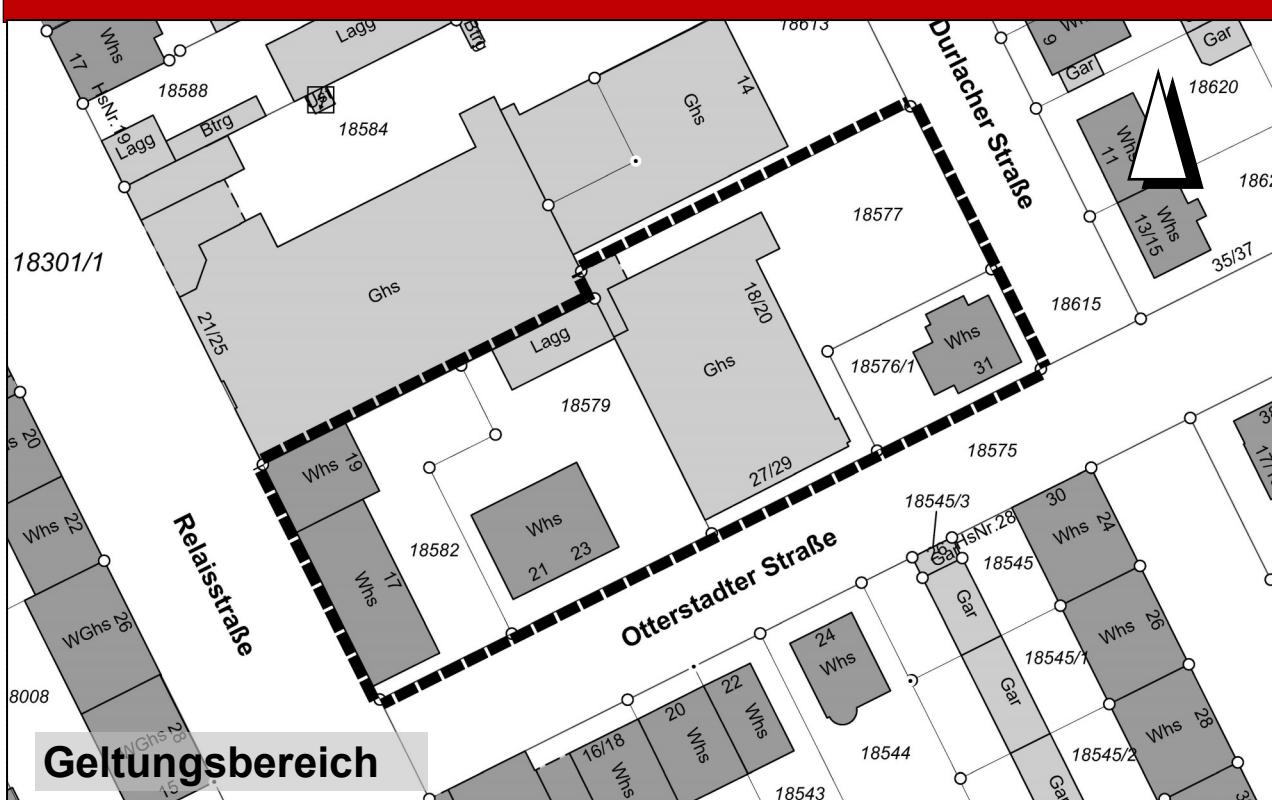


Bebauungsplan Nr. 85.26

Ecke Otterstadter Straße / Relaisstraße

in Mannheim-Rheinau



Lage und gegenwärtige Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Rheinau im Stadtteil Rheinau-Mitte. Westlich des Bebauungsplanes verläuft die Relaisstraße und südlich die Otterstadter Straße. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Straßenverkehrsflächen der Durlacher Straße begrenzt, im Norden durch die privaten Grundstücke eines weiteren Einkaufsmarktes sowie anderen Nutzungen.

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 3.700 m², die bereits weitgehend bebaut und versiegelt sind. Betroffen sind Flurstücke 18582, 18579, 18577 sowie 18576/1. Es existiert derzeit ein Mix aus Baukörpern mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbe nutzungen. Im angrenzenden, weiteren Umfeld dominiert die Wohnnutzung.

