

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

**Gewerbegebiet Friedrichsfeld**  
in Mannheim – Friedrichsfeld

**ZUSAMMENFASSENDER  
ERKLÄRUNG**

**Projektleitung Stadt Mannheim:**

Markus Grein (0621/293-7779) markus.grein@mannheim.de  
Anna Kulik (0621/293-7377) anna.kulik@mannheim.de

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>3</b>
<b>3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DER UMWELT</b>	<b>4</b>
<b>4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>8</b>
<b>5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>9</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

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 auf Grundlage der BauNVO 2017 geschaffen.

Die mit den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 66.12 sowie Nr. 66.12a und Nr. 66.12b hierbei verfolgten grundsätzlichen Ziele zur gewerblichen Entwicklung sind weiterhin gültig, werden mit ihren jeweiligen räumlichen Geltungsbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 66.12.1 „Gewerbegebiet Friedrichsfeld“ geändert. 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, vor allem zur Sicherung der Grundstücke für produzierende und artverwandte Nutzungen, die Zulässigkeitsregelungen für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet angepasst.

Dies erforderte die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Am 12.07.2011 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.03.2019 gefasst. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 31.05.2019 in Kraft getreten.

## 2. Kurzbeschreibung des Vorhabens

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. 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 größerer 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.

### Nutzungs- und Baustruktur, Freiraumstruktur

Der städtebauliche Entwurf nimmt keine Änderung der bereits durch Bebauungspläne festgesetzten Baugebiete (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbe-

gebiet) sowie der Freiflächen und Verkehrsflächen vor. Die bestehende bauliche Struktur bleibt unverändert.

#### Verkehrerschließung

Das Erschließungssystem durch öffentliche Verkehrsflächen erfährt keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bestand.

### **3. Berücksichtigung der Belange der Umwelt**

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.

### Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

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 dann nicht erforderlich.

### Tiere und Pflanzen

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 BauN-VO im Gegensatz zur hier bisher maßgeblichen Regelung, Stellplätze 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.

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.

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

### Boden

Für die Planung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt sind bzw. waren oder bei denen es sich um vorbelastete, nicht mehr natürlich gelagerte Böden handelt. 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 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 ist

auf die gärtnerisch angelegten unbefestigten Freiflächen / Gärten und den Randstreifen zur Steinzeugstraße im Westen reduziert.

Es befinden sich vier altlastenverdächtigen Altstandorte (AS) im Geltungsbereich für die bei dreien Orientierende Untersuchungen bei einer Nutzungsänderung empfohlen werden. Bei einer Fläche kann bei künftigen erdgebundenen Arbeiten punktuell abfallrechtlich relevantes Aushubmaterial anfallen. Aktueller Handlungsbedarf besteht nicht.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden und keine Nutzungsintensivierung vorbereitet. 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.

### Wasser

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.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Funktionale Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich

### Luft

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

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes ermöglichen keine über das zulässige bisherige Maß zusätzliche Inanspruchnahme der für die Luftqualität positiv wirkenden Freiflächen. Die im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Regelungen zu Abständen gegenüber Grundstücksgrenzen werden beibehalten. Dies trägt zu Offenhaltung von unbebauten Freiflächen bei.

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

### Klima

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet insbesondere durch Aufheizungseffekte. Die bislang recht lockere Bebauungsstruktur bewirkt, dass trotz hohem Versiegelungsgrad die Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsleistung angrenzender Freiräume noch eng begrenzt ist. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in die angrenzenden Freiräume ist auch langfristig abzulehnen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden klimatisch bedeutsame Austauschbahnen nicht beeinträchtigt. 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.

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.

### Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich im Wesentlichen 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. Das Landschaftsbild wird durch den Änderungsbebauungsplan Nr. 66.12 nicht nachteilig verändert. Zusätzliche Bauflächen die eine größerflächige Inanspruchnahme der im Gebiet noch vorhandenen Grünstrukturen bedeuten könnte, werden nicht ermöglicht.

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

### Mensch

Das Plangebiet wird durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt. Neben gewerblich / industriellen Betrieben finden sich Mischgebietsstrukturen und Verkehrsanlagen; wohnungsnahen Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden. 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.

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 und bewirkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ insbesondere hinsichtlich der Wohnqualität. Insofern würde sich der Umweltzustand hinsichtlich der Wohnqualität und der wohnungsnahen Erholungsfunktion weder verbessern noch verschlechtern.

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

### Kultur- und Sachgüter

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. 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.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Laufe des Planungsprozesses wurden vier Beteiligungsschritte für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind nur einzelne Stellungnahmen eingegangen. Die einzelnen Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Wesentlich Planänderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

##### Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmenein.

