

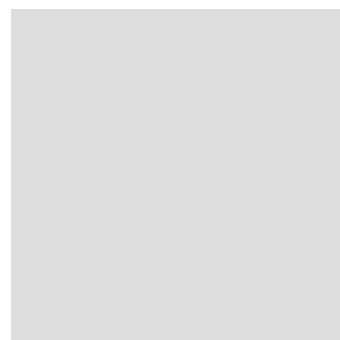
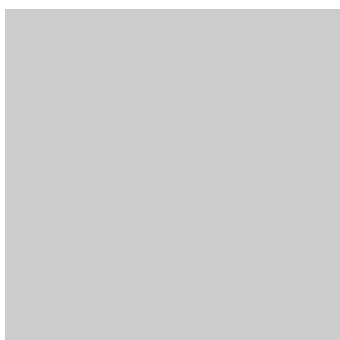
Bebauungsplan Nr. 85.26

„Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße“

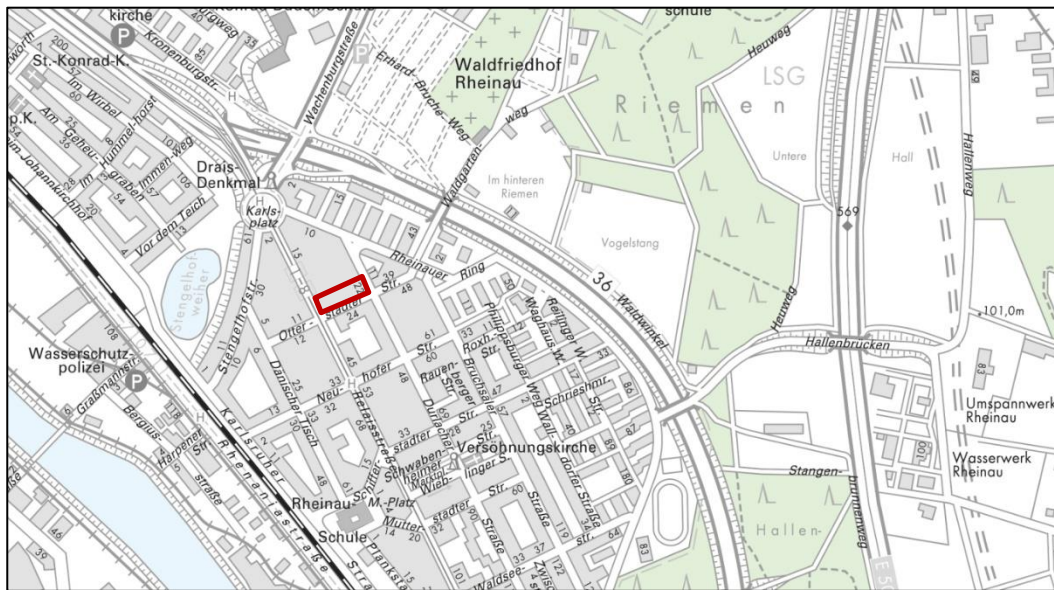
in Mannheim – Rheinau

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	XX.YY.2023
Öffentliche Bekanntmachung	XX.YY.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	XX.YY.2023
Öffentliche Bekanntmachung	XX.YY.2023
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	
Öffentliche Bekanntmachung	XX.YY.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	XX.YY.2023 – XX.YY.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	XX.YY.2023
Inkrafttreten	XX.YY.2023

Bearbeitung

Projektleitung Stadt Mannheim:



Projektleiter: Christoph Marggraff, 0621/ 293- 72 88, christoph.marggraff@mannheim.de

Projektassistenz: Nadia Damonte, 0621/ 293- 75 34, nadia.damonte@mannheim.de

INHALT

1	Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	5
2	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	7
3	Planverfahren	8
4	Städtebauliches Konzept / Ausgangslage	9
5	Beschreibung des Plangebietes	10
5.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	10
5.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
5.3	Erschließung des Plangebietes	10
6	Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	11
6.1	Übergeordnete Planungen	11
6.2	Rechtliche Planungsvorgaben	13
7	Begründung der Festsetzungen	14
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	14
8	Auswirkungen der Planung	16
8.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	16
8.2	Belange des Verkehrs	16
8.3	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
8.4	Belange der Ver- und Entsorgung	17
8.5	Belange der Grundstückseigentümer	17
9	Maßnahmen der Verwirklichung	18
9.1	Realisierung	18
9.2	Bodenordnung	18
10	Kennzahlen	18
10.1	Flächenbilanz	18
11	Rechtsgrundlagen	18

