

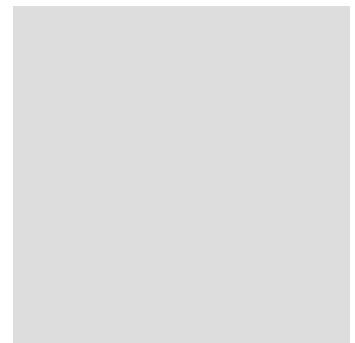
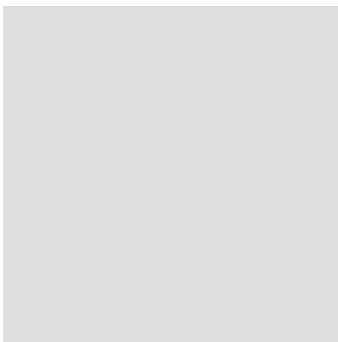
Bebauungsplan Nr. 42.11.2

2. Teiländerung Fahrlachgebiet

in Mannheim – Schwetzingerstadt / Oststadt

BEGRÜNDUNG

**AUFSTELLUNGS- UND
BILLIGUNGSBESCHLUSS**



Übersichtsplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(geplant am 16.07.2026)

Billigungs-/Auslegungsbeschluss

(geplant am 16.07.2026)

Öffentliche Bekanntmachung
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Öffentliche Bekanntmachung
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
Satzungsbeschluss AUT Vorberatung

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten

Bearbeitung



MVV Regioplan GmbH

Projektleitung Stadt Mannheim: Petra Oleszewski und Christoph Marggraff

Projektleiterin: 0621/ 293- 77 86, petra.oleszewski@mannheim.de

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

INHALT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	6
1 Erfordernis der Planaufstellung	6
2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	8
2.1 Lage und Abgrenzung	8
2.2 Größe des Plangebietes	9
3 Planverfahren	9
4 Städtebauliches Konzept.....	10
5 Beschreibung des Plangebiets.....	11
5.1 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	11
5.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	12
5.3 Erschließung des Plangebietes	12
6 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	12
6.1 Übergeordnete Planungen.....	12
6.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	12
6.1.2 Flächennutzungsplan	13
6.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	13
6.1.4 Bestehende Bebauungspläne.....	14
6.2 Rechtliche Vorgaben	15
6.2.1 Naturschutzgebiete.....	15
6.2.2 Landschaftsschutzgebiete	15
6.2.3 Geschützte Biotope	16
6.2.4 NATURA 2000-Gebiete	16
6.2.5 Wasserschutzgebiete	16
6.2.6 Überschwemmungsgebiete	16
6.2.7 Denkmalschutz.....	16
7 Begründung der Festsetzungen.....	16
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten.....	18
7.3 Nachrichtliche Übernahmen	19
7.4 Hinweise.....	19
8 Auswirkungen der Planung	20
8.1 Belange des Umweltschutzes.....	20
8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	21
8.3 Belange der Wirtschaft	21

8.4	Belange des Verkehrs	21
9	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten	22
9.1	Bodenordnung	22
10	Kennzahlen	22
10.1	Flächenbilanz	22
11	Rechtsgrundlagen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)	8
Abbildung 2: Auszug aus der Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereichs und der Teilbereiche des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab).....	10
Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbild mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	12
Abbildung 4: Ausszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (genordet, ohne Maßstab)	13
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg -Mannheim (genordet, ohne Maßstab)	13
Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ (genordet, ohne Maßstab)	15

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Mannheim beabsichtigt, für den Bebauungsplan Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ eine Teiländerung vorzunehmen.

Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbegebiets, dessen Funktion langfristig gesichert und gestärkt werden soll. Ziel der Planung ist es daher, die gewerblichen Nutzungen nachhaltig zu sichern und mögliche Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen frühzeitig zu vermeiden. In gewerblich geprägten Gebieten können insbesondere betriebsbezogene Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe zu erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen insbesondere in der Nacht führen und dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender und zukünftiger Gewerbebetriebe einschränken. Im Nachtzeitraum liegen die zulässigen Geräuscheinwirkungen um 15 dB(A) unter denen des Tages, was bei Vorhandensein von im Nachzeitraum schutzbedürftigen Nutzungen zu einer erheblichen Einschränkung für die geräuschverursachenden Betriebe führt.

Aktuelle Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets wie bspw. im Rahmen von Bauvoranfragen, aber auch der angestrebten Umsetzung der Masterplanung der Rhein-Neckar Verkehr GmbH im unmittelbaren Umfeld verdeutlichen den Bedarf, die Zulässigkeit solcher schutzbedürftigen Nutzungen im Gewerbegebiet planerisch klarer zu steuern. Ziel ist es, potenzielle Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Betrieben und empfindlicheren Nutzungen zu vermeiden und damit die Funktionsfähigkeit sowie die Entwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets langfristig zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wird der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42.11. „Fahrlachgebiet“ im Rahmen der Teiländerung Nr. 42.11.2 „2. Teiländerung Fahrlachgebiet“ angepasst. (Anmerkung: die 1. Teiländerung überplant aktuell den verbleibenden Teilbereich [42.11.1: „Teiländerung Fahrlachgebiet – Ecke Schlachthofstraße/ Fahrlachstraße“])

Ziel der Teiländerung ist es, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsstätten in einem Teilbereich künftig auszuschließen, beziehungsweise in einem anderen Teilbereich nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Derzeit sind diese allgemein zulässig.