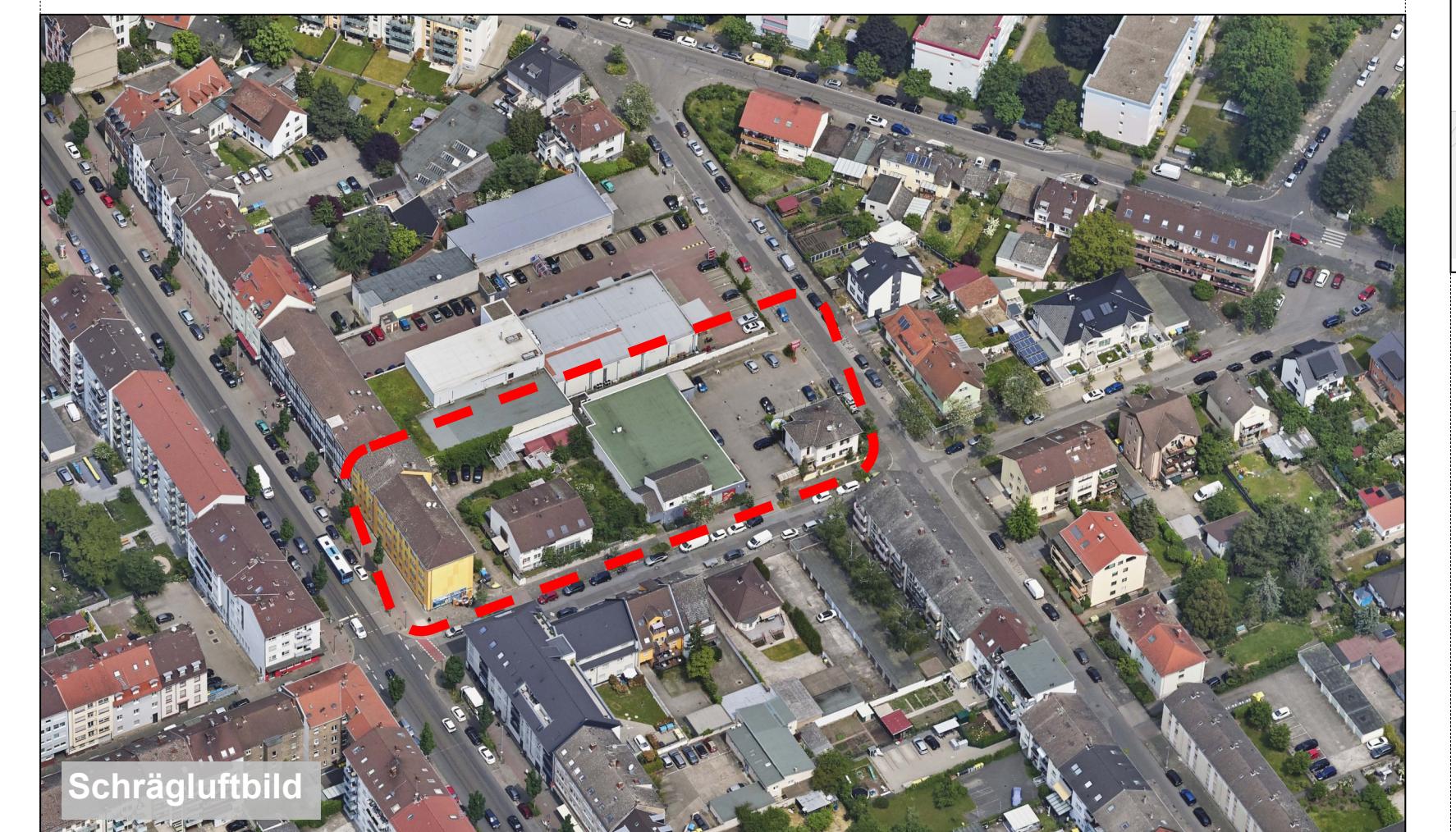
Der Geltungsbereich ist auf die Neuordnung beschränkt und richtet sich somit nach der unmittelbaren, städtebaulichen Erforderlichkeit.



Anlass und Ziel der Planung

Der Wohnungsmarkt hat sich, auch in Mannheim, in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Neben einer gestiegenen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist dies an der steigenden Preistendenz nachvollziehbar. Die Stadt Mannheim wurde bereits mit der Mietpreisbremsverordnung des Landes Baden-Württemberg vom 21.10.2020 in die Gebietskulisse der Gemeinden aufgenommen in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 soll den Kommunen die Bereitstellung von Wohnbau land erleichtert werden. Ziel ist es, bestehende Potentiale im Siedlungskörper zu aktivieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern bzw. schnellstmöglich zu schaffen. Das Gesetz umfasst vereinzelte Änderungen im Baugesetzbuch, u.a. die Erweiterung des Vorkaufsrechts, sowie insbesondere die zunächst befristete Einführung des neuen sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB. Der Bebauungsplan ermöglicht eine wohnraumbezogene Festsetzung, insbesondere des geförderten Wohnraums, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes sieht derzeit noch vor, dass das Verfahren nach § 9 Abs. 2d BauGB bis 31.12.2026 abgeschlossen sein müssen (Satzungsbeschluss).



Da ein großer Anteil des Wohnungsbaus im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB realisiert wird, will die Stadt Mannheim mit dem vorliegenden Planwerk im Sinne des Gemeinwohls steuernd eingreifen, um die Bedarfe der Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum zu decken. Insbesondere da bislang im Anwendungsbereich des § 34 BauGB die kommunalen Instrumente bei der Entwicklung neuer Baugebiete auf Basis städtebaulicher Verträge regelmäßig nicht greifen, da der Vertragspartner hier bereits ein Recht auf Bodennutzung hat und die Gemeinde daher wegen des Kopplungsverbot (§ 11 Abs. 2 S. 2 BauGB) nur schwer Zugeständnisse einfordern konnte. Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes zur Wohnraumversorgung kann das bisherige Gemeinwohldefizit im Sinne des Leitbilds der Stadt Mannheim abgemildert werden.

