

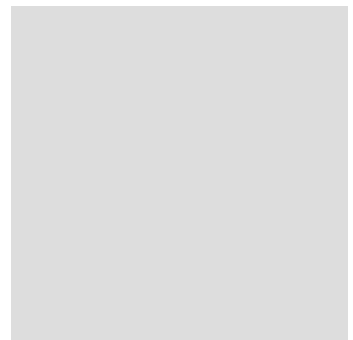
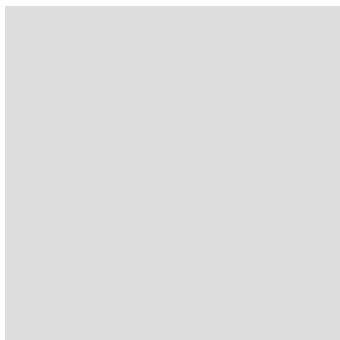
Bebauungsplan Nr. 63.33

Otto-Bauder-Anlage

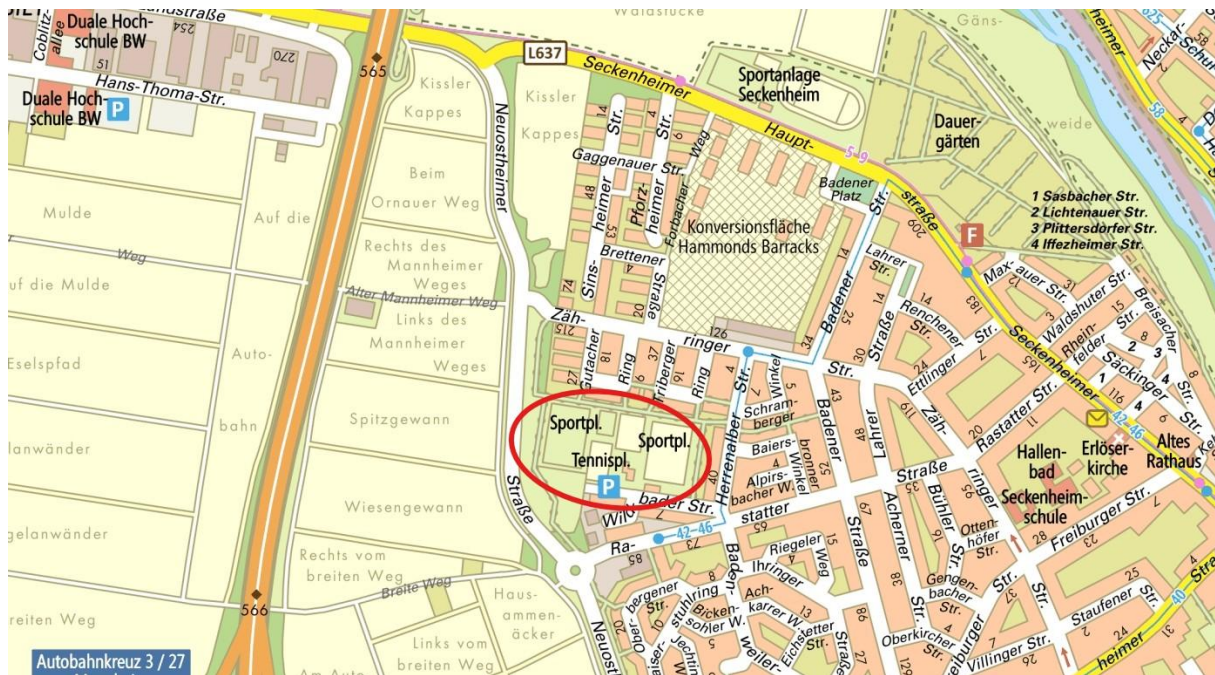
in Mannheim – Seckenheim

BEGRÜNDUNG

BILLIGUNGSBESCHLUSS



Übersichtsplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 12.05.2020

Öffentliche Bekanntmachung 25.06.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 29.06.2020 – 24.07.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 29.06.2020 – 24.07.2020

Billigungs-/Auslegungsbeschluss (geplant am) XX.YY.20ZZ

Öffentliche Bekanntmachung

Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten

Bearbeitung

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann

Architekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

06151-99 500

mail@planungsgruppeDA.de

Projektleitung Stadt Mannheim:

Julia Cyrus: 0621/ 293- 72 95, Julia.Cyrus@mannheim.de

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

Petra Oleszewski: 0621/ 293- 77 86, Petra.Oleszewski@mannheim.de

INHALT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	12
1 Erfordernis der Planaufstellung	12
2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	12
3 Planverfahren	13
4 Beschreibung des Plangebietes.....	14
4.1 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	14
4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	15
4.3 Erschließung des Plangebietes	15
4.3.1 MIV.....	15
4.3.2 ÖPNV.....	15
4.3.3 Radverkehr / Fußverkehr	16
4.3.4 Ladestationen, Carsharing und weitere Sharing-Angebote	16
5 Städtebauliches Konzept.....	17
5.1 Bebauung.....	18
5.2 Mobilität und Erschließung	19
5.3 Grünstruktur	20
5.4 Regenwassermanagement.....	20
6 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	21
6.1 Übergeordnete Planungen.....	21
6.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.....	21
6.1.2 Flächennutzungsplan	22
6.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	23
6.1.4 Bestehende Bebauungspläne.....	24
6.1.5 Sonstige Kommunale Vorgaben	26
6.2 Rechtliche Planungsvorgaben	29
6.2.1 NATURA 2000-Gebiete	29
6.2.2 Naturschutzgebiete.....	30
6.2.3 Naturdenkmal	30
6.2.4 Landschaftsschutzgebiet	31
6.2.5 Geschützte Biotope	31
6.2.6 Wasserschutzgebiete	32
6.2.7 Überschwemmungsgebiete	33
6.2.8 Denkmalschutz.....	33
6.2.9 Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City	33
7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	34

7.1	Art der baulichen Nutzung	34
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	34
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	35
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	36
7.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	36
7.2.4	Höhe baulicher Anlagen	37
7.3	Bauweise.....	37
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	38
7.5	Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	38
7.5.1	Stellplätze und Carports	38
7.5.2	Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen	39
7.5.3	Nebenanlagen	39
7.6	Fläche für Gemeinschaftsanlagen	39
7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	40
7.8	Öffentliche Verkehrsflächen.....	40
7.9	Versorgungsanlagen	41
7.10	Öffentliche Grünflächen.....	41
7.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	42
7.11.1	Oberflächenbefestigung.....	42
7.11.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
7.11.3	Artenschutzmaßnahmen.....	42
7.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	44
7.13	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
7.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
7.14.1	Begrünung der Grundstücke allgemein.....	44
7.14.2	Erhaltung von Bäumen	45
7.14.3	Vorgärten	45
7.14.4	Dachbegrünung.....	46
7.14.5	Dachbegrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen.....	46
7.14.6	Begrünung der Gemeinschaftscarports	47
7.14.7	Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum	47
7.14.8	Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken	47

7.15	Artenauswahllisten	47
7.16	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	48
8	Örtliche Bauvorschriften.....	48
8.1	Gestaltung baulicher Anlagen, der Dächer und Fassadengestaltung.....	48
8.2	Oberste Geschosse, Staffelgeschosse	48
8.3	Werbeanlagen und Automaten	49
8.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	49
8.5	Standorte für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen	49
8.6	Außenantennen	50
9	Nachrichtliche Übernahmen	50
10	Hinweise.....	50
11	Auswirkungen der Planung	50
11.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	50
11.1.1	Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung	51
11.1.2	Lärmimmissionen	51
11.1.3	Erschütterungen	56
11.1.4	Altablagerungen	57
11.1.5	Klima	60
11.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	62
11.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	63
11.4	Belange des Denkmalschutzes.....	63
11.5	Belange des Umweltschutzes.....	64
11.6	Belange der Wirtschaft	64
11.7	Belange des Verkehrs	65
11.7.1	Verkehrsprognose	65
11.7.2	Erschließungskonzept	66
11.8	Belange der Ver- und Entsorgung	67
11.8.1	Wasserwirtschaftliche Belange	67
11.8.2	Energieversorgung	72
11.8.3	Abfallentsorgung	73
12	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten	74
12.1	Vertragliche Regelungen	74
12.2	Realisierung	75
12.3	Bodenordnung.....	75
12.4	Kosten	75

13	Kennzahlen	76
13.1	Flächenbilanz	76
13.2	Siedlungsdichte	76
14	Rechtsgrundlagen	77
15	Verzeichnis der Fachbeiträge und Gutachten	77
16	Anlagen	77
TEIL II: UMWELTBERICHT		78
1	Einleitung	78
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	79
1.2	Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen	81
1.3	Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	83
1.3.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	83
1.3.2	Flächennutzungsplan	83
1.3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	83
1.3.4	Bestehende Bebauungspläne.....	84
1.4	Umweltbezogene Fachplanungen	85
1.4.1	NATURA 2000-Gebiete	85
1.4.2	Naturschutzgebiete.....	86
1.4.3	Naturdenkmal	87
1.4.4	Naturpark	87
1.4.5	Landschaftsschutzgebiet	87
1.4.6	Geschützte Biotope	88
1.4.7	Denkmalschutz.....	89
1.4.8	Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City	89
1.5	Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte)	89
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	92
2.1	Basisszenario und Prognose Nullfall.....	92
2.1.1	Schutzgut Tiere	93
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	95
2.1.3	Schutzgut Fläche.....	96
2.1.4	Schutzgut Boden	96
2.1.5	Schutzgut Wasser	98
2.1.6	Schutzgut Luft	98
2.1.7	Schutzgut Klima	99
2.1.8	Schutzgut Landschaft	100
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	101

2.1.10	Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit.....	101
2.1.11	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	103
2.1.12	Wirkungsgefüge	103
2.1.13	Schutzgut Natura 2000-Gebiete	104
2.1.14	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	104
2.1.15	Nutzung erneuerbarer Energie	104
2.1.16	Landschaftspläne und sonstige Pläne	104
2.1.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	104
2.1.18	Wechselwirkungen	104
2.2	Prognose Planfall	105
2.2.1	Schutzgut Tiere	106
2.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	107
2.2.3	Schutzgut Fläche.....	108
2.2.4	Schutzgut Boden	108
2.2.5	Schutzgut Wasser	109
2.2.6	Schutzgut Luft	109
2.2.7	Schutzgut Klima	109
2.2.8	Schutzgut Landschaft.....	110
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	110
2.2.10	Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit.....	110
2.2.11	Wirkungsgefüge	113
2.2.12	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	113
2.2.13	Schutzgut Natura 2000-Gebiete	113
2.2.14	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	114
2.2.15	Nutzung erneuerbarer Energie	114
2.2.16	Landschaftspläne und sonstige Pläne	114
2.2.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	114
2.2.18	Wechselwirkungen	114
2.3	Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz	115
2.3.1	Schutzgut Tiere	115
2.3.2	Schutzgut Pflanzen.....	120
2.3.3	Schutzgut Fläche.....	121

2.3.4	Schutzgut Boden	121
2.3.5	Schutzgut Wasser	122
2.3.6	Schutzgut Luft	123
2.3.7	Schutzgut Klima	123
2.3.8	Schutzgut Landschaft	123
2.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	123
2.3.10	Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit.....	124
2.3.11	Wirkungsgefüge	126
2.3.12	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	126
2.3.13	Schutzgut Natura 2000-Gebiete	127
2.3.14	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	127
2.3.15	Nutzung erneuerbarer Energie	127
2.3.16	Landschaftspläne und sonstige Pläne	128
2.3.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	128
2.3.18	Wechselwirkungen	128
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	128
2.5	Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans für schwere Unfälle und Katastrophen	129
2.6	Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	129
2.6.1	Biotoptypen-Bilanz.....	129
2.6.2	Boden-Bilanz	134
2.6.3	Zusammenfassung	136
2.6.4	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	136
3	Zusätzliche Angaben.....	137
3.1	Verwendete technische Verfahren.....	137
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	137
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	138
3.4	Referenzen.....	140

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab; Stadt Mannheim)	13
Abbildung 2: Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet (genordet, ohne Maßstab; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt).....	14
Abbildung 3: ÖPVN Anbindung (Koehler & Leutwein, 2025).....	16
Abbildung 4: Ladestationen (Koehler & Leutwein, 2025)	17
Abbildung 5: Carsharing (Koehler & Leutwein, 2025)	17
Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Sachstand Juni 2026 (MWSP+FB 61, Grundlage: LEHENDrei)	18
Abbildung 7: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (genordet, ohne Maßstab)	21
Abbildung 8: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplans, Juni 2026 (genordet, ohne Maßstab)	23
Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Konfliktplan, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	24
Abbildung 10: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24 (Stadt Mannheim, 1984; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)	25
Abbildung 11: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/24c „Für die westliche Randzone des Ortsteiles Seckenheim“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b (Stadt Mannheim, 1991; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)	25
Abbildung 12: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24 (Stadt Mannheim, 1992; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)	26
Abbildung 13: Auszug aus der Kartierung der FFH-Gebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	29
Abbildung 14: Auszug aus der Kartierung der Vogelschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	30
Abbildung 15: Auszug aus der Kartierung der Naturschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	30
Abbildung 16: Auszug aus der Kartierung der Landschaftsschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	31

Abbildung 17: Auszug aus der Kartierung der geschützten Biotop der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	32
Abbildung 18: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	33
Abbildung 19: Maßgeblicher Außenlärmpegel für ausschließlich in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Konzept dB plus, 2026)	55
Abbildung 20: Auszug Altablagerungsfläche aus dem Erkundungskonzept (WPW Geoconsult Südwest, 2019)	58
Abbildung 21: Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW (Stand 08.05.2024)	68
Abbildung 22: Auszug Leitungsplan mit Schutzstreifen (Amprion, 2025)	73
Abbildung 23: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)	80
Abbildung 24: Auszug aus dem Landschaftsplan – Konfliktplan, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	84
Abbildung 25: Auszug aus der Kartierung der FFH-Gebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (ohne Maßstab).....	86
Abbildung 26: Auszug aus der Kartierung der Vogelschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	86
Abbildung 27: Auszug aus der Kartierung der Naturschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	87
Abbildung 28: Auszug aus der Kartierung der Landschaftsschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	88
Abbildung 29: Auszug aus der Kartierung der geschützten Biotop der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab).....	88
Abbildung 30: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	89
Abbildung 31: Relief des Planungsgebietes, Auszug Schummerungskarte 30 Meter des Landesamts für Umwelt Baden-Württemberg mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	97
Abbildung 32: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)	101
Abbildung 33: CEF-Fläche Schleiereule (BIOPLAN, 2025).....	118
Abbildung 34: CEF-Fläche Mauereidechse (BIOPLAN, 2025)	119

Abbildung 35: Gehölzplanung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung Stadt Mannheim (Planungsgruppe Darmstadt, 2026)	121
Abbildung 36: Maßgeblicher Außenlärmpegel für ausschließlich in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Konzept dB plus, 2026)	126
Abbildung 37: Bestandsbiotope (Planungsgruppe Darmstadt, 2026)	130
Abbildung 38: Ausgleichsplan (Planungsgruppe Darmstadt, 2026).....	132
Abbildung 39: Ausgleichsfläche für Feldgehölz (Stadt Mannheim, 2026).....	137

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Reorganisation der Sportstätten im Stadtteil Seckenheim steht die Fläche der ehemaligen Otto-Bauder-Anlage für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

Die integrierte Lage bietet das Potenzial neuer Wohnbauflächen im Innenbereich. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Grünen mit Anschluss an die Ortslage Seckenheims wird ein Beitrag zum Ziel geschaffen, für die Bürgerinnen und Bürger eine vorbildliche urbane Lebensqualität zu schaffen und mehr Menschen für Mannheim zu gewinnen (Strategisches Ziel 2). Durch die Umnutzung bereits baulich veränderter Flächen wird die Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen vermieden. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebiets vorhandene Bäume weitgehend erhalten. Durch oberirdische Versickerung und Bodenmanagementkonzept trägt die Planung dazu bei, Mannheim zu einer klimagerechten und resilienten Stadt zu machen (Strategisches Ziel 6).

Ziel der Planung ist es, im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) durch diese Innenentwicklungsmaßnahme zur Sicherung des Mannheimer Wohnungsbedarfs die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden.

Die Umsetzung stellt eine städtebaulich angemessene Aufsiedelung des Plangebietes mit Wohnungsbau dar, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss am 19.03.2020 (V008/2020) wurden die Planungsziele im Detail mehrfach durch die Verwaltung überprüft und durch den Gemeinderat diskutiert (V056/2021, V509/2022, V183/2024, V059/2025, V204/2025). Gegenstand der Diskussion waren dabei vor allem die innere und äußere Erschließung des Plangebietes sowie die Zusammensetzung der geplanten Haustypen (siehe im Einzelnen im Kapitel 3 „Planverfahren“). Eine Kindertagesbetreuungseinrichtung mit bis zu sieben Gruppen, die bislang Teil des städtebaulichen Entwurfs war, ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen. Die Anfang 2026 erfolgte Fortschreibung der Standortkonzeption für Kindertagesbetreuungseinrichtungen für alle Stadtbezirke hat für den Stadtteil Seckenheim keinen Bedarf mehr für diese Einrichtung ergeben.

2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Seckenheims. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Straßen Gutacher Ring und Triberger Ring,
- im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Herrenalber Straße sowie die angrenzende Wegeverbindung,
- im Süden durch die Wildbader Straße/ Gewerbegebiet an der Wildbader Straße und

- im Westen durch die an die Neustheimer Straße angrenzenden Ackerflächen sowie die ortsrandbegleitende Grünfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mannheim und umfasst die Flurstücke Nr. 59205 tlw., 59206, 59206/1, 59206/2, 59207, 59231, 59230 tlw., 59089 tlw. und 51528 tlw.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab; Stadt Mannheim)

3 Planverfahren

Am 12.05.2020 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik, den Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die bestehenden Bebauungspläne Nr. 63.24 „Für die westliche Randzone des Ortsteiles Seckenheim“ von 1978, Nr. 63.24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24“ von 1984, Nr. 63.24c „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b“ von 1991 und Nr. 63.28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24“ von 1992. Die bestehenden Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben unberührt.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgte vom 29.06.2020 bis zum 24.07.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Dies wurde am 25.06.2020 öffentlich bekannt gemacht.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 01.07.2025 wurde der Rahmenplan als städtebauliche Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ beschlossen.

Die im Aufstellungsbeschluss vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Herrenalber Straße wurde in der frühzeitigen Beteiligung abgelehnt. Auch auf den Erhalt des östlich des Plangebietes gelegenen Fußweges parallel zur Herrenalber Straße wurde hingewiesen. Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde gegenüber dem Stand zum Aufstellungsbeschluss nach Osten hin reduziert.

Durch politischen Beschluss wird eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an die Neuostheimer Straße vorgesehen und der Geltungsbereich hierfür entsprechend vergrößert. Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist aufgrund der hierdurch bedingten westlichen Erweiterung in den Außenbereich rechtlich nicht mehr statthaft. Es ist in Konsequenz ein Bebauungsplan-Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inklusive Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich vorgegeben.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die ehemaligen Freisportflächen der Otto-Bauder-Anlage belegt. Diese sind nicht mehr in Nutzung und liegen seit Jahren brach. Der von der nördlichen Grünfläche erschlossene Bolzplatz wird aktuell noch genutzt. Die frühere Sportanlage Otto-Bauder-Anlage umfasst insgesamt etwa 37.700 m² und besteht aus zwei Großspielfeldern (Rasen, Tenne), einem Kleinspielfeld (Rasen), vier Tennisfeldern sowie den zugehörigen Vereinsgebäuden und einem Parkplatz.



Abbildung 2: Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet (genordet, ohne Maßstab; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)

Im Südwesten grenzt eine nicht genutzte Erweiterungsfläche für den Parkplatz der Sportanlage (ca. 3.000 m²) mit einer kleinen Grünfläche an die Otto-Bauder-Anlage. Im Westen liegt eine Grünanlage (ca. 5.500 m²). In der Mitte des Areals befindet sich ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz (ca. 3.200 m²). Im Norden besteht eine Grünanlage mit integriertem Spielplatz (ca. 5.000 m²), die Teil einer außerhalb des Plangebietes weiterführenden Grünachse ist.

Die benachbarten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von einer Bebauung umgeben, im Westen grenzen bis zum Lärmschutzwall/ zur Lärmschutzwand an der Umgehungsstraße (Neuostheimer Straße) Freiflächen an. Die angrenzende Bebauung besteht weitgehend aus einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem hohen Anteil an freistehenden Häusern. Der Bereich zwischen Wildbader und Rastatter Straße weist eine dichtere Bebauungsstruktur als die übrige Bebauung auf. Neben Gewerbebetrieben befinden sich hier auch einige Wohnnutzungen.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Ortszentrum von Seckenheim, an den Seckenheimer Planken in ca. 1 km Entfernung. Zusätzlich dazu soll auf der derzeit in Umsetzung befindlichen ehemaligen Konversionsfläche Hammonds Barracks in nur rund 500 m Entfernung ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen.

4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Mannheim. Im Südosten findet sich im Plangebiet auf einem separaten Flurstück (59506/2) eine Trafo-Station im Eigentum der MVV-Energie AG. Rechtliche Belastungen liegen nicht vor.

4.3 Erschließung des Plangebietes

4.3.1 MIV

Das Plangebiet ist derzeit über die Wildbader Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

4.3.2 ÖPNV

Seckenheim wird durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien erschlossen, die den Stadtteil mit der Mannheimer Innenstadt, aber auch mit den Nachbargemeinden verbinden.

Das Gebiet wird derzeit durch die Buslinien 42 und 46 über die Haltestellen „Herrenalber Straße“ (an der Kreuzung Zähringer Straße / Herrenalber Straße) und „Otto-Bauder-Sportanlagen“ (in der Rastatter Straße) alle 30 Minuten im Regelverkehr erschlossen. Letztere bietet aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung keinen direkten Zugang zum Plangebiet, fußläufig ist dieses nur über die Kreuzung Rastatter Straße - Wildbader Straße - Herrenalber Straße zu erreichen. Die Haltestelle „Otto-Bauder-Sportanlagen“ ist Endstelle, die Busse halten hierbei mit eher provisorischem Charakter auf einem Parkstreifen. Beide Haltestellen sind derzeit nicht barrierefrei ausgebaut und befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von je ca. 300 bis 400 m.