Zugleich ist das Plangebiet im Bestand bereits überwiegend bebaut und wird mehrheitlich genutzt. An den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Zuge der Teiländerung keine Änderungen vorgenommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis der vorliegenden Planänderung ergibt sich aus den aktuellen Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets, den Planungsabsichten der RNV sowie den hieraus resultierenden beziehungsweise zu erwartenden Lärmimmissionen. Diese könnten zu Nutzungskonflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen führen. Zur

Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur frühzeitigen und vorausschauenden Konfliktbewältigung ist daher eine Anpassung der zulässigen Nutzungen erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. In bestimmten Bereichen des Plangebiets werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe künftig ausgeschlossen. In weiteren Teilbereichen bleiben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, um eine differenzierte und standortgerechte Steuerung der Nutzungen zu gewährleisten.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

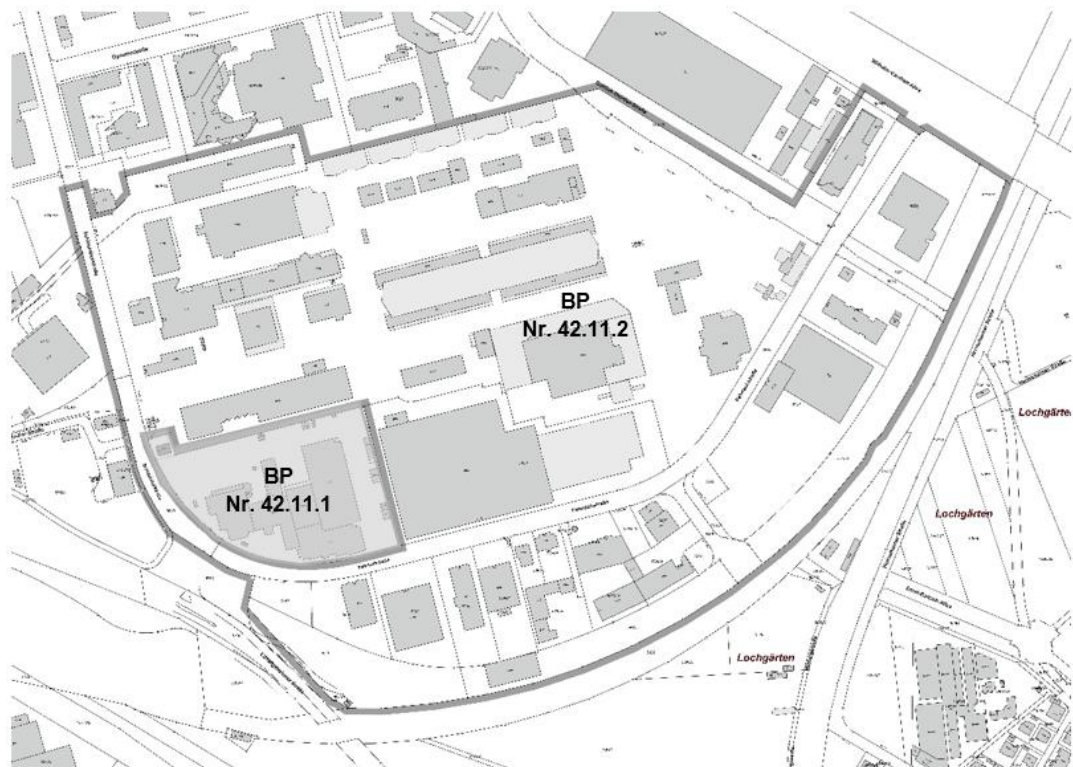


Abbildung 1: Auszug aus der Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Gewerbegebiets Fahrlach im Südosten des Mannheimer Stadtbezirks Schwetzingenstadt/ Oststadt (Stadtteil Schwetzingenstadt).

Nach Norden wird der Geltungsbereich durch die bestehenden Büro- und Gewerbebaukörper entlang der Dynamostraße begrenzt. Westlich ist die Schlachthofstraße, östlich sind die Gottlieb-Daimler-Straße sowie die Wilhelm-Varnholt-Allee maßgeblich. Südlich des Plangebiets befinden sich Gleisanlagen der östlichen Riedbahn.

