

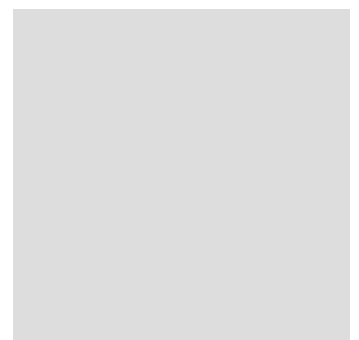
Bebauungsplan Nr. 61.14

**Gewerbegebiet südlich der  
Seckenheimer Landstraße**

in Mannheim – Neuostheim/ Neuhermsheim

**ZUSAMMENFASSENDE  
ERKLÄRUNG**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



## Zusammenfassende Erklärung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – zugleich zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Gemäß § 10a BauGB ist dem vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet mit ca. 19,2 ha befindet sich im Osten des Stadtgebietes Mannheim, im Bereich des Stadtteils Neuostheim. Im östlichen Bereich führt die Bundesautobahn 6 vorbei, unmittelbar nördlich grenzt die Seckenheimer Landstraße sowie der Altneckarverlauf an. Der südliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt an die Hans-Thoma-Straße. Das Gebiet ist überwiegend durch gewerbliche Strukturen geprägt. Lediglich entlang des Karl-Kuntz-Weges befinden sich einige wenige Wohnnutzungen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 61.14 „Gewerbegebiet südlich der Seckenheimer Landstraße“ ergibt sich aus der geplanten Verlagerung eines bestehenden großflächigen Möbelhauses. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich sollen zudem planungsrechtlich gefasst werden, da die wesentlichen Vorgaben zurzeit auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Darüber hinaus können dadurch nicht zentrenrelevante, großflächige Einzelhandelsnutzun-

gen, Vergnügungsstätten und Wohnnutzungen zukünftig ausgeschlossen werden. Ziel der Planaufstellung ist die weitere Verfolgung des städtischen Zentrenkonzepts und somit der Schutz integrierter Einkaufslagen. Festgesetzt wird vorrangig die Nutzung als Sonder- und Gewerbegebiet. Hiermit können sowohl die gewerblichen Bauflächen als auch die Weiterentwicklung der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sichergestellt werden. Für diese Bildungseinrichtung wird zusätzlich dem dringenden Bedarf an Wohnraum für Studierende im Bereich des Hochschulcampus im SO 2 Rechnung getragen. Bisherige Nutzungsstrukturen, darunter auch vereinzelte sonstige Wohnnutzungen, unterliegen dem rechtlichen Bestandsschutz.

## **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Unter Auswertung der bestehenden übergeordneten Planungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation wurden für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schloss sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend wurden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt. In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall) wurden die Auswirkungen des Vorhabens getrennt nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen betrachtet. Da es sich vorliegend vorrangig um die planungsrechtliche Sicherung einer Bestandssituation handelt, sind bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren nur im Rahmen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungsänderungen relevant.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61.14 „Gewerbegebiet zwischen Seckenheimer Landstraße und Hans-Thoma-Straße““ beachtlich:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Boden und Kampfmittel
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Landschaft und Erholungsfunktion
- Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit/ Schallimmissionen)
- Kultur- und Sachgüter

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Insgesamt weist das bereits überwiegend versiegelte Plangebiet lediglich eine geringe bis keine Eignung als Lebensraum für sensible und störanfällige Arten auf.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans in erster Linie die Bestandssituation planungsrechtlich gefasst werden soll, ist ausschließlich bei zukünftigen Nutzungsänderungen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Als wesentliche Wirkung sind Flächenverlust und Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung im Bereich zukünftig geplanter Baugrundstücke oder durch geplante Verlagerungen bestehender Nutzungen zu nennen. Der aktuelle Zustand des Plangebiets weist wenig bis keine Eignung als Lebensraum für sensible und störanfällige Arten auf. Die bestehende biologische Vielfalt im Plangebiet wird als vergleichsweise gering eingestuft.