Die Stadtbahnhaltestellen „Deutscher Hof“ und „Seckenheim Rathaus“ liegen mit einer Entfernung von rund 600 bis 800 m Luftlinie vom Plangebiet ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

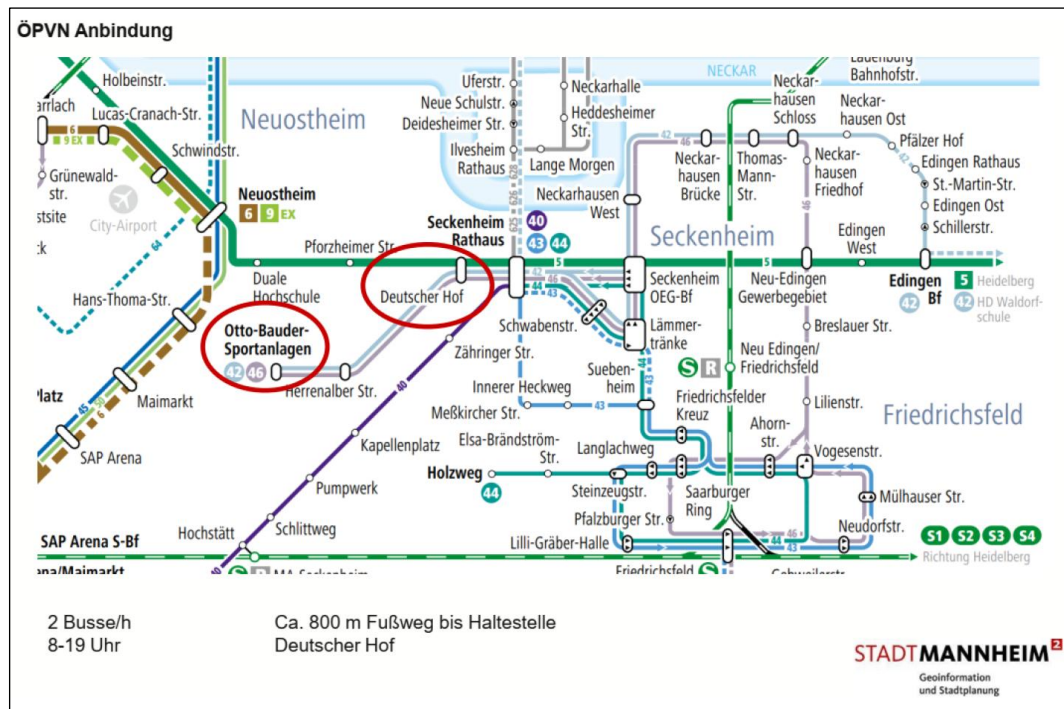


Abbildung 3: ÖPVN Anbindung (Koehler & Leutwein, 2025)

4.3.3 Radverkehr / Fußverkehr

Zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung bestehen über die angrenzende Grünachse mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Grünachse selbst verbindet die westlich angrenzenden Freibereiche mit dem Ortskern und verläuft bis zur Badener Straße.

Westlich des Plangebietes verläuft entlang der Neuostheimer Straße eine Radnebenroute, die an die Radvorrangroute zwischen Seckenheim und der Innenstadt Mannheims angebunden ist. Die Radvorrangroute kann auch über die Zähringer Straße nördlich des Plangebietes erreicht werden. Darüber hinaus verlaufen im Zentrum Seckenheims noch weitere Querverbindungen mit überörtlicher Bedeutung. Insgesamt weist das Plangebiet somit bereits eine gute Anbindung an das Radverkehrsnetz auf.

4.3.4 Ladestationen, Carsharing und weitere Sharing-Angebote

Die nächstgelegene E-Ladestation befindet sich in direkter Gegenüberlage in der Wildbader Straße. Insgesamt ist eine nur bedingt ausreichende Abdeckung hinsichtlich Ladestationen für E-PKW festzustellen.

Die nächstgelegene Station für Carsharing befindet sich in ca. 700 m Entfernung in der Zähringer Straße zwischen Lahrer Straße und Ettlinger Straße. Hier stehen den Nutzerinnen und Nutzern des Anbieters „stadtmobil“ drei Fahrzeuge zur Verfügung.

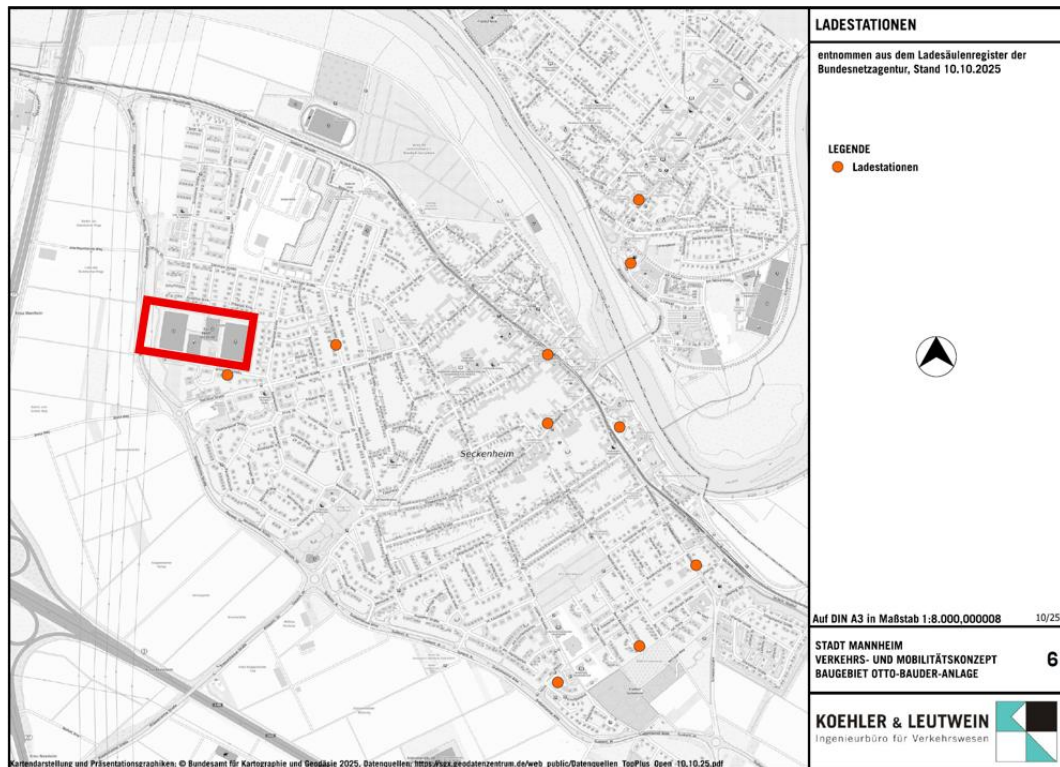


Abbildung 4: Ladestationen (Koehler & Leutwein, 2025)

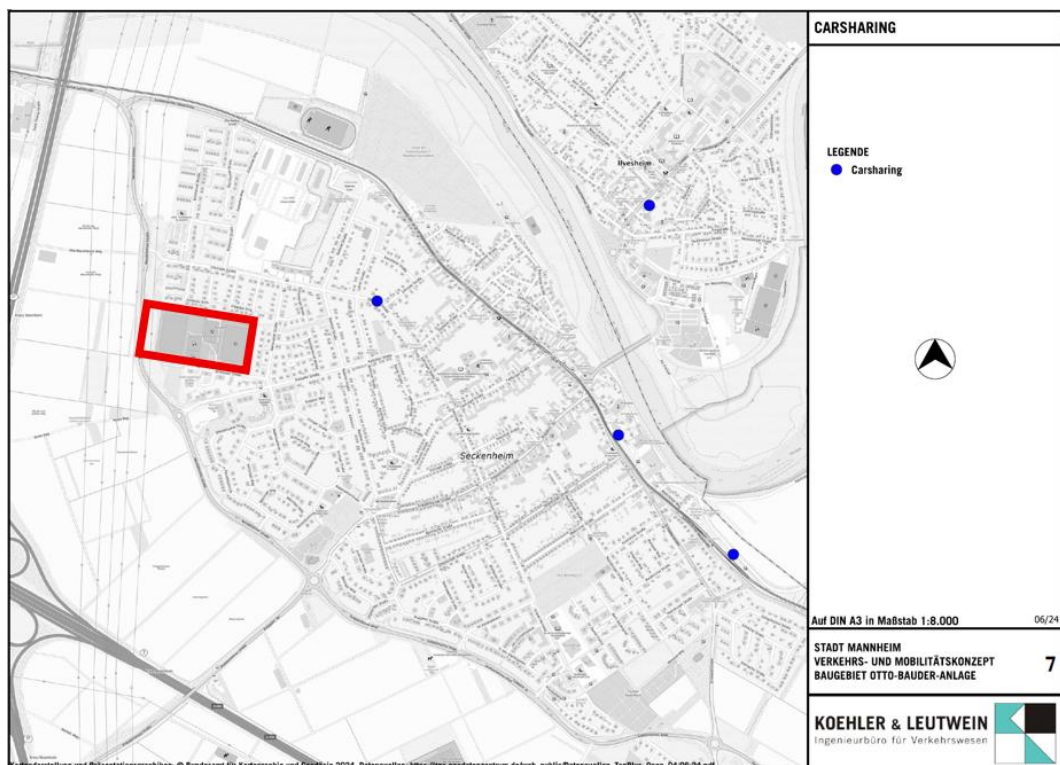


Abbildung 5: Carsharing (Koehler & Leutwein, 2025)

5 Städtebauliches Konzept

2021 wurde ein nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb für die Otto-Bauder-Anlage ausgeschrieben. Die weitere Bearbeitung des Wettbewerbsergebnisses konnte die Preisträgergemeinschaft nicht erbringen, entsprechend wurde die

Leistung neu ausgeschrieben und vergeben. Bei der Überarbeitung der Planung galt es, die Anregungen des Preisgerichts sowie die Anregungen aus Politik und Öffentlichkeit zu prüfen und so weit möglich zu berücksichtigen. Des Weiteren war es notwendig, die Gesamtwirtschaftlichkeit zu überprüfen sowie Einsparpotentiale bei gleichzeitigem Erhalt der städtebaulichen Qualität zu identifizieren.

Als städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans zur Umwandlung der ehemaligen Otto-Bauder-Sportanlage in ein attraktives Wohnquartier mit ca. 270-280 neuen Wohneinheiten wurde auf Basis des Realisierungswettbewerbes ein städtebaulicher Entwurf entwickelt (LEHENDrei, Stuttgart, 2026).

Ziel der Entwicklung ist eine städtebaulich angemessene, bedarfsgerechte Wohnquartiersentwicklung, die sich sensibel in die umgebende Bebauung einfügt. Im Sinne eines klimaresilienten Städtebaus liegt der Fokus nicht auf einer maximalen Flächenausnutzung, sondern auf einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung, die die Schaffung von benötigtem Wohnraum mit dem Schutz von Mensch, Natur und Landschaft harmonisch vereinbart.

Hochwertige Bestandsbäume und Grünflächen werden in außergewöhnlich großem Umfang erhalten und geschützt, gleichzeitig werden zusätzliche, qualitätvolle Aufenthaltsflächen im Quartier geschaffen.

Der städtebauliche Entwurf sieht für die Erschließung des neuen Baugebietes eine neue, direkte Zufahrt von der westlich verlaufenden Neuostheimer Straße (Randerschließung) vor.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Sachstand Mai 2026 (MWSP+FB 61, Grundlage: LEHENDrei)

Nachfolgend werden die zentralen Planungsziele sowie deren Berücksichtigung in der Überarbeitung dargestellt.

5.1 Bebauung

Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs der Stadt Mannheim und der integrierten Lage des Plangebietes mit umgebend überwiegend Wohnbebauung ist die Entwicklung eines Wohngebietes städtebaulich sinnvoll. Die geplante Bebauung

zeichnet sich durch eine heterogene Mischung aus, die einen harmonischen Übergang zum Bestand entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht hierfür eine Vielfalt an Wohnformen mit unterschiedlichen Verdichtungsgraden vor. Insgesamt wird im Plangebiet der Bau von ca. 270 - 280 Wohneinheiten (WE) angestrebt.

Der urbane Geschosswohnungsbau stellt dabei mit ca. 230 bis 240 WE den Hauptanteil des benötigten Wohnraums für diverse Nutzergruppen bereit. Ergänzt wird dieses Spektrum durch 12 WE in Form von Reihenhäusern sowie 26 WE als Doppelhäuser (zusammen 38 WE). Bezogen auf die Wohneinheiten (WE) entspricht dies einer voraussichtlichen Verteilung von ca. 87 % der WE in Mehrfamilienhäusern, 4 % in Reihenhäusern und 9 % in Doppelhäusern. Bezogen auf das Nettobauland nehmen die Mehrfamilienhäuser einen Anteil von ca. 50 % ein, die Reihenhäuser ca. 13 % und die Doppelhäuser ca. 34 % (plus 4% Gemeinschafts-Carports).

Angrenzend an das Gewerbegebiet an der Wildbader Straße sowie nach Westen hin zum Ortsrand sind Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Dabei sind zur städtebaulichen Akzentuierung und Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit drei integrierte Punktbauten mit fünf Vollgeschossen geplant.

5.2 Mobilität und Erschließung

Die Kfz-Erschließung des Plangebiets erfolgt künftig über die Wildbader Straße sowie über einen neuen Anschluss an die Neuostheimer Straße. Innerhalb des Quartiers ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, um Durchgangsverkehr effektiv zu vermeiden.

Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Reihen- und Doppelhäuser sind gemeinsame, begrünte Carportstellplatzanlagen vorgesehen. Die Zusammenführung der Stellplätze in den zentralen Carportanlagen ermöglicht eine Reduzierung der Bodenversiegelung sowie des Kfz-Verkehrs im Quartier und trägt zur Senkung der Baukosten bei. Gleichzeitig wird so die Chance erhöht, dass sich alternative Mobilitätsformen im Gebiet etablieren. Verändert sich das Mobilitätsverhalten zukünftig weiter und werden Stellplätze nicht mehr in derzeit üblichem Maß benötigt, können die oberirdischen Carportanlagen zurückgebaut werden und stehen dann für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Zur Minimierung des Anliegerverkehrs innerhalb des Wohnquartiers sind die Tiefgaragenzufahrten in Randlage und entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehen, von wo aus sie über kurze Fahrwege direkt an das bestehende Straßennetz angebunden sind.

Um das Quartier mit Blick auf die Mobilitätswende zu entwickeln und ein klimagerechtes Mobilitätsverhalten zu unterstützen, legt die Planung einen Fokus auf die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs. Das Plangebiet wird durch ein durchgängiges Netz aus Fuß- und Radwegen erschlossen, welches die bestehenden Anknüpfungspunkte an die Umgebung konsequent fortführt.

Zudem wird eine Fläche für eine zentrale Mobilitätsstation vorgesehen. Dieser Ort kann praktische Alternativen zum eigenen Auto bieten, wie beispielsweise Carsharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Bike-Sharing und sichere Fahrradabstellanlagen. Ergänzend wird die öffentliche Parkierung für Besucher in einer Größenordnung von ca. 10 % des Bedarfes an notwendigen privaten Stellplätzen zentral im Quartier im Bereich der Mehrfamilienhäuser angeordnet, da dort eine PKW-affine Gestaltung überwiegt. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches sollen ausschließlich Lieferzonen zum kurzzeitigen Parken für Paketdienste, Pflegedienste etc. angeordnet werden. Vereinzelte personenbezogene Behindertenparkplätze sind möglich.

5.3 Grünstruktur

Die Planung sieht einen umfangreichen Erhalt bestehender Bäume, Vegetationsflächen und Grünstrukturen vor. Nördlich der Sportanlagen bleibt die prägende, vom westlichen Ortsrand bis zur Badener Straße reichende Grünachse inklusive des Kinderspielplatzes vollständig erhalten.

Im Plangebiet befinden sich wertvolle Baumbestände, die im Rahmen der Planung erfasst und begutachtet wurden. Besonders hervorzuheben sind 31 als zwingend erhaltenswert eingestufte Bäume, darunter Linden und Eichen im mittleren Teil sowie Rosskastanien im Südwesten, die langfristig zum Erhalt gesichert werden.

Gemäß dem aktuellen städtebaulichen Entwurf nehmen die öffentlichen Grün- und Retentionsflächen ca. 25 % der Gesamtfläche ein, wovon rund 60 % aus wertvollem Altbestand bestehen. Dieser hohe Grünanteil verleiht dem Quartier eine hohe Aufenthaltsqualität und macht es widerstandsfähig gegen sommerliche Hitzeperioden.

Im Übergang zwischen der Bestands- und der Neubebauung werden die vorhandenen, großzügigen Grünflächen inklusive Wegeführung und Baumbestand erhalten (nördlich und östlich des Plangebietes). Diese Grünflächen dienen der wohnortnahen Erholung mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigem ökologischen Nutzen. Die Anwohnerschaft der Bestands- und der Neubebauung profitiert gleichermaßen von den Begegnungsräumen in einer lebendigen Grünzone, wodurch soziale Kontakte gestärkt werden.

Die Freiflächen im neuen Wohnquartier sollen hohe Aufenthaltsqualität bieten. Unter Klimaaspekten sehr wichtig sind durchgrünte Straßen- und Platzräume, die gleichzeitig die Wohn- und Wohnumfeld-Qualitäten fördern. In zentraler Lage entsteht unter Erhaltung des hochwertigen Baumbestandes ein grüner Quartiersplatz als Treffpunkt im Wohngebiet. Dieser Platz trägt den Arbeitstitel „Otto-Bauder-Platz“ und kann sowohl zu Fuß als auch mit dem Rad bequem und sicher erreicht werden.

5.4 Regenwassermanagement

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsanlagen wird aus höhentechnischen Gründen von Ost nach West geleitet. Mehrere grüne Retentionsräume dienen dazu, das Wasser im Plangebiet möglichst zurückzuhalten und zu versickern. Bei außergewöhnlich starken Regenereignissen, sog.

Extremereignissen, wird das anfallende Wasser in die westlich gelegene Grünachse außerhalb des Plangebietes weitergeleitet, um es dort oberflächennah zu versickern.

Die privaten Grundstücke sollen, soweit technisch möglich, in dezentrale Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken entwässert werden, z. B. als Mulden- oder Rigolenversickerung. Dachbegrünungen unterstützen den Regenrückhalt und die zeitlich versetzte Ableitung des Regenwassers. Weiterhin wird die Verdunstung gefördert und das Mikroklima positiv beeinflusst.

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 „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Bindungswirkung von nachrichtlichen Übernahmen (N) ergibt sich nicht durch den Regionalplan selbst, sondern aus den jeweils originären Planwerken. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 steht dem Bebauungsplan nicht entgegen.

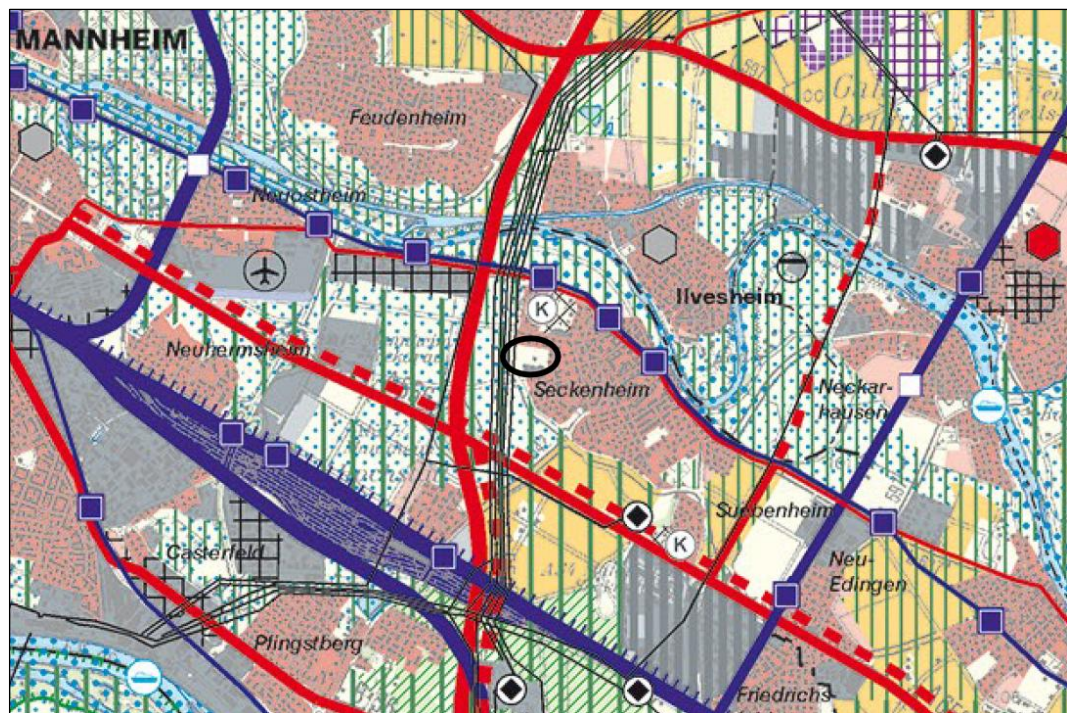


Abbildung 7: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (genordet, ohne Maßstab)

Siedlungsdichtewerte

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen in der Metropolregion Rhein-Neckar folgende Dichtewerte für Wohnbauflächen angestrebt werden:

Oberzentren 90 Einwohner/ha; Mittelzentren sowie im baden-württembergischen Teilraum 60/80 Einwohner/ha; Grundzentren im rheinland-pfälzischen, Unterzentren im hessischen sowie Kleinzentren im baden-württembergischen Teilraum 50/60 Einwohner/ha; und sonstige Kommunen 40/50 Einwohner/ha.

