

## 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer- und der Neustadter Straße“ in Mannheim- Käfertal



### ÄUSSERUNGEN AUS DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

- **Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)** **(Seiten 3 bis 15)**  
Vom 15.05.2025- 30.05.2025  
z.B. Es sind Äußerungen aus der Öffentlichkeit eingegangen
- **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)** **(Seiten 16 bis 50)**  
Vom 15.05.2025- 30.05.2025

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

## Bürger 1

Mannheim, den 29.05.2025  
A-1/250061/25

Bebauungsplan 71.5.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Angelegenheit zeige ich die Vertretung von [REDACTED],  
[REDACTED] sowie [REDACTED]  
[REDACTED] Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird  
anwaltlich versichert.

Meine Mandanten legen mir die maßgeblichen Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan vor.

Sie erheben nachfolgende Einwendungen:

Die Grundstücksfläche und die dort ausgewiesenen Parkplätze (laut Bauantrag ca. 39 Parkplätze) lassen ein Besucheraufkommen von ca. 500 Personen (laut Artikel im Mannheimer Morgen, 28.10.23 ) an den betreffenden Tagen nicht zu.

- 2 -

Der vorhandene Parkraum für Anwohner und Angestellte der umliegenden Firmen ist bereits jetzt überstrapaziert. Schon jetzt haben Anwohner Schwierigkeiten Parkplätze zu finden.

Der Islamische Arbeiterverein steht unter der Beobachtung des Verfassungsschutzes und das bereits vorhandene Omar-Al-Faruq-Center dient Menschen mit salafistischem Gedankengut ist bereits als Anlaufstelle bekannt (laut Artikel im Mannheimer Morgen, 28.10.23).

Die Kündigung des Mietvertrages mit der Supermarktkette Netto ist für viele Anwohner eine Einschränkung, insbesondere für die Senioren im nahen Umfeld und laut Info von Netto bestand großes Interesse den Markt weiter zu betreiben.

Nach der Kenntnisstand meiner Mandanten besteht auf dem Plangebiet eine Veränderungssperre. Ist es unverständlich, warum dem Bauantrag für eine Moschee im Hinblick darauf nicht widersprochen wird. Offensichtlich stellt eine Moschee keinen Gewerbebetrieb dar und kann damit in dem entsprechenden Plangebiet nicht genehmigt werden.

Durch die Bebauungsplan soll nunmehr Penthäuser in der Rüdeshheimer Straße gebaut werden. Ein Dachgeschossausbau in der Neustadter Straße soll indessen nicht möglich sein. Diese Ungleichbehandlung erscheint meinen Mandanten als nicht nachvollziehbar.

Die von der Stadt Mannheim an den Investor beauftragte und prämierte Planung ist ohne Besprechung, Beteiligung und Information der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer erfolgt. Diese Planung wurde nunmehr ungeprüft als Grundlage für den oben genannten Bebauungsplan übernommen. Ein und Ausfahrten sollen über ein Grundstück der Rüdeshheimer Straße 90-92 erfolgen, die allerdings nicht dem Investor gehören, was zu einer eignungsgleichen Behandlung des Eigentümers dieses Grundstückes führt.

- 3 -

Einwendungen werden auch bezüglich der Geschosshöhe der Neubauten erhoben. Laut Plan sollen diese fast doppelt so hoch wie bei den Bestandsgebäuden sein, was entsprechenden Schattenwurf und Verdunklung der bestehenden Gebäude hervorruft trotz eventueller Wahrung der Abstandsflächen. Besonders betroffen sind hier die Eckhäuser Wachenheimerstr/Rüdeshheimerstr und in der Rüdeshheimerstr.96 und 98. Hier fehlt völlige Rücksichtsname gegenüber den niedriggeschossigen Gebäuden.

Einwendungen werden auch bezüglich der zukünftig geplanten Art von Gewerbe in der Neustadter Straße erhoben. Dort sollen nur noch Büros genehmigt werden. Dies bedeutet eine erhebliche Einschränkung für die Eigentümer dieses Bereiches. Derzeit sind dort kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt, die nach der neuen Planung dann dort nicht mehr vorhanden sein dürfen.

Gegenüber den Anwohnern wurde vom Tiefbauamt der Stadt Mannheim mitgeteilt, dass eine Erneuerung der Fahrbahndecke in der Neustadter Straße erfolgen soll. Solches ist allerdings in den Bebauungsplan nicht mit aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt



## Bürger 2

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
10011/25 Dr. K

Datum  
30. Mai 2025

### **Bebauungsplan 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf zunächst anzeigen, dass ich [REDACTED]  
[REDACTED] Eigentümer und Bewohner der Immobilie  
[REDACTED] vertrete. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung darf ich  
zunächst anwaltlich versichern. Schriftliche Vollmachten reiche ich nach, sobald  
urlaubsabwesende Parteien zurückgekehrt sind.

Im Rahmen der Auslagefrist gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Stufe 1) trage ich für meine Mandanten  
folgende Bedenken und Einwände gegen den o. b. Bebauungsplan vor:

1. Meine Mandanten wurden nicht durch „Anwohnerschreiben“ auf die „Neubeplanung“ des  
o. b. Baugebietes aufmerksam gemacht, vielmehr wurden meine Mandanten auf die  
Planaufstellung lediglich von Dritter Seite informiert, nicht jedoch von der Stadt Mannheim.
2. Meine Mandanten haben große Bedenken hinsichtlich der geplanten Neubebauung in  
direkter Umgebung der Rüdesheimer Straße 96/98. Dem Plan ist insoweit zu entnehmen,  
dass in unmittelbarer Bebauung Gebäude mit einer Gesamthöhe von vier Vollgeschossen  
und zusätzlich zurückgesetztem Dachgeschoss vorgesehen sind. Die Immobilie meiner  
Mandanten weist jedoch nur zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf.

● Seite 2

Schreiben vom 30. Mai 2025

Die Umgebungsbebauung soll damit eine doppelte Höhe erreichen als der Bestandsbau meiner Mandanten. Dies führt zu einer völligen Verschattung des Grundstücks meiner Mandanten und auch zu einer erheblichen Verminderung der Leistung der Photovoltaikanlage meiner Mandanten. Im aktuellen Bebauungsplan wird in der Wachenheimer Straße neben bestehenden Häusern mit zwei bzw. vier Vollgeschossen lediglich dreigeschossig geplant. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum neben dem 2 ½ geschossigen Gebäude meiner Mandanten sowohl rechts und links davon aber auch im rückwärtigen Bereich eine 3 ½ bis 4 ½ geschossige Bauweise zulässig sein soll.

3. Wird dazu noch, wie im Rahmenplan Spinelli skizziert (Planungsposter), auf der gegenüberliegenden Seite der Rüdeshheimer Straße i. Höhe Nr. 96/98, ein 7-geschossiges Gebäude errichtet, wäre das Grundstück meiner Mandanten von vier Seiten beschattet und eine dort vorhandene Frischluftschneise nicht mehr gegeben.
4. Im Übrigen ist aus dem Bebauungsplan nicht zu erkennen, ob sich die geplanten Geschosshöhen auch auf das Grundstück meiner Mandanten (Bestandsgebäude) beziehen oder lediglich die Umgebungsbebauung „beplanen“. Hier ist der Plan nicht leserlich oder unvollständig.
5. Für die geplanten Wohngebäude Rüdeshheimer Straße 100 usw. soll eine Tiefgarage errichtet werden. Nach den veröffentlichten Planunterlagen soll es Zufahrten und Ausfahrten zu dieser Tiefgarage direkt neben dem Grundstück meiner Mandanten geben. Hier befürchten meine Mandanten erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr mit Lärm- und Abgasemissionen. Es wird daher um Überprüfung gebeten, ob die Zu- und Abfahrten nicht anderweitig angeordnet werden können.



6. Für die Flurstücke meiner Mandanten zu Flur 666/3 und 666/5 gibt es ein von der Stadt Mannheim per Satzung V204/2016 verabschiedetes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB. Zur Begründung dieses Vorkaufsrechts heißt es in der Satzung: *Der Grünzug NO/BUGA erhöht die Wohnqualität in den nordöstlichen Stadtteilen und verbessert die Frischluftzufuhr zur Innenstadt.....Die Stadtentwicklung orientiert sich am räumlichen Leitbild der Grünzüge und des Grüngürtels.* Die in o. b. Bebauungsplan vorgesehene Bebauung (Geschosshöhe) widerspricht diesen Ausführungen. Die Stadt möge daher die Vorgaben der Satzung zur Begründung des Vorkaufsrechts einhalten und die Geschosshöhe an die Bestandshöhe anpassen.