Von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete, der Standorte des Biotopverbundes sowie der geschützten Biotope ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht auszugehen. Die Maßnahmen der Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim sollten jedoch Berücksichtigung bei künftigen Vorhaben finden. Auf Auswirkungen hinsichtlich geschützter Arten ist bei einer Konkretisierung von Planungen zu achten.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung und der damit nicht erfolgten Schaffung von Planungsrecht, ist eine stärker ungehinderte Entwicklung des Gebietes gegeben. Insgesamt ist unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung jedoch keine wesentliche Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- allgemeine Begrünung der Baugrundstücke,
- Dachbegrünung,
- Pflanzung einer Hecke als Maßnahme zur Umsetzung der Biotopverbundplanung,
- Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken und
- die Nutzung standortheimischer Baum- und Straucharten

sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich zukünftiger Planungen sollten vorhandene Vegetationsflächen sowie die Einzelbäume im Plangebiet erhalten werden; es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim. Sollten sich 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. 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.

## **Schutzgut Boden**

Da das Plangebiet bereits Teil der bebauten Ortslage ist, handelt es sich hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit um anthropogen überprägte Flächen. Das Gebiet ist weitgehend versiegelt. Im Geltungsbereich liegen Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Vordergrund steht, die Bestandssituation planungsrechtlich zu sichern, ist nur bei Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden zu rechnen. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass ein unversiegelter Grundstücksanteil von mindestens 20 % verbleibt. Die durch Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Beeinträchtigungsintensität des Schutzgutes Boden wird somit als gering eingestuft. In Verbindung mit der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden in der vorhandenen Ausprägung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Von den im Plangebiet vorhandenen Altstandorten liegt für sechs der Flächen eine Entsorgungsrelevanz vor und vier Flächen sind als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Im Plangebiet sind keine sensiblen Nutzungen wie z.B. Kinderspielflächen vorgesehen. Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird somit keine unmittelbare Gefährdung des Menschen und der menschlichen Gesundheit hervorgerufen. Den Flächen ist jedoch bei Eingriffen in den Boden Beachtung zu schenken.

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Zur Vermeidung von Versiegelungen ist die Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen.

Grundsätzlich sind bei Bauarbeiten Schadstoffeinträge in den Boden zu vermeiden und eine fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens vorzunehmen.

Bei Nutzungsänderungen in Bereichen mit entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien (Altstandorte) ist bei Erd- und Aushubarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Abfallrechtsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen.

Die Altstandorte mit potenzieller Schadstoffbelastung wurden in der Planzeichnung als bekannte altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass eine Untersuchung und evtl. Sanierung oder Sicherung erforderlich sein kann.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegend nicht erforderlich. Die Altstandorte mit potenzieller Schadstoffbelastung wurden als potenziell altlastenverdächtige Flächen mit gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Der bodenschutzrechtliche Regelungsbedarf kann bei baulichen Veränderungen im nachgeschalteten Bauantragsverfahren bewältigt werden.

### **Schutzgut Fläche**

Der Planbereich ist anthropogen bereits durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen geprägt, dazu zählen bspw. Gewerbe, Einzelhandel und die DHBW. Vereinzelt sind im Bereich des Karl-Kuntz-Weges Wohngebäude vorhanden. Unzerschnittene, unversiegelte verkehrsarme Räume sind im Untersuchungsraum kaum vorhanden. Eine trennende Wirkung ist zusätzlich durch den Verlauf bestehender Infrastrukturen gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für Sonder- und Gewerbegebiete ca. 16,6 ha Fläche vorgesehen, die zu etwa 80 % versiegelt werden. Dabei handelt es sich jedoch nicht rein um eine Neuinanspruchnahme von Fläche, da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Es wird ein unversiegelter Grundstücksanteil von etwa 20 % verbleiben. Das Ausmaß wird sich entsprechend den Festsetzungen demnach in Grenzen halten, nach denen u.a. Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine Flächenneuanspruchnahme sowie keine Neuversiegelung erfolgen. Jedoch wären dann auch keine Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes vorgesehen, so dass eine potenzielle Aufwertung des Gebietes nicht erfolgen würde.