1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

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 Mietpreisbremsverordnung¹ 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 Wohnbauland 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). Eine mögliche Entfristung des neuen sektoralen Bebauungsplanes wird durch die Bundesregierung bereits geprüft.²

Im Leitbild der Stadt Mannheim werden Stadtquartiere mit einer sozial ausgewogenen Mischung in den Quartieren angestrebt. Wohnen ist als zentrales Thema in den strategischen Zielen der Stadt Mannheim verankert. Um als Wohnort attraktiv zu bleiben, sind neue, vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen unerlässlich. Gezielte Investitionen und Maßnahmen wie geförderter Wohnungsneubau und alternative Wohnangebote sollen dabei für eine ausgewogene soziale Mischung in den Quartieren sorgen. Vor allem älteren Menschen soll es ermöglicht werden, in ihrer Wohnung und ihrem gewohnten Umfeld leben zu können, solange es ihren Bedürfnissen entspricht. Zugleich soll Mannheim ein attraktiver und lebenswerter Wohnort für alle gesellschaftlichen Gruppen sein, der insbesondere Fach- und Führungskräfte in die Stadt zieht und von einer Abwanderung ins Umland abhält. Die Stadt Mannheim schafft die erforderlichen Rahmenbedingungen, damit diese Bedarfe gedeckt werden können.

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

¹ Vgl. BW.de: <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse>, Zugriff am 15.03.2023.

² Vgl. BW.de: <https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/bauland-mobilisieren-und-wohnraum-schaffen>, Zugriff am 15.03.2023.

Kopplungsverbot (§ 11 Abs. 2 S. 2 BauGB) nur schwer Zugeständnisse einfordern konnte.³ 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 ist ein Einkaufsmarkt, ein Discounter mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente, vorgesehen. Darüber befinden sich unterschiedlich große Wohneinheiten, insgesamt ca. 65 Stück. Das Projekt wurde am 08.12.2022 im Gestaltungsbeirat der Stadt Mannheim vorgestellt⁴ und gestalterisch beurteilt. Im Hinblick auf die Architektur wurden einzelne Belange als überarbeitungsbedürftig eingestuft, u.a. maximale Höhe der baulichen Anlage. Der Beirat empfahl eine weitere Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

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.

³ Vgl. Dr. Reiling: Der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht (ZfBR), Heft 3, 2021, Rn 228.

⁴ Konzept zum Wohn- und Geschäftshaus: <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/stadtgestaltung-und-stadtbild/gestaltungsbeirat/gbr-2022/63-gbr-am-08-12-2022>, Zugriff am: 13.03.2023