● Seite 3

Schreiben vom 30. Mai 2025

7. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Verdichtung des Planungsgebietes gibt keine Auskunft darüber, wie hoch die Baubelastung im Planungsgebiet (in qm) ausfallen wird. Hierüber wird um Auskunft gebeten.

Wir bitten um Unterrichtung über den weiteren Fortgang des Verfahrens über meine Kanzlei.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

### Bürger 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Frau und ich sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] in Mannheim-Käfertal.

Zu dem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan Nummer 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer- und der Neustadter Straße“ nehme ich wie folgt Stellung.

Ich hatte mich bereits mit 2 Eingaben zum eingeleiteten Versuch dort einen Bebauungsplan Nummer 71.5.1 aufzustellen geäußert. Dieser Plan wird offensichtlich nicht weiterverfolgt, beziehungsweise ist zugunsten des jetzt genannten Bebauungsplans aufgegeben worden.

Nach wie vor geht es vor allem darum, dass mein Wohngebäude aber auch die anderen Wohngebäude entlang der Neustadter Straße möglichst umfassend gesichert werden, um nicht zu stark in die Eigentumsrechte der Eigentümer einzugreifen. Diese Sicherung sollte weder auf den einfachen Bestandsschutz aufgrund der erteilten Genehmigung, noch auf eine nur rudimentäre Fremdkörperfestsetzung reduziert bleiben. Die ursprünglich erteilte Baugenehmigung des Wohnhauses wurde nicht an eine Betriebszugehörigkeit gekoppelt oder beinhaltet sonstige Auflagen bezüglich gewerblicher Nutzung.

Ich bitte daher ausdrücklich zu prüfen, ob nicht durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes jedenfalls entlang der Neustadter Straße, den von Ihnen offensichtlich befürchteten Immissionskonflikten ebenfalls begegnet werden kann.

Nur hilfsweise, falls dies nicht möglich sein sollte -dies wäre im Planungsverfahren durch sachverständige Überprüfung der Emissionskonflikte zunächst abzuklären (idealerweise unter Berücksichtigung des neuen Industriebetriebs Alstom seit 2021 und des gegebenenfalls zukünftigen Lärmaktionsplan der Stadt für Straße und Schiene in der Neustadter Straße)- soll bitte eine umfassende Fremdkörperfestsetzung erfolgen, die uns nicht nur die Weiternutzung, sondern auch die **Weiterentwicklung** der Wohnbebauung dort ermöglicht. Es soll also von allen Möglichkeiten, die § 1 Abs. 10 BauNVO bietet, Gebrauch gemacht werden, es sollen also sowohl Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude **allgemein zulässig** sein. Sollten Sie erwägen, die Erweiterungen beispielsweise auf einen bestimmten prozentualen Betrag der bereits jetzt realisierten Grundfläche zu beschränken, bitte ich um eine möglichst großzügige Erweiterungsmöglichkeit.

Zur Klarstellung: die – möglichst großzügige– Fremdkörperfestsetzung soll nur ein Hilfsmittel sein, falls eine planungsrechtliche Ausweisung, die dort künftig ohne weiteres Wohnbebauung zulässt, etwa durch Festsetzung eines urbanen Gebiets ausscheiden sollte.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Erhalt des Schreibens.

## **Bürger 4**

30. Mai 2025 [REDACTED]

**Bebauungsplan Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer- und der Neustadter Straße“ in Mannheim-Käfertal**

**Unser Mandant:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**hier: Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen [REDACTED]  
[REDACTED] anwaltlich vertreten.  
Uns legitimierende Vollmacht fügen wir diesem Schreiben bei.

Gegenstand unserer Beauftragung ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 71.5.2. Unser Mandant ist Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet, nämlich des Objekts Wachenheimer Straße [REDACTED].

Namens und im Auftrag unseres Mandanten dürfen wir zu dem gegenwärtigen Entwurf wie folgt Stellung nehmen, Anregungen und Einwendungen vorbringen:

2

**I.**

Vorgeschichte des Bebauungsplans

Erstmals sollte das gewerblich vorgeprägte Plangebiet in Mannheim-Käfertal mit Bebauungsplanentwurf Nr. 71.5.1 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer Straße, der Neustadter Straße, der Wachenheimer Straße sowie der Straße „Am Aubuckel““ hinsichtlich Art und Maß der städtebaulichen Nutzung geregelt werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 12. September 2017. Die öffentliche Bekanntmachung folgte am 11. April 2019. Zur Sicherung der Planung wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Veränderungssperre beschlossen, die am 16. April 2020 in Kraft trat. Eine Verlängerung der Veränderungssperre trat am 08. April 2022 in Kraft.

Am 03. Mai 2022 erfolgte die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer- und der Neustadter Straße“. Zur Sicherung der Planung trat am 30. Juni 2022 erneut eine Veränderungssperre in Kraft. Eine Verlängerung dieser Veränderungssperre trat am 27. Juni 2024 in Kraft. Eine zweite Verlängerung ist nach Angaben der Stadt Mannheim (E-Mail vom 16. August 2024) nicht vorgesehen.

**II.**

Der Stadt Mannheim bekannte Bauvorhaben unseres Mandanten

Seit Frühjahr 2019 bemüht sich unser Mandant, in Abstimmung mit der Stadt Mannheim die Planungen für sein Grundstück [REDACTED] zu realisieren. Bisher vergeblich, auch weil mehrfach Veränderungssperren für das Gebiet erlassen und verlängert wurden.



Das Grundstück [REDACTED] ist straßenseitig mit einem zweistöckigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach und im rückwärtigen Teil ursprünglich mit drei Lagergebäuden bebaut, die grenzständig zu den Grundstücken mit der Flurstücknummer [REDACTED] errichtet sind.

Mit Antrag vom 28. Mai 2019 beantragte unser Mandant erstmals eine Baugenehmigung für die Aufstockung des Mehrfamilienhauses und Umnutzung eines Lagergebäudes zu einem Büro, Az. [REDACTED]. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens wurde zunächst bis zum 12. August 2020 zurückgestellt.

Mit Antrag vom 16. Dezember 2019 beantragte unser Mandant den Neubau einer Doppelgarage und die Umnutzung eines der Lagergebäude zu einem Büro, Az. [REDACTED]. In Abstimmung mit der Stadt Mannheim erfolgte eine Planänderung mit Antrag vom 24. Juli 2020, die insbesondere die Nutzungsänderung eines Lagerbereichs zur Büronutzung vorsah.

Mit Anhörungsschreiben vom 23. September 2020 wurde die Ablehnung des Antrags, Az. [REDACTED], in Aussicht gestellt.

3

Für das geänderte Bauvorhaben, Nutzungsänderung Lagerbereich zur Büronutzung, Az. [REDACTED], wurde am 24. November 2020 eine Baugenehmigung erteilt. Dies betraf das vordere Lagergebäude entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flurstücknummer [REDACTED].

Mit Antrag vom 04. Februar 2021 beantragte unser Mandant die Nutzungsänderung dieses Bürogebäudes zu einer Wohnung, insbesondere für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und des angrenzenden Lagergebäudes zu einem Büro, Az. [REDACTED]. Mit Anhörungsschreiben vom 12. Mai 2021 wurde erneut die Ablehnung des Antrags in Aussicht gestellt. Gegen den Ablehnungsbescheid vom 02. April 2024 hat unser Mandant mit Schreiben vom 23. April 2024 Widerspruch eingelegt.

### **III.**

#### Aktueller Entwurf

Vorab möchten wir hinweisen auf die Diskrepanz zwischen der Begründung, die auf den 03. Mai 2022 datiert ist, und dem „Planungsposter“. Die Inhalte beider Dokumente weichen doch deutlich voneinander ab.

Während die Begründung weiterhin an dem vorrangigen Planungsziel festhält, „das Gebiet entlang der Neustadter Straße auch künftig als Gewerbestandort zu sichern und entwickeln“, stellt das Planungsposter als Planungsziel voran, dass „entlang der Rüdeshheimer Straße (...) mit diesem Bebauungsplan durch die Ausweisung neuer Wohnnutzung ein Beitrag zur Minderung der Wohnungsnot in Mannheim geleistet werden (soll)“.

Inhaltlich wird nicht erkennbar, inwieweit beide Planvarianten verfolgt werden, da insbesondere noch keine Einzelheiten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erkennbar sind bzw. deren Abweichungen zu den früheren Planvarianten.

