftsgebäuden“ mögliche Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ wird in der unter Nr. 5.2.2 Weise aus den dort dargelegten städtebaulichen Gründen als ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzt. Hierbei werden auch Regelungen zu Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben getroffen.
- f) Weiter werden explizit „Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution“ als unzulässig festgesetzt. Die hierfür maßgeblichen städtebaulichen Erwägungen sind unter Nr. 5.2.3 dargelegt.

### **5.2.2 Art der baulichen Nutzung - Regelungen hinsichtlich Einzelhandel**

Ausgeschlossen werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, da deren Ansiedlung die Verwirklichung künftiger Einzelhandelsvorhaben oder den Bestand vorhandener Betriebe in integrierten Lagen gefährden kann. Die verwendeten Sortimentslisten entstammen dem von der Stadt Mannheim zuletzt 2018 beschlossenen Zentrenkonzept, das als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung einen insbesondere zu berücksichtigenden Belang darstellt. Damit erfolgt die lokale Umsetzung der Ziele des Konzepts (vgl. Kapitel 3.4). Es verwirklicht stadtweit in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. BauGB

- § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) - verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 4 - Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie
- § 1 Abs. 6 Nr. 3 - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Stadt Mannheim indem sie die Rahmenbedingungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich verbessert.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen in der Regel keine unverträglichen Wirkungen ausgehen. Dies gilt auch für Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente wenn diese branchenübliche Randsortimente sind und ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet ist sowie für den Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren durch Betriebe des Handwerks (Handwerkerprivileg). Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten an nicht integrierten Standorten den städtebaulichen Zielen des Zentrenkonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Dem trägt die Festsetzung Rechnung und vermeidet dadurch unbillige Härten. Die gewählte Größenordnung entspricht auch den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans.

Mit dem Ausschluss für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor) wird die Entstehung eines gemäß Zentrenkonzept ungeeigneten Versorgungsschwerpunkts im Bereich der gewerblichen Flächen außerhalb des Friedrichsfelder Zentrums verhindert.

Dem städtischen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. den städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich steht das Interesse der Grundstückseigentümer an der Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber.



Die Stadt Mannheim hat sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Ziele entschieden, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche den Vorrang einzuräumen. Den Eigentümern im Geltungsbereich verbleibt dennoch eine große Spannweite möglicher Nutzungen.

### **5.2.3 Art der baulichen Nutzung - Regelungen hinsichtlich Bordellen, bordellartigen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution**

Weiter sind Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution unzulässig. Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Planungsziel und der standortbezogenen wirtschaftspolitischen Zielsetzung, die Flächen im Geltungsbereich vorrangig für originär gewerbegebietstypische Nutzungen, z.B. produzierende Betriebe zu sichern und diesen geordnete Betriebsabläufe zu ermöglichen. Neben der Flächensicherung sollen damit auch städtebauliche Konflikte mit den im Bebauungsgebiet liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen, z.B. durch Parksuchverkehre in Tagesrand- und Nachtzeiten vermieden und unerwünschte Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung verhindert werden. Die in Bezug genommenen genannten Nutzungen bergen die Gefahr der Agglomeration in sich. Betreiber sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können. Mit dem Ausschluss sollen auch Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld bis hin zu Trading-Down-Effekten vermieden werden.

### **5.2.4 Bestandsnutzungen**

Bereits bestehende Nutzungen, die den oben erläuterten Festsetzungen widersprechen und damit unzulässig würden, genießen Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigung. Hierbei handelt es sich i. W. um betriebsbezogene Wohnnutzungen in den Gewerbegebietsteilen. Nach einem Entfall der Nutzung, z.B. durch Abriss ist eine neue Genehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der bereits vorhandenen überwiegenden Bebauung des Gebiets werden Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern absehbar nicht berührt. Die künftige Regelung mit deren ausnahmsweisen Zulässigkeit ermöglicht bei Bedarf Einzelfallprüfungen durch die Baugenehmigungsbehörde und trägt damit dazu bei, die Planungsziele zu sichern.

Die weiteren neu getroffenen einschränkenden Festsetzungen zur Zulässigkeit betreffen aktuell keine im Gebiet genehmigten oder ansässigen Nutzungen, so dass Interessen von Grundstückseigentümern bzw. Geschäftsbetreibern hierdurch absehbar nicht berührt werden.

### **5.3 Bauweise**

Sämtliche Regelungen der bisherigen Bebauungspläne werden beibehalten, da die städtebaulichen Zielsetzungen diesbezüglich unverändert gelten und die Flächen des Bestandsgebiets auf dieser Grundlage bereits weitgehend bebaut sind. Änderungsbedarf ist nicht ersichtlich.

#### **5.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Flächen und das Siedlungsbild aus.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.

Die anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken gewährleisten mit den geforderten Pflanzqualitäten - zusätzlich zu den ökologischen Funktionen - die dauerhafte Durchgrünung und gestalterische Aufwertung des Baugebiets. Die Artenauswahllisten beinhalten überwiegend standortheimische Baum- und Straucharten. Die Festbeschreibung ihrer Verwendung erfolgt aus ökologischen Gründen zur Förderung der einheimischen Fauna. Nicht standortheimische Arten sind lediglich soweit enthalten, als aufgrund besonderer Standortanforderungen die Verwendung standortheimischer Arten nicht sinnvoll ist.

#### **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.22.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ erfolgt auch die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese waren bislang Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften soweit noch erforderlich übernommen und in Teilen redaktionell neu formuliert. Die geänderten und die nicht geänderten örtlichen Bauvorschriften werden in eine zusammenhängende Satzung überführt (Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66.22.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“).

Die bisherigen Regelungen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung unbebauter Flächen und zu Einfriedungen werden beibehalten, aktualisierend ergänzt und in die örtlichen Bauvorschriften überführt.

Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Auffinden einzelner Betriebe erschweren und das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Daher wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet beschränkt. Sie werden hinsichtlich der Art, der Beleuchtung und unter Aspekten der Verkehrssicherheit geregelt. Die für Gewerbetreibende wichtigen Aspekte der Auffindbarkeit und der Selbstdarstellung werden durch die Steuerung der Werbeanlagen nicht berührt.

Gewerbetriebe können sich durch Einfriedungen gegenüber Nachbarbetrieben und unerwünschten Zutritten auf ihr Grundstück ausreichend absichern.

#### **5.6 Hinweise**

Die bereits in den drei zugrunde liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen enthaltenen Hinweise zum vorhandenen Kulturdenkmal, zum Vorgehen beim Auftreten archäologischer Funde und zu Abstandserfordernissen zu Fernstraßen werden redaktionell angepasst bzw. aktualisiert übernommen.

Die Hinweise zur Kampfmittelthematik und zu Bodenverunreinigungen erfolgen aufgrund vorliegender Erkenntnisse der Stadt Mannheim.

Die weiteren Hinweise (Einsichtnahme in Bebauungspläne, Arten- und Bodenschutz) tragen Sachverhalten Rechnung, die auf der Grundlage geltenden Rechts oder allgemein bei der Umsetzung der Planung grundsätzlich zu beachten sind.