Dabei gelten die höheren Werte für die Kommunen im hochverdichteten Kernraum, die niedrigeren Werte für die Kommunen in den verdichteten Randzonen und in den ländlichen Räumen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 5,9 ha. Im Zuge des städtebaulichen Rahmenplans wurde eine Prognose über die entstehenden Wohneinheiten und die mögliche Einwohnerzahl innerhalb des Geltungsbereichs erstellt. Nach derzeitigem Stand werden ca. 270 bis 280 Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen. Bei einem Faktor von 2,0 Einwohner je Wohneinheit¹ ergibt dies eine künftige Einwohnerzahl von etwa 540 bis 560 Personen.

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich damit eine zu erwartende Siedlungsdichte von ca. 91-95 EW/ha. Dieser Wert liegt über den durch die Regionalplanung angegebenen Richtwerts für Oberzentren von 90 Einwohner/ha. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst angesehen werden.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Die Verbandsversammlung hat den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren im Bereich „Otto-Bauder-Anlage“ in Mannheim-Seckenheim in der Sitzung am 02.03.2026 einstimmig beschlossen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.06.2026 im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung wurde die genannte Änderung wirksam.

Im geänderten, bereits rechtskräftigen FNP ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ und „Entwicklungsfläche, Zeitstufe I“ dargestellt. Im östlichen Bereich ist nachrichtlich eine Altlast in den Plan übernommen worden.

Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans und ist aus ihm entwickelt.

¹ Umwelt Bundesamt, Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#836-millionen-menschen>

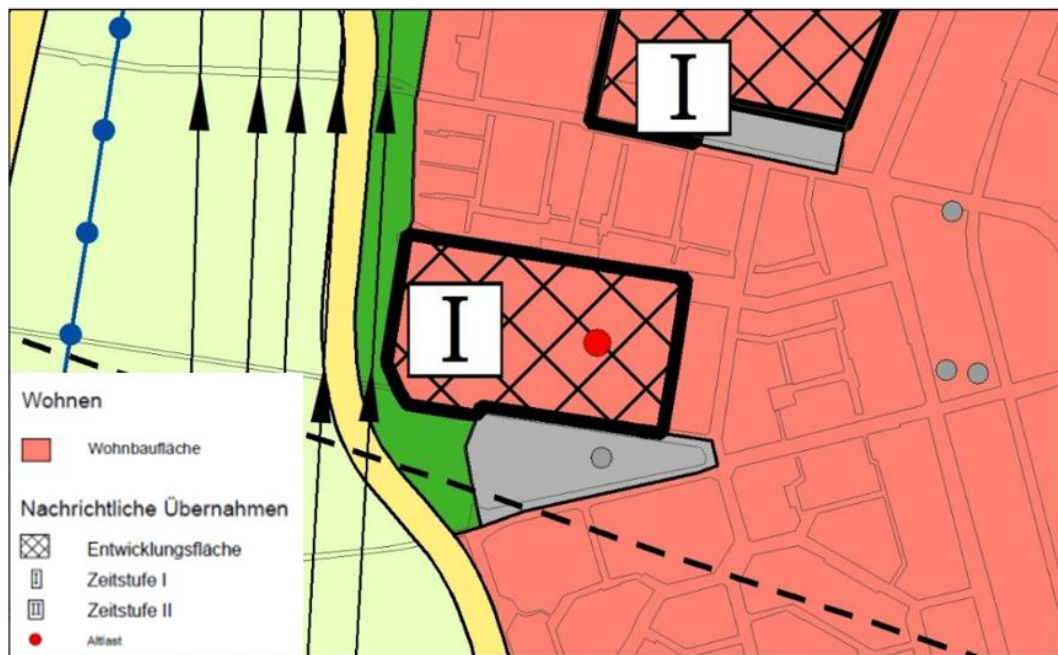


Abbildung 8: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplans, Juni 2026 (genordet, ohne Maßstab)

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.

Das Fachkonzept, der Konfliktplan und das Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan stellen den Geltungsbereich als Grünfläche dar.

Im Konfliktplan ist entlang des westlich bestehenden Siedlungsrandes ein „Flaschenhals im Biotopverbund“ eingezeichnet. Diese Signatur liegt zwar nördlich des Geltungsbereichs, strahlt jedoch sinngemäß auf die westliche Grenze des Plangebiets aus. Hier sollte keine weitere Bebauung oder Nutzungsintensivierung erfolgen, um die wirksame Breite der Biotopverbundflächen nicht zu schwächen.



Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Konfliktplan, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

6.1.4 Bestehende Bebauungspläne

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 63/24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 15.09.1984 ist das Plangebiet als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Sportplatz, Parkanlage und Spielplatz) festgesetzt. Im südwestlichen Teil sind Stellplätze mit neu zu pflanzenden Bäumen auf privaten Flächen festgesetzt. Zudem sind Bäume als zu erhalten festgesetzt.

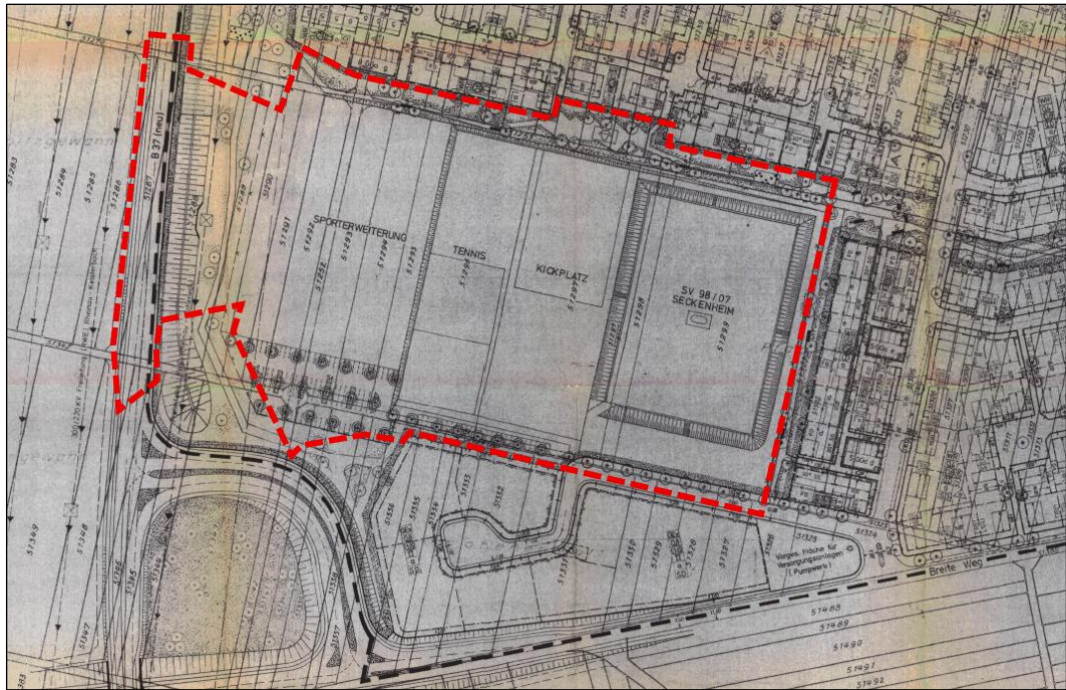


Abbildung 10: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24 (Stadt Mannheim, 1984; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 63.24c „Für die westliche Randzone des Ortsteiles Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b) vom 21.06.1991 ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Bäume sind weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

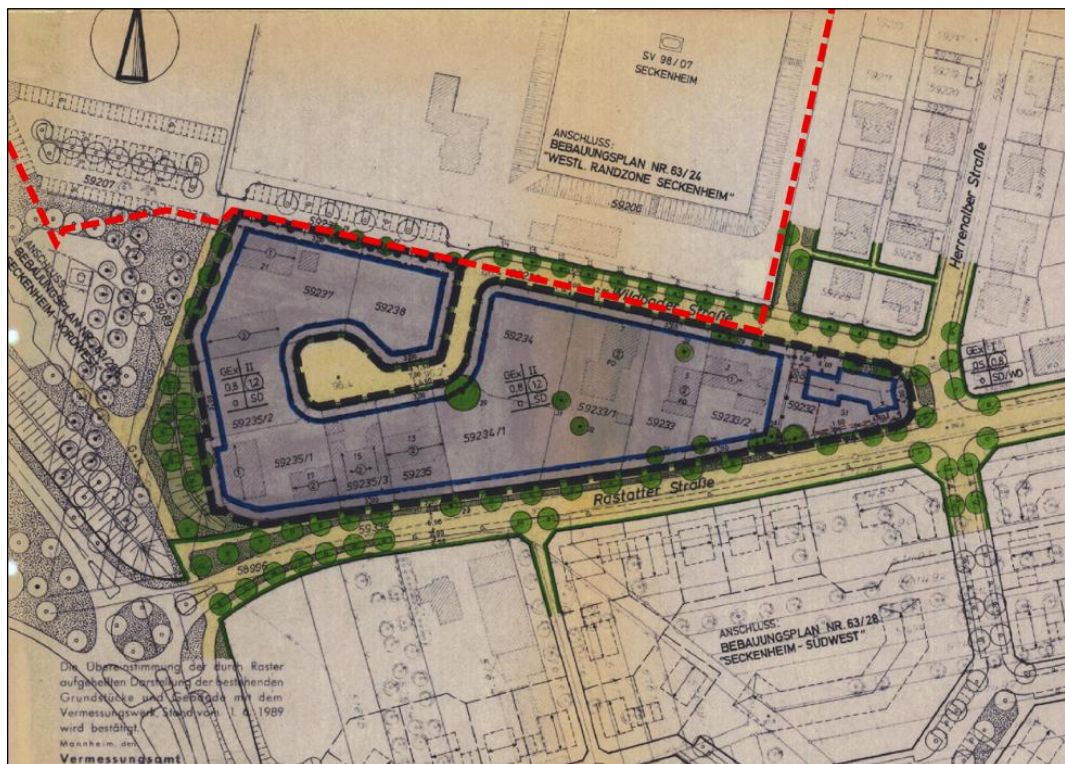


Abbildung 11: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/24c „Für die westliche Randzone des Ortsteiles Seckenheim“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b (Stadt Mannheim, 1991; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)

Zusätzlich besteht für den westlichen Teil des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 63/28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 24.07.1992. Dieser setzt eine westliche öffentliche Grünfläche als Parkanlage sowie die Neuostheimer Straße einschließlich des zugehörigen Geh- und Radwegs fest. Zudem sind Bäume als zu erhalten und zu pflanzen sowie Baumstreifen festgesetzt.

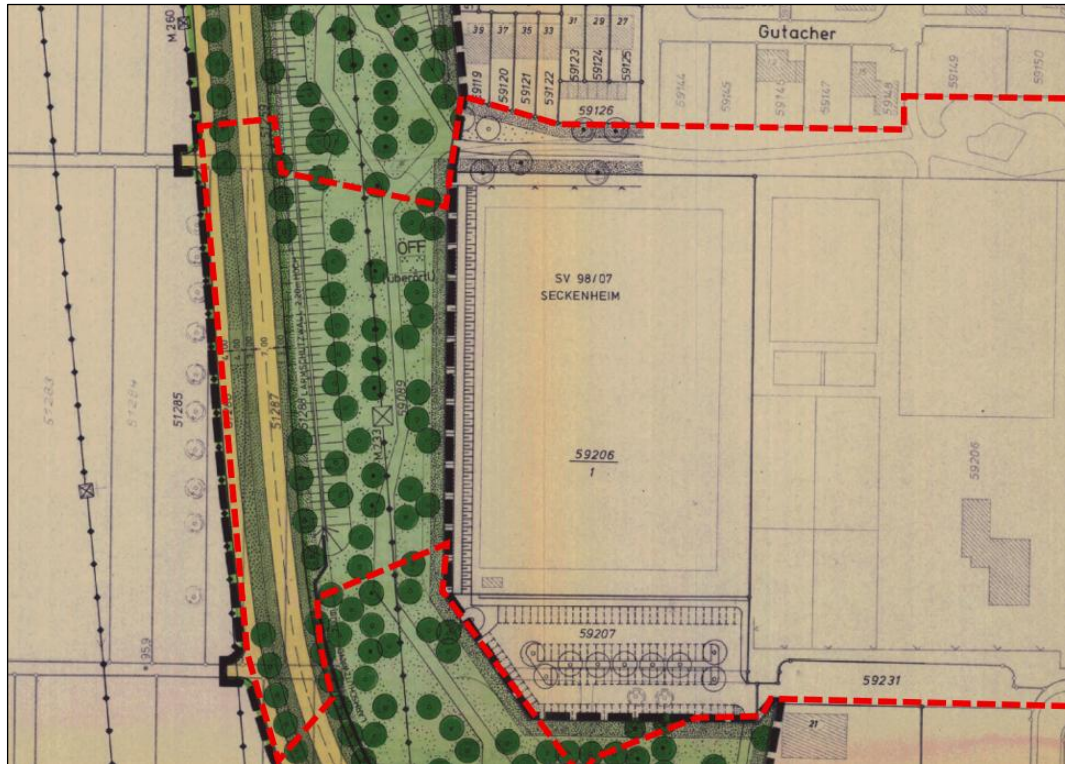


Abbildung 12: Überlagerung des Geltungsbereiches mit Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63/28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße“, Teiländerung des BPL. Nr. 63/24 (Stadt Mannheim, 1992; bearbeitet Planungsgruppe Darmstadt)

Im Bereich der Überlagerung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63/24, Nr. 63/24a, Nr. 63/24c und Nr. 63/28a durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ ersetzt.

6.1.5 Sonstige Kommunale Vorgaben

Wohnungspolitische Strategie Mannheim

Um bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum auch zukünftig aufweisen zu können, hat die Stadt Mannheim ein 12-Punkte-Programm zum Wohnen in Mannheim und weitere Instrumente eingeführt. Im Mai 2023 hat der Gemeinderat die Wohnungspolitische Strategie beschlossen, die auf das 12-Punkte-Programm aufbaut und es erweitert.

Der Fokus beim Neubau soll auf bezahlbarem, familiengerechtem sowie barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum liegen. Dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 ist Rechnung zu tragen.

Daneben werden Mittel aus der Städtebauförderung zur Modernisierung von Bestandswohnungen eingesetzt werden, um den Preisanstieg zu dämpfen. Auch soll die städtische Wohnbaugesellschaft GBG zur sozialen Stabilisierung und

Mischung Gebäude in allen Stadtteilen erwerben, private und städtische Brachflächen aktiviert werden und – wo möglich und sinnvoll – eine Nachverdichtung erfolgen.

Ausgehend von den Erkenntnissen der aktuellen Wohnungsnachfrageprognose 2021 – 2040 ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mannheim weiterhin groß (siehe Vorlage V070/2023). Bei der Betrachtung ist es sinnvoll den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 und in die Zeit danach einzuteilen, da Mannheims Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 16.000 Personen zunehmen wird, danach flacht das prognostizierte Bevölkerungswachstum stark ab. Insgesamt wird ein Bedarf von 14.800 neuen Wohneinheiten im Zeitraum 2022 - 2040 prognostiziert. Der prognostizierte Neubaubedarf liegt bis 2030 bei rund 7.400 Wohneinheiten. Dieser wird durch vorhandene Wohnbaupotenziale mit den bereits geplanten Wohneinheiten gut adressiert, sofern alle Projekte realisiert werden. Der Bedarf nach dem Jahr 2030 wird ebenfalls auf rund 7.400 Wohneinheiten geschätzt. Dieser ergibt sich nicht primär durch die steigende Bevölkerung (quantitativer Bedarf), sondern durch die Notwendigkeit in die Jahre gekommene Gebäude grundlegend zu sanieren oder zu ersetzen oder durch sich verändernde Bedarfe beispielsweise in Bezug auf Barrierefreiheit (qualitativer Bedarf). Da eine Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich sowohl im Hinblick auf die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sowie auf Herstellung und Auslastung von Infrastruktur nicht nachhaltig ist, ist eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie die Umnutzung bestehender Bauflächen über die bisherigen Planungen hinaus erforderlich.

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

Laut der beschlossenen Strategie ist im vorliegenden Fall auch das Quotenmodell für preisgünstigen Wohnungsbau zu berücksichtigen:

„[...] bei der Schaffung von Baurecht im gesamten Stadtgebiet wird für Wohnungsneubauvorhaben ab einer Größe von 10 WE, ein verpflichtender Anteil von mindestens 30 % preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festgesetzt“

Die Vorgaben werden im vorliegenden Verfahren berücksichtigt.

Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Mit dem MRO steuert die Stadt Mannheim seit 1992 ihre räumliche Entwicklung. 2025 hat der Gemeinderat das neue MRO-Zielbild 2040+ als räumlich-integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Mannheim beschlossen.

Neben dem im Modell Räumliche Ordnung enthaltenen Gesamtbild und den Stadtsegmenten sind die vier Querschnittsthemen „Mannheim wächst im Inneren“, „Mannheim schafft gemischte und vernetzte Quartiere“, „Mannheim qualifiziert seine Wasserlagen“ und „Mannheim stärkt sein Freiraumnetz“ ein zentrales Element, welche die übergeordnete räumliche Entwicklungsabsicht für Mannheim wiedergeben.

Die Stadtsegmente stellen eine neue Lesart der Stadt dar. Sie sind städtische Teilräume, die Funktionsbereiche mit ähnlichen räumlich-strukturellen Qualitäten, Herausforderungen und Potenzialen beschreiben.

Das Plangebiet liegt im Stadtsegment „Äußere Stadt“. Das Potenzial und gleichzeitig die größte Herausforderung in diesem Stadtsegment liegt in der mehrfachen Innenentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Mannheim keine großflächigen Siedlungsentwicklungen im Außenbereich plant. Durch die Konversion ehemaliger Sportflächen zu einem Wohnquartier trägt der vorliegende Bebauungsplan wesentlich zum Innenentwicklungsziel des MRO-Zielbilds 2040+ bei. Die geplante Mischung der Gebäudetypologien wird dafür sorgen, dass das neue Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv wird. Mit der Gestaltung der Freiräume als alltägliche Begegnungsorte werden die räumlichen Grundlagen für ein nachbarschaftliches Quartiersleben gelegt. Um eine umweltgerechte Mobilität zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, stellt die geplante Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten eine Optimierung der Infrastruktur des neuen Wohnquartiers dar. Die bautypologische Mischung, das Schaffen von Orten für mehr Gemeinschaft und das planerische Ermöglichen umweltgerechter Mobilitätsformen sind Themen, die das MRO-Zielbild 2040+, insbesondere im Stadtsegment „Äußere Stadt“, adressiert und die vom Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ aufgenommen und räumlich konkretisiert werden.

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat mehrere Konzepte zum Klimaschutz beschlossen. Dies umfasst insbesondere:

- Konzept „Anpassung an den Klimawandel“,
- Stadtklimaanalyse 2020,
- Hitzeschutzaktionsplan,
- Klimaschutzaktionsplan 2030 (KSAP),
- Entsiegelungskonzept.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange des Klimawandels in der vorliegenden Planung wird in den betreffenden Kapiteln (u. a. Kapitel 7 sowie 11.1.5 der Begründung sowie dem Umweltbericht) dargestellt.

6.2 Rechtliche Planungsvorgaben

6.2.1 NATURA 2000-Gebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6517341) in ca. 1,0 km Luftlinie nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets zu nennen. Das weitere FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6716341) sowie das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim - Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6616441) liegen westlich in einer Entfernung von ca. 6,0 km zum Geltungsbereich.