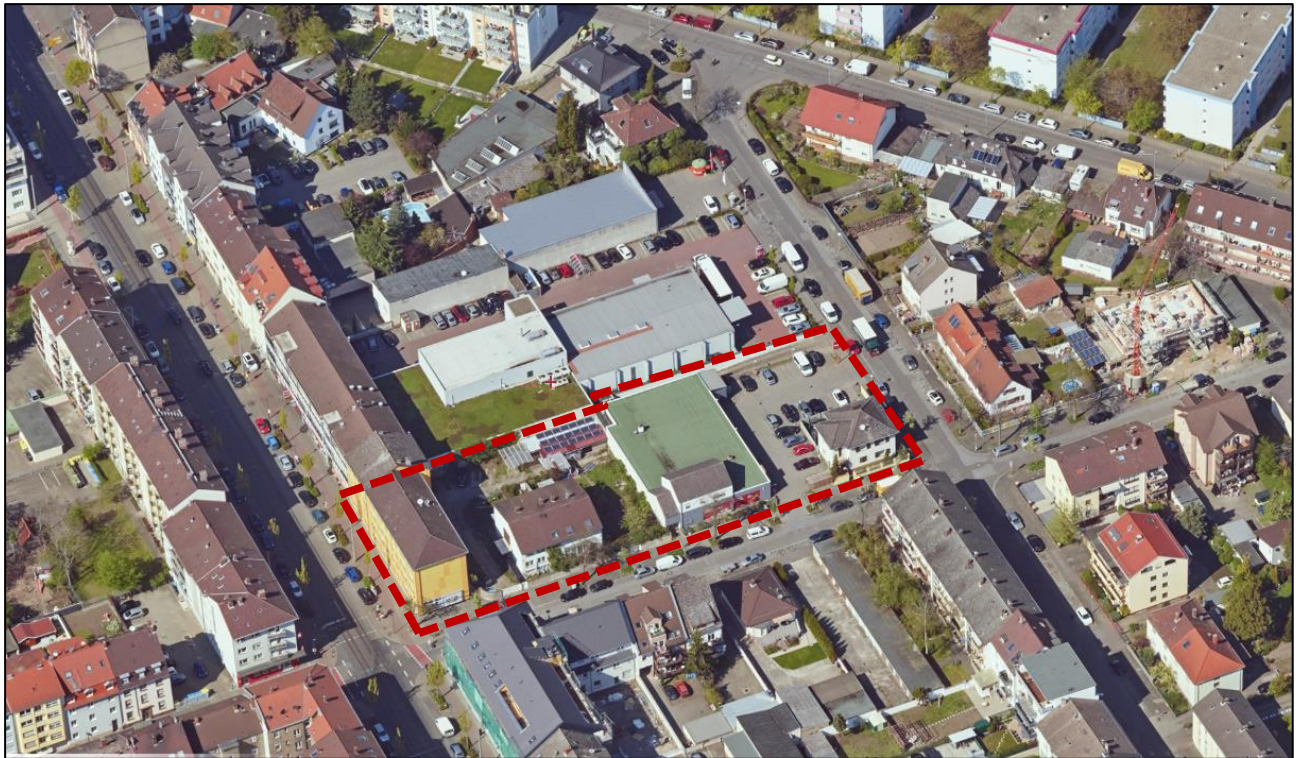


Abbildung 1: Schrägluftbild zum Bestand im Plangebiet (rote Umrandung) und dessen direktes Umfeld

Ziel des Bebauungsplan Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße" ist es, geförderten und bezahlbaren Wohnraum im Stadtbezirk Rheinau zu schaffen und rechtlich abzusichern. Hierzu werden Flächen festgesetzt, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger für einen im Verfahren zu bestimmenden Prozentsatz der entstehenden Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Die genaue Höhe der Quote soll im weiteren Verfahren festgelegt werden. Da im unbeplanten Innenbereich anders als bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen keine planbedingte Bodenwertsteigerung entsteht, ist hier aus Sicht der Verwaltung – insbesondere im Rahmen der Einführung eines solchen neuen Instrumentes – im Vergleich zum *12-Punkte-Programm zum Wohnen* eine niedrigere Quote vertretbar. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage kann den anhaltenden, angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Stadt Mannheim entgegengewirkt werden, ohne dabei unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

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 Gewerbenutzungen. Im angrenzenden, weiteren Umfeld dominiert die Wohnnutzung.

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



Abbildung 2: Luftbildausschnitt zum Geltungsbereich (Umrandung) und dessen Umgebung

3 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs; es ist vollständig von Bebauung und Verkehrswegen umschlossen. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt voraussichtlich unter 3.500 m² und unterschreitet somit deutlich die Obergrenze von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000 Gebiete oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG vor.

Insofern sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiter wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens sachgerecht ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden. Gleichzeitig gelten jedoch Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; sie erfordern deshalb im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen Ausgleich.

Der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße" kann im vorliegenden Fall nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft. Durch die Überlagerung mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 85.24 „Stadtteilzentrum Rheinau östlich und westlich der Relaisstraße“ entsteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