## 6. ÜBERSICHT ÜBER DIE Vorgenommenen Änderungen

Nachfolgend wird der Nachvollziehbarkeit halber der vollzogene Umgang mit den bisherigen bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen insgesamt dargestellt und erläutert.

- In der linken Spalte sind die Festsetzungen der Ausgangsbebauungspläne Nr. 66.12, Nr. 66.12.a und Nr. 66.12b in gesonderter Schrift aufgeführt.
- Die mittlere Spalte beinhaltet die Überführung der Festsetzungen aus den drei Ausgangsbebauungsplänen in den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12.1 sowie die Ergänzung von zusätzlich erforderlichen Festsetzungen.  
Geänderte und ergänzte Formulierungen sind *kursiv und unterstrichen* dargestellt.  
Wegfallende Textpassagen sind nur dort, wo es zum Verständnis erforderlich ist, in kursiver Schrift und durchgestrichen (*durchgestrichen*) dargestellt.  
Die Festsetzungen für den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12.1 erhalten eine neue Nummerierung (redaktionelle Anpassung), so dass eine eigenständige Lesbarkeit gewährleistet ist. Hieraus ergeben sich Abweichungen von der bisherigen Nummerierung der Ausgangsbebauungspläne.
- In der rechten Spalte werden die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen erläutert bzw. begründet.

Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich auf die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise der Ausgangsbebauungspläne Nr. 66.12, Nr. 66.12.a und Nr. 66; die zeichnerischen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
Schriftliche Festsetzungen	<b>B <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u></b> <b><u>Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB</u></b> <b>C <u>Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO</u></b> <b>D <u>Hinweise</u></b>	Redaktionelle Aktualisierung, keine inhaltliche Änderung.
1. Im Bereich der Gebäude ist eine Auffüllung der durch Straßenanschüttungen entstandenen Böschungen zulässig. <b>Ausschließlich Bebauungsplan Nr. 66.12a:</b> *	----- entfällt -----	Nicht länger erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des weitgehend bebauten Gebietes ist bereits seit mehreren Jahren abgeschlossen.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu bepflanzen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. *	(B) <u>3.1 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (...)</u>	Die Festsetzung wird wegen unveränderter städtebaulicher Ziele sowie planerischer Intention hierzu redaktionell angepasst und in die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 3.1, dort als Satz 1, übernommen. (Satz 2 s. S. 28, 1. Tabellenzeile)
3.a) Nach § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen, bzw. bis zu 8.00 m Höhe an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.  3.b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude einen Abstand von 6.00 m einhalten.	(B) <u>2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u> <u>2.1 a) Nach § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO können Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen bzw. bis zu <u>maximal</u> 8,00 m Höhe <u>ohne Grenzabstand</u> an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.</u>  <u>2.2 b) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen Gebäude einen Abstand von 6,00 m einhalten.</u>	Die Festsetzungen wegen unveränderter städtebaulicher Ziele sowie planerischer Intention hierzu und aufgrund der bereits überwiegenderen baulichen Inanspruchnahme der Flächen redaktionell angepasst und in die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 2.1 und B 2.2 übernommen. Mit der Ergänzung der Formulierung („maximal“ und „ohne Grenzabstand“) erfolgt die Klarstellung der städtebaulichen Intention hinsichtlich der Höhenentwicklung zulässiger Grenzbebauung aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
<p>3.c) Sofern jedoch mit 2-geschossigen Gebäuden auf den Nachbargrundstücken mindestens ein Grenzabstand von 3.00 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück ein Grenzabstand von 3.00 m.</p>	<p><u>2.3</u> <del>☐</del> Sofern jedoch mit 2-geschossigen Gebäuden auf den Nachbargrundstücken mindestens ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück ein Grenzabstand von 3,00 m.</p>	
<p><b>Ausschließlich Bebauungsplan Nr. 66.12a:</b> Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen bzw. über 8.00 m Höhe sind nach dem zweiten Vollgeschoss in den Fällen a) und c) mindestens die Grenzabstände des § 7 Abs. 2 LBO vom 20.6.1972, im Falle b) zusätzlich zu dem Grenzabstand von 6,00 m ein weiterer Grenzabstand von 1,50 m je Vollgeschoss einzuhalten.</p>	<p><u>2.4</u> <del>Ausschließlich im Bereich nördlich der festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und westlich der Pfalzbürger Straße sind</del> bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen bzw. über 8.00 m Höhe <del>sind</del> nach dem zweiten Vollgeschoss in den Fällen <del>a)</del> <u>gem. Nr. 2.1</u> und <del>☐</del> <u>Nr. 2.3</u> mindestens die Grenzabstände <del>der Landesbauordnung (LBO) des § 7 Abs. 2 LBO vom 20.6.1972, im Falle gem. Nr. 2.1 b)</del> <u>zusätzlich zu dem Grenzabstand von 6,00 m ein weiterer Grenzabstand von 1,50 m je Vollgeschoss einzuhalten.</u></p>	<p>Die Festsetzungen werden zum besseren Verständnis und aus Gründen der Eindeutigkeit redaktionell angepasst und aktualisiert in die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 2.4 übernommen. Die Regelungsinhalte werden nicht geändert.</p>
<p>4. Aufgrund von § 1 Absatz 5 BauNVO sind die nach § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber allgemein zulässig.</p>	<p>(B) <u>1.2.2</u> und <u>1.3.2</u> <u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u> <u>(...)</u> <u>3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird.</u></p>	<p>Die Festsetzungen werden redaktionell angepasst und aktualisiert in die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 1.1.2 und B 1.1.3 für folgende Baugebiete übernommen: 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEX) 1.3 Gewerbegebiet (GE) Rechtsgrundlage dafür ist § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO. Damit erfolgt die Anpassung an das seitens der Stadt Mannheim hierzu verfolgte Ordnungsziel, potenzielle Einschränkungen für Betriebe in Gewerbegebieten zu vermeiden.</p>

Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
<p><b>Ausschließlich Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12b:</b></p> <p>5. Die Bepflanzung innerhalb der Sichtwinkel darf die * Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.</p>	<p>(B)</p> <p>3.1 (...) Die Bepflanzung innerhalb der Sichtwinkel <u>gem. Planzeichnung</u> darf die Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.</p>	<p>Die Festsetzung wird wegen unveränderter städtebaulicher Ziele sowie planerischer Intention hierzu redaktionell angepasst und in die textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 3.1, dort als Satz 2, übernommen. (Satz 1 s. S. 28, 3. Tabellenzeile)</p>
<p><b>Ausschließlich Bebauungsplan Nr. 66.12a:</b></p> <p>5. Einfriedungen sind als Mauer oder Maschendraht, max. 2,00 m hoch, zulässig.</p>	<p>(C)</p> <p><u>§ 5 Einfriedungen</u> <u>(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</u> <u>Ausschließlich im Bereich nördlich der festgesetzten Fläche für Bahnanlagen und westlich der Pfalzburger Straße sind Einfriedungen</u> <del>sind</del> als Mauer oder Maschendraht, max. 2,00 m hoch, zulässig.</p>	<p>Die Festsetzungen wegen unveränderter städtebaulicher Ziele und planerischer Intention hierzu sowie aufgrund der bereits überwiegenderen baulichen Inanspruchnahme der Flächen redaktionell angepasst und in die örtlichen Bauvorschriften unter C § 4. übernommen.</p>
<p><b>Bebauungsplan Nr. 66.12 und b:</b></p> <p>6. Bei baulichen Maßnahmen in der Umgebung des * Denkmals an die Schlacht bei Seckenheim auf dem Grundstück Flst. Nr. 54656/2 ist das Landesdenkmalamt zu hören.</p>	<p>(D)</p> <p><u>1. Auf dem Flurstück Nr. 61569 befindet sich ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Dabei handelt es sich um einen im Jahr 1890 vom Altertumsverein Mannheim anlässlich der Schlacht bei Seckenheim von 1462 aufgestellten Gedenkstein.</u></p>	<p>Der Hinweis wird redaktionell angepasst und in die Hinweise unter D 1. übernommen. Die planerische Intention bzw. die städtebauliche Zielsetzung ist unverändert.</p>

Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
<p><b>Bebauungsplan Nr. 66.12a:</b></p> <p>6. Innerhalb eines Bereiches von 100 m entlang der ✱ Bundesautobahn sind Werbeanlagen, die geeignet sind Verkehrsteilnehmer auf der BAB anzusprechen, nicht zulässig.</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 66.12 und b:</b></p> <p>7. Innerhalb eines Bereiches von 100 m entlang der ✱ Bundesautobahn sind Werbeanlagen, die geeignet sind Verkehrsteilnehmer auf der BAB anzusprechen, nicht zulässig.</p>	<p>(C)</p> <p><u>§ 3 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</u></p> <p>(1) <u>Werbeanlagen gem. Nr. (2) - (3) dürfen nur errichtet werden, sofern sonstige Regelungen - insbesondere nach den Straßengesetzen - nicht entgegenstehen.</u></p> <p>(2) <u>Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.</u></p> <p>(3) <u>In einem Abstand von 100 m zur Bundesautobahn 656 sind Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches nicht zulässig.</u></p>	<p>Die Festsetzungen wegen unveränderter städtebaulicher Ziele sowie planerischer Intention hierzu redaktionell angepasst bzw. aktualisiert und in die örtlichen Bauvorschriften unter C § 3 (1)-(3) übernommen.</p>
	<p>(D)</p> <p><u>3 Die Abstandserfordernisse für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz - FStrG) und die Anbaubeschränkungen an Landesstraßen (§ 22 Straßengesetz für Baden Württemberg - StrG BW) sind zu beachten.</u></p>	<p>Der Hinweis wird redaktionell angepasst bzw. aktualisiert und in die Hinweise unter D 3. übernommen. Die planerische Intention bzw. die städtebauliche Zielsetzung ist unverändert.</p>
<p><b>Ausschließlich Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12b:</b></p> <p>8. Im GEx-Gebiet sind gemäß § 8 Absatz 4 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.</p>	<p>(B)</p> <p>(Die Zulässigkeitsregelungen zur Art der baulichen Nutzung werden <b>insgesamt redaktionell angepasst und aktualisiert in den textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 1.2.für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) neu gefasst.</b> Rechtsgrundlage dafür ist § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 66.12.1 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Zudem werden, v. a. zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Hierfür ist die Neufassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung erforderlich.</p>

Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
<p><b>Ausschließlich Bebauungsplan Nr. 66.12b:</b> 8. (Siehe auch Festsetzung Nr. 9)</p>	<p>----- entfällt -----</p>	<p>Nicht länger erforderlich. Es erfolgen eindeutige Zulässigkeitsregelungen für alle Baugebiete.</p>
<p><b>Ausschließlich Bebauungsplan Nr. 66.12b:</b> 9. Im GE und GEx-Gebiet zwischen Steinzeugstrasse (L 597), Saarburger Ring, Metzger und Pfalzburger Strasse sind gemäß § 8 Abs. 3 Ziff.2 BauNVO Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. (Für das GEx-Gebiet in dem genannten Bereich gilt auch die Festsetzung Nr. 8).</p>	<p>B) (Die Zulässigkeitsregelungen zur Art der baulichen Nutzung werden <b>insgesamt redaktionell angepasst und aktualisiert in den textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter B 1.2 für Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) und unter B 1.3 für Gewerbegebiet (GE) neu gefasst.</b> Rechtsgrundlage dafür ist § 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.)</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 66.12.1 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Zudem werden, v. a. zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Hierfür ist die Neufassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung erforderlich.</p>
<p><b>Hinweise</b> 1. Die mit ✱ gekennzeichneten Festsetzungen beruhen auf § 111 (1) LBO.</p>	<p>----- entfällt -----</p>	<p>Nicht länger erforderlich. Die Hinweise werden insgesamt redaktionell angepasst bzw. aktualisiert zusammengefasst unter Punkt (D) aufgeführt.</p>



Bebauungspläne Nr. 66.12 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“, Nr. 66.12a „Judesgehäu“ und Nr. 66.12b	Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ (Entwurf, Stand 01.03.2018)	Begründung der Änderungen
<p>2. Im Planungsbereich wurden bereits früher vor- und frühgeschichtliche Funde entdeckt. Erdarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes, Abt. Bodendenkmalpflege, durchgeführt werden. Der beauftragte für die Bodendenkmalpflege im Stadtkreis Mannheim ist deshalb mindestens vier Wochen vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen hiervon zu unterrichten.</p>	<p>(D) 2 <u>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen. Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</u></p>	<p>Der Hinweis wird redaktionell angepasst bzw. aktualisiert in die Hinweise unter D 2 übernommen. Die planerische Intention bzw. die städtebauliche Zielsetzung ist unverändert.</p>

## **7. SONSTIGE PLANUNGSASPEKTE**

### **7.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Steinzeugstraße (L 597) und den Saarburger-Ring.

Ausgehend vom Umfang der zulässigen und grundstücksabhängig zu verwirklichenden Nutzungen ist nicht mit einer nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Insbesondere sind keine neuen Nutzungen mit einem zu erwartenden hohem Verkehrsaufkommen zulässig.

Alle Grundstücke sind durch vorhanden Zu- und Abfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Bauliche Veränderungen von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die für die zulässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Bedarf an öffentlichem Parkraum über den Bestand hinaus besteht nicht.

Eine Überlastung oder eine relevante Erhöhung des Unfallrisikos ist dadurch nicht zu erwarten. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich einzustufen. Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung bezogen auf Verkehr sind nicht zu befürchten.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom und evtl. Gas erfolgt – wie bereits im Bestand - vom bestehenden Leitungsnetz aus. Die Versorgung ist folglich gesichert.

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Gewerbegebiet, der vorhandenen Infrastrukturanlagen und mangels geeigneter Flächen erfolgt keine Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsstraßen und von den privaten Baugrundstücken (insbesondere Dachflächen der Gebäude) innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgung erfolgt daher wie bisher zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in das städtische Kanalsystem das ausreichende Kapazitäten aufweist.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung, etwa durch Ver- oder Entsorgungsengpässe, sind nicht zu befürchten.

## 8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

### 8.1 Realisierung

Die Herstellung neuer öffentlicher Grün- oder Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

### 8.2 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen erfolgen durch einen Fortführungsnachweis.

### 8.3 Kosten

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans sowie die Kosten der im Zuge des Verfahrens erforderlichen Arbeiten.