Das Grundstück unserer Mandantschaft liegt innerhalb des Plangebietes. Es liegt jedoch im Bereich des Teils des Plangebietes, das nach gegenwärtigem Stand der Planung außerhalb des Bereichs liegt, der für die Wohnnutzung vorgesehen ist. Das Grundstück grenzt indes genau dort an. Im Übrigen schließt an der Wachenheimer Straße in Richtung der Neustadter Straße ebenfalls Wohnen an und auf der gegenüberliegenden Seite der Wachenheimer Straße ist – bis auf das Eckgrundstück zur Neustadter Straße hin – Wohnbebauung vorhanden. Insoweit ist es sinnvoll und aus Sicht unserer Mandantschaft notwendig, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft das Gebäude neben der bisherigen gewerblichen, nicht störenden Nutzung, zum Wohnen genutzt werden kann. Dies ist möglich durch Aufstockung des straßenseitigen Baukörpers, aber auch teilweise Umnutzung bzw. Aufstockung eines Teils des gewerblichen genutzten Grundstücksteils, insbesondere angrenzend an die durch Bauplanungsrecht ohnehin vorgesehene Wohnnutzung.

4

Diese beabsichtigte Nutzung ist der Stadt auch seit längerem durch die vorgenannten Baugenehmigungsverfahren bekannt. Auch wenn die aktuelle Planungsunterlage erkennen lässt, dass die Umnutzungspläne einzelner Grundstückseigentümer nun im Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung finden, haben die Vorhaben unseres Mandanten bislang keinen Eingang in die Abwägungen gefunden.

Notwendiges Abwägungsmaterial für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind jedoch solche Belange, die in der konkreten Planungssituation „nach Lage der Dinge“ in die Abwägung eingestellt werden müssen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 14.11.2023, AZ. 5 S 3639/21, NVwZ-RR 22, S. 626 (S. 628 ff.); Urteil vom 22.03.2018, AZ. 5 S 1873/15, BeckRS 2018, 9684). Ein Bewertungsfehler liegt dann jedenfalls vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird oder diese nicht in die Abwägung eingestellt werden. Beachtlich ist ein Ermittlungs- oder Bewertungsfehler, wenn entgegen § 2 Abs. 3 BauGB von der Planung betroffene Belange, die der Gemeinde bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten unzutreffend ermittelt oder bewertet worden sind.

Unter Anwendung dieser Maßstäbe liegen hier Ermittlungs- und Bewertungsfehler vor. Zwar ist das Interesse eines Eigentümers, in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen zu werden, für sich genommen kein abwägungsbeachtlicher Belang. Hier liegt jedoch eine Sondersituation dahingehend vor, dass die Stadt Mannheim als planende Gemeinde selber zu erkennen gibt, dass und wie sie ihr Planungsziel, im nicht überplanten Bereich Wohnbebauung zuzulassen und auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen Wohnen oder Bebauung zu ermöglichen, den privaten Interessen eines Grundstücksinvestors nachkommt. Sie lässt aber außer Acht, was andere Eigentümer innerhalb des Plangebietes jedoch auch an Wünschen geäußert haben, die das vorgenannte Interesse des Investors nicht ausschließen, aber das Baugebiet sinnvoll strukturieren könnten.



Infolge dessen könnte entweder die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder die Detailplanung hinsichtlich der verschiedenen Grundstücke dies berücksichtigen und das lässt die Planung bisher außer Acht.

Angesichts des gegenwärtigen Konkretisierungsgrades müssen wir vorsorglich darauf hinweisen, uns weitere Einwendungen und Anregungen offenzuhalten. Angesichts der bisherigen Verfahrensdauer muss jedoch bereits von einer faktischen Zurückstellung von Baugesuchen ausgegangen werden, die aufgrund des Zusammenspiels mehrerer Veränderungssperren und des unzureichenden Umgangs mit Baugenehmigungsverfahren eingetreten ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND  
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**TöB 1:**



IHK Rhein-Neckar / Postfach 10 16 61 / 68016 Mannheim

Technisches Rathaus Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Bearbeitet von:

Haus der Wirtschaft Mannheim

Telefon:

Fax:

E-Mail:

rhein-neckar.ihk24.de

Mannheim, 05. Juni 2025

**Bebauungsplan Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen Rüdesheimer- und Neustadter Straße“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.

Die Industrie- und Handelskammern haben gemäß § 1 Abs. 1 IHKG die Aufgabe, das Gesamtinteresse der ihr zugehörigen Gewerbetreibenden ihres Bezirkes wahrzunehmen und für die Förderung der gewerblichen Wirtschaft zu wirken. An Bauleitplanverfahren ist die IHK Rhein-Neckar als Trägerin öffentlicher Belange zu beteiligen. Dabei vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie zum Beispiel die Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und die Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet, damit Unternehmen unter anderem Planungssicherheit haben.

**Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar**

Die IHK Rhein-Neckar bewertet das Vorhaben, an diesem Standort bisher gewerblich genutzte Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln, kritisch und lehnt die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans anhand der uns bisher vorliegenden Informationen ab.

Obwohl die textlichen Festsetzungen und die detaillierte Planzeichnung noch nicht vorliegen, lässt sich das Planverfahren bereits anhand der bisherigen Flächennutzung und den Ausweisungen in übergeordneten Planwerken sowie mit Blick auf die umgebende Nutzung bewerten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand festgesetzt. Dementsprechend war der mit dem Aufstellungsbeschluss 2017 verfolgte Ansatz, im Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße ausschließlich vertragliche Gewerbenutzung anzusiedeln, folgerichtig.



- 2 -

Die im neuen Aufstellungsbeschluss vorgesehene Umwandlung der gewerblichen Baufläche zu Wohnzwecken bewertet die IHK Rhein-Neckar auch vor dem Hintergrund der im Dezember 2019 veröffentlichten „Regionalen Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ kritisch. Die vom Verband Region Rhein-Neckar beauftragte und von der CIMA durchgeführte Studie ermittelte ein Gewerbeflächendefizit von mehr als 150 ha bis 2035 für den Stadtkreis Mannheim. Durch die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans würden für die Wirtschaft tatsächlich nutzbare Flächen verlorengehen.

Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Im Plangebiet sind nach den uns vorliegenden Daten aktuell über 25 Unternehmen ansässig, in der näheren Umgebung (Verlängerung der Rüdesheimer Straße bis Kreuzung Dürkheimer Straße) über 50 weitere. Der westlich der Neustadter Straße genannte Industriebetrieb Bombardier Transportation wurde von Alstom übernommen.

Das angestoßene Planverfahren darf nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten an diesem Standort führen oder Entwicklungen beeinträchtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bestandsschutz dazu berechtigt, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen, soweit die Identität der Anlage gewahrt bleibt. Unter den Bestandsschutz fallen grundsätzlich alle Gebäude, die mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet wurden. Bestehenden Unternehmen ist es erlaubt, im Wettbewerb ausreichend Anpassungs- und Reaktionsmöglichkeiten zu nutzen.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die bestehenden Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Mit Blick auf das beabsichtigte Gemeindezentrum heben wir hervor, dass auch durch diese Nutzung keine Konflikte mit bestehenden gewerblichen Nutzungen entstehen dürfen – weder im Hinblick auf Lärmemissionen noch bei der Inanspruchnahme von Parkplatzflächen. Die IHK Rhein-Neckar fordert, dabei die Unternehmen und Grundstückseigentümer im Einzugsbereich aktiv einzubeziehen. Möglichkeiten der Konfliktlösung sollten im gemeinsamen Austausch mit betroffenen Unternehmen diskutiert werden.

Entscheidend für die geplante Nutzung an diesem Standort sind die in diesem Areal zulässigen Emissionen. Zur transparenten Beurteilung der Situation vor Ort liegt noch kein entsprechendes Lärmgutachten vor. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans trägt die Stadt Mannheim die Verantwortung für die Richtigkeit der Planung. Ohne ein solches Gutachten lässt sich nicht sachlich beurteilen, ob einerseits im neuen Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und andererseits angrenzendes Gewerbe vor nachträglichen Anordnungen infolge der heranrückenden Bebauung geschützt ist.

Werden die Richtwerte der TA Lärm transparent erhoben und nachvollziehbar eingehalten, sind die Interessen der emittierenden Betriebe und der schutzbedürftigen Wohnbebauung ausgeglichen. Bereits ansässige und angrenzende Unternehmen sind bei diesem Prozess frühzeitig zu informieren und aktiv einzubinden, damit die Eingangsdaten sachgerecht erhoben werden. Dies gilt insbesondere für Angaben zu Verkehrsvorgängen sowie Betriebszeiten. Die Bindungswirkung der TA Lärm besteht zudem nicht nur für Genehmigungsverfahren des Anlagenbetreibers, sondern in gleicher Weise auch für eine heranrückende Nutzung im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme.