Auf dem Gelände des Plangebietes befinden sich diverse Großmärkte (Großhändler für Obst und Gemüse, SELGROS, Blumengroßmarkt, etc.) sowie verschiedene kleinere Gewerbebetriebe, welche sich in Betrieb befinden.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde Mannheim, Gemarkung Mannheim, Flur 3310, Flurstücke:

5823/10, 5829, 5829/9, 5849, 5875, 5875/3, 5875/19, 5891, 5892, 5893, 5894, 5894/1, 5894/2, 5894/3, 5894/4, 5894/5, 5894/7, 5894/8, 5894/9, 5894/10, 5894/11, 5901, 5904, 5905, 5905/1, 5906, 5907, 5908, 5909, 5909/1, 5910, 5910/1, 5911, 5912, 5913, 5915 sowie Teilflächen der Flurstücke 5737 und 5914.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung (siehe auch Abbildung 1) dargestellt.

2.2 Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 31 ha.

3 Planverfahren

Das Verfahren für die vorliegende Teiländerung Nr. 42.11.2 „2. Teiländerung Fahrlachgebiet“ wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind für die vorliegende Änderung der Art der baulichen Nutzung erfüllt, da infolge der Teiländerung lediglich die Zulässigkeit der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsstätten neu geregelt werden.

Da die Betriebswohnungen sowie Beherbergungsbetriebe nicht die wesentlichen Nutzungen eines Gewerbegebietes sind (§ 8 BauNVO: „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“), sollen diese in Teilen des Geltungsbereiches ausgeschlossen und in anderen Teilen nur noch ausnahmsweise zugelassen werden. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung verfolgt somit das Ziel, den Standort für Gewerbebetriebe insbesondere die bereits bestehenden Großmärkte weiter zu stärken. Zudem befinden sich an anderen Standorten in der Stadt Mannheim weitere Alternativen, Gewerbe mit Betriebsleiterwohnungen oder Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes ändern sich lediglich für einen einzelnen in Gewerbegebieten nicht zur allgemeinen Gebietscharakteristik zählenden Aspekt der Planung. Dies bedeutet, dass die bisherige Planungskonzeption im Kern beibehalten wird.

Der Ursprungsbebauungsplan, Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“, bleibt (soweit nicht geändert) weiterhin rechtsverbindlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor.
Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

4 Städtebauliches Konzept

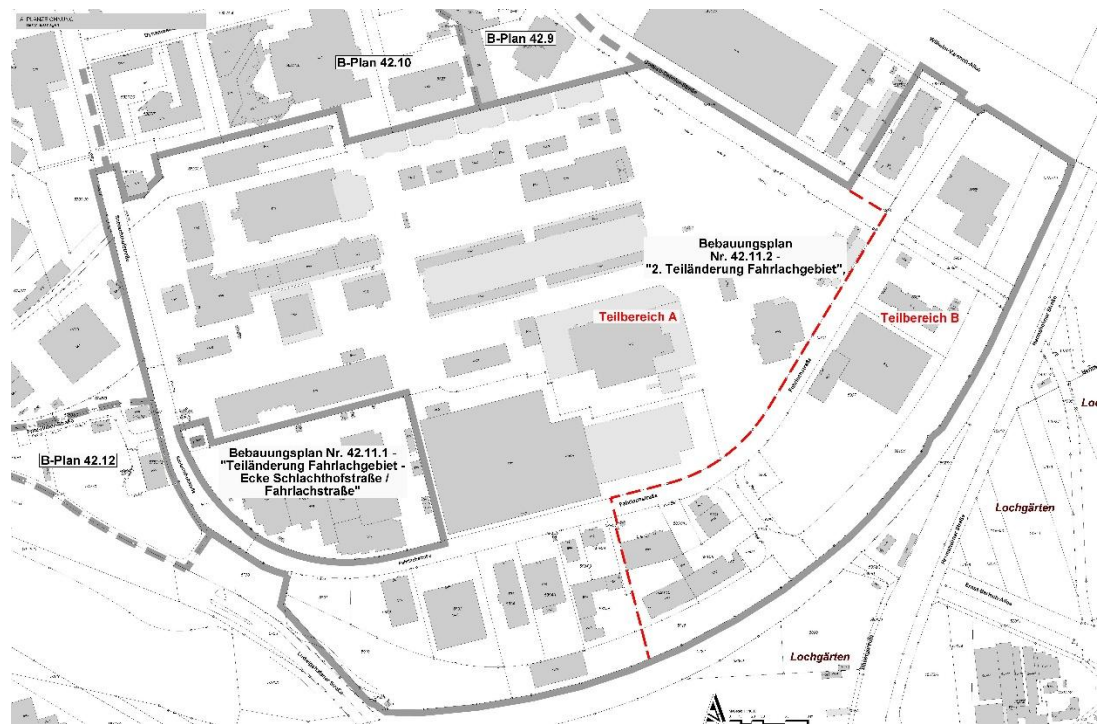


Abbildung 2: Auszug aus der Flurkarte mit Eintragung des Geltungsbereichs und der Teilbereiche des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

In Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen, dem konkreten räumlichen Bezug auch hinsichtlich der Bestandnutzungen als auch den schalltechnischen Betrachtungen zur Schutzbedürftigkeit soll das Gebiet mit Fokus auf die räumliche Konfliktlösung entsprechend gegliedert werden.