4 Städtebauliches Konzept / Ausgangslage

Basierend auf den strategischen Zielen der Stadt Mannheim wurde 2014/ 2015 das Handlungskonzept zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Raum.Stadt II“⁵ mit der Zielsetzung erarbeitet die soziale Durchmischung und den gesellschaftlichen Zusammenhalt durch adäquaten Wohnraum für alle Gruppen – Haushalte mit niedrigen, mittleren und höheren Einkommen – zu sichern. Die Schaffung und Sicherung eines möglichst breiten Wohnungsangebots, in unterschiedlichen Preissegmenten, in Miete und im Eigentum und für unterschiedliche Zielgruppen, war und ist deshalb wohnungspolitisches Ziel. „Wohn.Raum.Stadt II“ ist als Planungsgrundlage zu verstehen, die auf wissenschaftlichen Analysen und Studien zum Wohnungsmarkt – unter besonderer Berücksichtigung des Zusammenhangs von demografischer Entwicklung und Wohnungsbedarf bzw. Wohnungsnachfrage – aufbaut und daraus wohnungspolitische Handlungsfelder aufzeigt. Derzeit wird mit der sog. „Wohnungspolitischen Strategie“ eine Fortschreibung des bisherigen Handlungskonzepts zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Stadt.Raum II“ vorbereitet.

Ausgehend von den Erkenntnissen der aktuellen Wohnungsnachfrageprognose 2021 – 2040 ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mannheim weiterhin groß. Bei der Betrachtung ist es sinnvoll den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 und in die Zeit danach einzuteilen, da Mannheims Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 16.000 Personen zunehmen wird, danach flacht das prognostizierte Bevölkerungswachstum stark ab. Insgesamt wird ein Bedarf von 14.800 neuen Wohneinheiten im Zeitraum 2022-2040 prognostiziert. Der prognostizierte Neubaubedarf liegt bis 2030 bei rund 7.400 Wohneinheiten. Dieser wird durch vorhandene Wohnbaupotenziale mit den bereits geplanten Wohneinheiten gut adressiert, sofern alle Projekte realisiert werden. Der Bedarf nach dem Jahr 2030 wird ebenfalls auf rund 7.400 Wohneinheiten geschätzt. Dieser ergibt sich nicht primär durch die steigende Bevölkerung (quantitativer Bedarf), sondern durch die Notwendigkeit in die Jahre gekommene Gebäude grundlegend zu sanieren oder zu ersetzen oder durch sich verändernde Bedarfe beispielsweise in Bezug auf Barrierefreiheit (qualitativer Bedarf). Da eine Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich sowohl im Hinblick auf die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sowie auf Herstellung und Auslastung von Infrastruktur nicht nachhaltig ist, ist eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie die Umnutzung bestehender Bauflächen über die bisherigen Planungen hinaus erforderlich.

⁵ Vgl. Mannheim.de: <https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/wohnungsmarkt/wohn-raum-stadt>, Zugriff am 16.03.2023.

Rund 70 % der gesamten prognostizierten Neubaunachfrage in Mannheim entfallen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 30 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH). Die Wohnungsnachfrageprognose weist darauf hin, dass es insbesondere für Familien wichtig ist attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus zu bieten. Entscheidende Faktoren sind dabei ausreichend Wohnfläche und frei zugängliche Grünflächen. Beispiele für Familienwohnen in Mehrfamilienhäusern finden sich auf den Konversionsflächen. Die am stärksten wachsende Gruppe sind Seniorenhaushalte. Hier geht es um die Deckung des Bedarfs beispielsweise durch seniorengerechte Sanierung oder Schaffung von Tauschmöglichkeiten. In der Prognose wird weiterhin auf den kontinuierlichen Bedarf an gefördertem Wohnraum hin. Da in den kommenden Jahren viele Wohnungen aus der gesetzlichen Bindung herausfallen besteht auch hier Handlungsbedarf. Um die bisherige Versorgungsquote zu halten sieht die Prognose den Neubau von 1.200 geförderten Wohnungen vor. Bei einer deutlich gesteigerten Versorgungsquote 2.500. Die Annahme eines eher höheren Bedarfs scheint dabei plausibel. Die Wohnungsnachfrageprognose schlägt beim neu zu bauenden geförderten Wohnraum folgenden Wohnungsmix vor: 35-40% für Einpersonenhaushalte, 25-30% Wohnungen für zwei Personen, 15-20% Wohnungen für drei Personenhaushalte und 15-20% Wohnungen für größere Haushalte. Grundsätzlich soll der Fokus beim Neubau auf bezahlbarem Wohnraum, familiengerechtem Wohnraum sowie barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum liegen.