- 3 -

Um das Planverfahren abschließend beurteilen zu können, sind in der nachfolgenden Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange die entsprechenden Präzisierungen erforderlich. Die IHK spricht sich in gewerblich genutzten Gebieten auch für den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus, um den Gebietscharakter zu erhalten und dem aufgezeigten Mangel an Gewerbeflächen in Mannheim entgegenzuwirken.

Nicht nachvollziehbar ist aus Sicht der IHK Rhein-Neckar, warum die Frist zur Stellungnahme lediglich rund zwei Wochen betragen hat. Insbesondere für betroffene Gewerbebetriebe ist die Frist zu kurz, um eine fundierte Stellungnahme zum Verfahren abgeben zu können, obwohl es um die langfristige Sicherung ihres Betriebsstandorts und den damit verbundenen Arbeitsplätzen geht. Demnach geht es dabei nicht nur um wirtschaftliche, sondern auch private Existenzgrundlagen.

Offen bleibt anhand der vorliegenden Informationen außerdem, wie die Stadt Mannheim die ansässigen und angrenzenden Gewerbebetriebe im weiteren Planungsprozess einbindet, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Zur Vermeidung von Konflikten können neben planerischen Festsetzungen auch architektonische Maßnahmen beitragen. Dabei kann die Stellung, der äußere Zuschnitt oder die Geschossigkeit des Gebäudes sowie Vorgaben für die Anordnung der Aufenthaltsräume und der notwendigen Fenster innerhalb des Gebäudes von Bedeutung sein.

Die IHK möchte ausdrücklich hervorheben, dass die vorliegende Planung nicht dazu führen darf, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten der betroffenen Unternehmen ungelöst bleiben. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerungen werden überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der nicht gelöste Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Da es bei diesem Planvorhaben um die langfristige Sicherung eines Gewerbestandorts geht, fordern wir, die unternehmerischen Belange und die geäußerten Bedenken gewissenhaft wahrzunehmen. Das Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche ist zu vermeiden. Zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Bereichen sollte ein ausreichend großer Abstand gewählt werden.

Mit einer hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gehen üblicherweise auch umfangreiche Steuereinnahmen (insbesondere Gewerbesteuer, Gemeindeanteil an der Einkommensteuer, Grundsteuer und Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer) einher. Diese wiederum bestimmen die Gestaltungsmöglichkeiten der kommunalen Haushalte zur Verbesserung von wichtigen Rahmenbedingungen für die Lebensverhältnisse vor Ort. Dazu zählen Einrichtungen der Infrastruktur oder Daseinsvorsorge und Verbesserung der Teilhabe vor Ort.



- 4 -

Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.

Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.

Freundliche Grüße



Geschäftsbereichsleiter  
Verkehr, Handel und Stadtentwicklung

Verkehr, Handel und Stadtentwicklung



## TöB 2:

Von: House, Ordermanagement, Vodafone Germany [REDACTED]  
Gesendet: Mittwoch, 4. Juni 2025 14:31  
An: 61 BPlan-Beteiligung <612blpg@mannheim.de>  
Betreff: [EXT.] Ausbauinteresse zur BLP: Bebauungsplan Nr. 71.5.2 STADT MANNHEIM OEG-28694

ACHTUNG: Diese Nachricht wurde von außerhalb unserer Organisation gesendet. Bitte seien Sie vorsichtig beim Öffnen von Anhängen oder beim Klicken auf Links.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebiet „Bebauungsplan Nr. 71.5.2 STADT MANNHEIM" erhalten.

Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:

- Wann ist der geplante Baubeginn?
- Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger)
- Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer)
- Wer bebaut die geplante Fläche?
- Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung?

Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu. Leider konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



[vodafone.com](https://www.vodafone.com)

Vodafone West GmbH  
Faldenbaumstraße 16, 34123 Kassel

### TöB 3:

**Von:** BAULEITPLANUNG TRANSNETBW <bauleitplanung@transnetbw.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. Juni 2025 13:57  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** 20250604 02 Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" in Mannheim  
**Signiert von:** bauleitplanung@transnetbw.de

#### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" in Mannheim**

**Hier – Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED]

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" in Mannheim betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED] / Externe Planungsverfahren  
Freileitungen - Trassierung und Externe Planungsverfahren

**TransnetBW GmbH**  
Look 21  
Heilbronner Str. 51-55  
70173 Stuttgart

[REDACTED]  
[bauleitplanung@transnetbw.de](mailto:bauleitplanung@transnetbw.de)  
[www.transnetbw.de](http://www.transnetbw.de)

TransnetBW GmbH / Sitz der Gesellschaft: Stuttgart / Registergericht Stuttgart - HRB Nr. 740510  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Gusewell  
Geschäftsführer: Dr. Werner Götz (Vorsitzender), Michael Jesberger, Dr. Rainer Pflaum  
Die Datenschutzinformationen der TransnetBW finden Sie hier: <https://transnetbw.de/de/datenschutz>

**#SieKönnenDas – Werden Sie Teil der Energiewende!**  
**Jetzt bewerben unter [www.transnetbw.de/karriere](http://www.transnetbw.de/karriere).**

**TöB 4:**



MVV Netze GmbH, Luisenring 49, 68159 Mannheim

Stadt Mannheim  
Fachbereich Geoinformation u. Stadtplanung

Abteilung 61.2.1 Städtebauliche Planung  
Technisches Rathaus Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

MVV Netze GmbH  
Luisenring 49  
68159 Mannheim

T  
F

info@mvv-netze.de  
www.mvv-netze.de

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - "Gebiet zwischen der  
Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" - Beteiligung nach §4  
Abs. 1 BauGB

Mannheim, 04.06.2025

Sehr geehrter Herr Meinhardt,

wir bedanken uns für das Anzeigen der im Betreff genannten  
Maßnahme.

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.5.2 sind in den  
umliegenden Straßen (Wachenheimer-, Neustadter-, Rüdesheimer  
Straße und Am Aubuckel) Gashochdruck-, Gasniederdruck-, Fernwärme- und Wasserleitungen  
inkl. Hausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt.

Anbei ein DIN-A3 Bestandsplanausschnitt (PDF), M 1:1000, der v.g. Versorgungsleitungen in  
den betreffenden Bereichen zur Orientierung.

Grundsätzlich sind Überbauungen und Überpflanzungen unserer Leitungen nicht zulässig.

Es ist sicher zu stellen, dass vor Abbruch von bestehender Bebauung vorhandene  
Hausanschlussleitungen stillgelegt / rückgebaut werden müssen.

Der Rückbau der Versorgungsleitungen und ist mit unserer Betriebsabteilung TV.D.1, Tel.  
0621/290-1865, abzustimmen und geht zu Lasten des Verursachers.

Evtl. Suchschlitze zur Ortung der Versorgungsleitungen sind ebenfalls mit unserer  
Betriebsabteilung TV.D.1, Tel. 0621/290-1865, abzustimmen.

Anfallende Kosten für die Suchschlitze sind zu 100% vom Verursacher zu tragen.

stellungnahmen-gwf@mvv.de

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Hansjörg Roll

Geschäftsführung:  
Volker Gläzner

Sitz und Registergericht:  
Mannheim - HRB 9177  
USt-IdNr.: DE 223674591

Bankverbindung:  
Deutsche Bank Mannheim  
IBAN:  
DE10 6707 0010 0047 7729 00  
BIC: DEUTDE33XXX

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.

Bezüglich neu geplanter Hausanschlüsse wenden sie sich bitte an unsere Netzkundenbetreuer,  
Tel: 0621 290-2525, E-Mail: [netzanschlussvertrieb@mvv-netze.de](mailto:netzanschlussvertrieb@mvv-netze.de)

Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihren Planungen zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

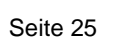
Anlage

**MVV Netze GmbH**

i.A.

i.A.





## TöB 5:



Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

### STADTMANNHEIM<sup>2</sup>

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Abteilung 61.2.1 Städtebauliche Planung  
Technisches Rathaus Mannheim (TRM)  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

154 / Infrastrukturplanung



Mannheim,  
27. Mai 2025

### STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2

#### Hier: Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen und die Möglichkeit im o. g. Verfahren eine Stellungnahme einreichen zu dürfen.

Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben.

Die Maßnahme befindet sich im direkten Umfeld unserer geplanten Stadtbahnstrecke sowie unserer Buslinie 53.

Die Erschließung in diesem Gebiet erfolgt gemäß Nahverkehrsplan durch eine Stadtbahn. Es gibt eine Freihaltetrasse, an welcher bereits Stadtbahnhaltestellen im Bereich Am Aubuckel und in der Wachenheimer Straße in Höhe des Bunkers projektiert sind. Eine weitere in Höhe Deidesheimer Straße wurde diskutiert.