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

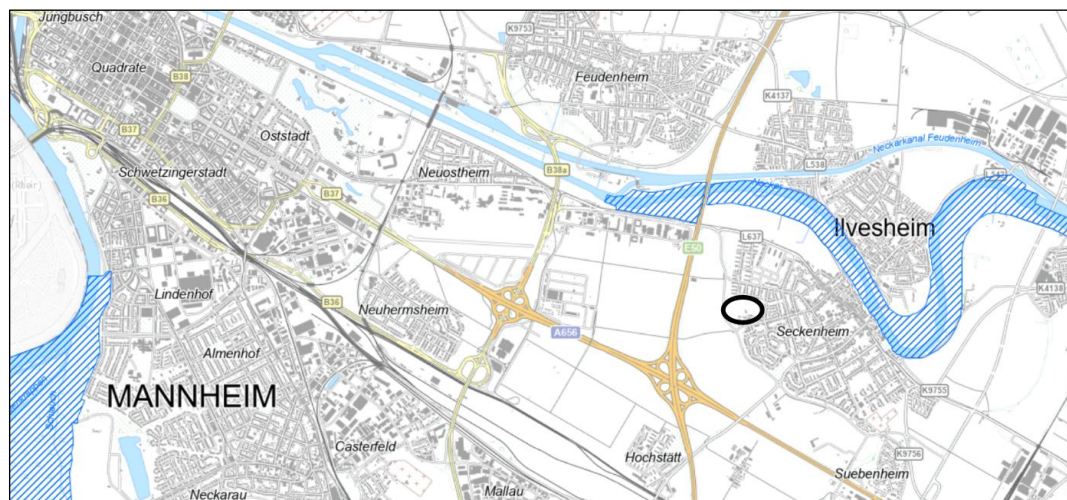


Abbildung 13: Auszug aus der Kartierung der FFH-Gebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

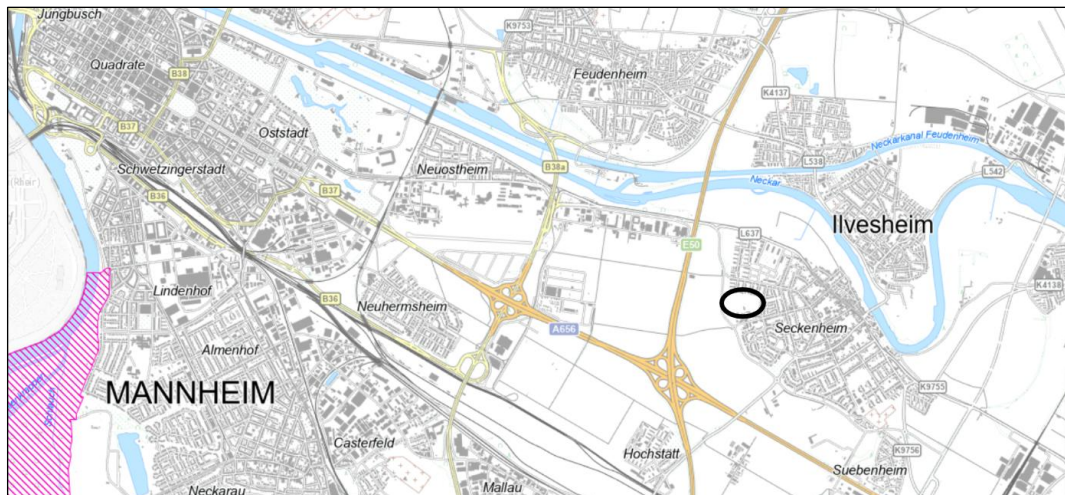


Abbildung 14: Auszug aus der Kartierung der Vogelschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

6.2.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Wörthel“ (Schutzgebiets-Nr. 2.101) in ca. 1 km Luftlinie nordwestlich des Plangebiets sowie „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ (Schutzgebiets-Nr. 2.100) in ca. 1,4 km Luftlinie östlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrstrassen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

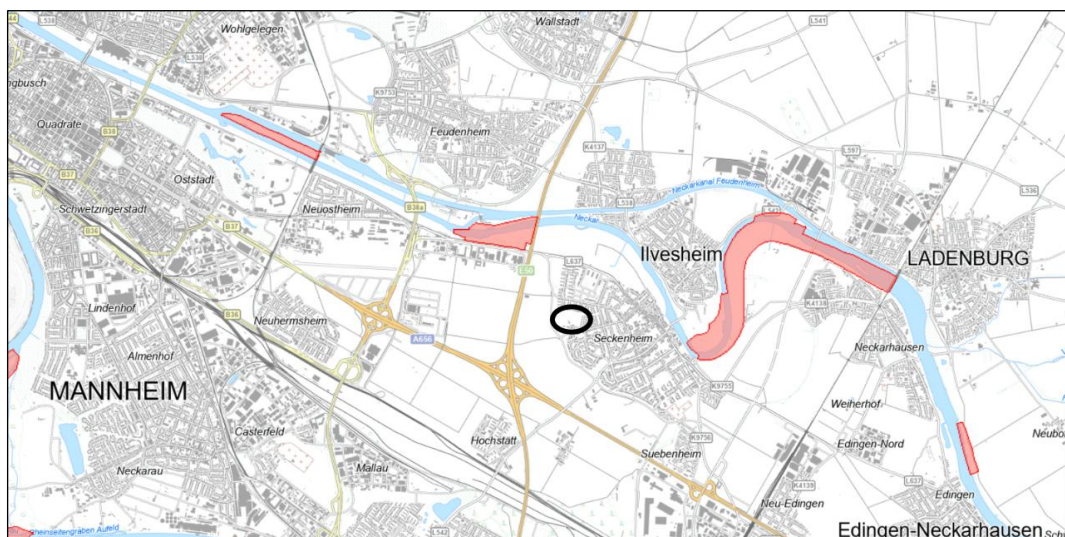


Abbildung 15: Auszug aus der Kartierung der Naturschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

6.2.3 Naturdenkmal

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturdenkmale.

6.2.4 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Westlich der Ilvesheimer Schlinge“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.011) in ca. 700 m Luftlinie nördlich des Plangebiets sowie „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“ (Schutzgebiets-Nr. 2.26.025) in ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrstrassen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

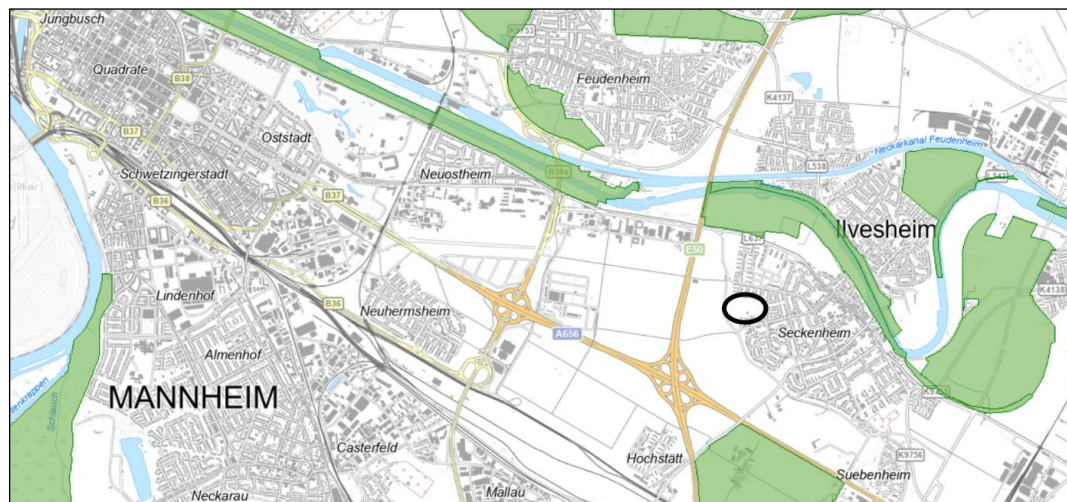


Abbildung 16: Auszug aus der Kartierung der Landschaftsschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

6.2.5 Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des geschützten Biotops „Feldgehölze entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229097) und Teile des geschützten Biotops „Feldhecken entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229098) nach § 33 NatSchG BW.



Abbildung 17: Auszug aus der Kartierung der geschützten Biotope der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

Die Gesamtfläche des Biotops „Feldgehölze entlang der L141 bei Seckenheim“ beträgt ca. 0,66 ha. Es handelt sich um dichte, junge und angepflanzte Feldgehölze entlang der Umgehungsstraße im Süden und Osten von Seckenheim. Die länglichen, bis zu 15 m breiten Strukturen sind sehr dicht bewachsen und weisen eine Höhe von 3 bis 8 m auf (vgl. Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg). Der Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.317 m².

Die Gesamtfläche des Biotops „Feldhecken entlang der L141 bei Seckenheim“ beträgt ca. 0,23 ha. Hierbei handelt es sich um kurze, junge und angepflanzte Feldhecken entlang der Umgehungsstraße im Süden und Osten von Seckenheim. Die dichte Strauchschicht ist innerhalb der Heckenabschnitte in der Höhe homogen und liegt bei ca. 2 m bis 3,5 m. Die Hecken sind zwischen 1,5 m und 7 m breit. Einige Teilflächen wurden kürzlich auf den Stock gesetzt und sind nur ca. 70 cm hoch und dadurch licht (vgl. Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg). Der Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 74 m².

Grundsätzlich ist jede erhebliche Beeinträchtigung geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG BW verboten bzw. bedarf einer Ausnahme nebst Ausgleich oder einer Befreiung. Es wird auf Kapitel 7.11.2 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in der Begründung und Kapitel 2.6.4 „Planexterne Ausgleichsmaßnahmen“ im Umweltbericht verwiesen.

6.2.6 Wasserschutzgebiete

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

6.2.7 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets des Neckars liegt rund 600 m Luftlinie nördlich sowie rund 1 km westlich des Plangebiets.

6.2.8 Denkmalschutz

Durch die Planung ist in Mannheim-Seckenheim ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen: Gräberfeld aus der Hallstattzeit, Siedlung aus der Römerzeit und Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 31, ADAB ID 112134902). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



Abbildung 18: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

6.2.9 Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City

Der Geltungsbereich befindet sich im Anlagenschutzbereich der Navigationsanlagen für den Verkehrslandeplatz Mannheim-City und erfordert für Bauwerke jeglicher Höhe die Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gem. § 18a LuftVG.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City. Der Bauschutzbereich ist der Bereich des Umkreises von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (vgl. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1a) LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren die Luftfahrtbehörde Auflagen vorschreiben kann. Der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Mannheim liegt auf einer Höhe von ca. 92,96 m ü. NHN. Im Rahmen der Umsetzung ist zudem die Höhe der Kräne sowie die Gestaltung der Fassaden zu prüfen, eine negative Beeinträchtigung der sicherheitsrelevanten Abläufe (Funkleitstrahl) ist zu vermeiden. Abweichungen bedürfen der Zulassung der Luftfahrtbehörde.

Ferner liegt das Plangebiet im Bereich der An- und Abflugfläche und der seitlichen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes. Dies sind besondere Schutzflächen für tief an- und abfliegenden Luftverkehr in Flugplatznähe.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend dem Ziel der Planung die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet fest.

Allgemeines Wohngebiet - WA

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend der Schaffung von Wohnraum. Sie ermöglichen neben der Wohnnutzung aber auch ergänzende, das Wohnen nicht störende bzw. zum Wohnen zugehörige Nutzungen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete steht das Wohnen dementsprechend im Vordergrund. Die Aufnahme von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Zulässigkeitskatalog intendiert die Schaffung einer Infrastruktur, die neben der Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Dienstleistungen, auch ein Angebot zur Freizeitgestaltung bzw. zur Teilhabe am öffentlichen Leben umfasst. Dies entspricht dem konzeptionellen Gedanken städtischer und lebendiger Wohnquartiere.

Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sind dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO folgend weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende, Nutzungsarten vorgesehen. Diese Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen stünden in einer direkten flächenhaften Konkurrenz zur Wohnnutzung, so dass bei einer allgemeinen oder auch ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen eine Verdrängung des dringend benötigten Wohnraums stattfinden könnte.

Von Tankstellen gehen darüber hinaus weitere nicht unerhebliche Beeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen aus. Diese resultieren insbesondere aus den üblichen Öffnungszeiten bis in den späten Abend, den aus dem Ziel- und Quellverkehr entstehenden Lärmemissionen sowie olfaktorischen Beeinträchtigungen durch Benzolgerüche und Abgase. Diese Beeinträchtigungen würden dem Leitziel zur Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes widersprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse für die einzelnen Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung bestimmt.

Das vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossene städtebauliche Konzept aus dem Rahmenplan wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben und in den Grundzügen umgesetzt. Damit ist es als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Grundlage für den Bebauungsplan und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die teilweise hohen Dichten und die damit einhergehende Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO ergeben sich aus diesem Konzept.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die angestrebte höhere Baudichte und Nutzungsvielfalt werden die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO auf einigen Baugrundstücken überschritten. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke im Baufeld BF 5 eine GRZ von 0,45, im Baufeld BF 10 von 0,5 und für die Baugrundstücke in den übrigen Baufeldern eine GRZ von 0,4 fest.

Im Bebauungsplan sind Gemeinschaftsanlagen in Form von Gemeinschaftscarports und gemeinschaftlichen Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt. Dies hat zur Folge, dass die Fläche des Baugrundstückes, welche für die Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes von entscheidender Bedeutung ist, durch das Hinzurechnen von Flächenanteilen an Gemeinschaftsanlagen rechnerisch vergrößert wird. Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verpflichtet zur gemeinschaftlichen Herstellung und Unterhaltung der Anlage.

Falls die Grundstücke für die einzelnen Wohneinheiten real geteilt werden sollen, ist innerhalb einer Hausgruppe nicht die Grundstücksfläche für die Hausgruppe maßgeblich, sondern das Baugrundstück für die einzelne Wohneinheit, z. B. ein Reihenhausesegment. Bei den Festsetzungen zu einer Hausgruppe ist daher vom kleinsten Grundstück innerhalb einer Hausgruppe auszugehen. Trotz der anteiligen Anrechnung der Gemeinschaftsflächen auf die Grundstücksflächen könnte die festgesetzte GRZ bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht eingehalten werden. Bei einer Realteilung der Grundstücke in den Baufeldern 4 und 5 wird daher eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Mittelhäuser der Reihenhausesgruppe zugelassen.

Zulässige Überschreitungen GRZ

Gemäß dem § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u. a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GRZ II), höchstens jedoch bis einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Bei einer festgesetzten GRZ I von 0,4 ergibt sich daraus regulär eine GRZ II von 0,6. Abweichend hiervon wird die Obergrenze der GRZ II für die Baufelder BF 5 und BF 10 trotz einer höher festgesetzten GRZ I ebenfalls auf maximal 0,6 begrenzt.

Für das BF 5 wird dadurch ein einheitlicher Versiegelungsgrad von 60 % sowie der geforderte Begrünungsanteil von 40 % analog zu den anderen Baufeldern mit Reihen- und Doppelhäusern sichergestellt.

Da das Grundstück beim BF 10 fast vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut ist und hierfür eine GRZ II für die Tiefgarage von 0,9 ermöglicht, besteht die Möglichkeit, Nebenanlagen unterirdisch unterzubringen. Um der Gesamtversiegelung durch die Tiefgarage entgegenzuwirken und möglichst viel oberirdische Freifläche zu sichern, bleibt die GRZ II für oberirdische Nebenanlagen konsequent auf 0,6 beschränkt. Zur Sicherung der Wohnqualität und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation ist eine 40 % Begrünung des Grundstücks anzustreben. Dies entspricht hier ebenfalls den anderen Baufeldern mit Mehrfamilienhäusern.

Da die Gemeinschaftsanlagen als Gemeinschaftscarports und gemeinschaftliche Nebenanlagen festgesetzt werden, sind sie gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Berechnung der GRZ II ebenfalls zu berücksichtigen.

Um die im städtebaulichen Konzept angestrebte Baudichte im Plangebiet zu erreichen und den damit einhergehenden Bedarf an unterirdischen Nebenanlagen (wie Tiefgaragen sowie unterirdisch untergebrachten Nebenanlagen für Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen, Müllbehälterstellplätze, etc.) zu decken, wird im Baufeld 1 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ II bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. In den Baufeldern 2, 3 und 10 wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ II bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen. Dies überschreitet die reguläre Kappungsgrenze der BauNVO und wird über § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO städtebaulich begründet.

Trotz der höheren Dichte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen insbesondere die als Freibereiche nutzbaren Flächen oberhalb der Tiefgaragen bei. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist somit gewährleistet.

Als Ausgleich für die hohe bauliche Verdichtung auf den Baugrundstücken werden Maßnahmen zugunsten des lokalen Naturhaushaltes festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Tiefgaragen-, Dach- und Grundstücksbegrünung, Niederschlagswasserrückhaltung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes werden Doppelhäuser und Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Angrenzend an die Wildbader Straße sowie nach Westen hin zum Ortsrand sind Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Dabei sind zur städtebaulichen Akzentuierung und Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit drei integrierte Punktbauten mit fünf Vollgeschossen vorgesehen. Staffelgeschosse sind ausschließlich in den Baufeldern 4 bis 9 sowie 11 und 12 zulässig (= Reihen- und Doppelhäuser).

7.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Analog zur Festsetzung der GRZ ist auch bei der GFZ das städtebauliche Konzept Grundlage der Festsetzung. Die Festsetzungen der GFZ korrespondieren mit den

Festsetzungen der GRZ und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen.

In den Baufeldern 1 bis 3 und 10 liegt die festgesetzte GFZ deutlich über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Dies begründet sich durch die konzeptionell vorgesehene Bebauung auf den Baufeldern, insbesondere aus der geplanten Höhenentwicklung der Bebauung.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Höhenentwicklung aus der Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies sichert eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung als maximal zulässige Höhe über NN gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten).

Bei der Ausarbeitung der maximalen Gebäudehöhen wurden auf Basis der in der Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs vorgesehenen Vollgeschosse für unterschiedliche Haustypen unterschiedliche Geschosshöhen zugrunde gelegt.

Für die Reihen- und Doppelhäuser wurde ein Sockel von bis zu 0,3 m sowie eine Geschosshöhe von 3,3 m (auch für das Staffelgeschoss) angenommen. Zusätzlich wurde ein Spielraum hinzuaddiert, um eine gewisse Flexibilität in der Ausführung zu gewährleisten, sodass sich für zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe von maximal 11 m ergibt.

Für die Mehrfamilienhäuser wurde ein Hochparterre von bis zu 1,5 m sowie eine Geschosshöhe von 3,3 m angenommen. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Puffers ist für drei Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 12,0 m, für vier Vollgeschosse 15,5 m und für fünf Vollgeschosse 19,0 m vorgesehen.

Um in der späteren Ausführungsplanung in Bezug auf technische Notwendigkeiten flexibel reagieren zu können, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) durch notwendige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Antennenanlagen) und sonstige eingebaute technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Auf den Rücksprung gegenüber den Außenwänden sei verwiesen (siehe Kapitel 8.1 „Gestaltung baulicher Anlagen, der Dächer und Fassadengestaltung“).

Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude gegeben ist.

7.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Im Bebauungsplan werden im Sinne des § 22 BauNVO die offene Bauweise in Anlehnung an das städtebauliche Konzept festgesetzt. Als offene Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise betrifft ausschließlich die Stellung der Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen, so dass die Gebäude zunächst mit seitlichem Grenzabstand, entsprechend der geltenden LBO, errichtet werden müssen und die Länge der bezeichneten Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

Das Einzelhaus ist ein freistehendes Gebäude und darf nicht mit dem „Einfamilienhaus“ verwechselt werden. Demnach können Einzelhäuser auch größere Kubaturen haben, die jedoch im Einklang mit dem entsprechenden Grenzabstand und der maximalen Gebäudelänge stehen müssen. Einzelhäuser können mehrere Eingänge besitzen (Mehrparteienhäuser, etc.).

Bei der Zulassung von Hausgruppen handelt es sich um eine vom Verordnungsgeber zugelassene Modifikation der offenen Bauweise. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei auf benachbarten Grundstücken (Realteilung) stehenden selbstständigen Gebäuden mit jeweils eigenen Eingängen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss zwingend auf dieser Linie gebaut werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für die Doppelhäuser und Hausgruppen auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite eine Baulinie festgesetzt.

Die Baulinie dient der städtebaulichen Ordnung, um eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten. Dies verhindert einen ungeordneten Versatz der Baukörper (Vor- und Rücksprünge) und gewährleistet ein ruhiges und harmonisches Quartiersbild. Dies sichert zudem die Qualität der privaten Freiflächen (Gärten), da eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Versatz oder Verschattung minimiert wird.

Zur Aufrechterhaltung von flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten sind Ausnahmen zur Überschreitung der seitlichen Baugrenzen in den Baugebieten 1 bis 3 zulässig. Mit der Einhaltung des Abstands von 9,0 m bleibt eine kleinklimatisch erstrebenswerte Durchströmung des Plangebietes mit nächtlicher Kaltluft aus den benachbarten Wiesen- und Ackerflächen voll gewahrt.

7.5 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.5.1 Stellplätze und Carports

Oberirdische private Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Gemeinschaftscarports zulässig. Im Sinne eines klimaschonenden Städtebaus und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die erforderlichen Pkw-Stellplätze so errichtet werden, dass sie bei fortschreitender Mobilitätswende und dem damit verbundenen Rückgang des Stellplatzbedarfs rückgebaut werden können. Die Carportanlagen dienen der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Baufelder 4 bis 9 sowie 11 und 12.

Die Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

7.5.2 Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen

Die notwendigen Stellplätze der Baufelder 1, 2, 3 und 10 sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Um eine ausreichend große Fläche für Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen (z. B. Keller und Fahrradräume) zu ermöglichen, wird in diesen Baufeldern eine Fläche für Tiefgaragen und unterirdische bauliche Anlagen „Tg“ festgesetzt und diese somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die unterirdischen Stellplätze der Baufelder 2, 3 und 10 sind unterhalb der Geländeoberfläche baulich miteinander verbunden. Diese Tiefgaragenstruktur liegt in Teilen unter einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die festgesetzte Zweckbestimmung der Grünfläche wird hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch Kapitel 7.10 „Öffentliche Grünflächen“.

7.5.3 Nebenanlagen

Müllbehälter sollen das städtebauliche Erscheinungsbild im Quartier nicht beeinträchtigen. Im Idealfall sind sie gestalterisch so zu integrieren, dass sie im öffentlichen Raum visuell nicht in Erscheinung treten. Müllbehälterstellplätze sind daher ausschließlich in den Flächen für Gemeinschaftscarports sowie auf den dafür bestimmten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zulässig. Temporäre Sammelstandorte sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Für die Baufelder 1, 2, 3 und 10 ist zudem die Errichtung von Unterflursystemen zur Müllsammlung zulässig. Unterflursysteme ermöglichen eine flächensparende, barrierefreie und optisch unauffällige Entsorgung. Um die erforderliche bautechnische Flexibilität bei der Standortwahl zu sichern und die Anfahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten, sind diese Systeme sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel der Planung ist die weitgehende Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund soll der Fahrradverkehr innerhalb des Plangebietes gefördert und attraktiv ausgestaltet werden. Alle Fahrradtypen sollen unkompliziert abgestellt werden können und die Erreichbarkeit der Fahrräder soll für alle möglichst komfortabel sein. Gleichzeitig soll die Platzierung der Radstellplätze aus gestalterischen Gründen auf den Grundstücken geordnet werden. In den Baufeldern 1, 2, 3 und 10 sollen die Vorgartenbereiche von Fahrrädern freigehalten werden. In den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 sollen die Radstellplätze seitlich zwischen den Hauptbaukörpern angeordnet werden.

7.6 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen sind immer private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Beteiligten gehören und durch diese gemeinsam genutzt werden. Folglich ist die Zuordnung der betroffenen Gemeinschaftsanlagen festzusetzen.