Das Konzept basiert hierbei auf einer abgestuften Gebietsgliederung entsprechend der Lärmbelastung und Schutzbedürftigkeit. So werden in den direkt an das Gelände des Bebauungsplans Nr. 42.11.1 „Teiländerung Fahrlachgebiet – Ecke Schlachthofstraße / Fahrlachstraße“, angrenzende Flächen in einem Teilbereich A (siehe Abbildung 2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe gänzlich ausgeschlossen, während mit einer abnehmenden Lärmbelastung im Teilbereich B Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsbetriebe gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Somit werden innerhalb des Gebietes Alternativflächen für betriebsbezogene Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe angeboten.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42.11.1 „Teiländerung Fahrlachgebiet – Ecke Schlachthofstraße / Fahrlachstraße“ wurden verschiedene Alternativen untersucht, die auch aktive

Lärmschutzmaßnahmen betrachtet haben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die räumliche Differenzierung der Nutzungszulässigkeit städtebaulich, funktional und wirtschaftlich die angemessenere Lösung gegenüber unverhältnismäßigen, aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet weitgehend entwickelt und in baulicher Nutzung ist sowie keine betriebsbezogenen Wohnformen bzw. Beherbergungsbetriebe im Bestand unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes 42.11.1 vorhanden sind.

Demnach gewährleistet das Konzept der Gliederung in diese beiden Teilbereiche A und B, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes seiner Funktion als Gewerbegebiet gerecht wird und die gewerblichen Nutzungen sowie Entwicklungspotenziale nicht eingeschränkt werden.

5 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Gewerbegebiets Fahrlach im Südosten des Mannheimer Stadtbezirks Schwetzingenstadt/Oststadt (Stadtteil Schwetzingenstadt).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende Büro- und Gewerbebaukörper entlang der Dynamostraße begrenzt. Westlich bildet die Schlachthofstraße eine klare Abgrenzung, während im Osten die Gottlieb-Daimler-Straße sowie die Wilhelm-Varnholt-Allee maßgeblich sind. Südlich schließen die Gleisanlagen der östlichen Riedbahn an.

Das Gebiet ist durch eine ausgeprägte gewerbliche Nutzung geprägt. Neben verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben befinden sich hier insbesondere mehrere Großmärkte, darunter Großhändler für Obst und Gemüse, ein SELGROS-Markt sowie ein Blumengroßmarkt, die sich allesamt in Betrieb befinden.

5.1 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Prägend für das Fahrlachgebiet ist insbesondere die Ansiedlung großflächiger Gewerbeeinrichtungen, zu denen unter anderem das Gelände des Großmarkts Mannheim gehört, das verschiedene Lagerhallen, Umschlagsflächen, Verwaltungsbereiche sowie kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe umfasst. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet zahlreiche Hallenstrukturen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Vielzahl kleinbetrieblicher Nutzungen.

Das Gebiet ist weitgehend vollständig entwickelt, sodass nahezu alle Grundstücke baulich genutzt und große Teile des Areals versiegelt sind. Die interne Erschließung erfolgt über ausgebaute Verkehrsflächen. Aufgrund seiner funktionalen Ausrichtung ist das Fahrlachgebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden, insbesondere über die Schlachthofstraße, die Fahrlachstraße sowie die in unmittelbarer Nähe verlaufenden Hauptverkehrsachsen (B 37 und B 36).

Reine Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Sensible Wohngebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung: Im Norden etwa im Bereich der Seckenheimer Straße / Dynamostraße in rund 220 m Entfernung sowie im Südosten im Bereich der Hermsheimer Straße in etwa 420 m Entfernung. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist überwiegend gewerblich geprägt. Nördlich schließen verschiedene Bürogebäude an, die überwiegend Dienstleistungs-

und Verwaltungszwecken dienen. Östlich und nordöstlich befinden sich diverse Handelsbetriebe, teils mit großflächigen Ausstellungshallen und Lagerbereichen. Südlich und südöstlich grenzt eine größere Kleingartenanlage an, die als grüne Übergangszone zwischen gewerblicher Nutzung und den weiter südlich gelegenen städtischen Bereichen fungiert.

Im Westen des Plangebiets verlaufen die B 36 sowie das Schienennetz der Deutschen Bahn, die als bedeutende Verkehrskorridore fungieren. Westlich dieser Verkehrsachsen schließen wiederum weitere Gewerbe- und Bürogebäude an.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als ein nahezu vollständig gewerblich genutztes und verkehrlich hervorragend erschlossenes Areal dar.



Abbildung 3: Auszug aus dem Luftbild mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)
(Quelle: Geoportal der Stadt Mannheim)

5.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke befinden sich im privaten wie städtischem Eigentum u.a. durch die MKB Mannheimer Kommunalbeteiligungen GmbH.

5.3 Erschließung des Plangebietes

Die Verkehrsanbindung und die Medienversorgung des Plangebietes erfolgen wie bereits bestehend von der Schlachthofstraße sowie von der Fahrlachstraße aus.