Eine wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Fläche ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf einem überwiegend anthropogen veränderten und vorbelasteten Standort. Dadurch wird der Forderung des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sind die Freiflächen der Baugrundstücke zur Begrünung vorgesehen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Seckenheimer Landstraße getrennt liegt das Plangebiet an der Grenze zum Überschwemmungsgebiet des Neckars. Das Risiko für die menschliche Gesundheit und auch für wirtschaftliche Tätigkeiten wird als gering bis maximal mittel eingestuft.

Durch die bestehende Versiegelung bzw. Überbauung der Flächen ist das natürliche Rückhaltevermögen der Landschaft verringert und der Abfluss von Oberflächenwasser erhöht.

Bei Durchführung der Planung werden keine oberirdischen Gewässer beeinträchtigt. Bei künftigen Eingriffen in kontaminierte Bodenkörper besteht das Risiko einer niederschlagsbedingten Verlagerung von Schadstoffen oder die Mobilisierung von Altlasten. Der Bewertung durch die Altlastenbewertungskommission Baden-Württemberg zufolge besteht für sechs Flächen eine Entsorgungsrelevanz bei Eingriffen in den Untergrund. Für weitere Flächen besteht bei einer potenziellen Umnutzung ein Untersuchungsbedarf. Darüber hinaus kann ein Verlust an Grundwasserneubildungsfläche durch Neuversiegelung innerhalb des Plangebiets entstehen.

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird ein Mindestanteil der Baugrundstücke vor Versiegelung geschützt. Durch Festsetzungen zur Begrünung, zu wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und zu regenwasserableitenden Elementen können durch Versiegelung hervorgerufene negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensiert werden.

### **Schutzgut Luft**

Die Belastung durch PM-10 Feinstaub wie auch durch Kohlenmonoxide bewegt sich im direkten Plangebiet im mittleren Bereich. Durch den Flugplatz in räumliche Nähe ist eine hohe Vorbelastung gegeben. Immissionsmessungen an belasteten Straßenabschnitten belegen, dass für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ ) die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschritten werden. Hauptverursacher der überhöhten Schadstoffbelastungen ist der Straßenverkehr.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans in erster Linie die Bestandssituation planungsrechtlich gefasst werden soll, ist hinsichtlich zukünftiger Nutzungsänderungen nicht mit einer möglichen negativen Verstärkung des Ist-Zustandes zu rechnen. Aufgrund der weiterhin geplanten vorwiegend gewerblichen Nutzung ist nur mit geringfügigen Änderungen des Verkehrsaufkommens verbunden mit einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes zu rechnen. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes zu erwarten.

Zur Erhaltung der aktuellen Verhältnisse bzw. entgegen einer Verstärkung sind bei zukünftigen Nutzungsänderungen die Grenzwerte des BImSchG und der TA Luft zu beachten. Darüber hinaus werden die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung mit einer positiven siedlungsklimatischen Wirkung als ausreichend angesehen.

### **Schutzgut Klima**

Durch die erhöhte Versiegelung im Plangebiet ist die Fläche bereits mit einem mittleren bis erhöhten Faktor bioklimatisch belastet. Im Umkreis ist jedoch von einer sehr hohen Effektivität der Kaltluftleistung auszugehen (Stadt Mannheim 2016). Lokalklimatisch ist der Untersuchungsraum somit durch weniger günstige bioklimatische Verhältnisse gekennzeichnet. Durch die Lage am Altn Neckarverlauf und durch die südlich offen gehaltene Landschaft profitiert das Plangebiet jedoch unmittelbar von dessen Gunsteffekten (Kalt- und Frischluftproduktion).