Die Pkw-Stellplätze in den Baufeldern 4 bis 9 sowie 11 und 12 sind in gemeinsamen, begrünten Carport-Anlagen an zwei Standorten gruppiert (siehe auch Kapitel 5.2 „Mobilität und Erschließung“). Hierbei ist die Zuordnung der Gemeinschaftscarports zu den Grundstücken der Hausgruppen und der Doppelhäuser zu regeln. Einer der Gemeinschaftscarports befindet sich auf der mit „GCp 1“ gekennzeichneten Fläche

und ist den Baufeldern 4, 5, 6 und 12 zugeordnet und umfasst insgesamt 20 Stellplätze. Ein weiterer Gemeinschaftscarport ist auf der mit „GCp 2“ gekennzeichneten Fläche geplant, dient den Baufeldern 7, 8, 9 und 11 und bietet 18 Stellplätze. Die Flächen der Gemeinschaftscarports werden bei der Berechnung der GRZ anteilig aufgeteilt, sodass jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugeordnet werden kann.

Innerhalb der Baufelder 4 und 7 sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept zusätzlich Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen vorgesehen, welche als „GN 1“ und „GN 2“ gekennzeichnet sind. Diese dienen dem Mittelhaus der jeweiligen Hausgruppe. Hierbei ist die gemeinschaftliche Nebenanlage „GN 1“ den Baufeldern 4 und 5 zugeordnet, während „GN 2“ dem Baufeld 7 dient. Sie werden ebenfalls bei der Berechnung der GRZ dem entsprechend Baufeld zugeordnet.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da die Stellplätze für die Baufelder 4 bis 9 sowie 11 und 12 ausschließlich in räumlich und kapazitätsmäßig fest vorgegebenen Gemeinschaftscarports zulässig sind, ist das Stellplatzangebot zwingend begrenzt. Die Begrenzung auf eine Wohnung pro Wohngebäude stellt sicher, dass der ausgelöste Stellplatzbedarf mit dem vorhandenen Angebot korrespondiert. Ein Parkdruck auf öffentliche Verkehrs- oder Freiflächen wird dadurch verhindert.

7.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der zukünftigen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Der Dimensionierung der Verkehrsflächen liegt eine Erschließungsplanung zugrunde, deren Sachstand in der Planzeichnung informativ eingeblendet ist (siehe Planzeichnung, in Grün). Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, Änderungen sind möglich.

Zur Wahrung der internen Gebietsruhe sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung teilweise als Fuß- und Radwege geplant und bleiben im Inneren frei von motorisiertem Individualverkehr. Um dies abzusichern, soll die Zufahrt durch Poller beschränkt werden. Die Belange des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft wurden hierbei bereits im Vorfeld abgestimmt und sind berücksichtigt. Darüber hinaus sind Durchfahrten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Damit wird gesichert, dass die Zu-/Durchfahrt durch Kfz nur in Ausnahmefällen erfolgt.

Die als „Nachbarschaftsplatz“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Wohngebiet als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsflächen. Neben den Erschließungsflächen sind auch Aufenthaltsflächen für Fußgänger, Platzmobiliar, Wasserflächen, Pflanzflächen, Baumstandorte u. ä. sowie Ausstattungselemente für das Spielen von Kindern und Erwachsenen angedacht. Die MWSP beabsichtigt ein Büro für Landschaftsarchitektur mit der Gestaltung der öffentlichen Plätze zu beauftragen, siehe auch „Otto-Bauder-Platz“ im Zentrum.

Zudem soll eine zentrale Mikromobilitätsstation mit Carsharing, E-Ladesäule sowie einer Fahrradverleihstation entstehen. Dieses Konzept des autoarmen Quartiers

zielt darauf ab, innerhalb des Gebietes den Kfz-Verkehr zu kanalisieren, zu minimieren und im zentralen Bereich weitgehend zugunsten von Radfahrern und Fußgängern auszuschließen.

7.9 Versorgungsanlagen

An der Wildbader Straße befindet sich eine Bestands-Transformatorstation. Eine weitere Anlage wird für die Versorgung des Gebiets erforderlich. Hierfür werden zwei entsprechende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Diese befinden sich zum einen angrenzend an den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zum anderen auf dem Flurstück 59206/2.

7.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet übernehmen insbesondere eine wichtige Verbindungsfunktion als Teil einer Grünachse. Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen wird die bestehende Vegetationsstruktur größtmöglich gesichert. Die Flächen sind zu erhalten und grundsätzlich von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten.

Die im städtebaulichen Konzept geplante Grünfläche „Otto-Bauder-Platz“ wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und ist anzulegen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. In ihrer Gesamtheit und Vernetzung sichern die Parkanlagen des neuen Stadtquartiers den Freiraumanspruch und erfüllen quartiersübergreifend klimaökologische und naturschutzfachliche Funktionen. Darüber hinaus dienen die öffentlichen Grünflächen anteilig dem Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die zulässige Teil-Unterbauung der öffentlichen Grünflächen durch Tiefgaragenflächen (vgl. Kapitel 7.5.2) ist auf die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten und überlagerten Flächen (zwischen BF 2 und 3) beschränkt. Für diese überlagerten Teilflächen gilt die Prämisse, dass die oberflächige Zweckbestimmung als Parkanlage sowie deren Wohlfahrts- und Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die langfristige Sicherung der Baumvitalität wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ innerhalb des Gebietes dienen der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet. Innerhalb dieser Grünflächen sind Entwässerungsanlagen zulässig, sofern sie begrünt sind. Die Versickerungsanlagen dienen als Retentionsräume, durch ihre Begrünung wirken sie sich gleichzeitig positiv auf das Mikroklima aus. Es wird auf Kapitel 11.8.1.5 „Entwässerungskonzept“ verwiesen.

Der bestehende öffentliche Spielplatz im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und bleibt weiterhin erhalten. Damit trägt die Anlage maßgeblich zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Plangebietes bei und erfüllt die Anforderungen an eine familienfreundliche Infrastruktur.

7.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.11.1 Oberflächenbefestigung

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wirken im Vergleich zu Flächen mit vollständigem Wasserabfluss minimierend auf den Eingriff in den Naturhaushalt. Insbesondere dem Wasserhaushalt und dem Kleinklima kommen diese Maßnahmen zugute. Zum einen wird durch diese Maßnahme die Grundwasserspende gefördert und zum andern verbleibt das Niederschlagswasser auf den Flächen, so dass die Vorfluter von Abwasserspitzen entlastet werden. Ergänzend wirken tendenziell feuchtere Flächen kleinklimatisch ausgleichend.

7.11.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Teil des nach § 33 NatSchG BW geschützten Biotops „Feldhecken entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229098). Durch den Straßenneubau und die damit verbundenen Arbeiten werden insgesamt ca. 74 m² dieses Biotops in Anspruch genommen und dauerhaft beeinträchtigt. Der Begriff des Ausgleichs ist analog der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu verstehen, was voraussetzt, dass das beeinträchtigte Biotop in gleichartiger Weise wiederhergestellt wird. Es ist demnach ein Biotop desselben Typs zu schaffen, welches in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Diese Fläche wird im Verhältnis 1:1 ersetzt.

Gemäß dem LUBW-Leitfaden „Arten, Biotop, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ werden beim Untertyp 41.21 alle Bestände als gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Für die übrigen Untertypen gilt die Erfassungspflicht ab einer Länge von 20 m. Die festgesetzte Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 59207 und 59089 weisen eine wegbegleitende, lineare Struktur parallel zum Fuß- und Radweg auf. Mit einer Länge von 23 m und einer Breite von ca. 3,2 m (entspricht ca. 74 m²) wird der ermittelte Ausgleichsbedarf gedeckt.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde festgelegt, dass ausschließlich gebietseigene Arten zu verwenden sind, auch wenn sich die bestehende Feldhecke ebenfalls aus nicht gebietseigenen Arten zusammensetzt. Für diesen Bereich in Mannheim bedeutet das, dass ausschließlich Arten zu wählen sind, welche im Naturraum 224 Neckar-Rheinebene vorkommen (s. LUBW „Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg - Vorkommensgebiete, Erntebestände und Empfehlungen zu geeigneten Arten“). Ebenso ist der Biotoptyp Feldhecke mit den kennzeichnenden Arten zu beachten (s. S. 155 f, LUBW „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“).

7.11.3 Artenschutzmaßnahmen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), GefaÖ, 2024

Im Zug der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Hierzu wurde eine faunistische Kartierung sowie darauf aufbauend die notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro GefaÖ durchgeführt und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und

Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Dazu wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf das Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der Arten der Vogelschutzrichtlinie untersucht. Gemäß den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde wurden insbesondere folgende Tiergruppen erfasst und bewertet:

- Fledermäuse,
- Brutvögel,
- Reptilien.

Die rechtlichen Vorgaben für den Artenschutz finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Juni 2020. Aufgabe der vorliegenden saP ist es zu überprüfen, ob durch die Auswirkungen des Vorhabens auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen aus den Jahren 2020, 2021 und 2023 wurden als spätere Grundlage für den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ergebnisse der saP zeigen, dass hinsichtlich der im Untersuchungsbereich nachgewiesenen FFH-Anhang IV-Arten nach derzeitigem Kenntnisstand:

- die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Beachtung der Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt sind;
- eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Sowohl im Hinblick auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten als auch auf die nur nach deutschem Recht besonders oder streng geschützten Arten ist das Vorhaben zulässig, sofern geeignete Maßnahmen zur Vermeidung / Kompensierung von erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten ergriffen werden. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der geprüften Arten formuliert.

Für die meisten Vogelarten kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden. Das Verletzungs- und Tötungsrisiko sowie erhebliche Störungen zu sensiblen Zeiten können durch geeignete Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Für den Star sowie für die Gilden der Höhlenbrüter und der Halbhöhlen- / Nischenbrüter wurden geeignete CEF-Maßnahmen (Anbringen künstlicher Nisthilfen) formuliert. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich CEF-Maßnahmen, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, BIOPLAN, 2025

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wurde die in der saP (GefaÖ 2024) definierten Artenschutzmaßnahmen durch das Maßnahmenkonzept des Büros BIOPLAN fortgeschrieben und zugleich die Leistungen der Umsetzungen der CEF-Maßnahmen konkretisiert. Die Aktualisierung der saP beziehungsweise der

erforderlichen Artenschutzmaßnahmen betrifft insbesondere die Mauereidechse im Plangebiet.

Die Umsetzung, Pflege und Unterhaltung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Maßnahmen werden außerdem als Hinweis (siehe Hinweis, Nr. 5 „Artenschutz“) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse bzw. Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden die CEF-Maßnahmen für die Mauereidechse sowie für den Haurotschwanz, Nischen- und Halbhöhlenbrüter sowie die Schleiereule durch naturschutzrechtliche Entscheidungen der UNB Mannheim (siehe Anlage 1 und 2) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG rechtlich gesichert. Durch die frühzeitige Anlage dieser Maßnahmen ist sichergestellt, dass die ökologische Funktionsfähigkeit bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs hergestellt ist. Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurde seitens der MWSP bereits begonnen.

7.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Baufelds 12 wird ein Korridor von 6,00 m Breite festgelegt, in dem ein Weg von 4,00 m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Mannheim zu belasten ist, um die ordnungsgemäße Pflege und den Unterhalt der dortigen Bestandsbäume auf der daneben liegenden öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten.

Zusätzlich ist diese Fläche mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Telekommunikationsunternehmen belastet.

Durch die Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer daran, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (wie z. B. durch die Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte behindern oder unmöglich machen würde. Mit der Festsetzung wird dagegen noch kein Nutzungsrecht begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag und/oder durch einen Grundbucheintrag zugunsten einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

7.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Plangebiets kommt es zu Lärmeinwirkungen durch Verkehrs-, Gewerbe-, Anlagen- sowie Sportlärm. Siehe auch Kapitel 11.1.2 „Lärmimmissionen“.

7.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.14.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchbegrünung der Grundstücke. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen auf den

Naturhaushalt erzielt, die Baumpflanzungen, Sträucher und Heister verbessern die kleinklimatische Situation.

7.14.2 Erhaltung von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume haben sowohl eine Bedeutung für den Naturschutz als auch für die Klimaanpassung und das Orts- und Stadtbild. Die Festsetzung stellt sicher, dass erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich entsprechend geschützt sind, da diese auch aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung einen hohen ökologischen sowie gestalterischen Wert besitzen.

7.14.3 Vorgärten

Der Vorgarten als „Garten vor dem Haus“ hat eine große Bedeutung für die Wohnqualität und trägt als grünes Verbindungselement zur Vernetzung von Biotopen bei. Er vermittelt zwischen privatem Bereich und öffentlichen Raum und wirkt sich gemeinsam mit der Bebauung maßgeblich darauf aus, wie ein Straßenraumes wahrgenommen wird. Insofern besteht in gestalterischer Hinsicht wie auch aus Umweltschutzgründen ein öffentliches Interesse an der Schaffung hochwertig gestalteter Naturräume im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche.

In den letzten Jahren ist bezüglich Vorgartengestaltung eine markante Zunahme von Versiegelung in Form von Stellplätzen für Autos, Fahrräder und Mülltonnen zu beobachten sowie ein Trend zu allgemein als pflegeleicht angesehenen Formen der Gartengestaltung. Eine Extremform ist der sogenannte „Schottergarten“. Dabei handelt es sich um eine Gestaltung, bei der Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Größe einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und eine Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Ziel ist es dabei, den Pflegeaufwand für Unkrautjäten und Gießen maximal zu reduzieren. Dazu wird die gesamte Humusschicht abgetragen und mit einem Vlies oder einer Plastikfolie bedeckt. Auf diese Fläche wird danach der Schotter gegeben. Teilweise werden Töpfe in diese Schotterfläche eingelassen oder mit großem Abstand Löcher in die Abdeckung geschnitten und dort Pflanzen gesetzt.

Eine derartige Gartengestaltung hat in verschiedener Hinsicht negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt: durch die Abdeckung wird die Bildung von Bodenluft verhindert und die belebte Bodenschicht zerstört; die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird verringert; die Steine heizen sich auf und tragen zur Verschlechterung des Mikroklimas bei. Vor allem aber bietet eine solche Fläche kaum mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Diese Form der Gartengestaltung soll daher ausgeschlossen werden. Die Vorgärten sind als Vegetationsflächen anzulegen, also als Flächen, die mit Pflanzen aller Art bewachsen und von diesen Pflanzen vollständig bedeckt sind. Hiervon ausgenommen sind nur versiegelte Flächen, die aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Bereich des Vorgartens zulässig sind. Weiterhin zulässig sind Kies- oder Splitt-Gärten mit einer standortangepassten Bepflanzung, wenn durch Art und Dichte der Bepflanzung eine vollständige Überdeckung des Bodens erfolgt.

Andere Formen von Steingärten (Japanische Steingärten, Alpengärten) werden durch die Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um wenig verbreitete Sonderformen, die von den oben beschriebenen Schottergärten schwierig abzugrenzen sind. Ebenso verhält es sich mit unterschiedlichen Gestaltungsformen, die mit einer Versiegelung des Bodens einhergehen wie Wasserspiele, künstliche Teiche, Kunstinstallationen, etc. Der Versuch einer Abgrenzung würde die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzung unverhältnismäßig erschweren. Aus diesem Grund werden auch diese Varianten zugunsten einer naturnahen Gestaltung der Vorgärten ausgeschlossen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Festsetzung dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

In den rückwärtigen Privatgärten besteht weiterhin Gestaltungsspielraum für verschiedenste Formen der Gartengestaltung.

7.14.4 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen dienen u. a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die Substratschicht und die Vegetation, die als Schutzschicht dem Dach konstruktiv aufliegt, wird die sonst auf die Gebäudehülle auftreffende Sonneneinstrahlung gemindert. Die Temperaturextrema in der Gebäudehülle werden durch die Vegetation und die Substratschicht verringert. Dadurch wird in der Gebäudehülle weniger Energie gespeichert, so dass die nächtliche, vom Gebäude ausgehende Strahlungsenergie, die in Form von Wärme an die Umgebung abgegeben wird, geringer ausfällt. Daraus resultiert ein angenehmeres Bioklima für die Wohnnutzung. Die gewählte Aufbauhöhe der Substratschicht mindestens von 15 cm soll darüber hinaus einen Regenrückstau ermöglichen und so die Verdunstungsfunktion innerhalb der Bebauung erhöhen.

Bei Kleinstanlagen stehen Aufwand und Ertrag in keinem angemessenen Verhältnis, deshalb ist eine Dachbegrünung erst ab einer Dachfläche von 10 m² verpflichtend.

Von der Dachbegrünung kann nur für Dachaufbauten von notwendigen technischen Anlagen, Oberlichtern oder Dachterrassen abgesehen werden. Da eine Dachbegrünung auch unterhalb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden kann, gilt für solche solarenergetischen Anlagen keine Ausnahme von der Dachbegrünung.

7.14.5 Dachbegrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Die Begrünung von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren. Sie wirkt sich positiv auf das Lokalklima (Verdunstungsfunktion, geringere Wärmespeicherung im Sommer) und die Lufthygiene (Filterwirkung für Luftschadstoffe) aus und erhöht die Strukturdiversität für Tiere. Das erhöhte Wasserrückhaltevermögen der Substratschicht trägt zudem zur Stabilisierung des Wasserhaushalts bei. Zur Erreichung dieser Ziele müssen nicht überbaute

Tiefgaragendächer mit Ausnahme von Erschließungswegen und Nebenanlagen zu mindestens 50 % mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Hinsichtlich der durchwurzelbaren Substratschicht differenziert der Bebauungsplan nach der jeweiligen städtebaulichen Situation des Tiefgaragendaches. Bei Tiefgaragendächern innerhalb der Baugebiete muss die Substratschicht mindestens 60 cm und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm betragen. Im Überlagerungsbereich, in dem die Tiefgaragendächer die öffentliche Grünfläche unterwandern, ist zur Sicherung der Baumvitalität und der Funktion als öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage eine höhere Aufbaustärke von mindestens 100 cm festgesetzt. Im Bereich von Baumpflanzungen ist durch gezielte Geländemodellierungen oder ähnliche erhöhende Maßnahmen zwingend sicherzustellen, dass eine erhöhte Aufbaustärke von mindestens 150 cm für die Großgehölze flächig erreicht wird.

7.14.6 Begrünung der Gemeinschafts carpports

Die Begrünung von Carports dient dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren sowie das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten.

7.14.7 Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum

Zur Gliederung der Straßenräume, zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie zur Sicherung der Grünstruktur und Fortentwicklung der bestehenden Baumreihen ist in den Erschließungsstraßen das Anpflanzen von Bäumen je Straßenzug festgesetzt. Um die Erschließungserfordernisse und damit beispielsweise notwendige Grundstückszufahrten und -zuwege zu ermöglichen, werden die Bäume nicht standortfest festgesetzt, sondern lediglich deren Anzahl pro Straßenzug definiert.

7.14.8 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Um einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird eine nach Baustrukturen differenzierte Pflanzpflicht festgelegt. Bei Baufeldern mit Doppelhäusern und Hausgruppen ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen. Bei Baufeldern mit Mehrfamilienhäusern ist je angefangene 300 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen.

7.15 Artenauswahllisten

Die in den Textfestsetzungen aufgeführte Artenliste gewährleistet, dass bestimmte naturschutzfachliche und gestalterische Kriterien bei der Gehölzanpflanzung umgesetzt werden. Die Auswahl der Arten gemäß Artenauswahlliste erfolgte in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Auswahl der Arten der Artenauswahlliste mit der Bezeichnung B1 bis B3 erfolgte unter Berücksichtigung der Wuchsklassen. Die Bäume der 1. Ordnung umfassen große Bäume mit einer Wuchsendhöhe von mehr als 20 Metern. Die Bäume der 2. Ordnung umfassen mittelgroße Bäume mit einer Wuchsendhöhe von mehr als 10 Metern und weniger als 20 Metern. Darüber hinaus werden Sträucher für Schnitthecken in der Auswahlliste S subsumiert. Für den Ausgleich des geschützten Biotops „Feldhecken“ werden Gehölze in der Auswahlliste M subsumiert.

Die Auswahllisten beinhalten ausschließlich standortgerechte Arten.

7.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Festsetzung sichert die bautechnische Herstellung und Standsicherheit des Straßenkörpers bei Höhenunterschieden zwischen der Verkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken. Die Regelung erlaubt eine geordnete Geländeanpassung durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern innerhalb einer Einwirkungszone von 2,00 m Tiefe und 0,70 m Höhe, wodurch aufwendige Sonderkonstruktionen vermieden werden. Der Einschluss unterirdischer Stützbauwerke stellt zudem sicher, dass die für den Straßenbau notwendigen Fundamente und Rückenstützen der Randsteine geringfügig unter die private Grundstücksoberfläche ragen dürfen, ohne die dortige Nutzung wesentlich zu beeinträchtigen.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen, der Dächer und Fassadengestaltung

Damit technische Aufbauten nicht zu dominant wirken und sie sich in das Stadtbild integrieren, ist deren maximale Höhe festgesetzt. Die Errichtung der technischen Aufbauten auf den Flachdächern hat Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude. Um sicherzustellen, dass die Dachränder frei von technischen Aufbauten bleiben und die Aufbauten vom Straßenraum aus nicht im Blickfeld liegen, wird festgesetzt, dass alle technischen Aufbauten gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetzt sein müssen.

Durch die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Im Bebauungsplan werden deshalb als Dachform ausschließlich Flachdächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung einer aufeinander abgestimmten Architektur sowie die Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung.

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen ebenfalls aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Der Ausschluss von Fassadenmaterialien, die eine Blendwirkung verursachen, hat nachbarrechtschützende Wirkung, dient der Verkehrssicherheit und erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

8.2 Oberste Geschosse, Staffelgeschosse

Um die städtebaulichen Qualitäten im Bereich der Doppelhäuser und Hausgruppen durch eine abwechslungsreiche Architektur innerhalb dieser Baufelder zu sichern, wird die Ausbildung der obersten Geschosse im Detail geregelt. Somit darf im Allgemeinen Wohngebiet mit den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 maximal ein

weiteres Geschoss als Staffelgeschoss zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen ausgebildet werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind mit bis zu 5 Geschossen bereits für den Stadtteil recht hohe Baukörper möglich. Ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss wird daher ausgeschlossen.