Ein Realisierungszeitpunkt der Stadtbahn ist nach unseren Informationen noch nicht absehbar.

Bis zur Umsetzung der Stadtbahn wird eine Buslinie als Vorlaufbetrieb eingesetzt. Diese verkehrt derzeit als Linie 53 über Rüdesheimer Straße und Wachenheimer Straße nach Spinell/Im Rott. Bushaltestellen in ungefährer heutiger Lage werden bei den Planungen zum Ausbau der Wachenheimer Straße durch die Stadtplanung FB61 berücksichtigt und barrierefrei hergestellt. Die geplante Schule (Rosa-Parks) wird hierbei durch eine neue Haltestellenanlage am südlichen Ende der Rüdesheimer Straße erschlossen. Diese wird auch die Am Aubuckel verkehrenden Buslinien berücksichtigen.

Vsl. Ende 2027/Anfang 2028 ist die Betriebsaufnahme der im Masterplan Mobilität festgelegten Tangentiallinie im Mannheimer Norden vorgesehen. Diese wird auch Anpassungen am heutigen Busnetz bedingen. Um sich eine veränderte Linienführung für den Bereich Spinell um die Wachenheimer Straße sowie auch der Rosa-Parks-Schule mit dem Ziel einer größeren Reichweite und schnelleren Anbindung offenzuhalten, ist eine Befahrung des Bäckerwegs sowohl Richtung Süden (heute möglich) wie auch zusätzlich Richtung Mannheimer Straße, ggf. ausschließlich für den Busverkehr, elementar.

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim  
Telefon: 06 21 4 65-0 | Telefax: 06 21 4 65-32 42  
Vorstand: des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Christian Specht  
Geschäftsführer: Martin In der Beek | Christian Vitz  
Sitz und Registergericht: Mannheim | Handelsregister-Nr.: HRB 6874  
www.rnv-online.de

Deutsche Bank Mannheim Kto.-Nr. 0449 00900 - BLZ 670 700 10  
IBAN DE760700100044900900 - BIC DEUTDE33HAN  
Postbank Ludwigschall Kto.-Nr. 6432 676 - BLZ 545 100 67  
IBAN DE3545100670006432676 - BIC FBANK233HAN  
Unt.-edat.: DE 313122348  
Gläubiger-ID: DE17RNVD0000008803

1/3



Der Fachbereich 61 ist mit uns im Austausch, wir sind bereits in die Planungen eingebunden und bitten darum, weiterhin in alle relevanten Planungen, die den Busverkehr betreffen könnten, einbezogen zu werden.

Nach Fertigstellung der Neubaustrecke ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs und der Erhaltung der Bahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen, Abgase und Funkenflug hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der mv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Wir bitten zur Berücksichtigung der Belange der perspektivisch geplanten Stadtbahn in den weiteren Verfahrensablauf und in die weiteren Planungen eingebunden werden.

Unser Ansprechpartner

Die Stellungnahme wird digital an [61.bauleitplanung@mannheim.de](mailto:61.bauleitplanung@mannheim.de) verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.

**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**

**TöB 6:**

Nachbarschaftsverband  
Heidelberg-Mannheim



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Glücksteinallee 11 • 68163 Mannheim

Stadt Mannheim  
FB 61.2 – Bauleitplanung  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

[www.nachbarschaftsverband.de](http://www.nachbarschaftsverband.de)

Sachbearbeitung: Kioska  
Email:

Per E-Mail an: [61.bauleitplanung@mannheim.de](mailto:61.bauleitplanung@mannheim.de)

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens  
14.05.2025 / B-Plan Nr. 71.5.2

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen  
Az. 12-313

Datum  
27.05.2025

**Bebauungsplan Nr. 71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdeshheimer- und der Neustadter Straße in Mannheim-Käfertal"**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Mit dem Bebauungsplan soll eine ca. 5,6 ha große innerstädtische Fläche im Stadtteil Mannheim-Käfertal(-Süd) planungsrechtlich gesichert und teilweise umgenutzt werden. Wesentliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebiets zu schaffen und auf den restlichen Flächen des Plangebiets eine Gewerbenutzung beizubehalten.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet in Gänze als „gewerbliche Baufläche“ dar. Der weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit der Bebauungsplan allerdings hinsichtlich der angestrebten Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Wir bitten darum in diesem Zusammenhang die Vorschrift nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) anzuwenden. Gemäß § 13 a Abs.

Dienstgebäude:  
Technisches Rathaus Mannheim  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Wir haben geltende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fernmündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

- 2 -

2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan so im Wege der Berichtigung angepasst und ein eigenständiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans vermieden werden. Die formalrechtlichen Voraussetzungen sollten unseres Erachtens dafür vorliegen.

Weiter ist von Bedeutung, dass sich der Nachbarschaftsverband auf die ausdrückliche Initiative der Stadt Mannheim hin mit allen 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes mit der Frage einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung im Wohnungsbau befasst. Beschlusslage ist, angesichts des Zielkonfliktes zwischen Wohnungsnot und Freiraumschutz innerhalb des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim zu einem gemeinsamen Verständnis für die interkommunale Wohnungsbauentwicklung zu kommen. Aktuell hat die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes am 14.02.2025 einstimmig beschlossen, ein flächendeckendes Siedlungsdichtekonzept zum Wohnungsbau zu erstellen. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, aktuelle Planungen zu Wohngebieten in den Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes vertieft zu betrachten, um deren Beitrag für eine flächensparende Entwicklung zu erfassen. Obwohl laut Planunterlagen das städtebauliche Konzept auf der Durchführung eines Wettbewerbs basiert, enthalten die bisher vorliegenden Dokumente keine Aussagen zu diesen Fragestellungen. Wir bitten um Übergabe entsprechender Informationen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

4

**TöB 7:**

**STADTMANNHEIM<sup>2</sup>**

Klima, Natur, Umwelt

Stadt Mannheim | PB 67 | Postfach 10 00 35 | 68133 Mannheim

über Dez V

per Mail an [oliver.meinhardt@mannheim.de](mailto:oliver.meinhardt@mannheim.de)

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Abteilung 61.2.1  
Städtebauliche Planung

Raum 05.020  
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim

Termine nach telefonischer Vereinbarung

Unser Zeichen:  
202210682/67.21-

27.05.2025

71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustädter Straße"  
Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Stadtteil  
Mannheim-Käfertal

Sehr geehrte Damen und Herren,

infolge die Einzelstellungnahmen unseres Fachbereichs zu o.g. Beteiligung

**Abteilung Klimaschutz**

Freigabe von unserer Seite.

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Bebauungsplan Nr. 71.5.2 zu.

Wir begrüßen, dass Regelungen zur Begrünung auf den Grundstücken getroffen werden sollen.  
Bitte hierbei prüfen, ob erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt werden können.

Der Vollständigkeit halber bitten wir im Begründungstext, Seite 12, 6.2.3 Geschützte Biotope, um  
Ergänzung der geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.

**Untere Wasserbehörde**

Wir möchten am B-Planverfahren beteiligt werden.

Klima, Natur, Umwelt

- 2 -

Az.: 202210682

### Untere Bodenschutzbehörde

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 17.03.2022 möchten wir erneut auf die Eintragungen im Altlastenkataster hinweisen:

Nr.	Adresse	Flurstück	Statistischer Bezirk	Katastereintrag	Bewertung
1.		668/6, 668/15, 668/2, 668/3, 668/4, 668/9, 668/8, 668/12, 668/10, 667/1, 667/3	Käfertal	Altablagerung AA M 64/5 (Flächenr. 06649-000)	B-Fall (Entsorgungsrelevanz)
2.	Rüdesheim Str. 90/92	667/4	Käfertal	Altstandort ehem. Tankstelle (Flächenr. 04598-000)	OU-Fall (altlastverdächtig)
3.	Neustädter Straße 65/67/69	667/1	Käfertal	Altstandort Maschinenbau (Flächenr. 04554-000)	OU-Fall (altlastverdächtig)
4.	Neustädter Straße 79	664/2	Käfertal	Altstandort ehem. Tankstelle (Flächenr. 04555-000)	OU-Fall (altlastverdächtig)
5.	Wachenheim Str. 4-6	668/6, 668/15	Käfertal	Altstandort AS Apparatebau (Flächenr. 04645-000)	B-Fall (Entsorgungsrelevanz)

Die Bewertung der Flächen können Sie Spalte 6 entnehmen.

#### B-Fall (Entsorgungsrelevanz)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ggf. erforderlichen erdgebundenen Arbeiten bzw. einer Entsiegelung des Geländes abfallrechtlich relevanter Bodenaushub anfällt, der einer geordneten Entsorgung zuzuführen ist.