Folgekosten, z.B. für Unterhaltungsmaßnahmen entstehen nicht.

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

## **Teil II: UMWELTBERICHT**

---

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die für das Plangebiet vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 66.12 (am 06.10.1977 in Kraft getreten), Nr. 66.12a (am 21.04.1979 in Kraft getreten) und Nr. 66.12b (am 16.09.1983 in Kraft getreten) werden mit ihren jeweiligen räumlichen Geltungsbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ geändert.

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, eine hinsichtlich der Nutzungsintensität abgestufte Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird beibehalten. Die dafür umgesetzte städtebaulich-räumliche Gliederung von Mischgebiet über eingeschränktes Gewerbegebiet zu Gewerbegebiet wird beibehalten. Neue Bauflächen oder andere Nutzungsintensitäten werden nicht verwirklicht.

Der Bebauungsplan Nr. 66.12.1 dient der Umsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim und bezweckt den Schutz der integrierten Einkaufslage und damit des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils Friedrichsfeld. Zu diesem Zweck schließt er den zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet als nicht integrierter Lage aus. Zudem werden, v. a. zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen, die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet angepasst.

### **2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich vorliegend ausschließlich um die Änderung einzelner Festsetzungen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Planungsalternativen in räumlicher Hinsicht ergeben sich nicht.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Allgemeines**

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Zugrundelegung der „Ist-Situation“, die sich durch die bereits erfolgte Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12 a und b in den vergangenen fast vierzig Jahren entwickelt hat.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Veränderungen, die sich durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12.1 auf die Belange des Umweltschutzes ergeben können.

Örtliche Bestandsaufnahmen und Auswertungen vorhandener Unterlagen zu den Schutzgütern:

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- Mensch
- Kultur und Sachgüter

erlauben die Beurteilung der Auswirkungen, die durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden können. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens können sich insbesondere aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ggfs. zusätzliche Erkenntnisse ergeben, die in die Beurteilung der Umweltauswirkungen einzustellen sind.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind potenziell:

- Flächeninanspruchnahmen durch ggfs. erforderliche zusätzliche private Stellplätze aufgrund der aktuellen BauNVO<sup>1</sup>,
- Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf private Freibereiche (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

zu erwarten, wobei damit keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende neue oder intensivere Inanspruchnahme von Schutzgütern verbunden ist.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

---

<sup>1</sup> Im Gegensatz zur bisher maßgeblichen BauNVO 1968 sind mit Einführung der aktuellen BauNVO 2017 Flächen für Stellplätze bei der Ermittlung der maßgeblichen GRZ anzurechnen. Infolge dessen kann sich in Einzelfällen bei Bestandsumnutzungen ein erhöhter Flächenbedarf gegenüber dem „Ist - Zustand“ ergeben.

### **3.2 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den umweltrelevanten Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten des Flächenrecyclings der innerstädtischen Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB weitestgehend zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen.

Darüber hinaus ergeben sich Ziele für das Plangebiet aus Fachplanungsgesetzen, bestehendem Planungsrecht (Regionalplan, Flächennutzungsplan), Landschaftsplan sowie aus städtebaulichen Konzepten.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind zu berücksichtigen. Entsprechende Maßstäbe bietet die 22. BImSchV – Verordnung über Immissionswerte.

Die Verbesserung der Luftqualität im Raum Ludwigshafen – Mannheim, einem der größten zusammenhängenden Industriestandorte Europas, ist wesentliches Anliegen der Stadt Mannheim.

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu belassen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht einer Verkürzung der Frist zustimmt.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung regelt das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Nach § 45b Abs. 3 WG soll „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn „eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.“

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 führt dazu weiter aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und von befestigten Flächen von Gewerbe und Industriegebieten einer Erlaubnis bedarf.

Grundlage zum Anschluss von Grundstücksentwässerungen ans öffentliche Kanalnetz ist die aktuelle Abwassersatzung (Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 28. Juni 1983 in der Fassung vom 22.12.2011 der Stadt Mannheim.

### **Schutzgebiete / besonders geschützte Biotope**

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73.18 sind hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Biotope nach europäischen, nationalen und landesrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen.

### **Artenschutz**

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogener Beeinträchtigung sind auf europäischer und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

### **Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim schützt Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Eine Erlaubnis zum Entfernen von geschützten Bäumen kann im Einzelfall bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines genehmigten Bauvorhabens erteilt werden.



### **3.3 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen**

#### **3.3.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12 a und b tangiert weder Gebiete des „NATURA 2000“ Netzes noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete<sup>2</sup>.

Als nächstgelegenes entsprechend geschütztes Gebiet ist ein Bereich zwischen Rheinau und Friedrichsfeld in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie) westlich und südlich des Plangebiets zu nennen, bei dem es sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (Gebiets-Nr. 6617341) und des Landschaftsschutzgebietes „Unterer Dossenwald“ (Gebiets-Nr. 2.22.014) handelt.

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten durch vorwiegend gewerbliche Bebauung und Wohnbebauung ohne wertgebenden Grünflächenanteil geprägt. Es dominieren Betriebs-, Lager und Verkehrsflächen. Außer Randeingrünungen mit Zierrasen und Büschen bilden Bäume v.a. das Straßenbegleitgrün. Einzig am westlichen Rand zur Steinzeugstraße hin befindet sich mit einem ca. 35 m breiter Grünstreifen als Abstandsfläche ein größerer zusammenhängender Freiflächenanteil.

Den Bäumen im Plangebiet kommt aufgrund ihrer potenziellen Funktion als Lebensraum für Tierarten eine mittlere Wertigkeit zu. Die übrigen unversiegelten Flächen besitzen aufgrund von Lage, Größe und Zustand für den Umweltaspekt Tiere und Pflanzen eine geringere Wertigkeit.

Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential liegen in der intensiven Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet mit kleinteiligen Hausgartenflächen den damit einhergehenden Störungen durch Lärm, Dünger- und Biozideinsatz, sowie Verinselungen durch Einfriedungen und Straßen.

Demgegenüber können Kleinbiotope wie Gartenteiche oder Trockenmauern sowie ältere Gebäude (Dachstühlen, Mauerritzen, etc.) durchaus Lebensräume und (Winter)quartiere für Amphibien, Eidechsen, Vögel, Insekten und Kleinsäugetiere wie Fledermausarten, Igel, etc. darstellen.

#### **3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne werden keine neuen Eingriffstatbestände, die gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation zusätzliche Inanspruchnahmen von Grund und Boden oder anderen Schutzgütern ermöglichen, vorbereitet.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird für das Gebiet des Änderungsbebauungsplans Nr. 66.12.1 daher nicht erforderlich. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG<sup>3</sup> sind unabhängig vom Bebauungsplan von jedermann zu beachten.

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes haben allenfalls marginale Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Zusätzliche Inanspruchnahmen von Frei- bzw. Gartenflächen sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil sind gem. aktueller BauNVO im Gegensatz zur hier bisher maßgeblichen Regelung, Stellplätze

<sup>2</sup> [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/2709/karte\\_schutzgebiete.png](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/2709/karte_schutzgebiete.png) und <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

<sup>3</sup> "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"

und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ anzurechnen, was sich positiv auf den Versiegelungsgrad auswirken wird.