6 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

6.1 Übergeordnete Planungen

6.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe – Bestand“ dargelegt.

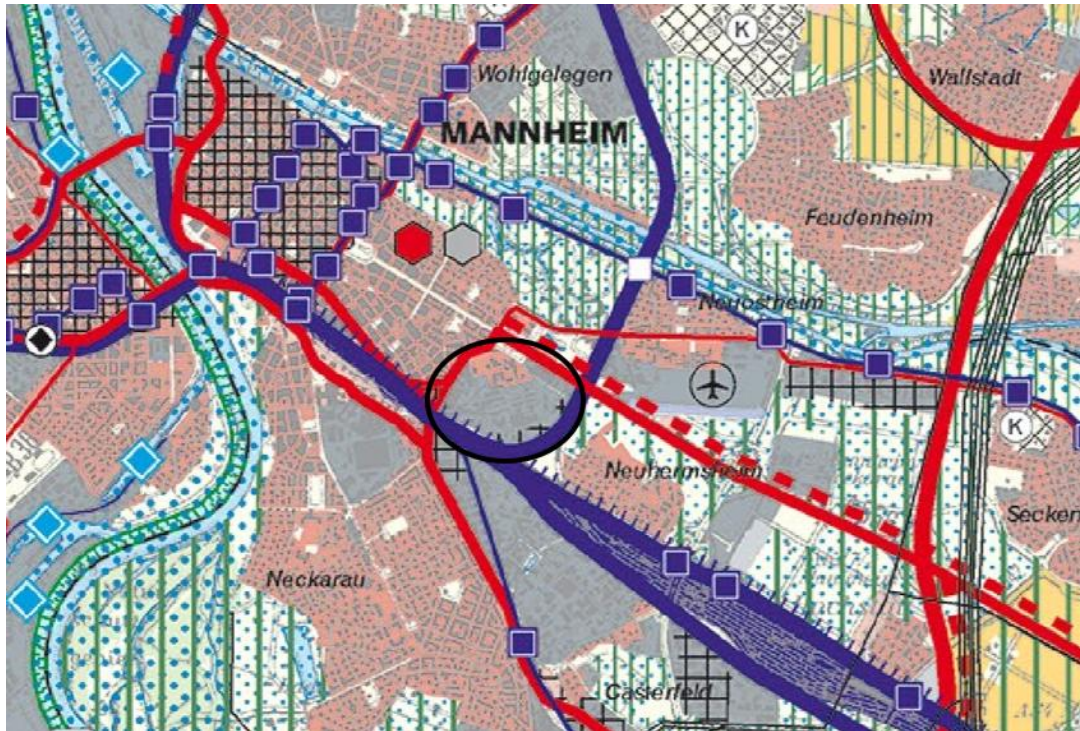


Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (genordet, ohne Maßstab) (Quelle: Verband Region Rhein Neckar - Raumnutzungskarte Ost)

6.1.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbartschaftsverband Heidelberg - Mannheim (genordet, ohne Maßstab)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbartschaftsverband Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet eine „Gewerbliche Baufläche“ aus. Die vorliegende Teiländerung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, wenn sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der

Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Im Fachkonzept zum Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Baufläche und technische Infrastruktur“ dargestellt. Hierzu werden als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen angegeben: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser, Klima, landschaftsgerechte Einbindung und bioökologische Verzahnung.

Der Konfliktplan zum Landschaftsplan weist den Bereich als Baufläche aus. Als landschaftsplanerische Empfehlung werden die dicht bebauten Bereiche als Schwerpunktbereich für Entsiegelung, Durchgrünung im Siedlungsbestand zur Minderung thermischer Belastung dargestellt.

Im Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Maßnahmen oder Flächen des Biotopverbundes sind auf der Fläche nicht dargestellt.

6.1.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung wird komplett durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ (rechtskräftig seit 08.04.1983) überplant. Der Bebauungsplan Nr. 42.11 umfasst neben dem Gelände des Großmarkts und des Fleischversorgungszentrums (FVZ) (Bebauungsplan Nr. 42.11.1. „Teiländerung Fahrlachgebiet – Ecke Schlachthofstraße / Fahrlachstraße“) auch die angrenzenden Straßen und die daran anschließenden Flächen. Die Straßen sind dabei als Verkehrsflächen, die weiteren Bereiche als Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Baugrenzen entlang der umgebenden Straßen festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbeflächen ist überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zulässig. Nur in einem Teilbereich im Osten wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Weiterhin festgesetzt ist die abweichende Bauweise, zur Realisierung der erforderlichen Hallen, sowie eine Zahl von 3 Vollgeschossen mit Ausnahme des Teilbereichs im Osten mit 4 Vollgeschossen. Zudem werden Festsetzungen zur Grundstückseingrünung getroffen.

Durch die vorliegende Teiländerung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, die sonstigen Festsetzungen bleiben bestehen.