8.3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes bei. Aus diesem Grund werden sie in ihrer Art und ihrem Maß beschränkt.

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird Fremdwerbung ausgeschlossen, um störende Einflüsse auf die Wohnbevölkerung und -nutzung zu verhindern und die Wohnnutzung zu stärken. Um störende Einwirkungen von sich bewegenden oder spiegelnden Werbeelementen, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen, akustische Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auszuschließen, ist diese Art sehr auffälliger Werbung nicht zulässig. Darüber hinaus wird die Art der Anbringung der Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sowie deren Größen und Außenmaße geregelt.

Mit diesen Regelungen soll gesichert werden, dass sich Werbung in dem Wohnquartier allgemein zum Schutz der Wohnnutzung und zum Schutz des Stadtbildes nur begrenzt entwickeln kann.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Unterstützung des offenen Quartierscharakters sowie des barrierefreien Übergangs von öffentlichen zu privaten Räumen sind die Vorgartenzone an das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzugleichen. Etwaige Aufschüttungen sind nur bis zur jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig und Abgrabungen lediglich zur Herstellung eines Kellerzugangs an straßenabgewandten Gebäudeseiten erlaubt. Eine Freistellung von Untergeschossen ist aus den o.g. Gründen nicht zulässig.

8.5 Standorte für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen

Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird deren störende Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des Stadtquartiers positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes sowie des Baufeldes bei. Die Nutzung von Unterflursammelanlagen als alternative Abfallsammelbehälter bleibt davon unbenommen.

Ebenso wie die äußere Gestaltung der Gebäude (Fassaden) tragen die Einfriedungen zur städtebaulichen Gestalt des Stadtbildes und somit zum Gebietscharakter bei. Durch die Pflanzverpflichtung von Hecken und der Beschränkung der Höhen der Einfriedungen wird das Erscheinungsbild des Plangebiets positiv beeinflusst. Außerdem wird das Gebiet durch die Heckenpflanzungen zusätzlich begrünt, was insgesamt der gestalterischen Qualität des Gebietes zugutekommt.

8.6 Außenantennen

Die Regelungen zu Außenantennen dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds. Dem Recht auf Informationsfreiheit wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Folgenden Themen enthält der Bebauungsplan:

- Denkmalschutz
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City

10 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

11 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur Sammlung des sog. Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

11.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geht über die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge hinaus und umfasst das weite Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft, mit dem Ziel eine lebenswerte Umwelt zu gewährleisten (vgl. BauGB-Kommentar, 2008, § 1 Rn. 114).

Konkretisierungen der Anforderungen bieten u. a. die in § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Kriterien (BVerwG, Urt. vom 12.12.1990 – 4 C 40.87), die auch auf neue Wohngebiete übertragen werden können. Hierbei sind insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu nennen. Ebenso zählen die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben,

Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen) hinzu.

11.1.1 Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung

Die Anforderungen an die Belichtung, Besonnung und Belüftung werden in den Landesbauordnungen u. a. durch Regelungen zu Abstandsflächen, Raumhöhen oder Fenstergrößen sowie durch die Obergrenzen der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO konkretisiert. Bei Einhaltung dieser Regelungen und Orientierungswerte kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude gegeben ist. Durch die angestrebte in Teilen geringfügig höhere Baudichte werden die Orientierungswerte für die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zwar überschritten, dies wird jedoch durch städtebauliche Maßnahmen wie beispielsweise großzügig dimensionierte Gebäudeabstände zur Gewährleistung von Sicht- und Belüftungssachsen im Geschosswohnungsbau sowie die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ausgeglichen.

11.1.2 Lärmimmissionen

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Konzept dB plus GmbH (2026) erstellt. Dabei wurden folgende Lärmarten untersucht und bewertet:

- Rückbau von Lärmschutzeinrichtungen
- Neue Straße / Wesentliche Änderung
- Zunahme des Verkehrslärms
- Verkehrslärm im Plangebiet
- Gewerbelärm im Plangebiet
- Anlagenlärm im Plangebiet
- Sportlärm im Plangebiet

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt.

11.1.2.1 Rückbau von Lärmschutzeinrichtungen

Das Plangebiet soll zusätzlich über die Neuostheimer Straße im Westen erschlossen werden. Dazu wird die Neuostheimer Straße um eine Linksabbiegespur erweitert. Der dort befindliche Lärmschutzwall, der planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 63.28a „Seckenheim-Nordwest“ gesichert ist, muss auf einer Länge von ca. 20 m rückgebaut werden.

Durch den teilweisen Rückbau des Lärmschutzwalles auf einer Länge von ca. 20 m ergibt sich für die dahinter liegenden schutzbedürftigen Nutzungen keine Veränderung der Lärmsituation. Im Prognose-Nullfall sowie im Prognose-Planfall werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gleichen Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht ermittelt. Durch die geringe Teilöffnung des Lärmschutzwalles zur Erschließung des Plangebiets sind keine negativen Änderungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

11.1.2.2 Neubau Straße

Der Bau von zusätzlichen Fahrstreifen ist eine wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV. Des Weiteren wird die Funktion der Wildbader Straße geändert, da diese derzeit lediglich zur Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets dient. Zukünftig ist ein Durchgangsverkehr von der Wildbader Straße über die Planstraßen A und B auf die Neuostheimer Straße möglich.

Am Immissionsort „Gutacher Ring 23“ werden Beurteilungspegel von 43 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts ermittelt. Am Immissionsort „Wildbader Straße 7“ werden Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ermittelt.

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts) werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

11.1.2.3 Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr generiert. Aufgrund der schalltechnisch optimalen Erschließung des Plangebiets, der unveränderten Verkehrszusammensetzung sowie der Erwartbarkeit von Umnutzungen innerhalb eines städtisch-urbanen Raums wird die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms als schalltechnisch verträglich eingestuft.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor der Zunahme des Verkehrslärms entlang der untersuchten Straßenabschnitte ist somit nicht gegeben.

11.1.2.4 Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Straßen im näheren Umfeld des Vorhabens untersuchungsrelevant. Hierbei werden die Ergebnisse ohne Bebauung im Plangebiet und anhand der Planung ermittelt und bewertet.

Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden ohne Bebauung Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) im Süden und 61 dB(A) in den Baugrenzen bzw. Baulinien im Nordwesten des Plangebiets nächstgelegen zur Neuostheimer Straße ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet bis 6 dB überschritten. Dagegen wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) großflächig im Plangebiet eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV wird im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden ohne Bebauung im Plangebiet flächenhaft Beurteilungspegel von 55 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet bis 10 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird ebenfalls im gesamten Plangebiet bis 1 dB überschritten.

Das Plangebiet ist somit in der Nacht aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms hohen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Sowohl am Tag als auch in der Nacht sind die Geräuscheinwirkungen der westlich gelegenen Bundesautobahn A 6 pegelbestimmend.

Anhand der Planung werden an den Fassaden der Gebäude am Tag (06.00-22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 61 dB(A) ermittelt. Durch die (Eigen)Abschirmung der Gebäude werden die Geräuscheinwirkungen gegenüber der freien Schallausbreitung im Inneren des Plangebiets deutlich gemindert. Der Orientierungswert für Mischgebiete der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag wird nahezu an allen Fassaden eingehalten. Lediglich an vereinzelten Fassaden wird der Wert um bis zu 1 dB überschritten, jedoch wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV an allen Fassaden eingehalten. In den Außenwohnbereichen werden Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im Südosten und 61 dB(A) nächstgelegenen zur Neuostheimer Straße ermittelt.

Somit bietet das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage bezogen auf den Verkehrslärm sowohl im Bereich der Bebauung als auch auf den Freiflächen, die als Außenwohnbereich genutzt werden, eine gute schalltechnische Qualität.

Unter Berücksichtigung der Planung werden in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) und 56 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird an nahezu allen Fassaden eingehalten. Lediglich an vereinzelten Fassaden im Westen des Plangebiets wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV geringfügig bis 2 dB überschritten.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den vorhandenen Straßen sicherzustellen, ist ein Schallschutzkonzept erarbeitet worden. Da bereits Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand sowie lärmoptimierte Straßendeckschicht) entlang der pegelbestimmenden Schallquelle (A 6) vorhanden sind, sind Vorgaben zu Maßnahmen an den Gebäuden in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftern) erarbeitet worden.

Schallschutzkonzept – Verkehrslärm

Nach dem Grundsatz einer vorsorgenden Planung sind Schallschutzmaßnahmen bei der Ausweisung von schutzbedürftigen Gebieten (u. a. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete) stets wie folgt zu prüfen:

- Maßnahmen an Schallquellen
- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg
- Maßnahmen an Gebäuden

Im Schallschutzgutachten wurden die folgenden möglichen Maßnahmen aufgeführt:

Maßnahmen an Schallquellen

Die Maßnahmen an der Schallquelle werden nicht vertiefend diskutiert. Maßnahmen an den pegelbestimmenden Schallquellen (bspw. Einbau von lärmarmen Fahrbahndeckschichten, Lkw-Fahrverbote) sind durch den Straßenbaulastträger umzusetzen und können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Im vorliegenden Fall ist die westlich gelegene A 6 pegelbestimmend. Auf dem relevanten Straßenabschnitt ist bereits eine lärmarme Fahrbahndeckschicht verbaut, so dass diese Maßnahme bereits in den Berechnungen enthalten ist.

Damit kann zukünftig von einer Reduzierung der Lärmbelastung ausgegangen werden. Da der zeitliche Ablauf und der Verbau eines lärm mindernden Belags auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesichert werden können, ist die Maßnahme nicht geeignet, um die Geräuscheinwirkungen weiter zu reduzieren.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Eine ausreichende räumliche Trennung zwischen Schallquelle und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ist im vorliegenden Fall bereits erfolgt. Die pegelbestimmende Autobahn liegt ca. 500 m westlich des Plangebiets.

Entlang der A 6 ist bereits eine 2,5 m bis 6,0 m hohe Schallschutzwand vorhanden. Eine weitere Erhöhung der Schallschutzwand kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht verbindlich geregelt werden.

Maßnahmen an Gebäuden

Schallschutzmaßnahme 1: Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Abbildung 19 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Schallschutzmaßnahme 2: Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden ist in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume, Gäste- und Arbeitszimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen über einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 45 dB(A) in der Nacht eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Auch vergleichbare Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten, sind zulässig.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

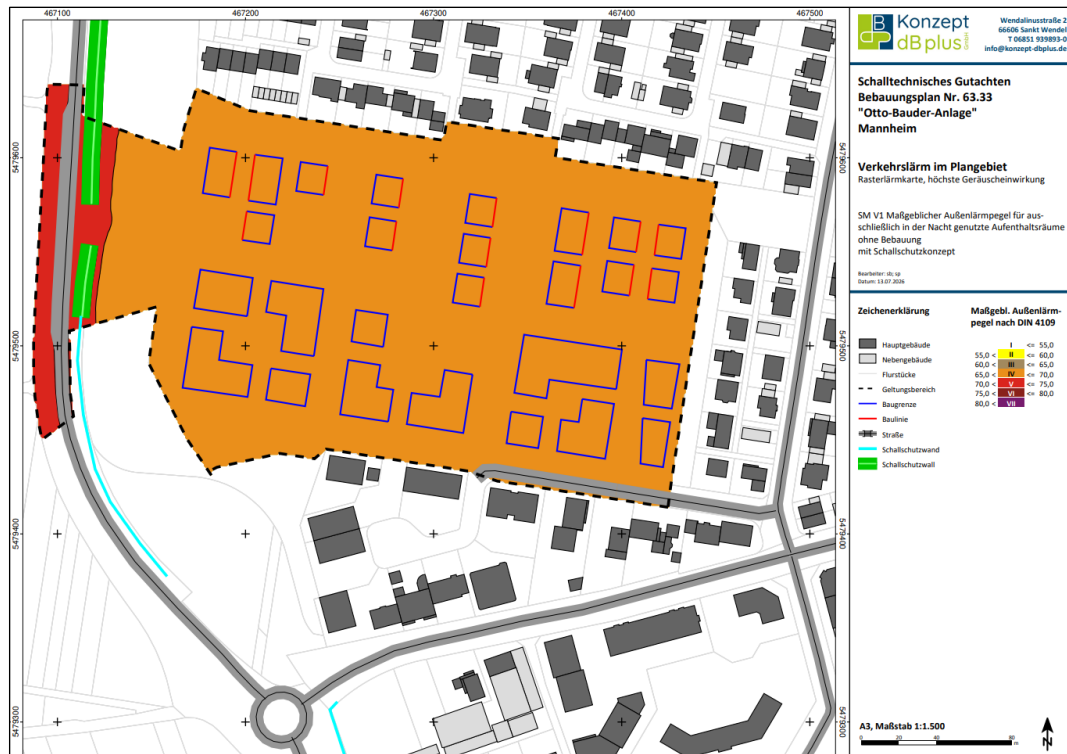


Abbildung 19: Maßgeblicher Außenlärmpegel für ausschließlich in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Konzept dB plus, 2026)

11.1.2.5 Gewerbelärm im Plangebiet

Südlich des Plangebiets befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf einer Fläche zwischen der Wildbader Straße und der Rastatter Straße. Im Umfeld sind bereits Wohngebiete vorhanden. Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von sehr lärmsensiblen, schutzbedürftigen Nutzungen (reine und allgemeine Wohngebiete) sowie lärmemittierenden Nutzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) bestehen bereits im Bestand immissionsschutzrechtliche Einschränkungen. Eine uneingeschränkte Schallabstrahlung der gewerblichen Nutzungen – insbesondere im sensiblen Nachtzeitraum – ist daher schon in der aktuellen Bestandssituation nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund erfolgte innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Ansiedlung überwiegend nicht geräuschintensiver gewerblicher Nutzungen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe mit Tätigkeitsschwerpunkten am Tag und vergleichsweise geringer Lärmentwicklung, wie beispielsweise Handwerksbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind darüber hinaus vereinzelt betriebsbezogene Wohnnutzungen vorhanden.

Es erfolgte eine systematische Erhebung der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Ergebnis dieser Befragung war, dass im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) keine relevanten Betriebstätigkeiten stattfinden.

Um die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu berücksichtigen, wird auf die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel zurückgegriffen und für die gewerbliche Fläche ein Wert von

60 dB(A) / m² angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. in Konkretisierung dieser anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag.

Durch die Einhaltung des Immissionsrichtwerts am Tag kann die Entwicklung des Wohngebietes in räumlicher Nähe zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet vom Grundsatz her als schalltechnisch verträglich eingestuft werden. Da schalltechnische Konflikte nicht zu erwarten sind, ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes zum Schutz vor dem einwirkenden Gewerbelärm nicht erforderlich.

11.1.2.6 Anlagenlärm im Plangebiet (Höchstspannungsleitungen)

Westlich des Plangebiets verlaufen Höchstspannungsleitungen. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund von Koronageräuschen erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm. Darüber hinaus werden bei der Beurteilung dieser witterungsbedingten Anlagengeräusche die Vorgaben des § 49 Abs. 2b EnWG herangezogen. Nach § 49 Abs. 2b EnWG gelten witterungsbedingte Anlagengeräusche von Höchstspannungsnetzen, unabhängig von der Häufigkeit und der Dauer der sie verursachenden Wetterereignisse, insbesondere Niederschlagsgeschehen, bei der Beurteilung des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 22 BImSchG als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm.

Das schalltechnische Gutachten stellt keinen schalltechnischen Konflikt fest. Maßnahmen zum Schutz vor dem einwirkenden Anlagenlärm durch Höchstspannungsfreileitungen werden nicht erforderlich.

11.1.2.7 Sportlärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Sportlärms ist die Nutzung des Bolzplatzes schalltechnisch relevant. Der derzeit noch im Bestand im Geltungsbereich befindliche Bolzplatz soll in die Grünfläche südwestlich des Plangebiets verlegt werden. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine detaillierten Angaben zu den Nutzungszeiten vorlagen, wird von einer durchgehenden Nutzung des Bolzplatzes im kritischsten Zeitraum am Sonntag innerhalb der Ruhezeit zwischen 13.00-15.00 Uhr von 25 spielenden Jugendlichen ausgegangen.

Der Bolzplatz wird wie im Schreiben vom 3. September 2015 des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geregelt, nach der 18. BImSchV beurteilt.

Im Beurteilungszeitraum „Sonntagmittag“ werden bei dauerhafter Nutzung des Bolzplatzes Beurteilungspegel zwischen 51 und 53 dB(A) ermittelt. Der gebietsbezogene Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebiets und die Errichtung des Bolzplatzes vom Grundsatz her als schalltechnisch verträglich einzustufen sind.

11.1.3 Erschütterungen

Erschütterungsimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind,

Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (vgl. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2018, S. 2).

Hinsichtlich des Kfz-Verkehrs innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass durch gummibereitete Fahrzeuge keine erheblichen Erschütterungen hervorgerufen werden.

11.1.4 Altablagerungen

Das Plangebiet wird zu etwa zwei Dritteln von einer im Altlastenkataster der Stadt Mannheim unter der Bezeichnung P 67/3 (Wildbader Straße, Flächen-Nr. 00044-000) geführten Altablagerung überlagert. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube („Alte Volz'sche Grube“), die nach 1945 mit heterogenen Materialien wie Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll sowie Gießereisanden aufgefüllt wurde. Der westliche Teil des Plangebietes, auf dem sich ehemals ein Rasensportplatz befand, ist von dieser Altablagerung nicht betroffen.

Zur Beurteilung der Bebaubarkeit und der umwelttechnischen Rahmenbedingungen wurden umfassende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die wesentlichen Erkenntnisse stammen aus dem „Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischen Bericht“ der WPW Geoconsult Südwest GmbH vom 28.06.2019 sowie einer ergänzenden „Umwelttechnischen Untersuchung“ der RT Consult GmbH vom 11.07.2024, bei welcher speziell der Wirkungspfad Boden-Bodenluft untersucht wurde. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nach Rücksprache mit den Unteren Umweltbehörden nicht erforderlich.

Geländebeschreibung

Auf der Ostseite ist ein Fußballspielfeld (Hartplatz, inzwischen mit Vegetation bewachsen) mit einer Fläche von ca. 7.500 m² vorhanden. Die Oberfläche dieses Sportplatzes liegt etwa 3 m unterhalb des Höhenniveaus des umliegenden Geländes. In der gesamten Fläche sowie in den höher liegenden Randbereichen sind Auffüllungsmaterialien vorhanden. Dort befinden sich südlich und westlich des Sportplatzes noch die ehem. Vereinsgebäude. Nordöstlich liegt ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz mit einer Fläche von ca. 3.000 m². Die Geländeoberfläche ist zum überwiegenden Teil unbefestigt. Lediglich um die Vereinsgebäude befinden sich teils Befestigungen aus Pflaster oder Schwarzdecke.



Abbildung 20: Auszug Altablagerungsfläche aus dem Erkundungskonzept (WPW Geoconsult Südwest, 2019)

Geologische und hydrogeologische Geländesituation

Das Plangebiet liegt im Oberrheingraben, dessen Untergrund durch quartäre Sedimente des Rheins und Neckars geprägt ist. Diese bestehen aus Wechsellagerungen von Kiesen, Sanden, Schluffen und Tonen.

Unter einer dünnen Oberbodenschicht folgen die Auffüllungsmaterialien der ehemaligen Kiesgrube, deren Mächtigkeit von ca. 5 bis 6 m im Ostteil bis zu 11 m im Westteil variiert. Das Material besteht teils aus unterschiedlich feinkornhaltigen Sanden und Kiesen sowie vereinzelt Lagen aus leichtplastischem Ton. Bereichsweise sind auch Schlackenanteile und Gießereisande sowie Fremdmassen wie Beton-, Ziegel- und Sandsteinbruchstücke vorhanden. Unterhalb der Auffüllungen folgt der natürliche Baugrund, der aus feinkornhaltigen Kiesen und Sanden besteht.

Der oberflächennahe Grundwasserleiter befindet sich in den genannten sandig-kiesigen Schichten. Im Rahmen der Untersuchungen im April 2019 wurden Grundwasserstände zwischen 90,43 m ü. NHN und 90,98 m ü. NHN gemessen, was einem Grundwasserflurabstand von in der Regel 5 bis 7 Metern unter der Geländeoberkante entspricht. Für die Planung und Bemessung von Baumaßnahmen, insbesondere von Versickerungsanlagen, wurde ein maßgeblicher Bemessungswasserstand (MHGW) von 91,50 m ü. NHN gutachterlich festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Neckar in ca. 2 km Entfernung. Gemäß DIN EN 1998-1 liegt das Gebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse S; der Baugrund ist der Baugrundklasse C zuzuordnen.

Allgemeine Bebaubarkeit gemäß den Baugrundverhältnissen

Angesichts der mehr oder weniger lose geschütteten Sande wird für eine gängige Wohnhausbebauung (Ein- oder Zweifamilienhäuser) für die Gründung eine elastisch gebettete Bodenplatte zu verwenden sein. Größere Gebäudelasten (z. B. eine Zeilenbebauung mit 5 oder 6 Stockwerken oder höhere Einzellast) erfordern bei den vorliegenden Baugrundverhältnissen eine Baugrundverbesserung.

Angesichts der umwelttechnischen Situation ist ein großflächiger Aushub nach Möglichkeit zu vermeiden.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Für das Grundwasser wurde keine Überschreitung von Prüfwerten nach BBodSchV ermittelt. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA werden ebenfalls eingehalten.

Die von der Ablagerung ausgehende Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist somit ausgeschlossen.

Wirkungspfad Boden – Mensch

Im Hinblick auf die Nutzung als Wohngebiet wurden Prüfwertüberschreitungen lediglich im Bereich des Bolzplatzes festgestellt. Hier ist im Falle einer entsprechenden Nutzung ein Ausbau des Porphyrschotters zu empfehlen.