Der Verlust von Vegetationsstrukturen ist grundsätzlich möglich. Sofern Bäume der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen (ab 60 cm Stammumfang), ist hierfür ein Fällantrag zu stellen. In diesem Zusammenhang werden dann Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichpflanzungen geregelt. Mit der Fällung von Gehölzen ist potenziell die Gefahr verbunden, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Vogelarten zu zerstören bzw. Individuen selbst zu gefährden. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigten Änderungen einzelner Festsetzungen aufgrund von Verbotstatbeständen des BNatSchG nicht umsetzbar wären. Hier sind dann entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung vorab festzulegen.

### **3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Der Zustand und die Bedeutung des weitestgehend bebauten Plangebietes, in dem bereits nach bestehendem Planungsrecht Flächen für Bebauung in Anspruch genommen werden können, würde sich in Bezug auf die die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ weder verbessern noch verschlechtern.

### **3.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem „Ist – Zustand“ keine zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen ermöglicht werden, sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ erforderlich.

Sofern bei Bauvorhaben im Zulässigkeitsbereich des Bebauungsplanes im Einzelfall besonders oder streng geschützte Arten betroffen wären, gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes - unabhängig von Festlegungen des Bebauungsplanes – unmittelbar. Die Regelungen sind durch den Bauherrn zu beachten. Bei nachgewiesener Betroffenheit sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs-, und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu planen und umzusetzen sowie erforderlichenfalls Ausnahmeanträge nach §45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu stellen.

In Verbindung mit dem Merkblatt der Stadt Mannheim zum Naturschutz bei Umbau und Abriss<sup>4</sup> können nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.

## **3.4 Umweltaspekt Boden**

### **3.4.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Das Plangebiet liegt weitgehend eben. Die überwiegend sandigen Böden wurden in der Vergangenheit überwiegend versiegelt, teilweise durch Umlagerungen oder Einbringen von Fremdmaterial anthropogen überformt.

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich weit überwiegend um mit Gewerbebetrieben, Wohnhäusern und Verkehrsanlagen bebaute Flächen sowie untergeordnet um Rasenflächen oder- im Bereich des Mischgebietes - um Zier- und Nutzgärten. In den wenigen unbebauten Bereichen (Abstandsgrün bzw. Erweiterungsflächen) ist eine

---

<sup>4</sup> <https://www.mannheim.de/bauen-und-artenschutz>

humose Überdeckung und Bewuchs vorhanden. Die versiegelten Flächen weisen entweder eine völlige Versiegelung durch Überbauung, Asphalt oder bituminös gebundene Decken mit entsprechendem Schotterunterbau und Verdichtung auf oder es handelt sich um teilversiegelte, d.h. mit Pflaster oder Schlackenbelag überdeckte Böden, die ebenfalls aufgrund ihres Unterbaus und der Verdichtung dem natürlichen Wirkungsgefüge weitgehend entzogen sind. Der funktionale Wert des Naturraumpotentials Boden in seiner Funktion für die

- natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt,
- als Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie
- als Standort für natürliche Vegetation

ist innerhalb des Plangebietes daher auf die gärtnerisch angelegten unbefestigten Freiflächen / Gärten und den Randstreifen zur Steinzeugstraße im Westen reduziert.

Dennoch ist der Wert der vorhandenen, nicht überbauten Bodenflächen als Naturraumpotenzials insbesondere aufgrund der Tatsache das „Boden“ nicht vermehrbar ist, als „hoch“ einzustufen.

Über Schadstoffeinträge aus vorausgegangenen Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes liegen folgende Erkenntnisse der Unteren Bodenschutzbehörde vor:

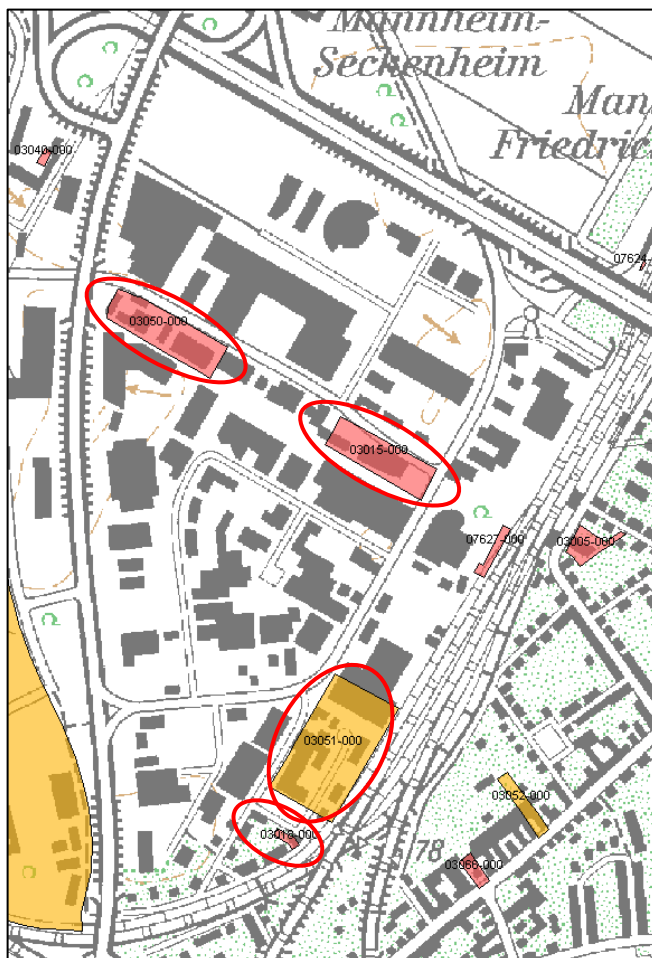


Abbildung 7: Altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich und seiner Umgebung (ohne Maßstab)

Es befinden sich vier altlastenverdächtigen Altstandorte (AS) im Geltungsbereich für die folgender Handlungsbedarf gesehen wird:

Für die AS Nr. 03015 (Schrottverwertung), Nr. 03018 (Baustoffe) und Nr. 03050 (Spedition) werden Orientierende Untersuchungen bei einer Nutzungsänderung empfohlen.

Am AS Nr. 03051 (Textilherstellung) findet derzeit keine Exposition statt. Es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei künftigen erdgebundenen Arbeiten punktuell abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen kann. Dies kann ggf. zu Mehrkosten bei Baumaßnahmen führen. Ein aktueller Handlungsbedarf besteht nicht.

### **3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden vorbereitet. Die überbaubaren Flächen werden nicht vergrößert, die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ = 0,4 bzw. 0,8) bleiben als Obergrenze bestehen. Erweiterungen der bisher zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind nicht vorgesehen, so dass sich auch hieraus keine Nutzungsintensivierung ergeben wird.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten / unbefestigten Bodenflächen ist gegebenenfalls im Rahmen des bereits bisher Zulässigen auf Reserveflächen möglich. Da das Gebiet jedoch weiten Teils bereits bebaut ist, ist auszuschließen, dass es zu einer erheblichen Ausweitung der baulichen Inanspruchnahme kommt.