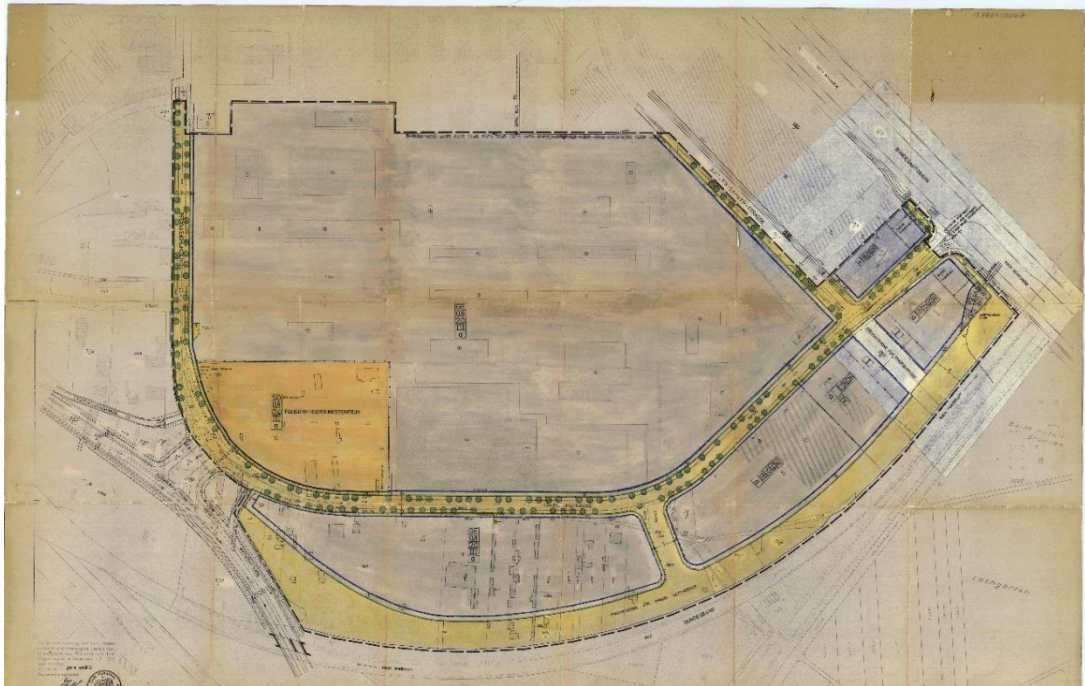


Abbildung 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ (genordet, ohne Maßstab)

6.2 Rechtliche Vorgaben

6.2.1 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend vor.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Maulbeerinsel“ (Schutzgebiets-Nr. 2.102) Abstand ca. 1,8 km in nördlicher Richtung und das Gebiet „Waldpark“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.006) - Abstand ca. 2,4 km südwestlich des Plangebiets.

Aufgrund des großen Abstands, den das Plangebiet umgebenden Nutzungen sowie der Art der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung sind keine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten zu erwarten.

6.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und grenzt auch nicht an ein solches an.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Mannheimer Neckaraue“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.012) Abstand ca. 1,65 km in nördlicher Richtung und das Gebiet „Waldpark“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.006) Abstand ca. 1,88 km südwestlich des Plangebiets.

Aufgrund des großen Abstands, den das Plangebiet umgebenden Nutzungen sowie der Art der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung sind keine Beeinträchtigung der Landschaftsschutzgebiete zu erwarten.

6.2.3 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW sind insbesondere aufgrund der intensiven Nutzung und hohen Versiegelung weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich in ca. 1,8 km Entfernung am Ufer von Rhein bzw. Neckarkanal sowie an der B 38a (Biotope-Nr. 165162220011, 165172229020 und 165172229109).

Aufgrund des großen Abstands, den das Plangebiet umgebenden Nutzungen sowie der Art der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung sind keine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen zu erwarten.

6.2.4 NATURA 2000-Gebiete

Es befinden sich keine gemeldeten Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie im Plangebiet oder in dessen Umgebung.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6716341) in einer Entfernung von ca. 1,8 km Luftlinie westlich des Plangebiets.

Aufgrund der im Plangebiet angestrebten Nutzung, den das Plangebiet umgebenden Nutzungen sowie der großen Entfernung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

6.2.5 Wasserschutzgebiete

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

6.2.6 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zu den ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten (HQ 100) an Rhein und Neckar beträgt der Abstand des Plangebietes ca. 1,6 bis 1,8 km.

In der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage wird der Bereich als „betroffen“ bei Extremhochwasser (HQext) dargestellt. Die Risikobewertung vom 19.05.2022 stuft das Risiko als „gering“ ein.

6.2.7 Denkmalschutz

Objekte oder Ausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in der Umgebung nicht vor.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO sowie die darin differenzierten Regelungen der Zulässigkeiten in Hinsicht auf Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsstätten in den Teilbereichen A und B dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblich geprägten Standorts im Fahrlachgebiet.