#### OU-Fall (altlastverdächtig)

Handlungsbedarf OU-Fall" bedeutet, dass aufgrund der umweltrelevanten Nutzung ein bedeutender Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der historischen Erhebung der Stadt Mannheim wurde für die Fläche ein Untersuchungsbedarf (Durchführung von Orientierenden Untersuchungen gemäß den Bodenschutzrechtlichen Vorgaben) festgelegt. Da potentielle Bodenbelastungen im Bauplanungsrecht zu berücksichtigen sind, werden entsprechende Untersuchungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutzverordnung spätestens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Ein Untersuchungskonzept unter Einbezug der zukünftigen Bebauung und ggf. geplanter Versickerungsflächen ist vorher mit unserer Behörde abzustimmen. Nach Vorlage des Ergebnisberichts kann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Aufgrund der jahrzehntelangen, umweltrelevanten Nutzung des Gesamtareals und der zwischenzeitlichen Stilllegung weiterer Betriebe besteht möglicherweise für zusätzliche Flächen ein Altlastenverdacht, der abgeklärt werden muss.

Der Fachbereich Klima, Natur, Umwelt ist über die entsprechenden Maßnahmen zu informieren.

Klima, Natur, Umwelt

- 3 -

Az.: 202210682

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die schalltechnische Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung des Bebauungsplans 71.5.2 an das bestehende Gewerbegebiet (71.5.3) ist zwingend gutachterlich prüfen zu lassen.

**Untere Abfallrechtsbehörde**

Wir stimmen den Bebauungsplan zu.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



## TöB 8:

Von: T-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de <T-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de>

Gesendet: Dienstag, 27. Mai 2025 15:28

An: 61 BPlan-Beteiligung <612blpg@mannheim.de>

Cc:

Betreff: [EXT.] AW: STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

**ACHTUNG:** Diese Nachricht wurde von außerhalb unserer Organisation gesendet. Bitte seien Sie vorsichtig beim Öffnen von Anhängen oder beim Klicken auf Links.

Unser Zeichen: 2025B\_137

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht möglich, da uns noch nicht alle Unterlagen (zeichnerischer Teil, textliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan vorliegen.

Durch die Nachverdichtung des Gebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.

Bitte informieren Sie daher die Investoren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Technik Niederlassung Südwest

PTI 21, Betrieb / Bauleitplanung  
Dynamstr. 5, 68165 Mannheim  
Tel. +49 621 294 5632

[Bauleitplanungen@telekom.de](mailto:Bauleitplanungen@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)



Connecting  
your world.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-d/technik>

TöB 9:

**Umweltforum**  
Mannheimer Agenda 21 e.V.

Umweltforum \* Käfertaler Str. 162 \* 68167 Mannheim

Stadt Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Glücksteinallee 11

68163 Mannheim

Käfertaler Straße 162  
Umweltzentrum  
68167 Mannheim  
Tel. 0621 1815125  
info@umweltforum-mannheim.de  
www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 26.05.2025

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen der Rüdeshheimer Straße und Neustädter Straße in Mannheim“**

Sehr geehrter Herr Meinhardt, sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 18 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen gern wie folgt dazu Stellung.

Das Plangebiet um fasst eine Fläche von 5,6 ha und liegt nordwestlich des Spinelli-Freigelandes zwischen Rüdeshheimer, und Wachenheimer und Neustädter Straße und grenzt im Süden an die Straße Am Aubuckel. Die bisherige überwiegend gewerbliche Nutzung soll im Rahmen des B-Planverfahrens im östlichen Bereich des Geländes in Wohnnutzung umgewandelt werden. Hierzu gibt es Interesse eines Investors für eine verdichtete Bebauung mit Wohngebäuden mit bis zu 4 Geschossen plus Dachgeschoss. Dabei soll die vom Gemeinderat beschlossenen Sozialquote für bezahlbaren Wohnraum Anwendung finden. Weitere Informationen zur Geschosshöhe im Bestand, zur verkehrlichen Erschließung, zum geplanten Parkkonzept, zum Umfang der Nachverdichtung und zur resultierenden Versiegelung sowie zum heutigen und zukünftigen Anteil begrünter Flächen liegen nicht vor.



Abb: Ausschnitt aus dem Lageplan

---

Vorstand: Ines Joneleit, Dieter Brettenreicher, Wolfsgang Schwaib | Geschäftsführung: Elke Dünhoff





Abb: Ausschnitt aus Google Maps, B-Plan-Gebiet rot markiert

Wir begrüßen grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplans für das o.g. Gelände. Folgende Aspekte sollten dabei berücksichtigt werden:

Das Leitziel Klimaneutralität muss ausreichend berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl für einen möglichen Neubau und Umbau von Gebäuden, die Versiegelung und Begrünung des Geländes als auch für dessen verkehrliche Erschließung. Die Straße Am Aubuckel hat bereits heute eine hohe verkehrliche Belastung mit entsprechenden Lärmemissionen.<sup>1</sup>

Das B-Plan-Gelände liegt im Randbereich des Grünzugs Nordost, einer wichtigen Frischluftkorridor zum klimatischen Ausgleich für die Mannheimer Innenstadt.

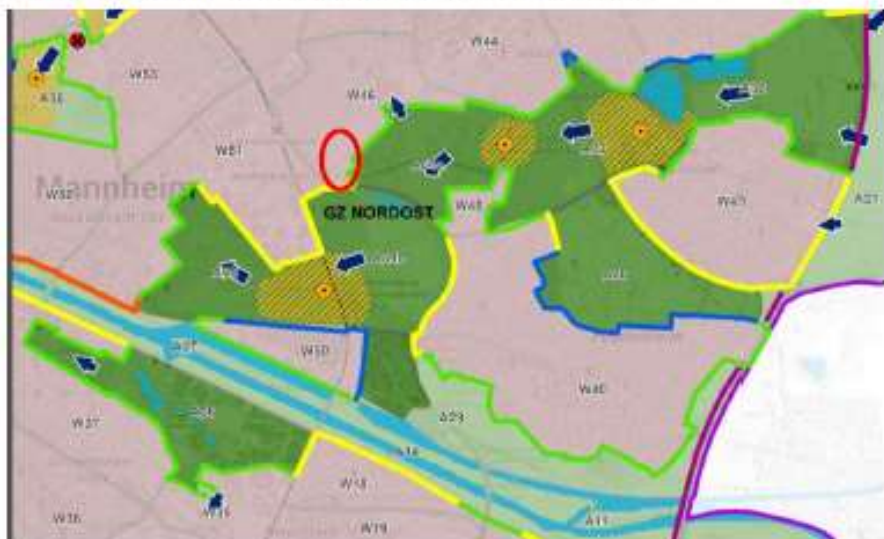


Abb: Bioklimatische Funktion Grünzug-Nordost, Quelle: Stadtklimaanalyse 2020<sup>2</sup>, B-Plan-Gelände rot markiert

<sup>1</sup> Siehe auch Lärmaktionsplan Mannheim 2025 <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2025-02/Entwurf%20LAP%20Stufe%204%20-%20C3%96ffentlichkeitsbeteiligung.pdf>

<sup>2</sup> [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2021-10/210531\\_Klimaanalyse\\_Mannheim\\_2020\\_Abschlussbericht\\_rev02.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2021-10/210531_Klimaanalyse_Mannheim_2020_Abschlussbericht_rev02.pdf)



Lt. Begründung zum Vorhaben besteht seit 2016 ein Vorkaufsrecht der Stadt Mannheim für das südliche Areal des B-Plan-Gebietes, angrenzend an die Straße Am Aubuckel.



Abb: Bereich mit Vorkaufsrecht der Stadt Mannheim (gelb hinterlegt), B-Plan-Gebiet (rot markiert)

In der V204 /2016<sup>3</sup> wird als Begründung für das Vorkaufsrecht unter 1) genannt: „Der Grünzug NO /BUGA erhöht die Wohnqualität in den nordöstlichen Stadtteilen und verbessert die Frischluftzufuhr zur Innenstadt.“ Weiter heißt es unter 2): „Die Stadtentwicklung orientiert sich am räumlichen Leitbild der Grünzüge und des Grüngürtels.“

Im Bereich des B-Plan-Gebietes mit Vorkaufsrecht der Stadt sollte sich die zulässige Geschosshöhe an der bisherigen Geschosshöhe auf der Fläche orientieren. Dies gilt sowohl für die Gewerbebauten als auch für die Wohnbebauung.