Für den Bereich der Altlastenverdachtsflächen ergeben sich aufgrund der Aktualisierung des Planungsrechts keine relevanten Änderungen.

### **3.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Die entsprechend den bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12 a und b mögliche Inanspruchnahme von noch unversiegelten / unbefestigten Bodenflächen bliebe bestehen.

Für den Bereich der Altlastenverdachtsflächen ergeben sich aufgrund der Aktualisierung des Planungsrechts keine relevanten Änderungen.

Insofern sind weder Verbesserungen noch Verschlechterungen in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

### **3.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aus o.a. Gründen sind keine funktionalen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da Baurechte bereits bestehen und in Anspruch genommen wurden. Die für ein Misch- und ein Gewerbegebiet üblichen, auch weiterhin festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,8 tragen zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme von Boden bei.

Die Empfehlungen zum Umgang mit den altlastenverdächtigen Flächen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.5 Umweltaspekt Wasser**

#### **3.5.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Das weitgehend bebaute Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagsmengen von durchschnittlich 679 mm pro Jahr<sup>5</sup>. Auf den versiegelten und überbauten Flächen des Plangebietes fließt das Niederschlagswasser über Einläufe der Kanalisation zu.

Natürliche Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im näheren Umfeld.

Derzeit erfolgen Beeinträchtigungen des Wasserpotentials innerhalb des Plangebietes vor allem durch Versiegelungen und potenziell durch Abschwemmungen (Straßenschmutz, Stäube, ggf. Streusalze) von den Verkehrs- und Betriebsflächen.

Das Plangebiet hat aufgrund seines relativ hohen Versiegelungsgrades als Gewerbefläche eine relativ geringe Bedeutung für die Anreicherung des Grundwassers durch Niederschläge.

#### **3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Wie bereits unter dem Schutzgut „Boden“ beschrieben, ist allenfalls mit einer marginalen zusätzlichen Bodenversiegelung / -befestigung zu rechnen. Auf diesen Flächen kann die Grundwasserneubildung infolge verringerter Versickerung eingeschränkt, und der Oberflächenwasserabfluss geringfügig erhöht sein.

#### **3.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Bei einem Verzicht auf die Planänderungen wird der Status Quo - insbesondere die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen im Rahmen der Festsetzungen zum Nutzungsmaß - beibehalten. Es sind also weder Verbesserungen noch Verschlechterungen für das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

#### **3.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aus o.a. Gründen sind keine funktionalen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die für ein Misch- und ein Gewerbegebiet üblichen, auch weiterhin festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 bzw. 0,8 tragen zur Vermeidung einer weiteren Vermeidung von Flächenversiegelungen und damit einer weiteren Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung bei.

### **3.6 Umweltaspekt Luft**

#### **3.6.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Die Luftschadstoffbelastungen (insbes. Stickoxyde) in Mannheim sind flächendeckend und resultieren im Wesentlichen aus dem hohen Verkehrsaufkommen sowie

---

<sup>5</sup> Quelle: [https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima\\_vorort/baden-wuerttemberg/mannheim/\\_node.html](https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/baden-wuerttemberg/mannheim/_node.html)

Industrie- und Gewerbebetrieben. Die aus der vorhandenen Bebauung auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und seiner Umgebung resultierende Rauigkeit verringert die Windgeschwindigkeiten und damit die Wirksamkeit der Durchlüftung, was insbesondere bei Inversionslagen zu einer Anreicherung von Schadstoffen in der Luft führen kann.

Das Plangebiet weist relativ große Überbauungs- und Versiegelungsgrade auf. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen und der teilweise alte Laubbaumbestand tragen durch Bindung von Schadstoffen (insbes. Stäuben), Sauerstoffproduktion und CO<sub>2</sub>-Bindung positiv zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Damit hat das Plangebiet im sehr dicht bebauten städtebaulichen Zusammenhang insgesamt eine nur geringe Bedeutung für den Umweltaspekt „Luft“.

### **3.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine über das zulässige bisherige Maß zusätzliche Inanspruchnahme der für die Luftqualität positiv wirksamen Freiflächen.

Aufgrund der bereits vorhandenen weitgehenden Bebauung ist nicht von einer zusätzlichen wesentlichen Erhöhung der Baukörper derart auszugehen, dass daraus eine relevante neue Barrierewirkung für Luftaustauschbeziehungen resultiert<sup>6</sup>.

Erhöhungen der relevanten Maßzahlen für die Grundstücksnutzung erfolgen nicht. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut, so dass im Vergleich zum bereits verwirklichten Nutzungsniveau auch nicht von einer relevanten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auszugehen ist. Wenn überhaupt ist im Rahmen allgemeiner Verkehrssteigerungen nur eine marginale Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten, die nicht zu nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ führt.

### **3.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Der Umweltzustand hinsichtlich des Aspektes „Luft“ würde sich bei Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts hinsichtlich der Luftqualität oder der Luftaustauschbeziehungen weder verbessern noch verschlechtern.

### **3.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Regelungen zu Abständen gegenüber Grundstücksgrenzen werden beibehalten. Dies trägt zu Offenhaltung von un bebauten Freiflächen bei.

Aus o. a. Gründen werden keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

---

<sup>6</sup> Vgl. dazu: [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse\\_ma2010\\_karten.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse_ma2010_karten.pdf), Karte 17: „Klimaökologische Ausgleichs- und Wirkungsräume / Strömungsbarrieren - Planungshinweise“

### **3.7 Umweltaspekt Klima<sup>7</sup>**

#### **3.7.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Der Bereich des Plangebietes zählt zu den wärmebegünstigten Bereichen des Oberrheingrabens. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer durchschnittlichen Lufttemperatur von ca. 20°C. Im Bereich des Plangebietes herrschen Winde aus südöstlichen und südwestlichen Richtungen vor.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet insbesondere durch Aufheizungseffekte.

Im Plangebiet bestimmen südliche bis südöstlichen Regionalströmungen das örtliche Ventilationsgeschehen. Teile der Industrie-/Gewerbeflächen in Friedrichsfeld, insbesondere die hier maßgeblichen dicht bebauten Teilbereiche östlich der L 597, stellen sich als Bereiche mit stark erhöhten bioklimatischen Belastungen dar.

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der „Wärmeinsel Friedrichsfeld“ und den klimaökologischen Ausgleichsräumen Unterer Dossenwald und Mittelfeld. Diese sind als Bestandteil des Grünzuges Mannheim-Südost zu definieren, der stadtklimatisch von hoher Bedeutung ist. Die Leistungsfähigkeit des südöstlichen Grünzuges ist in hohem Maße auf seine Vernetzung mit den klimaökologischen Ausgleichsräumen Unterer Dossenwald und Mittelfeld/Niederfeld zurückzuführen.

Die bislang recht lockere Bebauungsstruktur bewirkt, dass trotz hohem Versiegelungsgrad die Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsleistung angrenzender Freiräume noch eng begrenzt ist. Auch die Durchlüftung der vielbefahrenen Autobahn A 656 wird durch die bestehende Bebauung nur unwesentlich beeinträchtigt.