Ziel der Planung ist es, die Funktionsfähigkeit des Gebiets als bestehender Gewerbestandort dauerhaft zu erhalten und Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Betrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld, insbesondere der zu erwartenden geänderten Emissionssituation durch das Planungsvorhaben der RNV im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42.11.1. „Teiländerung Fahrlachgebiet – Ecke Schlachthofstraße / Fahrlachstraße“, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes künftig erhöhte Lärmeinwirkungen auftreten können und mit den bisher im Fahrlachgebiet allgemein zulässigen Nutzungen hinsichtlich „Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe nicht vereinbar sind. Vorgenannte Nutzungen gehören aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen. Ihre uneingeschränkte Zulässigkeit, wie sie bisher geregelt ist, begründet das Risiko, dass bestehende oder künftige gewerbliche Nutzungen in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden oder nachträgliche Schutzansprüche entstehen.

Im gesamten Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand, mit Ausnahme einer Betriebsleiterwohnung einer ansässigen Firma, keine betriebsbezogenen Wohnnutzungen vorhanden. Die bestehende Betriebsleiterwohnung genießt Bestandsschutz und kann in ihrer genehmigten Form weiterhin genutzt werden. Erst im Falle einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung wäre die planungsrechtliche Situation neu zu bewerten. Dementsprechend wird durch die vorliegende Teiländerung kein Eingriff in bestehende Nutzungen ausgelöst. Ebenso bestehen keine Beherbergungsbetriebe. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass nördlich des Geltungsbereiches im Fahrlachgebiet bereits mehrere Beherbergungsbetriebe angesiedelt sind (u. a. Hotel NH sowie Holiday Inn an der Seckenheimer Straße). Die bestehenden Standorte belegen, dass für die Beherbergungsstätten im räumlichen Umfeld grundsätzlich geeignete und etablierte Lagen vorhanden sind. Es wird damit deutlich, dass der Ausschluss bzw. die Einschränkung von Beherbergungsstätten im Plangebiet keine unzumutbare Einschränkung dieser Nutzungsart darstellt, da im funktionalen Zusammenhang des Gesamtgebiets weiterhin ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Die getroffenen Festsetzungen greifen somit nicht in bestehende Nutzungsrechte ein, sondern dienen ausschließlich der vorausschauenden Steuerung zukünftiger Entwicklungen. Der Gebietscharakter als Gewerbestandort wird damit planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt.

Im Teilbereich A werden Betriebsleiterwohnungen und Beherbergungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der hier zu erwartenden Immissionsbelastungen ist eine Konfliktbewältigung im Wege nachgelagerter Einzelgenehmigungen nicht ausreichend sicher möglich. Der Ausschluss dient der klaren Profilierung des Gebiets als Gewerbestandort und der Vermeidung heranrückender schutzbedürftiger Nutzungen. Dadurch wird die

gewerbliche Entwicklungsfähigkeit als auch deren Leistungsfähigkeit langfristig gesichert.

Im Teilbereich B wird demgegenüber eine differenzierte Steuerung gewählt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Beherbergungsbetriebe sind hier ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung ermöglicht eine einzelfallbezogene Prüfung im Hinblick auf die konkrete Immissionssituation, die Einhaltung maßgeblicher Richtwerte sowie die Sicherung einer untergeordneten Rolle der Wohnnutzung gegenüber des Gewerbebetriebs. Gleichzeitig wird kontrolliert, dass sich diese Nutzungen allgemein und gebietsprägend etablieren. Der Charakter des Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO bleibt demnach gewahrt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke entspricht insgesamt der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes und sichert die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke trägt dem planerischen Erfordernis einer gewissen funktionalen Durchlässigkeit Rechnung, ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Im Zuge der vorliegenden Teiländerung wurden die Festsetzungen zudem von der bisher zugrunde liegenden BauNVO in der Fassung von 1977 auf die aktuell geltende Fassung der BauNVO umgestellt und entsprechend angepasst.

Der Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben, Wohnungsprostitution sowie von Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik erfolgt zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen gewerblichen Standortprofils. Damit werden potenzielle städtebauliche Fehlentwicklungen und negative Imageeffekte vermieden.