Die Stadtklimaanalyse 2020 stellt in der Analyse den Geltungsbereich als siedlungsgeprägten Wirkraum mit Wärmeinseleffekt dar. Die Differenz der Lufttemperatur gegenüber den umgebenden Flächen im Ausgleichsraum als mäßig bis mittelstark zu beschreiben. Ein klimaökologischer Schutzbedarf von Flächen besteht aufgrund der vorhandenen baulichen Inanspruchnahme nahezu nicht. Untergeordnet werden weniger dicht bebaute Abschnitte als lokale Kaltluftentstehungsgebiete ermittelt.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu keinen Barrierewirkungen bezüglich Luftbewegungen kommen. Die getroffenen Festsetzungen zur stärkeren Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie einer teilweisen Entsiegelung bei zukünftigen Bauvorhaben können zu lokalen Verbesserungen insbesondere der Temperaturverhältnisse beitragen.

Die Durchführung der Planung wird gegenüber dem Ist-Zustand zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des Ist-Zustandes zu erwarten.

Um die derzeitige Situation nicht zu verschlechtern bzw. zu verbessern wird die weitere Versiegelungsmöglichkeit vorhandener Flächen eingeschränkt. Hierzu werden die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Allgemeine Entsiegelung und Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke,
- Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken,
- Herstellung klimawirksamer Strukturen über Dachbegrünung.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind Grünflächen vorgesehen, die einen Anteil von mind. 20 % je Baufeld einnehmen. Diese Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen tragen zu einer Verminderung thermischer Belastungen bzw. des Wärmeinseleffektes bei.

Durch die erstmalige Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird sichergestellt, dass im Vergleich zur bisherigen Situation nun keine weitergehende bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus stattfindet. Damit werden Belüftungskorridore freigehalten und großflächige geschlossene Baustrukturen vermieden.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist mehrheitlich durch die Nutzung als Gewerbegebiet sowie durch Einzelhandelsflächen geprägt. Östlich verlaufende Hochspannungsleitungen sowie die Autobahnen A 6 und A 656, die Bundesstraße B 38a wie auch Straßenbahnlinien, die am Gebiet entlangführen, tragen zu einer landschaftlichen Vorbelastung des bereits anthropogen geprägten Gebietes bei. Der Bereich des Bebauungsplans weist auch aufgrund der vorwiegend gewerblichen Nutzung eine geringe bis keine Erholungsfunktion auf. Das Schutzgut Landschaft nimmt für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen eine geringe Wertigkeit ein.

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorliegenden Nutzungen ist das Schutzgut bereits stark vorbelastet und damit auch die Erholungseignung sehr begrenzt. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplans in erster Linie die Bestandssituation planungsrechtlich gefasst werden soll, ist nur bei zukünftigen Nutzungsänderungen mit möglichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Das Gebiet wird sich nicht wesentlich verändern, da die gewerbliche Nutzung nach wie vor einen Großteil der Fläche einnehmen wird sowie nicht erwünschte Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Zudem

wird durch die Beschränkung der Höhe erreicht, dass keine negative Außenwirkung hervorgerufen wird. Die zu erwartende Beeinträchtigungsintensität wird somit als gering eingestuft. Daher ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen dem Siedlungs- und Landschaftsbild sowie der Erholungseignung keine besondere Bedeutung zukommt.

Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation erfolgen Gestaltungsmaßnahmen für den bebauten Bereich, z.B. durch Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen. Zusammen mit der Anpflanzung einer Hecke als Biotopverbundmaßnahme und den Festsetzungen, die eine 20%ige Freifläche je Baugrundstücke vorschreiben, sind die Maßnahmen als ausreichend anzusehen. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird in dem bereits vorbelasteten Gebiet somit nicht weiter beeinträchtigt, sondern in diesem Fall geringfügig aufgewertet. Hierzu tragen auch die festgesetzten oder empfohlenen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung bei.

### **Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung sind vor allem durch die Verkehrssituation (B 38a, L 637, Hans-Thoma-Straße, Erschließungsstraßen, Stadtbahnlinien 5 bzw. 6, Verkehrslandeplatz Mannheim) sowie durch die bereits bestehende Gewerbenutzung innerhalb und auf der Nordwest- und Südseite an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Nutzungen und mit der Nutzung des Maimarktgeländes und der SAP-Arena im Zusammenhang stehende Geräusche hinsichtlich Lärm vorbelastet. Die Schalltechnische Untersuchung (Stadt Mannheim, 2019) hat entsprechende Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm erfasst, welche bereits heute teilweise die geltenden Orientierungs- bzw. Richtwerte überschreiten.