Aufgrund der ermittelten Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch bei organoleptisch auffälligen Auffüllungshorizonten ist für Aushubarbeiten im Hinblick auf den Arbeits- und Umgebungsschutz mit organisatorischen und technischen Maßnahmen eine Staubbeseitigung zu vermeiden.

Die abfalltechnischen Untersuchungen haben für die Auffüllungsmaterialien im Wesentlichen eine Einstufung > Z 2 ergeben. Die Entsorgung dieser Menge belasteten Aushubs auf der Deponie Friesenheimer Insel ist ausgeschlossen. Die Situation auf dem Entsorgungsmarkt für mineralische Abfälle ist äußerst angespannt, eine Verbesserung ist vor dem Hintergrund der abnehmenden Deponiekapazitäten kurz- bis mittelfristig nicht in Sicht. Von daher ist für die Auffüllung eine technische Sicherungsmaßnahme zweckmäßig, um dem gesetzlich verpflichteten Gebot der Abfallvermeidung Rechnung zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Genehmigungsplanungen entsprechende Abfallkonzepte verbindlich einzufordern sind und eine gründliche Abfalltrennung schon in der Bauphase zwingend geboten ist.

Wirkungspfad Boden – Luft

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen konnten keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung nach dem BBodSchG durch leichtflüchtige Schadstoffe ermittelt werden, die einen weiteren Handlungsbedarf erzwingen.

In der Bodenluft wurden weder Deponiegase (insbesondere Methan) noch für leichtflüchtige Stoffe wie BTX und LCKW relevante Gehalte bestimmt, sodass der Wirkungspfad als unbedenklich eingestuft wird.

11.1.5 Klima

Die Stadt Mannheim hat sich den Schutz des Klimas und eine klimagerechte Stadtentwicklung zur Aufgabe gemacht. Wesentliche Komponenten einer solchen Zielsetzung wie beispielsweise die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch eine konsequente Innenentwicklung verfolgt die Stadt dabei seit Jahren. Wesentliches Entwurfselement eines klimagerechten, umweltgerechten und ressourcenschonenden Städtebaus ist die Integration natürlicher Funktionen in die Stadtplanung. Dies beinhaltet auch ein Bodenmanagementkonzept sowie Konzepte für eine funktionierende, moderne Abfallentsorgung (siehe auch Kapitel 11.8.3 „Abfallentsorgung“).

Da das Plangebiet gemäß der Stadtklimaanalyse Mannheim 2020 im Bestand als siedlungsinterner Ausgleichsraum mit einem klimaökologischen Schutzbedarf der 2. Priorität eingestuft ist und eine wichtige Belüftungsfunktion für den Siedlungskörper besitzt, wurde im Rahmen des Bebauungsplans die klimaökologische Expertise von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH in Kooperation mit Prof. Dr. G. Groß erstellt, um die kleinklimatischen Auswirkungen der geplanten Umnutzung der Otto-Bauder-Anlage in ein Wohnquartier im Stadtteil Seckenheim quantitativ zu bewerten. Als Bewertungsgrundlage für die bioklimatische und lufthygienische Situation wurde hierbei eine austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage simuliert, welche aufgrund der hiermit verbundenen hohen Wärmebelastungen ein Worst-Case-Szenario darstellt.

Die Ergebnisse der Klimasimulation zeigen, dass die geplante bauliche Verdichtung in den Nachtstunden zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur im direkten Umfeld der neuen Baukörper führt, das geplante Quartier im Flächenmittel jedoch weiterhin ein unterdurchschnittliches Temperaturniveau gegenüber der Umgebung aufweist. Tagsüber stellt sich ein räumlich differenziertes Bild der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) ein, da die Verschattungseffekte durch Gebäude und Baumpflanzungen lokal entlastend wirken, während eine verringerte Ventilation insbesondere im Ostteil der Fläche zu einer Kompensation führt, sodass die thermische Gesamtbelastung im Gebietsmittel weitgehend gleichbleibt.

Hinsichtlich des Kaltlufthaushaltes ist im Bestand eine nächtliche Kaltluftströmung mit primär westlicher Anströmungsrichtung prägend, welche Kaltluft von den westlichen Freiflächen in Richtung des Siedlungskörpers transportiert. Durch die geplanten Gebäude als mechanische Barriere reduziert sich dieser Kaltluftvolumenstrom im Mittel, wodurch es zu ausgeprägten Umlenkungseffekten mit lokal erhöhter Strömungsdynamik im Nordwesten und Südosten sowie zu einem kleinräumigen Windschatteneffekt mit reduziertem Kaltluftstrom im Nordosten kommt. Eine spürbare großräumige Blockadewirkung des westlichen Flurwindes für die dahinterliegende Bestandsbebauung wird jedoch nicht ausgelöst, da die Eindringtiefe der Kaltluft in diesem Sektor bereits im Bestand als gering einzustufen ist.

Die Modellergebnisse zu den untersuchten klimaökologischen Parametern (nächtliche Lufttemperatur, nächtliche Kaltluftströmung und Physiologisch Äquivalente Temperatur) zeigen dabei in der Gesamtbetrachtung überwiegend geringfügige vorhabenbedingte Auswirkungen. So werden umliegende Siedlungslagen in der Nachtsituation kaum nennenswert beeinflusst, wohingegen in

der Tagsituation im Nahbereich des Plangebiets eine leichte Erhöhung der thermischen Belastung zu erwarten ist.

Innerhalb des Plangebiets ist nach Umsetzung des Planvorhabens vor allem im Ostteil von einer erhöhten Wärmebelastung am Tag auszugehen. Diesem Umstand kann durch relativ einfach umzusetzende Maßnahmen entgegengewirkt werden, wodurch auch die Auswirkungen über die Grenzen des Plangebiets hinweg gedämpft werden können. Diese Maßnahmen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und auf den Baugrundstücken

So bieten sich vor allem ergänzende Baumpflanzungen an, da diese durch ihre Schattenwirkung sowie ihre Verdunstungskühlung den größten Effekt erzielen können. Um die Durchlüftung des geplanten Wohnquartiers zu fördern, sollte im Bereich von Baumpflanzungen entlang der Straßenachsen der Stammraum möglichst offen gestaltet werden und nicht mit höheren Sträuchern kombiniert werden. Auch dürfen Nebengebäude vorhandene Durchlüftungssachsen nach Möglichkeit nicht weiter verengen (vgl. textliche Festsetzung B, Nr. 13.7 und 13.8).

Dachbegrünung

Das Anlegen von Gründächern trägt nicht nur zur Abkühlung auf Dachniveau bei, sondern fungiert auch als Schutzschicht für den Dachaufbau. Die Kühlleistung ist dabei abhängig von der Art bzw. Intensität der Begrünung. Die Vegetation hat in Verbindung mit dem Substrat darüber hinaus eine isolierende Wirkung, wodurch das Aufheizen des Gebäudeinneren verringert werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde außerhalb der Dachbegrünung eine Begrünung der Gemeinschaftsgarports festgesetzt. Darüber hinaus kann sich die Kühlwirkung von Gründächern positiv auf den Ertrag von Photovoltaikanlagen auswirken, was eine sinnvolle Kombination beider Maßnahmen für die Dachflächen unterstützt. Weitere Vorteile von Gründächern umfassen die Retention von Niederschlagswasser, wodurch Überschwemmungen abgemildert und das Abwassersystem entlastet werden kann, sowie die Förderung der Luftqualität und Biodiversität (vgl. textliche Festsetzung B, Nr. 13.4 und 13.6).

Erhalt von Grünflächen

Aus klimatischer Sicht ist es Ziel, einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erhalten, um gebietsintern eine optimale Kaltluftproduktivität und Beschattung zu gewährleisten. Mit dem Erhalt der umgebenden Grünstrukturen im Norden und Osten wird bereits ein wichtiger Beitrag für die angrenzende Bestandsbebauung und das neue Quartier geleistet. Ortsbildprägende sowie natur- und artenschutzrechtlich erhaltenswerte Grün- und Baumstrukturen werden sowohl im Plangebiet als auch in der direkten Umgebung – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den umgebenden Fuß- und Radwegen – erhalten. Der Anteil öffentlicher Grünflächen inklusive der Retentionsflächen ist gemäß aktueller Planung im Plangebiet mit ca. 25 % überdurchschnittlich hoch angesetzt.

Retentionsräume und blaugrüne Infrastruktur

Das Niederschlagswasser soll in Retentionsräumen zurückgehalten und ortsnah versickert werden. Die begrünten Retentionsräume werden gleichzeitig zur

qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Räume beitragen. Mittels dieser blaugrünen Infrastruktur sollen Extremniederschläge bewältigt und Überhitzung und temporärem Wassermangel entgegengewirkt werden.

Bodeninanspruchnahme

Für den dringend benötigten Wohnraum und die erforderliche Erschließung des Gebietes wird Boden versiegelt. Dieser Boden ist teilweise bereits heute durch Sportanlagen und Gebäude verändert. Der Bodenaushub soll, soweit es die Bodenbelastungen zulassen, im Plangebiet wieder eingebaut werden. Hierdurch können Transportwege und Deponievolumen minimiert und Kohlenstoffdioxid (CO₂) reduziert werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt (siehe auch Bodenmanagementkonzept).

In der bestehenden Grünfläche zwischen Otto-Bauder-Anlage und Neuostheimer Straße wird eine zusätzliche Erschließungsstraße als Anbindung eingeplant. Der damit verbundene Verlust von Grünflächen und natürlichem Boden reduziert unter anderem die Kaltluftentstehungsrate. Durch den Anschluss an die Neuostheimer Straße werden zusätzlich ca. 0,2 ha Boden außerhalb des besiedelten Bereichs neu versiegelt. Durch politischen Beschluss des Gemeinderates am 01.07.2025 wurde bereits eine Abwägungsentscheidung zugunsten des Ausbaus der verkehrlichen Erschließung getroffen, die im Bebauungsplanentwurf umgesetzt ist.

Der Städtebau berücksichtigt die kleinklimatischen Begebenheiten. Alle Bausteine dienen der langfristigen Klimafolgenanpassung des neuen Wohngebietes.

11.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse beziehen sich auf die Gesamtheit der Anforderungen an das Wohnen, und zwar sowohl an das Wohnen an sich (so in Bezug auf das angemessene Vorhandensein von Wohnungen und deren Größe und Ausstattung) als auch in Bezug auf das Wohnumfeld (angemessene Nutzung innerhalb und außerhalb der Wohnbereiche) (BauGB Kommentar, Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 1 Rn. 12, 2017; BVerwG Urt. v. 21.05.1976 – 4 C 80.74; Urt. v. 11.11.1988 – 4 C 17.87). Hier überschneiden sich die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Bedürfnisse nach sozialen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten und die Belange des Umweltschutzes.

Mit der Schaffung eines neuen Quartiers mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung auf der Fläche der ehemaligen Otto-Bauder-Anlage reagiert die Stadt Mannheim auf den wachsenden Wohnraumbedarf (vgl. Kapitel 6.1.5 „Wohnungspolitische Strategie Mannheim“).

Durch die Entwicklung des neuen Quartiers möchte die Stadt Mannheim jedoch nicht nur auf den wachsenden Wohnraumbedarf reagieren, sondern entwickelt zugleich neue Qualitäten für das Wohnen und die zukünftigen Bedürfnisse der Bewohner. Freizeit und Naherholung, Umwelt und Landschaft sowie die Schaffung einer lebendigen, klimagerechten Nachbarschaft mit verschiedenen bezahlbaren Wohnangeboten für unterschiedliche Personengruppen (Familien, ältere Menschen, junge Paare, etc.) und einem attraktiv gestalteten öffentlichen Raum stehen im Fokus der Quartiersentwicklung.

Die Entwicklung der ehemaligen Otto-Bauder-Anlage zum Wohnquartier bietet die Möglichkeit, auf einer bereits teilweise baulich genutzten Fläche und integriert in einen bestehenden Stadtteil, ca. 270 bis 280 neue Wohneinheiten zu schaffen. Neben frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumsobjekten werden im Mehrfamilienhausbereich 30 % der Wohneinheiten (nach derzeitiger Planung ca. 70 Wohneinheiten) als öffentlich geförderte, bezahlbare Mietwohnungen geschaffen werden. Maßgebend für die Förderfähigkeit sind dabei die einschlägigen landesrechtlichen Regelungen der Wohnraumförderung. Diese sieht etwa Vorgaben zu den Wohnungsgrößen zu fördernder Wohnungen und energetischen Mindestanforderungen vor. Die Umsetzung wird durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Damit trägt das Plangebiet maßgeblich zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Mannheim bei.

11.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Die ursprünglich in Erwägung gezogene Kindertageseinrichtung entfällt im Plangebiet, da eine Fortschreibung der Kindertagesstätten-Standortkonzeption für alle Stadtbezirke Mannheims keinen Bedarf mehr für die Einrichtung ergab. Mangels Bedarfs wird auf diese Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Das Areal wird stattdessen für den dringend benötigten Wohnungsbau genutzt, wodurch ein sozial ausgewogener Mix von insgesamt rund 270 - 280 Wohneinheiten wirtschaftlich tragfähig realisiert werden kann. Die zusätzlichen Betreuungsbedarfe werden über andere Einrichtungen im Stadtteil Seckenheim abgedeckt.

Während der nördliche Kinderspielplatz in seiner Funktion vollständig erhalten bleibt, wird der bestehende Bolzplatz zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit der neuen Wohnbebauung aus dem Plangebiet herausgelöst. Er wird auf die südwestlich angrenzenden Grünflächen entlang der Ortsumgehung (gegenüber dem Gewerbegebiet Wildbader Straße) verlegt. Diese planerische Trennung sichert sportliche Aktivitäten dauerhaft, ohne die gesunden Wohnverhältnisse und die Wohnruhe im neuen Quartier zu beeinträchtigen.

Den Bedürfnissen nach Austausch und Identifikation wird durch eine hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums Rechnung getragen. In zentraler Lage entsteht unter Erhaltung des wertvollen Baumbestandes ein grüner Quartiersplatz und Treffpunkt. Zusammen mit dem Erhalt der großzügigen Bestandsgrünflächen im Norden und Osten entstehen lebendige Begegnungsräume, die der wohnortnahen Erholung dienen und soziale Kontakte sowie ein nachbarschaftliches Miteinander im Stadtteil nachhaltig stärken. Die MWSP beabsichtigt ein Büro für Landschaftsarchitektur mit der Gestaltung der öffentlichen Plätze zu beauftragen.

11.4 Belange des Denkmalschutzes

Durch die Planungen ist in Mannheim-Seckenheim ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen: Gräberfeld aus der Hallstattzeit, Siedlung aus der Römerzeit und Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 31, ADAB ID 112134902, Anlage 1). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Das Vorhandensein ausgewiesener archäologischer Kulturdenkmale wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgeführt, dass nach § 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden ist, falls Bodendenkmäler aufgefunden werden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG).

11.5 Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

11.6 Belange der Wirtschaft

Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gilt zunächst für die Darstellung und Festsetzung von Flächen, auf denen Vorhaben der Wirtschaft entsprechend ihren Bedürfnissen die planungsrechtliche Grundlage erhalten und damit bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch die Südlich des Plangebiets liegenden gewerblich genutzten Flächen betrachtet. Siehe Kapitel 11.1.2.5 „Gewerbelärm im Plangebiet“.

Aufgrund der innerhalb der Gewerbegebietsflächen vorhandenen Wohnnutzungen sowie der direkt angrenzenden Wohngebiete bestehen für die gewerblich genutzten Flächen bereits Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen. Die schalltechnische Untersuchung kam unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Gewerbegebietsflächen zu dem Ergebnis, dass die gebietsabhängigen maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Das geplante Baugebiet führt unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen aus schalltechnischer Sicht somit zu keinen Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Auf Grund der vorhandenen Situation, sowie der räumlichen Distanz ist nicht von einer Beeinträchtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe durch das neue Quartier auszugehen.

11.7 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des rund 5,9 ha großen Plangebietes folgt dem Leitbild eines autoarmen, nachhaltigen Wohnquartiers. Diese fügt sich in die gewachsene Siedlungsstruktur des Stadtteils Seckenheim auf selbstverständliche Weise ein und kann über die bestehenden Verkehrswege angebunden werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wildbader Straße sowie über einen neuen Anschluss an die Neuostheimer Straße. Die erforderlichen neuen Straßenverkehrsflächen außerhalb der ehemaligen Otto-Bauder-Sportanlage dienen dem Anschluss des neuen Wohngebietes an die Neuostheimer Straße. Sie umfassen die Erweiterung der Neuostheimer Straße um eine Linksabbiegespur sowie eine neue Radquerung. Diese Maßnahmen beanspruchen zusätzlich ca. 0,2 ha.

Zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes – als Fortentwicklung des Wettbewerbsergebnisses und Grundlage für den Bebauungsplan – wurde das „Verkehrskonzept Otto-Bauder-Anlage“ durch das Büro Koehler & Leutwein im Oktober 2025 erstellt. Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen und den Klimaschutzzielen wird im Rahmen des Verkehrsgutachtens die bislang vorgesehene Erschließung über die Neuostheimer Straße kritisch hinterfragt und zudem mögliche Verbesserungen im bestehenden Verkehrsnetz untersucht.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde unter Berücksichtigung der Gesamtzahl der neuen Wohneinheiten die Erschließung des Plangebiets überprüft und nachgewiesen, dass die direkte Anbindung des Plangebietes an die Neuostheimer Straße rechnerisch nicht benötigt wird, da eine nachhaltige Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs über das Bestands-Straßennetz gegeben ist. Stattdessen wurden Erschließungsvarianten einer Umplanung des Knotenpunktes Wildbader Straße / Rastatter Straße / Herrenalber Straße eingebracht, da dieser Knotenpunkt bereits in der Bestandssituation als ungeordnete Verkehrsfläche mit Defiziten im Bezug auf die Verkehrssicherheit bewertet wurde. Die Situation entsteht nicht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes. Eine Verschärfung der Konfliktsituation durch eine Zunahme der Verkehrsbelastung des Knotenpunktes wurde dadurch reduziert, dass durch politische Entscheidung einer neuen direkten Anbindung des Plangebietes an die Neustadter Straße der Vorzug gegeben wurde (BV 204/2025).

Um die im Verkehrskonzept benannten möglichen negativen Folgewirkungen (Lärm, Kosten, Versiegelung) zu minimieren bzw. auszugleichen und das Planungsziel dennoch soweit möglich umzusetzen, werden die Aufenthaltsflächen, Wegebeziehungen und Stellplatzanlagen in dem städtebaulichen Konzept gezielt so angeordnet, dass möglichst wenig Pkw-Fahrten in das Gebiet hinein erfolgen müssen. Es wird auf Kapitel 5.2 „Mobilität und Erschließung“ verwiesen.

11.7.1 Verkehrsprognose

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde das makroskopische Verkehrsmodell der Stadt Mannheim im Bereich der Otto-Bauder-Anlage in Seckenheim aufbereitet und unter Berücksichtigung aktueller Verkehrsbelastungen aus Verkehrszählungen kalibriert. Berechnet wurde der Analyse-Nullfall 2024 und der Planfall mit Realisierung der Otto-Bauder-Anlage. Generell zeigt die Verkehrsentwicklung in Mannheim bzw. vergleichbaren Großstädten eine eher stagnierende Tendenz bzw. sogar Rückgänge in der Verkehrsleistung.

Zudem sollte die Mobilitäts- und Verkehrsplanung im Sinne der Verkehrswende unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels darauf hinarbeiten, den motorisierten Verkehr grundsätzlich zu reduzieren und auf den Umweltverbund zu verlagern. Zielsetzung des Landes Baden-Württemberg ist die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bis 2030 um 1/5 des heutigen Verkehrs. Dies kann somit auch auf die Stadt Mannheim übertragen werden. Daher ist die Fortschreibung des Analyse-Nullfalles auf das Zieljahr der Prognose eher ein oberer Belastungsansatz. Zudem liegen aktuell auch keine Planungsüberlegungen vor, die Neuostheimer Straße verkehrlich aufzuwerten bzw. höher zu belasten. Aus diesen Gründen wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen dem Analyse-Nullfall überlagert und auf eine zusätzliche allgemeine Verkehrsentwicklung in Seckenheim verzichtet.

Es ergibt sich hieraus, dass bei einer verkehrsberuhigten Gestaltung der Erschließung und durch die Lage der Tiefgaragen die neue Verbindung nicht bzw. nur unmaßgeblich durch Durchgangs- und Fremdverkehr genutzt wird. Gerade auch die Verkehrszunahmen auf der Wildbader Straße liegen in einem untergeordneten Bereich. Plangemäß orientieren sich jedoch die meisten induzierten Fahrten des Neubaugebietes über den neuen Anschluss zur Neuostheimer Straße hin.

11.7.2 Erschließungskonzept

Die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen sind mit schmalen Querschnitten und weitgehend ohne öffentliche Stellplätze geplant. Die Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser bzw. deren Zufahrten befinden sich am Quartierseingang in der Nähe der neuen Anbindung an die Neuostheimer Straße, so dass nur kurze Fahrwege zu den Tiefgaragen bestehen.

Die nördlichen und östlichen Teile des Plangebiets mit Reihen- und Doppelhäusern werden nur über Fuß- und Radwege erschlossen und bleiben im Inneren frei von Autoverkehr. Um dies abzusichern wird die Zufahrt durch Poller beschränkt. Die Belange des Brandschutzes sowie der Abfallwirtschaft wurden hierbei bereits abgestimmt und sind berücksichtigt. Die Pkw-Stellplätze der Reihen- und Doppelhäuser sind in gemeinsamen, begrünten Carport-Stellplatzanlagen an zwei Standorten gruppiert. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sollen in Tiefgaragen abgebildet werden. Öffentliche Pkw-Stellplätze für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der verlängerten Wildbader Straße vorgehalten. Parkplatz-Suchverkehr im Gebiet wird somit minimiert.