7.2 Regelung zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

Die Festsetzung zur Steuerung der Zentrenrelevanz von Sortimenten erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Umsetzung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Ziele der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeption. Sie dient insbesondere der funktionalen Gliederung des Stadtgebiets und der Konzentration zentrenrelevanter Nutzungen auf die hierfür vorgesehenen zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und soll in seiner Funktion als Standort für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe gesichert und weiterentwickelt werden. Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können dieser Zielsetzung entgegenstehen, da sie regelmäßig eine hohe Besucherfrequenz erzeugen, mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden sind und Flächen beanspruchen, die für klassische gewerbliche Nutzungen vorgesehen, sind sowie zu Kaufkraftverlusten in Einzelhandelsgebieten führen. Zudem besteht die Gefahr, dass solche Nutzungen zu einer schleichenden Umstrukturierung des Gebiets führen und die gewerbliche Prägung langfristig beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund werden zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente planungsrechtlich definiert und deren Ansiedlung gesteuert. Diese Sortimente sind typischerweise den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen und tragen dort zur Bündelung von Versorgungsfunktionen sowie zur Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren bei. Ihre Ansiedlung außerhalb dieser Bereiche kann zu Funktionsverlusten der Zentren führen und widerspricht somit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Festsetzung verfolgt daher das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere Kaufkraftabflüsse, Frequenzverluste und eine Schwächung der Versorgungsfunktion, zu vermeiden. An den vorstehenden Regelungen unberührt bleibt der im Plangebiet vorhandene Großmarkt. Dieser stellt aufgrund seiner betrieblichen Ausrichtung, seiner überwiegend gewerblichen Kundschaft sowie seiner Funktion innerhalb der regionalen Versorgungsstruktur keinen klassischen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanter Ausrichtung dar. Vielmehr ist er dem großhandelsorientierten bzw. gewerblichen Nutzungsgefüge zuzuordnen und steht damit im Einklang mit der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Wird entsprechend ergänzt.

7.4 Hinweise

Wird entsprechend ergänzt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange des Umweltschutzes

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ungeachtet dessen sind die Umweltbelange gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die nachfolgende Betrachtung beschränkt sich dabei auf diejenigen Umweltbelange, die durch die gegenständliche Planänderung berührt oder in ihrem Bestand verändert werden. Umweltbelange, auf die sich die Planung nicht auswirken, bleiben in ihrer bisherigen Bewertung und Bestandssituation unverändert bestehen und werden demnach nicht erneut einer gesonderten Betrachtung unterzogen.

Fläche

Nicht betroffen. Die Grundflächenzahl und damit die zulässige Versiegelung bleiben unverändert.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nicht betroffen. Es erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Boden

Nicht betroffen. Die Grundflächenzahl und damit die zulässige Versiegelung bleiben unverändert.

Wasser

Nicht betroffen. Die Grundflächenzahl und damit die zulässige Versiegelung bleiben unverändert.

Klima

Nicht betroffen.

Landschaftsbild

Nicht betroffen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben unverändert.

Kultur und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind aufgrund der fehlenden Betroffenheit der Umweltbelange nicht zu erwarten.

8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsstätten werden potenzielle Immissionskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und schutzbedürftiger Wohnnutzung vermieden. Die schutzbedürftigen Wohnnutzungen unterliegen erhöhten Schutzansprüchen hinsichtlich Lärm, Geruch und sonstiger Emissionen. Im Hinblick auf Lärm beschränkt sind sich der erhöhte Schutzanspruch auf den Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der Wegfall dieser schutzbedürftigen Nutzung führt dazu, dass die bestehenden und künftigen Gewerbebetriebe in ihrer Betriebsausübung nicht durch Rücksichtnahmepflichten gegenüber sensiblen Nutzungen wie Wohnen eingeschränkt werden. Umgekehrt entfällt das Risiko, dass Bewohner gesundheitsbeeinträchtigenden Immissionen ausgesetzt werden.

In den Teilbereichen, in den das Betriebsleiterwohnen ausnahmsweise zulässig ist, wird die Verträglichkeit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Zulassung nur dort erfolgt, wo keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Gesundheit und das Wohlbefinden zu erwarten sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorliegende Teiländerung sich auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung positiv auswirkt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.3 Belange der Wirtschaft

Die Teiländerung des Bebauungsplans dient der langfristigen Sicherung und Stärkung des Plangebiets als Gewerbestandort. Durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung schutzbedürftiger Nutzungen wie betriebsbezogenem Wohnen und Beherbergungsbetrieben werden potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden, die die Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Betriebe einschränken könnten.

Die Planung schafft damit verlässliche Rahmenbedingungen für bestehende Betriebe sowie Neuansiedlungen und sichert deren Entwicklungs- und Investitionsspielräume. Die im Zuge der Teiländerung eingeführte Einzelhandelsregelung entfaltet keine negativen Auswirkungen auf bestehende Großmarkt- und Großhandelsnutzungen, da diese aufgrund des fehlenden Verkaufs an Endverbraucher nicht unter die Regelung fallen.

Da das Gebiet bereits überwiegend gewerblich genutzt wird und keine bestehenden Nutzungen eingeschränkt werden, sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft zu erwarten.

8.4 Belange des Verkehrs

Durch die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet zu erwarten. Die Planung beschränkt sich auf die Steuerung der Art der baulichen Nutzung, ohne Änderungen an der verkehrlichen Erschließung oder den Verkehrsflächen vorzunehmen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

9.1 Bodenordnung

Die vorliegende, textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42.11 „Fahrlachgebiet“ führt zu keiner Änderung der Flurstücke. Die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert. Eine Anpassung der Flurstücke ist nicht vorgesehen.

10 Kennzahlen

10.1 Flächenbilanz

Festsetzungen	Fläche m²	Prozent
Änderungsgebiet 2. Teiländerung	308.742 m²	100 %
Gesamt	308.742 m²	100 %

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 | Nr. 44).