Die Gesamtlärmbelastung des Plangebietes durch Verkehrsgeräusche steigt aufgrund der allgemeinen Straßenverkehrszunahme um bis zu 1 dB(A). Auf Grund der prognostizierten Beurteilungspegel sind im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag- und für den Nachtzeitraum in Gewerbegebieten bis 9 dB(A) zu erwarten. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung werden tags und nachts hinsichtlich einer für ausgewählte Nutzerkreise ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung nicht überschritten. Eine für jedermann zulässige dauerhafte Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht zulässig. Entsprechende bestehende Nutzungen sind nur im Bereich Trübnerstraße 12 Geräuscheinwirkungen oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung für solche Nutzungen ausgesetzt. Diese Belastung ist unabhängig vom Inhalt der Planung.

Zur Lösung der schalltechnischen Konflikte sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form verbesserter Außenbauteile an schutzbedürftigen Räumen angewendet werden. Es wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Das Plangebiet selbst ist bereits überwiegend besiedelt. Die künftige Entwicklung der Flächen kann von einer Füllung von Baulücken bis hin zu einer Ersatzbebauung mit gewerblichen Nutzungen einzelner Flächen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel auf zwei Flurstücken, auf denen sich im Bestand ein Möbelmarkt und ein Küchenverkaufsgeschäft befinden, ist gegenüber dem Bestand nicht von einer signifikanten Verkehrszunahme aus dem Plangebiet heraus auf seine Nachbarschaft über den Rahmen der allgemeinen Verkehrszunahme auszugehen.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Richtwertüberschreitungen aus den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen, sind bei einer Änderung oder einem Neubau einer gewerblichen Anlage reduzierte Emissionen zu



berücksichtigen. Eine Verteilung der für das gesamte Plangebiet potenziell zur Verfügung stehenden zulässigen Geräuscheinwirkungen erfolgt durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung.

Die planungsrechtlich nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind damit mit der Nachbarschaft verträglich. Damit ist gewährleistet, dass es durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch kommt.

Bei einer Neuansiedlung einer gewerblichen Anlage im Plangebiet oder bei einer genehmigungspflichtigen Änderung einer bestehenden gewerblichen Anlage im Plangebiet ist durch den Antragstellenden der Nachweis zu erbringen, dass die in der Geräuschkontingentierung festgesetzten schalltechnischen Emissionskontingente nicht überschritten werden.

Da durch die Planung keine sonstige Verkehrszunahme erwartet wird, sind bei Nichtdurchführung der Planung vergleichbare Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehr zu erwarten wie bei Durchführung der Planung. Dies gilt sowohl innerhalb wie außerhalb des Plangebietes.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgen im Geltungsbereich können sich auf freien Grundstücken neue gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Bestehende gewerbliche Nutzungen können verändert oder erweitert werden. Da bereits im Bestand in der Gesamtheit unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegen, sind bei Nichtdurchführung der Planung neue Nutzungen nur genehmigungsfähig, wenn die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 bzw. 10 dB(A) tags bzw. nachts unterschritten werden, damit langfristig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung der gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräuscheinwirkungen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Es wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist eine Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt. Für die Teilflächen in den Bereichen mit der Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes GE und für die Teilflächen in den Bereichen mit der Art der baulichen Nutzung eines Sondergebietes (SO1 und SO2) sind im Bebauungsplan richtungsbezogene Zusatzkontingente festzusetzen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Ausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorzufinden.

Bei Durchführung der Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der nicht vorhandenen denkmalgeschützten Objekte im Planungsbereich werden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen ergeben.