Mit dem Bebauungsplan ist eine weitere Versiegelung des Geländes auszuschließen. Regenwasser muss auf dem Gelände versickern. Stellplätze sollen versickerungsoffen gebaut werden. Für Dachbegrünungen sollte eine Substratschicht von mindestens 15 cm festgesetzt werden.

In einem zukünftigen Mischgebiet sind ausreichende Abstandsflächen zwischen gewerblicher Nutzung mit entsprechenden Lärmemissionen und neuer Wohnbebauung einzuhalten. Diese Abstandsflächen sollten ausreichend begrünt werden, um einen zusätzlichen Lärmschutz zu erzielen und die klimatische Situation zu verbessern.

Als Beitrag zum Artenerhalt sollten ausreichend Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter auf dem Gelände vorgegeben werden.

Aufgrund der zahlreichen noch offenen Fragen zum geplanten Maß und Höhe der baulichen Nutzung, zur verkehrlichen Erschließung und Parkkonzept sowie zur Versickerung und Begrünung und wegen des möglichen Einflusses auf den benachbarten Grünzug NO lehnen wir im weiteren Planungsprozess die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BGB ab und bitten um die Durchführung einer Umweltprüfung.

Desweiteren schlagen wir die Erstellung eines Energiekonzeptes für die neu geplanten Gebäude vor, das sowohl die effiziente Energienutzung durch möglichst hohe energetische Gebäudestandards als auch die möglichst klimafreundliche Energieversorgung der Gebäude berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

## TöB 10:

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>

Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 09:02

An: 61 BPlan-Beteiligung <612blpg@mannheim.de>

Betreff: [EXT.] Stellungnahme OEG-28694, Vodafone West GmbH, STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

**ACHTUNG:** Diese Nachricht wurde von außerhalb unserer Organisation gesendet. Bitte seien Sie vorsichtig beim Öffnen von Anhängen oder beim Klicken auf Links.

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549  
Düsseldorf

E-Mail: [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)  
Vorgangsnummer: OEG-28694

STADTMANNHEIM2  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Abteilung 61.2.1  
Glücksteinallee 11,  
68163 Mannheim

Datum 23.05.2025

STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.05.2025.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Bitte beachten Sie:**

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

[ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

[vodafone.de/business](https://vodafone.de/business)

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 9209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Imich, Carmen Veltius

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/1200/2180

## TöB 11:

**Von:** stellungnahmen-strom@mvv.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Mai 2025 10:41  
**An:** Meinhardt, Oliver 61  
**Betreff:** [EXT.] AW: STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** S 04760 Bestandsplan Strom\_TK Rüdesheimer Straße.pdf

**ACHTUNG:** Diese Nachricht wurde von außerhalb unserer Organisation gesendet. Bitte seien Sie vorsichtig beim Öffnen von Anhängen oder beim Klicken auf Links.

Sehr geehrter Herr Meinhardt,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 71.5.2 und nehmen diese zur Kenntnis.

Gegen die im Plan dargestellten Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. Da in dem betroffenen Gebiet Leitungen vorhanden sind, bitten wir jedoch darum, uns bei konkreten Baumaßnahmen erneut in den Abstimmungsprozess einzubinden und eine aktualisierte Stellungnahme anzufordern.

Anbei ein Bestandsplan der Sparte Strom als Orientierung.

Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Sven Hoffmann  
MVV Netze TV.D.1.1  
(Stellungnahme-TöB/Planauskunft)

T +49 621 290 1738  
M +49 151 46145863  
Sven.Hoffmann@mvv-netze.de  
Web: [www.mvv-netze.de](http://www.mvv-netze.de)

MVV Netze GmbH, Luisenring 49, D-68159 Mannheim  
Sitz und Registergericht: Mannheim – HRB 9177  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hansjörg Roll  
Geschäftsführung: Volker Glätzer, Florian Pavel



Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie im Abschnitt „Kontaktaufnahme per E-Mail oder auf sonstige Weise“ unter <https://www.mvv-netze.de/daten-schutz>. Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist MVV Netze GmbH.

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte sofort den Absender, vernichten Sie diese E-Mail und machen Sie keinen Gebrauch von ihrem Inhalt. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren belastete E-Mails entstehen, schließen wir – soweit rechtlich möglich – jede Haftung aus.



## TÖB 12:

---

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Mittwoch, 21. Mai 2025 13:09  
An: 61 BPlan-Beteiligung <612blpg@mannheim.de>  
Cc: Temminghoff, Maria <maria.temminghoff@westnetz.de>  
Betreff: [EXT.] Bbpl. Nr. 71.5.2 Gebiet zw Rüdesheimer- und Neustadter Straße der Stadt Mannheim

**ACHTUNG:** Diese Nachricht wurde von außerhalb unserer Organisation gesendet. Bitte seien Sie vorsichtig beim Öffnen von Anhängen oder beim Klicken auf Links.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail an [Stellungnahmen@Westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@Westnetz.de) mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 185531.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf [www.westnetz.de/Datenschutz](http://www.westnetz.de/Datenschutz) oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH  
DRW-S-LG-TM  
Florianstraße 15 – 21  
44139 Dortmund

Absender: Dienststelle / TöB: Westnetz GmbH

47. 185531

**Bearbeiter:**

Tel:

F-Mail: [Stellungnahmen@Westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@Westnetz.de)

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Nr. 71.5.2  
"Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" der Stadt Mann-  
heim-Käfertal

### Empfangsbekenntnis und Kurzstellungnahme

<input checked="" type="radio"/>	Wir sind von dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen bzw. werden im Verfahren keine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir sind nicht bzw. nicht mehr zuständig. Sie erhalten die Unterlagen zurück. Bitte beteiligen Sie ab sofort.....
<input type="radio"/>	Wir sind mit dem Bebauungsplan und den Planungszielen einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist eine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir benötigen weitere Informationen zu folgenden Themen: .....
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerung abgeben können. Es ist aber mit für die Bauleitplanung <u>wesentlichen</u> Anregungen und Hinweisen zu rechnen. <i>Anmerkung: Bitte setzen Sie sich in diesem Fall umgehend mit den in dem Anschreiben genannten Ansprechpartnern in Verbindung.</i>

☒ Eine weitere Beteiligung am Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.

☐ Wir regen einen Erörterungstermin an.

gibt es nicht von Martin Iking  
E-Mail: Martin.Iking@DFV.de  
Webseite: www.DFV.de-LG-TM  
Web: Martin.Iking@DFV.de  
www.DFV.de (13.08.2017 13:08:37)  
2017

(Unterschrift und Stempel)

vom 15.05.-30.05.2025

BPlan Nr. 71.5.2 "Geb. zw. Rüdesch.- u. Neustadter-Str." Antwort-Formular § 4 Abs. 1 BauGB

**TöB 14:**

**Polizeipräsidium Mannheim**  
Führungs- und Einsatzstab  
Stabsbereich Einsatz  
Sachbereich Verkehr  
L 6, 1  
**68161 Mannheim**

Absender: Dienststelle / TöB:

Datum: 21.05.25

Az.: - duc -

An

Stadt Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung,

Abt. 61.2

Bearbeiter:

Tel.:

E-Mail:

**Bitte per E-Mail zurück an: [61.bauleitplanung@mannheim.de](mailto:61.bauleitplanung@mannheim.de)**

**Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Nr. 71.5.2  
"Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" der Stadt Mann-  
heim-Käfertal**

**hier: Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden, Träger öffentlicher  
Belange und sonstigen Stellen i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Empfangsbekennnis und Kurzstellungnahme**

Es wird hiermit bestätigt, dass wir die E-Mail des Fachbereiches Geoinformation und Stadtplanung der Stadt Mannheim (gesendet am 14.05.2025, Az.: 61.26.1- 71.5.2) und die der E-Mail beigefügten Unterlagen vollständig erhalten haben sowie die weiteren Unterlagen unter dem in der E-Mail angegebenen Link im Internet einsehen können.

<input type="radio"/>	Wir sind von dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen bzw. werden im Verfahren keine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir sind nicht bzw. nicht mehr zuständig. Sie erhalten die Unterlagen zurück. Bitte beteiligen Sie ab sofort.
<input checked="" type="radio"/>	Wir sind mit dem Bebauungsplan und den Planungszielen einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist eine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir benötigen weitere Informationen zu folgenden Themen: .....
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerung abgeben können. Es ist aber mit für die Bauleitplanung <u>wesentlichen</u> Anregungen und Hinweisen zu rechnen. <b>Anmerkung: Bitte setzen Sie sich in diesem Fall umgehend mit den in dem Anschreiben genannten Ansprechpartnern in Verbindung.</b>
<input type="radio"/>	Eine weitere Beteiligung am Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.
<input type="radio"/>	Wir regen einen Erörterungstermin an.