Neben der Aktivierung von Baulücken, der Aufstockung von Gebäuden oder Umnutzung untergenutzter Gewerbebauten kann auch durch die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB ein Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden. Zugleich wird auch die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden und die Innenentwicklung in der Stadt Mannheim weiterhin forciert (Innen- vor Außenentwicklung).

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

An der Straßenkreuzung Durlacher Straße / Otterstadter Straße wurde das Plangebiet bislang durch Flachbau eines Discounters und dessen ebenerdige Stellplatzfläche sowie eines freistehenden Einfamilienhauses geprägt. In der anderen Hälfte des Geltungsbereiches dominiert die Wohnnutzung in Form von unterschiedlichen Geschosswohnungsbauten. Die Flächen sind durch ihre innerörtliche Lage erschlossen.

5.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privater Hand.

5.3 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit der Relaisstraße, der Landesstraße L 542, über die Bundesstraße B 36 nach Norden an die Innenstadt in Richtung Hauptbahnhof und nach Süden an die Bundesautobahn BAB 6 angebunden. In der Relaisstraße verkehren die Stadtbahnlinien 1 und 8, die nächste Haltestelle „Neuhofer Straße“ befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 100-200 m).

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch die Lage an den öffentlichen Verkehrsflächen im Rechtssinne erschlossen. Über die Straßen ist die Zufahrt für Kraftfahrzeuge und über die straßenbegleitenden Gehwege die Zugänglichkeit für Fußgänger gewährleistet. Entlang der Relaisstraße führt beidseitig ein kombinierter Rad-/ Fußweg mit gesondert markierter Radspur.

6 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 15.12.2014) ist die Fläche des Bebauungsplanes als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Weitere Ziele gibt der übergeordnete Plan für den Teilbereich nicht vor. Entsprechend ist die Entwicklung mit der Regionalplanung vereinbar.

6.1.2 Flächennutzungsplan 2015/2020

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als eine Wohnbaufläche dargestellt, eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich. Somit kann die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im weiteren Genehmigungsverfahren sind die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen abschließend zu prüfen.



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

6.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des vorliegenden 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 von Vorhaben richtet sich ansonsten nach § 34 BauGB.

Der vorliegende, sektorale Bebauungsplan Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße" ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 85.24 und das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB sowie alle weiteren Satzungen und Verordnungen der

Stadt Mannheim, in deren Umgriff das Planungsgebiet liegt, stehen dem neuen Bebauungsplan Nr. 85.26 nicht entgegen und gelten weiterhin. Durch die Überlagerung mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 85.24 „Stadtteilzentrum Rheinau östlich und westlich der Relaisstraße“ entsteht kein qualifizierter Bebauungsplan, es handelt sich um eine Ergänzung des Planungsrechts.

6.1.4 Leitbild 2030

Der Gemeinderat hat das Leitbild in seiner Sitzung am 12. März 2019 verabschiedet. Es wird kontinuierlich fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Ein strategisches Ziel der Stadt Mannheim ist es, Bildungsgerechtigkeit zu gewährleisten, Armut zu verhindern und die soziale sowie die kulturelle Teilhabe aller Mannheimer und Mannheimerinnen sicherzustellen. Dafür soll eine ausgewogene soziale Durchmischung in den einzelnen Mannheimer Quartieren – zum Beispiel durch die Schaffung von gefördertem Wohnraum und die Erweiterung des Angebots an alternativen Wohnformen – sorgen.

Die Stadt Mannheim möchte – im Sinne des strategischen Ziels „Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich“ – Personen mit Pflegebedarf, chronischen Krankheiten und Behinderung bei einer selbstbestimmten Lebensführung unterstützen. Aus diesem Grund fördert die Stadt beispielsweise die Schaffung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut in Mietwohnungen und Wohneigentum.

6.1.5 Zentrenkonzept

Im April 2009 wurde das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim durch den Gemeinderat beschlossen. Da sich seit der Erarbeitung des zugehörigen Gutachtens bau- und planungsrechtliche Änderungen sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechungen (z.B. zu Großflächigkeit und zentralen Versorgungsbereichen) ergeben haben, wurde das Zentrenkonzept fortgeschrieben. Der abgestimmte Konzeptentwurf zur Fortschreibung wurde am 20. Februar 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Gemeinderat beschlossen.⁶

Ziel der Fortschreibung war einerseits, einen Überblick über die aktuelle Situation des Einzelhandels zu erhalten und andererseits die perspektivische Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mannheim aufzuzeigen. Gleichzeitig wurde auf Basis der aktualisierten Daten das bisherige Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels überprüft und angepasst. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage städtebaulicher Ziele räumlich zu steuern und baurechtlich umsetzen zu können.