Mit der baulichen Fortentwicklung und der zukünftig möglichen großflächigen Überbauung ist mit einer Modifikation des örtlichen Ventilationsgeschehens und der thermischen Umgebungsbedingungen zu rechnen.

In Friedrichsfeld wird gegen 22:00 Uhr ein mit dem Stadtteil Seckenheim vergleichbares Temperaturniveau erfasst. Die Wärmeinseln sind mit Werten bis 22.3°C im Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie und im Ortszentrum jeweils etwa gleich stark ausgeprägt. Innerhalb der Gewerbebebauung zeigen sich allerdings etwas größere thermische Differenzierungen westlich der B43 (Industriegebiet Friedrichsfeld-West) zwischen FRIATEC und der Elsa-Brändström-Straße.

Hier ist insbesondere über den noch vorhandenen Grün- und Brachflächen die nächtliche Abkühlung intensiviert. In Richtung Pferderennbahn (westlich des Holzwegs) nimmt die Lufttemperatur über den landwirtschaftlichen Flächen deutlich ab. Der Temperaturunterschied zur Wärmeinsel Friedrichsfeld erreicht bis zu 5.0 Kelvin.

Die thermische Positivwirkung (Kaltluftentstehung) der südöstlichen Freiräume wirkt sich auch auf die Lufttemperaturverteilung von Friedrichsfeld aus. Die über die angrenzenden klimaökologischen Ausgleichsräume zuströmende Kaltluft sorgt innerhalb der Bebauung für eine Intensivierung der nächtlichen Abkühlung, so dass gegen 05:00 Uhr die innerörtliche Wärmeinsel (19.0°C-Isotherme) sowohl über dem Gewerbegebiet wie auch über der Wohnbebauung einen kleineren Raum einnimmt. Mit Maximalwerten bis 19.3°C ist es geringfügig kühler als in Seckenheim.

Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Freiräume ist auch langfristig abzulehnen.

<sup>7</sup> Vgl. Stadtklimaanalyse, 2010, Stadt Mannheim, erstellt durch: „Ökoplane“, Mannheim, Juli 2010

### **3.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden klimatisch bedeutsame Austauschbahnen nicht beeinträchtigt.<sup>8</sup>

Vorhandene Bauflächen werden nicht verändert oder erweitert. Zusätzliche Bauflächen, die einen Verlust an lokalklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen – insbesondere Laubbäumen – zur Folge hätten, werden nicht ausgewiesen.

Die Beibehaltung der Festsetzung von Abständen zu angrenzenden Grundstücken / Bebauungen gewährleistet weiterhin die Offenhaltung von stadtklimatisch relevanten Luftaustauschbeziehungen.

### **3.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Die aufgrund der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 und Nr. 66.12 a und b Nr. 6673.18 möglichen Bebauung wurde bereits größtenteils realisiert. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das lokale Klima sind insbesondere in die Bewertung der bioklimatischen Situation eingeflossen. Bei Weiterbestehen der bisherigen Situation werden weder Verbesserungen noch Verschlechterungen hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet erwartet.

### **3.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da, wie dargestellt, durch die beabsichtigten Änderungen einzelner Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich. Dennoch wurden in den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 für neue Vorhaben Festsetzungen zum Erfordernis von Dachbegrünung aufgenommen, die sich positiv auf die lokalklimatische Situation auswirken werden.

## **3.8 Umweltaspekt Landschaft**

### **3.8.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Bei den Flächen die von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, handelt es sich im Wesentlichen um private Grundstücksflächen in einem mit überwiegend gewerblichen Bauten und zweigeschossigen Einzelhäusern bereits baulich in Anspruch genommenen Gebiet. Insgesamt ist die Bebauung geprägt von hoher Verdichtung und, großvolumigen Kubaturen. Der Stadtbereich mit dem Gewerbegebiet wird insgesamt von einer hohen von Versiegelung geprägt.

Die Flächen sind als „Landschaftsraum“ nicht öffentlich zugänglich; sie tragen aufgrund ihres relativ geringen „Grünvolumens“ kaum zur Erholungs- und Aufenthaltsqualität für den öffentlichen Raum (Straßen, Fußwege) bei.

---

<sup>8</sup> Vgl. dazu: [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse\\_ma2010\\_karten.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/74508/stadtklimaanalyse_ma2010_karten.pdf), Karte 17: „Klimaökologische Ausgleichs- und Wirkungsräume / Strömungsbarrieren - Planungshinweise“



### **3.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das Landschaftsbild wird durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12 nicht nachteilig verändert, da es sich um ein weitestgehend bereits bebautes Gebiet im städtebaulichen Siedlungszusammenhang handelt. Zusätzliche Bauflächen die eine größerflächige Inanspruchnahme der im Gebiet noch vorhandenen Grünstrukturen bedeuten könnte, werden nicht ermöglicht.

### **3.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Der Umweltzustand hinsichtlich des Aspektes „Landschaft“ würde sich bei Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts hinsichtlich des Orts- bzw. Landschaftsbilds weder verbessern noch verschlechtern.

### **3.8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden aus o. a. Gründen nicht erforderlich.

## **3.9 Umweltaspekt Mensch**

### **3.9.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friedrichsfeld und wird in der weiteren Umgebung durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt. Neben gewerblich / industriellen Betrieben finden sich Mischgebietsstrukturen und Verkehrsanlagen. Aufgrund dieser kleinräumigen Nutzungsmischung wirken insbesondere Immissionsbelastungen (Geräusche, Gerüche) auf das Schutzgut Mensch.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Teilen des Plangebietes Bombenblindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg vorhanden sein können.

Aufgrund der Lage am Gewerbegebietsrand und in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsstrassen von Straße und Schiene handelt es sich bei dem vorhandenen Mischgebiet trotz der eher aufgelockerten Bebauung mit meist zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern Gartenflächen nicht um ein ruhiges und attraktives Wohnumfeld; wohnungsnahen Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden.

### **3.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wohnnutzungen mit einem höheren Schutzanspruch ermöglicht. Vertiefende Untersuchungen zur Immissionssituation sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Aufgrund der weitgehend unveränderten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und der bereits in Anspruch genommenen Flächen sind keine erheblichen Auswirkungen durch zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzlichen, das Wohnen im Gebiet unvereinbar störenden Nutzungen.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes werden aus o.a. beschriebenen Gründen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ insbesondere hinsichtlich der Wohnqualität verbunden sein.

### **3.9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Die dem Wohnen zugänglichen Flächen des Geltungsbereichs sind baulich bereits weitgehend in Anspruch genommen. Da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Bebauung rückwärtiger Flächen ermöglicht, können wie bisher ggf. nachbarliche Betroffenheiten durch zusätzliche Bebauung hervorgerufen werden.

Insofern würde sich der Umweltzustand hinsichtlich der Wohnqualität und der wohnungsnahen Erholungsfunktion weder verbessern noch verschlechtern.

### **3.9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden aus o. a. Gründen nicht erforderlich.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Eingriffen in den Boden der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist.

## **3.10 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

### **3.10.1 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)**

Im Plangebiet ist bezüglich des Vorhandenseins von aus bauleitplanerischer Sicht relevanten Kulturgütern ein Denkmal dem Jahr 1892 vor dem Grundstück Saarburger Ring 7 zu nennen, das an die Schlacht von Seckenheim erinnert. Sachgüter sind insbesondere durch die vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturanlagen vorhanden.