- In Ihnen wurden überwiegend Anregungen zur Thematik der mit der Planung vorgenommenen Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim vorgebracht wurden.

*Diesen Anregungen wurde nicht gefolgt, da sie den Planungszielen entgegen standen.*

- Weitere Äußerungen bezogen sich auf die Wahl des Aufstellungsverfahrens, das Erfordernis einer Umweltprüfung und einer artenschutzfachlicher Prüfung. Dies wurde wie folgt berücksichtigt:

*Die weitere Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen einer Entwurfsänderung und der Durchführung erneuter Beteiligungen erfolgte unter Anwendung des Regelverfahrens und Durchführung einer Umweltprüfung.*

*Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner Änderungen bereits bestehenden Baurechte wurden mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Anhaltspunkte für ein Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Für den Umgang mit ggf. auftretenden geschützten oder schutzwürdigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetz und der Bundesartenschutzverordnung unmittelbar.*

##### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Dabei wurden zusammengefasst folgende relevante Themen vorgebracht, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs geprüft und wie folgt berücksichtigt wurden:

- Forderung von Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung und Rückbau von versiegelten Flächen und Schaffung von Anreizen dafür

*Bei der Planung enthält bereits Regelungen zur Überbaubarkeit von Flächen, die aber nicht ausgeschöpft werden müssen. Künftig sind mehr Flächen als bisher, insbesondere Dachflächen zu begrünen. Damit werden nunmehr Festsetzungen zur Grünhaltung getroffen, die weit über die bisherigen Regelungen hinausgehen. Die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge ist nicht eingeschränkt. Allerdings wird mit Blick auf die zulässigen Nutzungen in einem bestehenden Gewerbegebiet ein direkter Hinweis darauf aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht*



*als sinnvoll erachtet. Das Bauordnungsrecht ermöglicht Rückbauverpflichtungen als Bestandteil der Baugenehmigung nur für bestimmte Vorhaben im Außenbereich. Die Möglichkeiten für eine Rückbauverpflichtung minder- oder nichtgenutzter baulicher Anlagen sind bauplanungsrechtlich eingeschränkt, so dass diesem Ansinnen nichtgefolgt werden konnte. Die seitens der Stadt Mannheim angebotenen und durchgeführten Beratungen für Bauvorhaben beziehen die Aspekte Bodenschutz und Begrünung und die Effekte auf die Abwassergebühren mit ein.*

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen für Bepflanzungen v.a. hinsichtlich Schaffung von Kleinstrukturen, Fassadenbegrünung, Insektenfreundlichkeit

*Auf die vorgeschlagenen Ergänzungen der textlichen Festsetzungen wird verzichtet. Die bereits gewählten und festgesetzten Maßnahmen zur Grünhaltung des Gebietes und zur Verbesserung seines Zustandes sind städtebaulich geeignet, ausreichend und hinreichend bestimmt. Für die Schaffung von Kleinstrukturen, Nisthilfen etc. ist die ökologische Eignung des Standorts nicht nachgewiesen zumal im Bestandsgebiet kein konkretes städtebauliches Erfordernis besteht, das die Maßnahmen nachträglich rechtfertigt. Weder sind artenschutzrechtlich Ersatzmaßnahmen geboten noch naturschutzfachliche Eingriffstatbestände auszugleichen. Insofern wird daher mit Blick auf das Übermaßverbot auf weitere Bindungen für die Flächen verzichtet. Auf verbindliche Festsetzungen zur pflegeintensiven Fassadenbegrünung (Bewässerung, Schnitt, Nachpflanzung bei Abgang etc.) wird u.a. verzichtet, da in dem Bestandsgebiet eine Verbesserung der Umweltsituation mit der festgesetzten Begrünungspflicht von flachen Dächern effektiver erreicht wird.*

#### Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Es wurden folgende Belange mit Bezug auf Bauungsplaninhalte vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden:

- Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich - vor dem Grundstück Saarburger Ring 7 - ein Denkmal aus 1892 befindet, das an die Schlacht von Seckenheim erinnert. An der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG). Es wird gebeten, dieses Denkmal mit dem Planzeichen „D“ für Denkmäler im Bauungsplan nachrichtlich zu kennzeichnen und einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen.

*Der Anregung wurde gefolgt.*

#### Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Es wurden keine Belange mit Bezug auf Bauungsplaninhalte vorgebracht.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Die Bestandsituation mit Gewerbebetrieben sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit geben dabei die weitere Nutzung des Quartiers zu einem Gewerbegebiet vor.