Grundlegende Ziele des Zentrenkonzepts sind die Funktionsstärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung. Entsprechend diesen Zielen soll an nicht integrierten Standorten kein zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden bzw. Neuansiedlungen und Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem (Kern-)Sortiment sollen an integrierten Standorten und insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Bei Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht

⁶ Vgl. Beschlussvorlage V016/2018

zentrenrelevanten Sortimenten ist - insbesondere an nicht integrierten Standorten - auf die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten.

Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 85.26 „Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße“ liegt im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum Rheinau“. Entsprechend den Grundsätzen des Zentrenkonzepts sollen in Stadtteilzentren Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur unterhalb der Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche) regelmäßig möglich sein. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, z.B. Lebensmittelmärkte, sind bei standortgerechter Dimensionierung in zentralen Versorgungsbereichen auch oberhalb der Großflächigkeit möglich. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen richtet sich am Standort nach § 34 Abs. 1 BauGB, da sowohl der bestehende Bebauungsplan Nr. 85.24 „Stadtteilzentrum Rheinau östlich und westlich der Relaisstraße“ als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 85.26 ein einfacher Bebauungsplan sind. Die städtebauliche Verträglichkeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB durch den Antragsteller nachzuweisen.

6.2 Rechtliche Planungsvorgaben

Nachfolgend werden auf Basis des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)⁷ sowie des städtischen Geoinformationssystems die zentralen Erkenntnisse aufgelistet.

6.2.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend vor. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Backofen-Riedwiesen“ (Schutzgebiets-Nr. 2.078) in ca. 2 km Luftlinie südlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischenliegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstrassen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

6.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend vor. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete ist das Gebiet „Unterer Dossenwald“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.014) in ca. 400 m Luftlinie östlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung sowie den dazwischenliegenden Verkehrsflächen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

6.2.3 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vor. Das nächstgelegene geschützte Biotop ist das Biotop „Baggersee am Karlsplatz“ (Biotop-Nr. 165172229079) in ca. 250 m Luftlinie westlich des Plangebiets.

⁷ Daten- und Kartendienst der LUBW: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/index.xhtml>, Zugriff am 14.03.2023.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernungen sowie den dazwischenliegenden Freiflächen ist keine Beeinträchtigung der geschützten Biotope zu erwarten.

6.2.4 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 das FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (Schutzgebiets-Nr. 6617341) in ca. 500 m Luftlinie östlich des Plangebiets zu nennen.

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

6.2.5 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

6.2.6 Denkmalschutz

Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich mit einem Wohnhaus in der Relaisstraße 5 und somit ca. 150 m nördlich vom Plangebiet.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernungen sowie den dazwischenliegenden Freiflächen ist keine Beeinträchtigung der geschützten Biotope zu erwarten.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Festsetzung zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 85.26 "Ecke Otterstadter Straße/ Relaisstraße" ist es gefördert und bezahlbaren Wohnraum im Stadtbezirk Rheinau, Stadtteil Rheinau-Mitte zu schaffen und rechtlich abzusichern. Hierzu werden Flächen festgesetzt, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger für einen im Verfahren zu bestimmenden Prozentsatz der entstehenden Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Die genaue Höhe der Quote soll im weiteren Verfahren festgelegt werden. Da im unbeplanten Innenbereich anders als bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen keine planbedingte Bodenwertsteigerung entsteht, ist hier aus Sicht der Verwaltung – insbesondere im Rahmen der Einführung eines solchen neuen Instrumentes – im Vergleich zum *12-Punkte-Programm zum Wohnen* eine niedrigere Quote vertretbar. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Stadt Mannheim und somit dem Stadtbezirk Rheinau entgegengewirkt werden.