Da kein negativer Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erfolgt, sind keine Maßnahmen vorgesehen. Sollten bei der Durchführung künftiger Vorhaben archäologische Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen. Die zuständige Stelle ist vor Beginn von Baumaßnahmen in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
  - Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
  - Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB) und
  - Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- wurden abgegebene Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 01.09.2017 bis 29.09.2017 auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten Äußerungen zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels am Standort. Diese wurden mit der Festsetzung von Sondergebieten und Zulässigkeitsregelungen im Sinne des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim berücksichtigt. Daneben ergingen Auskünfte zu geräuschintensiven Tätigkeiten auf Betriebsgrundstücken ansässiger Betriebe, welche Eingang in die schalltechnische Untersuchung gefunden haben.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Wesentlichen Hinweise gegeben, welche Belange aus fachlicher Sicht in die weitere Planung einzubeziehen oder ergänzend bzw. vertiefend gutachtlich zu untersuchen sind. Dies betraf insbesondere die Aspekte Natur- und Artenschutz (z.B. Gehölz- und Grünbestände, Gebäudebegrünungen, mögliche Brutstätte der Haubenlerche), Boden- und Grundwasser (Altlasten und Auffüllungen), Umsetzung raumordnerischer Vorgaben im Bereich Einzelhandel, Verkehr (Nähe zu Bundesfernstraßen), Betrieb von Richtfunkstrecken, Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze, Gefahrenverdachtserforschung hinsichtlich Kampfmitteln. Die inhaltliche Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgte sofern erforderlich im Rahmen der weiteren Vertiefung (Entwurf) des Bebauungsplans durch Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise. Für den Geltungsbereich wurden teilweise erstmals Begrünungsmaßnahmen für Grundstücke und Gebäude festgesetzt. Ein Vorkommen der Haubenlerche konnte nicht bestätigt werden, gleichwohl gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf Sie wurde hingewiesen. Die Standorte mit Bodenverunreinigungen wurde zusammen mit entsprechenden Handlungsbedarfen in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen. Die Festsetzung von Sonder- und Gewerbegebieten integriert Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandel im Sinne der Ziele von Raumordnung und Landesplanung. Der Betrieb von Richtfunkstrecken, der geplante Ausbau der Übertragungsnetze und die Anbauverbotszonen bzw. Achtungsabstände zu Bundesstraßen werden mit den Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Das konkrete Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht nachgewiesen; auf Ihr mögliches Auftreten im gesamten Geltungsbereich wurde hingewiesen. Im Rahmen der jeweiligen Grundstücksnutzung, insbesondere bei Eingriffen in den Boden, ist dem in den Hinweisen enthaltenen Vorgehen hierzu durch die Eigentümer Rechnung zu tragen.

Gemäß Beschluss des AUT vom 12.05.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom 03.06.2002 bis einschließlich 03.07.2020 öffentlich ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Mannheim eingestellt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 22.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Mannheim und auf der Internetseite der Stadt Mannheim. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Äußerungen der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 28.05.2020 wurde den in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs.