Durch das neu eingeführte Instrument des sektoralen Bebauungsplans kann die Stadt Mannheim über den Anwendungsbereich des 12-Punkte-Programms zum Wohnen für Mannheim hinaus Vorgaben zum sozialen Wohnraum formulieren und einfordern. Eine Kombination der beiden Instrumente bzw. Integration der Programminhalte in einen vorliegenden Bebauungsplan ist allerdings rechtlich nicht möglich. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind abschließend auf die Inhalte des § 9 Abs. 2d BauGB beschränkt.

Ein Vorhabenträger plant im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße / Relaisstraße" die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses inklusive einer Tiefgarage. Im Erdgeschoss des konkret umrissenen Vorhabens ist ein Einkaufsmarkt, ein Discounter mit Schwerpunkt auf Nahversorgungs-relevanten Sortimenten, sowie ein Drogeriemarkt vorgesehen. Darüber befinden sich in den Obergeschossen unterschiedlich große Wohneinheiten, insgesamt ca. 65 - 70 Stück.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans richtete sich die Zulässigkeit bislang nach dem Bebauungsplan Nr. 85.24 „Stadtteilzentrum Rheinau östlich und westlich der Relaisstraße“. Der rechtskräftige Plan regulierte die Zulässigkeit von Wettbüros und ähnlichen Vergnügungsstätten im Sinne des § 9 Abs. 2b BauGB. Die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Die Sicherung eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau bei noch nicht realisiertem Baurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsgebiet nur durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d BauGB mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwicklung geförderten Wohnraums möglich.

Städtebauliches Konzept



Gemäß dem konkret umrissenen Vorhaben ist ein Rückbau der bestehenden Gebäudekörper vorgesehen. Die künftigen Baukörper bilden eine Blockrandbebauung entlang dem öffentlichen Straßenraum. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten u.a. ein Discounter und ein Drogeriemarkt sowie deren Anlieferung. Darüber befinden sich auf mehreren Vollgeschossen die Wohnungen sowie ein begrünter Innenhof als Aufenthaltsfläche für die künftigen Bewohner. Der Wohnungsmix umfasst ca. 65 - 70 Wohneinheiten und eine Spannweite von 40 bis 90 m². Gemäß aktueller Planung sollen 15 % der Wohneinheiten und 10 % der Wohnfläche die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Maßgebend für die Förderfähigkeit sind dabei die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen der Wohnraumförderung. Diese sieht etwa Vorgaben zu den Wohnungsrößen zu fördernder Wohnungen und energetischen Mindestanforderungen vor. Neben der Begrünung des Innenhofes, der als Aufenthaltsbereich für die Bewohner fungiert, sollen auch die weiteren Dachflächen begrünt und zu gleich mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Umfeld, zusätzlich sind Rücksprünge des jeweils obersten Geschosses vorgesehen. Dadurch wird einen gestuften Übergang zum Bestand erreicht. An der Ecke Relaisstraße / Otterstadter Straße ist ein Hochpunkt vorgesehen (Staffelgeschoss). Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder der Gewerbeeinheiten sowie der Bewohner werden in einer gemeinsamen, eingeschossigen Tiefgarage umgesetzt.



Umweltbelange

Das Plangebiet ist im Bestand bereits baulich überformt und anthropogen geprägt. Die Stadt Mannheim liegt im stark durch hochsommerliche Hitze- und Trockenperioden geprägten Oberrheingraben, deren Andauer und Intensität angesichts des Klimawandels zunehmen werden.

Die Stadtklimaanalyse (2020) der Stadt Mannheim zeigt insbesondere, dass Hitze zukünftig eine stärker werdende Problematik für eine wachsende, sich verdichtende Stadt darstellt (hohe Nutzungsichte und -vielfalt). Die Aspekte Hitze (urban-heating-Effekt; städtische Wärmeinseln) und Starkregen/Sturm sind mit Blick auf die Lage und Beschaffenheit des Plangebietes bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Laut Stadtklimaanalyse befindet sich das Plangebiet in einem bioklimatisch belasteten Stadtgebiet (Belastungsklasse 3). Zur Reduzierung der stadtökologischen Belastung ist die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (Stellung der baulichen Anlagen, energetische Sanierung) im Rahmen des Bauantrags zu prüfen und sicherzustellen.

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB sind im vorliegenden Verfahren städtebaulich nicht erforderlich und rechtlich im sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nicht möglich.

Bebauungsplanverfahren

Zur Umsetzung der Planung ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Bei der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Der § 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau / Wohnraum bezogen sind. Dieser Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend. Weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB, wie z.B. grünordnerische Festsetzungen, sind im sektoralen Bebauungsplan nicht möglich.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 14.04.2025 bis einschließlich 30.04.2025