Maßgebend für die Förderfähigkeit sind dabei die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen der Wohnraumförderung, in Baden-Württemberg das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in

Verbindung mit der entsprechenden Verwaltungsvorschrift (VwV-Wohnungsbau BW). Diese sieht etwa Vorgaben zu den Wohnungsgrößen zu fördernder Wohnungen und energetischen Mindestanforderungen vor.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Förderbestimmungen einen gewissen Gestaltungsspielraum zulassen, bei denen innerhalb des gesetzten Rahmens projektbezogene Lösungen für die Förderung eines Vorhabens festgelegt werden können, z.B. kann der Förderzeitraum derzeit zwischen 10 und 40 Jahren betragen. In dieser Zeit gilt für die Wohnungen die Miet- und Belegungsbindung, d.h. zum Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein (einkommensabhängig) erforderlich und die Miethöhe ist entsprechend dem gewählten Förderzeitraum abzusenken. Abhängig von den gewählten Parametern, ergibt sich die tatsächliche Förderung des Vorhabens. Dies bedeutet zunächst, dass für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geltenden Förderbedingungen konkretisiert werden müssen. Es kann nicht - ohne Weiteres darauf geschlossen werden, es müsse stets die längste Bindungsdauer und somit die maximal mögliche Förderung angesetzt werden. Andernfalls würde für den Vorhabenträger der Entscheidungsspielraum im Rahmen der Förderung beschränkt. Dies ist dem Gesetz aber nicht zu entnehmen und zudem vor dem Hintergrund der gesetzlichen Zielsetzung weder erforderlich noch zielführend. Damit muss sich die Verpflichtung nach § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 3 BauGB zwar im Rahmen der Förderbestimmungen halten, bestehende Spielräume können aber weiterhin genutzt werden.⁸ Nach Ablauf der Bindungsdauer können errichtete Wohnungen wieder bindungsfrei (Miet- und Belegungsbindung) genutzt werden. Im Falle einer Neuerrichtung greift allerdings wieder der vorliegende Bebauungsplan und die sicher hieraus ergebenden Bindungen.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers ggü. der Kommune zu den geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung ist auf Ebene der Baugenehmigung abzuschließen und somit eine weitere Genehmigungsvoraussetzung. Die maßgebliche Fassung der Förderbedingungen wird zum durch den Zeitpunkt der Verpflichtung bestimmt.

Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i.V.m. den beiden einfachen Bebauungsplänen Nr. 85.24 „Stadtteilzentrum Rhein östlich und westlich der Relaisstraße“ (rechtskräftig seit 29.04.2021) sowie dem vorliegenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Der sektorale Bebauungsplan Nr. 85.26 setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass ein untergeordneter Anteil der erstmalig entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

Umgang mit dem Bestand und künftigen Genehmigungen nach § 34 BauGB:

„Nach dem Wortlaut trifft § 9 Abs. 2 d Satz 1 Nr. 1 BauGB nur Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden. Dies erfasst jedenfalls den Neubau auf einem bislang unbebauten Grundstück sowie den Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Der Begriff der Errichtung soll darüber hinaus auch den Umbau oder die bauliche Änderung bestehender Gebäude umfassen. Nicht erfasst ist dem Wortlaut nach die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. [...] Im Ergebnis ist eine Nutzungsänderung nicht unter den Begriff der Errichtung im Sinn der Vorschrift zu fassen. Dies hat zur Folge, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 d Satz 1 BauGB hierzu keine Aussage trifft, die Zulässigkeit einer bloßen

⁸ Mock: Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB, in Verwaltungsblätter für BW, Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, S. 402f.

Nutzungsänderung richtet sich daher nach § 34 BauGB.⁹ Sobald eine Genehmigung nach Landesbauordnung erforderlich ist, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

7.1.2 Ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB

Auf ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB wird im vorliegenden Verfahren verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Geltungsbereich auch weiterhin nach § 34 BauGB.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Stadtbezirk Rheinau bzw. in der Stadt Mannheim ein wichtiger Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage sowie zur Milderung des angespannten Wohnungsmarktes geleistet (siehe Kap. 1 und 4). Durch den Standort erfolgt eine ideale Anbindung an die gewachsene soziale wie verkehrliche Infrastruktur. Neben den kurzen Wegen zu bestehenden Einrichtungen des Stadtteils kann zudem ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche gewährleistet werden, da das Plangebiet bereits mehrheitlich versiegelt ist und keine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen wird.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Immissionsschutzbelange auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Im Bestand sind bereits im Plangebiet und Umfeld Wohnen und Gewerbe in direkter Nachbarschaft vorhanden.