**Polizei**

Postfach 10

**68148**

(Unterschrift und Stempel)

61.2 Städtebauliche Planung

BPlan Nr. 71.5.2 "Geb. zw. Rüdesh.- u. Neustadter-Str."

vom 15.05.-30.05.2025

Antwort-Formular § 4 Abs. 1 BauGB

**TöB 15:**




**Baden-Württemberg**  
POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Mannheim · Postfach 10 00 29 · 68149 Mannheim

An  
PP MA, FEST-E-V

Datum 19.05.2025  
Name Reich, PHK  
Durchwahl 0621 – 174 1243  
LVN 7-742-1243  
Aktenzeichen PRÄV/1210  
(Bitte bei Antwort angeben)



 **Betreff: WG: STADT MANNHEIM Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4  
Abs. 1 BauGB**

**Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim,  
Prävention, Kriminalprävention**

**1. Grundsätzliches**

Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und auch der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für



Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.

## **2. Schutz vor Einbruch**

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Mannheim, 68161 Mannheim, L6, 12, 0621/174-1212, E-Mail: [beratungsstelle.ma@polizei.bwl.de](mailto:beratungsstelle.ma@polizei.bwl.de). Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de) erhältlich.

In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.

Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

## **3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren**

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.

## **4. Grundsätzliche Empfehlungen**

- Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes.
- Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind.
- Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet.
- Integration des sozialen Wohnungsbaues.

## **5. Wohnumfeld**

### **5.1 Grün- und Freiflächen**

- Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.
- Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.
- Pflanzabstand zu Wegen von mindestens zwei Metern, sowie eine Pflanzenhöhe von maximal zwei Metern, sollte nicht überschritten werden.
- Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal zwei Vollgeschosse und sechs Wohneinheiten.

### **5.2 Öffentliche Fuß- und Radwege aus kriminalpräventiver Sicht**

- Gemeinsame Erschließung von Fuß- und Radweg, aber deutliche Trennung der unterschiedlichen Nutzung durch entsprechende Pflasterung.
- Gute Beleuchtung von Gehwegen.
- Möglichst Verzicht auf Unterführungen bei Fuß- und Radwegen.
- Vermeidung von hohem Seitenbewuchs.

### **5.3 Stellflächen für PKW und Zweiräder**

- Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen.
- Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.
- Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.
- Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen.
- Tiefgaragen und deren Zugänge mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.
- Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.

## TöB 16:

Von: [REDACTED]@amprion.net>

Gesendet: Dienstag, 20. Mai 2025 09:26

An: 61 BPlan-Beteiligung <612blpg@mannheim.de>

Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 211623, Bebauungsplan Nr. 71.5.2 "Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" der Stadt Mannheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon [REDACTED]

[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

I

**TöB 17:**

Grosskraftwerk Mannheim AG  
Marguerrestraße 1  
68199 Mannheim

Absender: Dienststelle / TöB:

Datum: 19.05.2025

Az.: Gr

An

Bearbeiter:

Stadt Mannheim

Tel.: Engineering Bautechnik

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung,

Tel.:

Abt. 61.2

E-Mail: Fax:

e-ma

**Bitte per E-Mail zurück an: [61.bauleitplanung@mannheim.de](mailto:61.bauleitplanung@mannheim.de)**

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Nr. 71.5.2  
"Gebiet zwischen der Rüdesheimer- und der Neustadter Straße" der Stadt Mann-  
heim-Käfertal

hier: Frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden, Träger öffentlicher  
Belange und sonstigen Stellen i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB

**Empfangsbekennnis und Kurzstellungnahme**

Es wird hiemit bestätigt, dass wir die E-Mail des Fachbereiches Geoinformation und  
Stadtplanung der Stadt Mannheim (gesendet am 14.05.2025, Az.: 61.26.1- 71.5.2) und die  
der E-Mail beigelegten Unterlagen vollständig erhalten haben sowie die weiteren Unterlagen  
unter dem in der E-Mail angegebenen Link im Internet einsehen können.

<input checked="" type="radio"/>	Wir sind von dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen bzw. werden im Verfahren keine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir sind nicht bzw. nicht mehr zuständig. Sie erhalten die Unterlagen zurück. Bitte beteiligen Sie ab sofort.....
<input type="radio"/>	Wir sind mit dem Bebauungsplan und den Planungszielen einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist eine Äußerung abgeben.
<input type="radio"/>	Wir benötigen weitere Informationen zu folgenden Themen: .....
<input type="radio"/>	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerung abgeben können. Es ist aber mit für die Bauleitplanung <u>wesentlichen</u> Anregungen und Hinweisen zu rechnen. <i>Anmerkung: Bitte setzen Sie sich in diesem Fall umgehend mit den in dem Anschreiben genannten Ansprechpartnern in Verbindung.</i>

☐

Eine weitere Beteiligung am Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.

☐

Wir regen einen Erörterungstermin an.



(Unterschrift und Stempel)



**TöB 18:**



MVV Netze GmbH, Luisenring 49, 68159 Mannheim

Stadt Mannheim

FB Geoinformation und Stadtplanung  
Postfach 10 00 35  
68133 Mannheim

MVV Netze GmbH  
Luisenring 49  
68159 Mannheim

T +49 [REDACTED]  
F +49 [REDACTED]

Info@mvv-netze.de  
www.mvv-netze.de

**Stellungnahme für die PFALZKOM GmbH zur Maßnahme in Mannheim  
„Bebauungsplan Nr. 71.5.2 - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB“**

Mannheim, 20.05.2025

Sehr geehrte [REDACTED]

die MVV Netze GmbH hat den Auftrag die Stellungnahmen im Namen der  
PFALZKOM GmbH auszuführen.

Ansprechpartner bei PFALZKOM GmbH:

Es befinden sich Trassen der PFALZKOM GmbH rund um den Bebauungsplan (s.  
Bestandsplan).

Bitte beachten Sie, dass der beigegefügte Bestandsplan ausschließlich zu Ihrer In-  
formation dient und nicht zur Bauausführung verwendet werden darf. Es ist separ-  
at Planeinsicht über das Online-Geoportal von MVV Netze GmbH einzuholen.  
<https://geoportal-mvv-netze.solvvia.de/geoportal/page/login.xhtml>

Bei Arbeiten in der Nähe der o. g. TK-Trassen sind Suchschlitze herzustellen.  
Sollten sich dennoch Schäden an den Telekommunikationsleitungen ergeben, so  
sind die anfallenden Kosten zu 100% vom Verursacher zu tragen.

Wir bitten um Beachtung des beigegefügten Merkblattes zum Schutz unterirdischer  
Glasfaser-Versorgungsanlagen.

Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

**MVV Netze GmbH**

i. A.

i. A.

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Hansjörg Roll

Geschäftsführung:  
Volker Glätzer  
Florian Pavel

Sitz und Registergericht:  
Mannheim - HRB 9177  
USt-IdNr.: DE 223674591

Bankverbindung:  
Deutsche Bank Mannheim  
IBAN:  
DE10 6707 0010 0047 7729 00  
BIC: DEUTDE33XXX

**TöB 19:**



MVV Netze GmbH, Lulsenring 49, 68159 Mannheim

Technisches Rathaus Mannheim  
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Abt. 61.2  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

MVV Netze GmbH  
Lulsenring 49  
68159 Mannheim

T: [REDACTED]  
F: [REDACTED]

Info@mvv-netze.de  
www.mvv-netze.de

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 71.5.2 „Gebiet zwischen der  
Rüdesheimer- und der Neustadter Straße“  
Mannheim

Mannheim, 19.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen vorgelegte Maßnahme liegt außerhalb unserer  
Trinkwasserschutzzonen. Da durch das geplante Vorhaben auch keine  
Beeinträchtigungen unserer Grundwassermessstellen oder der  
Notbrunnen der Stadt Mannheim zu erwarten sind, haben wir keine  
Einwände gegen die Maßnahme.

Wir weisen darauf hin, dass sich diese Stellungnahme ausdrücklich nur  
auf die von MVV Netze im Auftrag der MVV Energie AG abzudeckenden  
wasserwirtschaftlichen Belange bezieht.

Mit freundlichen Grüßen

MVV Netze GmbH

[REDACTED]  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Hansjörg Roll

Geschäftsführung:  
Volker Glatzer  
Florian Pavel

Sitz und Registergericht:  
Mannheim - HRB 9177  
USt-IdNr.: DE 223674591

Bankverbindung:  
Deutsche Bank Mannheim  
IBAN:  
DE 10 6707 0010 0047 7729 00  
BIC: DEUTDE33XXX