2 BauGB übersandt. Die Stellungnahmen sollten bis zum 03.07.2020 abgegeben werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung äußerten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere zu folgenden Themen: Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel, Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und Grünhaltung von Grundstücken, Kampfmittelsituation, mögliche Einschränkung von Bauhöhe durch Versorgungsanlagen und zur Radwegführung. Die inhaltliche Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen erfolgte sofern erforderlich im Bebauungsplan durch Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise. Die Festsetzung von Sonder- und Gewerbegebieten integrierte bereits Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandel im Sinne der Ziele von Raumordnung und Landesplanung; sie wurden grundsätzlich beibehalten und bei Bedarf geringfügig modifiziert bzw. aktualisiert. Sämtliche Regelungen zur Grünhaltung und Bepflanzung des Geltungsbereichs, zum Artenschutz sowie Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung wurden gemeinsam mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Mannheim erörtert und bei Bedarf angepasst. Die Hinweise hinsichtlich Kampfmitteln waren bereits ausreichend und sind unverändert geblieben. Auf die erforderlichen Zustimmungen von Versorgungsträgern und sonstigen Stellen hinsichtlich der Verwirklichung von Bauhöhe wurden gesondert hingewiesen. Geplanten Baumaßnahmen für den Radverkehr im Geltungsbereich und seinem Umfeld wurden erläutert; sie sind allerdings nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplans.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Im Wesentlichen war damit die Änderung eines Sondergebiets verbunden. Neben den bereits bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie dem großflächigen Einzelhandel wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zur DHBW die Möglichkeit eröffnet, Studierendenappartements in den Obergeschossen eines Lebensmittelmarktes umzusetzen. Das Angebot ist aufgrund seiner Lage und seiner Größenordnung geeignet, um hier die Campusentwicklung der DHBW zu unterstützen und dieser besonderen Wohnraumnachfrage vor Ort wirkungsvoll zu begegnen. Zur Verwirklichung war es erforderlich, die schutzbedürftige Wohnnutzung „Studierendenwohnen“ im gewerblich geprägten Umfeld immissionsschutzrechtlich konfliktfrei an einem Standort zu ermöglichen. Die seit Mitte 2021 hierzu angestellten Vorprüfungen der schalltechnischen und bauleitplanerischen Umsetzbarkeit haben ergeben, dass dies mit den getroffenen Festsetzungen möglich ist. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Stadt Mannheim, 2022) wurden hierfür entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde eine geringfügige Vergrößerung des Lebensmittelmarktes zugelassen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt sowie auf der Internetseite der Stadt Mannheim eingestellt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2023 im Amtsblatt der Stadt Mannheim und auf der Internetseite der Stadt Mannheim. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ging eine Äußerung der Öffentlichkeit ein. Darin wurde die planungsrechtliche Sicherung eines Bäckers innerhalb eines Lebensmittelmarktes angeregt. Dies war nicht gesondert erforderlich, da von der bisherigen Festsetzung gedeckt.

Mit Schreiben vom 28.05.2020 wurde den in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der geänderte Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauGB übersandt. Die Stellungnahmen sollten bis zum 14.04.2023 abgegeben werden. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung äußerten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Teilweise wurden bereits vorgebrachte oder auch bereits ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigte Sachverhalte erneut geäußert. Stellungnahmen ergingen insbesondere zu Regelungen zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Bezug auf die vorgesehene Erweiterung

einer Nutzung im Zusammenhang mit Studierendenwohnen, Regelungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und Grünhaltung von Grundstücken unter Berücksichtigung ihrer zulässigen Bebaubarkeit und den Anforderungen des Landesklimaschutzgesetzes, Altablagerungen und der möglichen Einschränkung von Bauhöhen durch Versorgungsanlagen oder den benachbarten Flugplatz sowie Einschränkungen aufgrund der benachbarten Bundesstraßen. Auf dieser Grundlage wurden keine wesentlichen Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans vorgenommen; sie waren nicht erforderlich. Insbesondere die Regelungen zu zulässigen Nutzungen wurden beibehalten, auch in Bezug auf Einzelhandel. Auch wenn der Standort nicht die umfassende Qualität eines zentralörtlichen Standortbereiches für Einzelhandelsgroßprojekte aufweisen kann, gewichtet die Stadt Mannheim die bestandsorientierte Modernisierung eines Lebensmittelmarktes verbunden mit der Schaffung von Wohnraum vorliegend höher als eine mögliche, aber nur äußerst geringfügige Wirkung auf die innerstädtische Nahversorgungsstruktur. Die bereits berücksichtigten Sachstände zu Altablagerungen, Bauhöhenbeschränkungen und Abständen zu Verkehrswegen des Bundes wurden bei Bedarf aktualisiert. Das Zusammenwirken der bundesgesetzlichen Regelungen des Bauplanungsrechts und der Landesgesetzgebung, hier zum Klimaschutz wurden erläutert. Hieraus ergaben sich insgesamt keine anderen Handlungserfordernisse oder Änderungsbedarf der Inhalte.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden durch die Stadt Mannheim nicht in Betracht gezogen, da sie sich nicht ergeben haben. Das Bestandsgebiet ist in seiner Lage bereits festgelegt. Es leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung durch den Schutz bislang unbebauter Flächen. Die für die weitere geplante Entwicklung vorgesehene Nutzungsmischung stellt unter Berücksichtigung der ermittelten Umweltsituation zur Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziel eine standörtlich und gesamtstädtisch geeignete Planung dar.