8.2 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet verfügt über einen direkten Anschluss an das örtliche Straßennetz, zusätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV durch die Haltestelle „*Neuhofer Straße*“ für die Straßenbahnlinien 1 und 8 gewährleistet (fußläufige Entfernung ca. 100-200 m).

Negative Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan können aufgrund des geringen Umgriffs sowie dem bestehenden Verkehrsnetz ausgeschlossen werden.

8.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist im Bestand bereits baulich überformt und anthropogen geprägt. Durch die Planung erfolgt eine Nachverdichtung in integrierter Lage, zugleich werden Auswirkungen über den baulichen Bestand hinaus auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt vermieden.

Die Stadt Mannheim liegt im stark durch hochsommerliche Hitze- und Trockenperioden geprägten Oberrheingraben, deren Andauer und Intensität angesichts des Klimawandels zunehmen werden.

⁹ Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg (Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung): Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB, 10/2021, S. 3.

Die Stadtklimaanalyse (2020) der Stadt Mannheim zeigt insbesondere, dass Hitze zukünftig eine stärker werdende Problematik für eine wachsende, sich verdichtende Stadt darstellt (hohe Nutzungsdichte 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 stadtklimatischen 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.

8.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist umschlossen von bestehenden und erschlossenen Siedlungskörper der Stadt Mannheim, es wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in den umgebenden Straßen angeschlossen.

8.5 Belange der Grundstückseigentümer

Zur Deckung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet bzw. Stadtbezirk erfolgt die Verpflichtung für einen im Verfahren zu bestimmenden Prozentsatz der entstehenden Wohnungen nach geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, zu errichten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Die Erfüllung der Förderbedingungen für neu entstehende Wohnungen im Plangebiet ist räumlich untergeordnet und zudem durch die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetz zeitlich befristet.

Das Plangebiet kann auch weiterhin baulich anderweitig genutzt werden, sofern dies § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) zulässt. Der bauliche Bestand ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Eine höherwertige bauliche Nutzung des Plangebietes ist trotz der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Einfügen nach § 34 BauGB auch weiterhin möglich.

Im vorliegenden Fall können ein Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sowie ein Planungsschaden (§ 42 BauGB) jeweils ausgeschlossen werden. Im Rahmen der ersten Beratung zum Vorhaben des Vorhabenträgers im Gestaltungsbeirat am 08.12.2022 war noch nicht absehbar, dass ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt wird. Zudem wurde die zulässige Nutzung bislang nicht geändert oder aufgehoben. Derzeit wird mit der „Wohnungspolitischen Strategie“ eine Fortschreibung des bisherigen Handlungskonzepts zur Wohnungsmarktentwicklung „Wohn.Stadt.Raum II“¹⁰ vorbereitet, hierbei ist ersichtlich, dass die neue Strategie die Aufstellung

¹⁰ Vgl. Mannheim.de: <https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/wohnungsmarkt/wohnraum-stadt>, Zugriff am 16.03.2023.

von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung als ein Instrument zur Deckung des bezahlbaren Wohnraumbedarfs empfohlen wird.

Durch die Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung wird das Gemeinwohldefizit des § 34 BauGB im Plangebiet ausgeglichen und ein Beitrag für den bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil sowie der Stadt Mannheim geleistet. In der Abwägung werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Mannheim ggü. den Belangen der Eigentümer höher gewichtet.

9 Maßnahmen der Verwirklichung

9.1 Realisierung

Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan lediglich fest, dass ein untergeordneter Anteil der entstehenden Wohnungen die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung erfüllen müssen. Kosten und Lasten bei der Stadt Mannheim entstehen dadurch nicht.

9.2 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist durch den geringen Umgriff, die Zielsetzung des Bebauungsplanes sowie die Eigentumsverhältnisse nicht geplant und nicht erforderlich.

10 Kennzahlen

10.1 Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche [m²]	
Flächen nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB	3.700	100,0 %
Gesamt	3.700	100,0 %

11 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).