### **3.10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Kultur- und Sachgütern sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **3.10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**

Bei Weiterbestehen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12 a und b wären aufgrund der unveränderten Möglichkeit der Inanspruchnahme von Grund und Boden und der möglichen Errichtung von baulichen Anlagen weder positive noch negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

### **3.10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Das Denkmal wurde mit dem Planzeichen 14.3 der PlanzeichenVO: „Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ übernommen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden aus o. a. Gründen nicht erforderlich.

Die allgemeinen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes DSchG sind ausreichend.

### **3.11 Weitere Umweltbelange**

Weitere Umweltbelange sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der vorgesehenen Planänderung nicht betroffen.

### **3.12 Wechselwirkungen**

Mögliche Wechselwirkungen der unterschiedlichen Schutzgüter untereinander werden nachfolgend tabellarisch dargestellt.

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
<b>Mensch</b>	Abhängigkeit der Wohn- und Aufenthaltsqualität von Einhaltung der zulässigen Orientierungs- bzw. Grenzwerte	Strukturvielfalt in privaten Gartenflächen erhöht die Umgebungsqualität	Standort für Grünflächen zur Auflockerung des Gewerbegebiets und Gartenflächen zur siedlungsnahen Erholung	Zentrale Lebensgrundlage. Oberflächengewässer im Planungsgebiet jedoch nicht vorhanden	Innerstädtisches Klima mit Vorbelastungen aufgrund Gewerbe- und Verkehrsräumen	Überwiegend großvolumige gewerbliche Baukörper und untergeordnet Wohnhäuser mit älteren Vegetationsstrukturen / Baumbestand	Kultur- und Sachgüter i. S. eines Identitätsstiftenden kulturellen Erbes sind im Plangebiet mit Ausnahme eines Denkmals nicht vorhanden,
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Intensive gewerbliche Nutzung kann Störfaktor für Tier- und Pflanzenwelt darstellen Untergeordnete private Gärten mit eingeschränkter ökologischer Bedeutung, jedoch als „Siedlungsbiotope“ von Bedeutung	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebens- und Nahrungsraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzungspotential von Lebensräumen	
<b>Boden</b>	Inanspruchnahme durch Nutzung, Versiegelung, Umlagerung. Potenzielle Verunreinigungen durch intensive gewerbliche Nutzung	Vegetation erhöht Wasserspeicher und Wasserfilterfähigkeit des Bodens		Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild Hier v.a. durch Bebauung überformte Gewerbegrundstücke	Potenzielle Beeinträchtigungen durch bauliche Inanspruchnahmen

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
<b>Wasser</b>			Grundwasserstand, Versickerungs- und Speichervermögen in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen (Versiegelung, Durchlässigkeit)		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	beeinflusst Topographie, prägt Landschaftsbild	
<b>Klima / Luft</b>	Belastung durch Verkehrsemissionen, Industrie- u. Gewerbebetriebe	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd, abkühlend (Verdunstung, Verschattung)		Einfluss durch Verdunstung			
<b>Landschaft</b>	Veränderungen durch Inanspruchnahme f. Bebauung	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt	Charakteristisches Landschaftselement, prägend durch Vegetation, Nutzung	Oberflächengewässer (Teiche) als Landschaftselement	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation		Überprägung als verdichtete Stadtlandschaft
<b>Kultur und Sachgüter</b>							

#### **4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)**

Durch die vorgesehenen Änderungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und b werden keine zusätzlichen Eingriffstatbestände vorbereitet. Insbesondere die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Errichtung baulicher Anlagen war aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne bereits zulässig.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Sollten sich bei einzelnen Bauvorhaben im Zulässigkeitsbereich des Bebauungsplanes im konkreten Einzelfall Anhaltspunkte ergeben, dass besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes - unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes - unmittelbar. Diese sind dann durch den Bauherrn zu beachten. Bei Verdacht auf eine Betroffenheit sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs-, und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu formulieren und in die Umsetzung zu bringen sowie erforderlichenfalls Ausnahmeanträge nach § 45 (7) Nr. 5 BNatSchG zu stellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass artenschutzrechtliche Belange die Vollziehbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Frage stellen können.

#### **5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Dabei besteht ein Gestaltungsspielraum, der es den Gemeinden ermöglicht Intensität, Detailgenauigkeit und den Aufwand der Überwachung zu gestalten.

Bei der Änderung der Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und b wurden mögliche Auswirkungen der Planung ermittelt. Die mit der Bebauungsplanänderungen verbundenen Umweltauswirkungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als „nicht vorhanden“ bis „sehr gering“ eingestuft.

Ein spezielles Monitoring zur Überwachung „erheblicher Auswirkungen“ der mit den getroffenen Regelungen im Bebauungsplan Nr. 66.12.1 vorgesehenen Änderungen ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bezüglich der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

#### **6 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Planänderungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter einschließlich des Menschen wurde der durch die seit ca. 40 Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und b vorliegende planungsrechtliche und reale „Ist – Zustand“ zugrunde gelegt. Die Erfassung des „Ist – Zustands“ erfolgte durch die Auswertung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie durch eine Ortsbegehung des Plangebiets. Die durch die beab-

sichtigten Planänderungen zu erwartenden Auswirkungen wurden mit den Auswirkungen der bisher planungsrechtlich möglichen und tatsächlich realisierten Bauvorhaben verglichen.

Die potenziell sehr geringen Umweltfolgen die sich aus der Bebauungsplanänderung ergeben können, wurden im Umweltbericht verbal argumentativ beschrieben, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen.

Hinweise zum Umweltzustand, insbesondere zu den stadtklimatischen Verhältnissen, konnten aus vorhandenen Unterlagen der Stadt Mannheim entnommen werden.

Zum Aspekt „Kampfmittel“ liegen für das Plangebiet keine aktuellen und genauen Erkenntnisse vor. Insofern wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen ist. Zusätzliche Betroffenheiten von Schutzgütern im Vergleich zu den Ursprungsbebauungsplänen sind durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12.1 nicht erkennbar.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 sollen die seit annähernd 40 Jahren rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und b hinsichtlich einzelner textlicher Festsetzungen geändert werden. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen einschränkende Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandel und Vergnügungstätten. Daneben werden die Regelungen der aktuellen BauNVO eingeführt. Art, Lage und Größe der vorhandenen Baugebiete sowie das zulässige Nutzungsmaß werden nicht geändert.

Durch die geänderten Festsetzungen ergeben sich demnach gegenüber dem bisher Zulässigen erkennbar keine nicht nur unwesentlichen intensiveren Inanspruchnahmen von Umweltschutzgütern. Durch die nun maßgeblichen Regelungen der BauNVO 2017 wird zukünftig eine geringere Versiegelung von Grundstücksflächen verbunden sein, da nun die erforderlichen Erschließungsflächen bei der Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche anzurechnen sind.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben daher überwiegend keine, teilweise allenfalls sehr geringe Auswirkungen auf die natürliche Umwelt und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner und Beschäftigten im Plangebiet.