Für die Realisierung eines autoarmen Quartiers ist eine gute Nahversorgung mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, aber auch zu Mobilitätseinrichtungen unabdingbar. Im direkten Nahbereich zur Otto-Bauder-Anlage sind nur wenige Einrichtungen vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet sich dabei in einer Entfernung von ca. 1,5 km, was einem Fußweg von ca. 15 bis 20 Minuten entspricht. Durch die Lage am Ortsrand muss somit besonderer Wert auf die Anbindung im Radverkehr gelegt werden, um die Nutzungen im Bereich von Seckenheim erreichen zu können.

Der Radverkehr wird zwischen der Neuostheimer Straße und dem Plangebiet im Seitenraum auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg geführt. Auf Höhe der Fahrbahnverengung unmittelbar westlich der Bebauung, kann dieser mittels einer Schleuse vom Seitenraum auf die Fahrbahn überführt werden. In westlicher

Richtung kann der Fahrbahnteiler dafür genutzt werden, den Radverkehr von der Fahrbahn in den Seitenraum zu führen.

Zudem ist eine Mobilitätsstation mit unterschiedlichen Angeboten wie Leih-Fahrrädern, Carsharing und/oder Paketstation angedacht, um den Umstieg vom Pkw auf andere Mobilitätsformen zu unterstützen.

11.8 Belange der Ver- und Entsorgung

11.8.1 Wasserwirtschaftliche Belange

11.8.1.1 Wasserversorgung

Nach derzeitigem Stand werden ca. 270-280 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet entstehen. Bei einem Faktor von 2,0 Einwohner je Wohneinheit ergibt das ca. 540 bis 560 Einwohner (EW). Überschlägig würde sich somit folgender jährlicher Wasserbedarf ergeben:

Einwohner:	560 EW
Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag):	0,125 m ³ /EWd
Jährlicher Wasserbedarf Wohngebiet (gerundet):	25.550 m ³ /a

Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) des Plangebietes kann durch die MVV Netze gedeckt werden. Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind ausreichend dimensioniert. In den neu hinzukommenden Straßen wird ein neues Trinkwasser-Netz aufgebaut. Für den Löschwassergrundschutz werden 96 m³/h benötigt.

Die Wasserqualität des zur Verfügung gestellten Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

11.8.1.2 Topografie des Geländes

Das Plangebiet weist eine grundsätzlich flache Topografie auf, wobei es im Bestand – aufgrund der Nutzung als Sportflächen – tieferliegende Sportplatzflächen gibt, welche bis zu 3,5 m unterhalb des Geländeniveaus der umliegenden Bestandsbauflächen sind. Der umliegende bebaute Bestand ist auf einer Höhe von im Mittel 97,00 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt etwas tiefer und fällt im Mittel nach Westen hin – bis auf ein Niveau von ca. 95,60 m ü. NHN – ab.

11.8.1.3 Gewässer, Schutzgebiete und Grundwasser

Rund 1,2 km nordwestlich des Plangebietes verläuft der Neckar, ein Gewässer I. Ordnung.

Eine Abfrage des digitalen Wasserbuchs im Mai 2025 ergab, dass im Plangebiet keine Wasserrechte eingetragen sind.

Das Projektgebiet befindet sich nach einer Abfrage des LUBW im Mai 2025 weder innerhalb einer Wasserschutzgebietszone noch innerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten, allerdings in einem Hochwasserrisikogebiet in Bezug auf die Lage zum Neckar. Bei einem HQextrem könnte das Plangebiet bis zu einer Tiefe von 0,7 m überschwemmt werden.

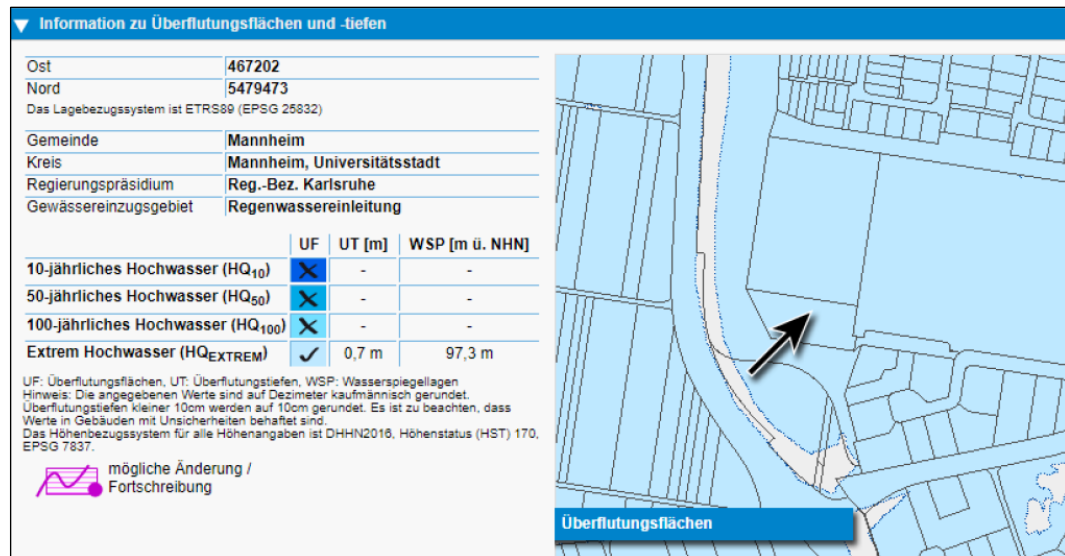


Abbildung 21: Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW (Stand 08.05.2024)

Die bestehende Sportanlage bzw. das Plangebiet wurde zu etwa zwei Dritteln auf der Fläche einer Altablagerung errichtet. Es wird auf Kapitel 11.1.4 „Altablagerungen“ verweisen.

Im Zuge von Grundwassermessungen wurde festgestellt, dass sich aus den Altablagerungsflächen derzeit keine kritischen Abflussbelastungen für das Grundwasser ergeben. Dahingehend ist für die Erschließung der Anlage vorgesehen, dass die Altablagerungen grundsätzlich im Boden verbleiben sollen und nur punktuell bei sonstigem Erfordernis ausgekoffert werden sollen (z. B. aus Gründen der Tragfähigkeit).

Im Rahmen der Grundwasserprobennahmen im östlichen Teil des Plangebietes am 04.04.2019 wurden in den eingebrachten Messpegeln das Grundwasser bei zwischen 90,43 und 90,98 m ü. NHN festgestellt. Für Versickerungsanlagen werden ein Bemessungsgrundwasserstand bzw. ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von 91,50 m ü. NHN angesetzt. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 empfiehlt für den Versickerungshorizont einen Mindestabstand zum MHGW von 1 m, welcher ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 96,50 m ü. NHN eingehalten werden kann.

Im Plangebiet befinden sich derzeit insgesamt fünf Grundwassermessstellen sowie eine stillgelegte Betriebs-Brunnenanlage. Drei der vorhandenen Messstellen liegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und werden weiterhin erhalten. Daher werden sie als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen zwei Grundwassermessstellen sowie die Brunnenanlage befinden sich hingegen auf den geplanten Wohnbauflächen und können nicht weiter betrieben werden. Diese Anlagen werden daher im Zuge der Erschließungsmaßnahmen fachgerecht rückgebaut.

11.8.1.4 Bewertung und Berücksichtigung der Grundlagen für die Entwässerung

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine bekannten Entwässerungsanlagen. Die Bestandsgebäude am südlichen Rand entwässern an den Bestandskanal in der Wildbader Straße.

Auf Grundlage der gewählten Flächennutzung als Wohngebiet mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhausbebauung ist aufgrund der vorgesehenen versiegelungsarmen- bzw. retentionsorientierten Bauweise im Straßenraum und von vorgesehenen Gründächern mit einer reduzierten Abflusskonzentration in Folge von Niederschlagsereignissen zu rechnen.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle ($<1\%$) in Richtung Westen auf. Das Risiko für eine kritische, geländebedingte Abflusskumulationen ist gering.

Die umliegende Bestandsbebauung (Nord; Süd; Ost) weist ebenfalls eine flache Topografie auf. Ausgehend von einer Prüfung der umliegenden Kanalbestandshöhen sind die Hoch- und Tiefpunkte diffus verteilt. Im Falle einer Überflutung im Bestandssystem ist mit keinem kritischen oberflächigen Zufluss in das Plangebiet zu rechnen.

Auf Grundlage der flachen Geländetopografie und den vorliegenden Höhenverhältnissen sind ebenfalls keine nennenswerten Zuflüsse oder Abflusskumulationen aus den umliegenden Freiflächen (West/Südwest) zu erwarten.

Die Durchlässigkeitswerte der anstehenden Böden sind grundsätzlich in den Bereichen gemäß DWA-A 138-1, welche das Vorsehen von Versickerungsanlagen zulassen. Ausgehend von den Ergebnissen liegen bei den Erkundungen die Durchlässigkeiten im Mittel bei $1 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Für drei Erkundungspunkte, bei welchen lediglich eine schwache Durchlässigkeit festgestellt wurde, ist von einer punktuellen lokalen Abweichung auszugehen, welche im Falle der Herstellung von Versickerungsanlagen in den entsprechenden Bereichen durch Bodenaustausch korrigiert werden kann.

In Bezug auf die Bemessung der Versickerungsanlagen werden aufbauend auf die Erkundungsergebnisse, einem Korrekturfaktor $< 0,8$ (gemäß DWA-A 138-1 Tabelle 11 für die Bestimmung mittels Open-End-Test) sowie der vorgesehenen Oberbodenauflage – folgende Ansätze berücksichtigt:

- Oberirdische Versickerungsanlagen mit Oberbodenauflage: $k_f = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s,
- Unterirdische Versickerungsanlagen: $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s.

11.8.1.5 Entwässerungskonzept

Vor dem Hintergrund zunehmender Trockenheit und einem gleichzeitig vermehrten Vorkommen von Starkregenereignissen soll ein nachhaltiger Umgang mit dem Niederschlagswasser im Fokus des städtebaulichen Entwurfs stehen und zu einem klimagerechten und lebendigen Wohnquartier beitragen. Eine naturnahe, dezentrale und oberirdische Entwässerung ist einerseits eine effektive Trockenheits- und Überflutungsvorsorge und kann andererseits ein Beitrag für lebenswerte und grüne Stadträume sein. Im Plangebiet wird das Leitbild der Schwammstadt angestrebt. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet verbleiben und ortsnahe zurückgehalten und versickert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit Entwässerungskonzept durch das Planungsbüro PISKE erstellt. Die Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung soll sowohl den allgemeinen

Anforderungen der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes genügen als auch einen angemessenen Oberflächenentwässerungskomfort gewährleisten.

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser soll unvermischt über eine Freispiegelentwässerung an den Bestandsschmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes in dezentralen Retentionsflächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf diesen – entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes – schadlos zu bewirtschaften.

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsanlagen werden aus höhentechnischen Gründen von Ost nach West geleitet. Alle Abflüsse der Verkehrsanlagen werden in begrünte Retentionsflächen eingeleitet und dort über die bewachsene Bodenzone verdunstet und versickert. Die Entwässerung erfolgt konsequent oberflächlich über ein Rinnensystem, das das Niederschlagswasser zu zentralen Retentionsflächen leitet. Dieses System hat einen Notüberlauf am westlichen Gebietsrand bzw. dem geplanten Tiefpunkt. Durch eine kontinuierliche Gefälleführung an den Gebietsrand werden kritische Überflutungsrisiken innerhalb des Plangebietes minimiert. Ergänzend ermöglichen straßenbegleitende Mulden an der Neuostheimer Straße eine breitflächige Versickerung.

Die privaten Grundstücke entwässern soweit möglich in dezentrale Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken, z.B. als Mulden- oder Rigolenversickerung. Die Abflüsse der geplanten Dachflächen sollen soweit möglich ebenfalls über die bewachsene Bodenzone verdunstet und versickert werden. Dachbegrünungen unterstützen den Regenrückhalt und die zeitlich versetzte Ableitung. Weiterhin wird die Verdunstung gefördert und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Bei den Carportanlagen ist eine breitflächige Versickerung in begleitende Muldenflächen auf dem privaten Carportgrundstück vorgesehen.

Die Bemessung der notwendigen Retentionsflächen wird gemäß DWA-A 138-1, Tabelle 8 über ein Regenereignis mit 5-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit geführt. Im Plangebiet und darüber hinaus in den Grünanlagen westlich des Plangebietes sind Retentionspotenziale vorhanden, um im Falle extremer Starkregenereignisse einen Notüberlauf aus dem Plangebiet schadlos aufzunehmen, ohne dass es zu einer Beeinträchtigung von Dritten kommt. Der Überflutungsnachweis wird über ein Regenereignis mit 30-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit geführt.

Schmutzwasser

Das im Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser soll unvermischt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Umgang Altablagerung

Innerhalb des Plangebietes sind für die Planung der Entwässerungsanlagen unterschiedliche Untergrundverhältnisse zu berücksichtigen. Auf mehr als der Hälfte des Plangebietes sind dabei anthropogene Auffüllungen/Altablagerungen mit einer Mächtigkeit von > 5 m vorhanden, welche soweit möglich am Ort verbleiben sollen. Um auf das umliegende Bestandsniveau zu kommen sind im östlichen Bereich zusätzliche Aufschüttungen vorgesehen.

Bereich West ohne Altablagerungen

Hier sind – unterhalb der teilbefestigten Sportplatzflächen – grundsätzlich keine Altablagerungen bzw. anthropogene Auffüllungen bekannt oder erkundet worden.

Außergewöhnliche Einschränkungen in Bezug auf Versickerungsanlagen sind nicht zu erwarten. Im Bereich geplanter Versickerungsanlagen sind lediglich die anthropogenen Auffüllungen (Sportplatzflächen mit ungebundener Befestigung) bis zu den gewachsenen Bodenschichten abzutragen.

Bereich Mitte mit Altablagerungen

Im mittleren Bereich stehen bis Geländeoberkante noch Altablagerungen an. Eine allgemeine Aufschüttung oder Abgrabung der Altablagerung ist hier nicht vorgesehen. In dem Teilgebiet sind neben Grünanlagen und öffentlichen Verkehrsflächen noch ein Baufeld für drei Doppelhäuser und ein Baufeld für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage vorgesehen.

Das Baufeld für das Mehrfamilienhaus liegt nur zu rund 60 % innerhalb der Altablagerung. Das auf diesem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann daher grundsätzlich innerhalb des westlichen Drittels des Baufelds – außerhalb der Altablagerung – zur Versickerung gebracht werden.

Das Baufeld für drei Doppelhäuser ist gänzlich im Bereich der Altablagerung. Für die Bewirtschaftung der Abflüsse aus den Dachflächen kann – um eine gezielte Versickerung in die Altablagerung zu vermeiden – eine Regenwassernutzungsanlage mit Brauchwassernutzung für Toilettenspülung, Zisterne und Beregnungsanlage eingeplant werden.

Aus einem Notüberlauf im Falle außergewöhnlicher Starkregenereignisse in Grünanlagen auf dem Grundstück und/oder die öffentlichen Retentionsflächen ergeben sich voraussichtlich keine kritischen Schadenspotentiale.

Bereich Ost mit Altablagerungen

In diesem Bereich ist großflächig eine Sportplatzfläche vorhanden, welche rund 3 m unterhalb des umliegenden Bestandsgeländes liegt. Im Zuge der Erschließung soll diese Fläche auf das umliegende Bestandsniveau aufgeschüttet werden.

Es ergibt sich auf Grundlage der Messwerte aus den Untersuchungen innerhalb der Altablagerungen grundsätzlich keine Gefährdung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei einer dezentralen lokalen Versickerung innerhalb der geplanten Bauflächen auch zukünftig, bei maximal gleicher bzw. geringerer hydraulischer Belastung der Böden

bzw. der Altablagerung, keine Verschlechterung des Grundwasserzustandes induziert wird.

Weiterhin wird durch die geplante Aufschüttung und die geplante Begrünung der öffentlichen Räume und der Grundstücksflächen, der lokale Speicher im Boden und die Verdunstung erhöht, sodass mit einem – gegenüber dem Bestand – geringerem Zwischenabfluss durch die Altablagerung zu rechnen ist. Durch die Aufschüttung wird sichergestellt, dass der Abfluss aus den dezentralen Versickerungsanlagen ausreichend Raum zur breitflächigen Verteilung über die Gesamtfläche hat.

Durch die geplante Aufschüttung mit unbelasteten Böden und der Herstellung einer bewachsenen Bodenzone bei den zukünftigen Retentionsflächen sowie einer dezentralen Bewirtschaftung der Regenabflüsse kann somit eine hydraulische Mehrbelastung der bestehenden Flächen bzw. eine nachteilige Auswirkung auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden. Da durch die Planung keine Verschlechterung induziert wird ist der wirtschaftlich und umwelttechnisch nicht tragbare Aufwand für die Auskofferung der gesamten Altablagerung nicht zwingend erforderlich.

11.8.1.6 Begrünung der Retentionsflächen

Im Zuge der Begrünung der Retentionsflächen ist zwischen den tatsächlich erforderlichen Versickerungsflächen und den darüber hinaus erforderlichen Retentions- bzw. Überflutungsflächen zu unterscheiden.

Im Bereich der erforderlichen Versickerungssohlflächen sollten keine Sträucher und Hochstämme vorgesehen werden. Eine naturnahe Böschungsbepflanzung ist aber grundsätzlich möglich.

Für die Flächen die lediglich für die Retention bzw. als Überflutungsraum erforderlich sind, sind grundsätzlich keine Restriktionen in der Bepflanzung notwendig. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass die Grünfläche das ermittelte Überflutungsvolumen temporär zurückhalten kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung kann dahingehend eine alternative oder naturnahe Ausformung der Muldenflächen vorgesehen werden.

11.8.2 Energieversorgung

380-kV-Höchstspannungsfreiteilung Windesheim-Rheinau, Amprion GmbH

Im Schutzstreifen der Leitung (siehe Abbildung 22) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 9 m im Bereich der im vorgenannten Lageplan in blau markierten Flächen und maximal 4 m auf der im vorgenannten Lageplan in orange markierten Flächen erreichen.

Um den Mast 233 ist eine Fläche mit einem Radius von 25 m gemessen vom Mastmittelpunkt von Anpflanzungen freizuhalten.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so

ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Sonstige Geländeänderungen und Einzelmaßnahmen im Leitungsschutzstreifen bedürfen der Zustimmung.

Dieser Schutzstreifen ist zu Gunsten der Amprion GmbH durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert.



Abbildung 22: Auszug Leitungsplan mit Schutzstreifen (Amprion, 2025)

Wärmeversorgung

Entsprechend der Zielsetzung der Kommunalen Wärmeplanung ist eine perspektivisch klimaneutrale Wärmeversorgung des Gebietes angedacht. Es wird momentan geprüft, inwiefern diese über die Fernwärme und / oder dezentrale Lösungen dargestellt werden kann. Die Versorgung der Mehrfamilienhäuser mit Fernwärme ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

11.8.3 Abfallentsorgung

Die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (LKreiWiG) möglichst durch einen Erdmassenausgleich vor Ort verwendet werden. Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist der unteren Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG zur Prüfung vorzulegen.

Aus Sicht des Bodenschutzes und aus Gründen der Nachhaltigkeit wird schon bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hingewirkt, dass im Plangebiet ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Das bedeutet, dass keine Erdmassen aus dem Plangebiet abtransportiert und bei fehlenden Alternativen auf einer Deponie eingelagert werden müssen. Durch die Weiterverwendung im Plangebiet werden natürliche Ressourcen geschont und es entfallen unnötige Transporte. Dadurch wiederum werden die Straßen entlastet, Abgasemissionen vermieden und die CO₂ – Belastung insgesamt reduziert.

Soweit es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen, soll der Bodenaushub daher möglichst im Plangebiet verbleiben. Um die Machbarkeit eines solchen Erdmassenausgleichs im Plangebiet zu überprüfen, wurde bereits auf Ebene des städtebaulichen Entwurfs ein Bodenmanagementkonzept beauftragt. Die Erdmassen werden zur Modellierung der öffentlichen wie privaten Flächen verwendet und Niveauunterschiede ausgeglichen. Insbesondere das östliche Spielfeld liegt im Bestand bis zu 3 m unter dem umgebenden Gelände. Hier sind entsprechende Auffüllungen notwendig und möglich.

Durch das Bodenmanagement im Gebiet soll der Abtransport zur externen deponietechnischen Entsorgung minimiert sowie eine umweltverträgliche Verwertung der Erdmassen vor Ort sichergestellt werden. Im Hinblick auf die abfallrechtlich eingestuften, stark belasteten Materialien (> Z 2), auf die in Kapitel 11.1.4 „Altablagerungen“ hingewiesen wird, erfolgt die ordnungsgemäße Verwertung im Rahmen der technischen Sicherungsmaßnahmen.

Die Abfallentsorgung (Hausmüllentsorgung) erfolgt durch den Eigenbetrieb Stadtraumservice als zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb. Die logistische Abwicklung im Quartier basiert auf einer quartiersbezogenen Abfallkonzeption.

Für die unterschiedlichen Gebäudetypen des autoarmen Quartiers greifen differenzierte Stellplatzlösungen. Die Reihenendhäuser und Doppelhaushälften erhalten feste Standplätze für Mülltonnen im seitlichen Bauwich. Bei den Reihemittelhäusern werden die Tonneneinstellplätze in die Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen integriert. Die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abfuhrtag erfolgt teilraumbezogen über zentral angeordnete Sammelabholplätze. Bei Mehrfamilienhäusern im Süden wird die Errichtung von Unterflurcontainern angestrebt.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

12.1 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Mannheim und der MWSP als Projektentwicklungsgesellschaft wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung konkreter Maßnahmen rechtlich verbindlich sicherstellt.

Herstellung der Erschließungsanlagen

Der städtebauliche Vertrag soll sicherstellen, dass die öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich deren Beleuchtung und Entwässerung sowie der Grünanlagen (inkl. Baumerhalt) gemäß den Standards der Stadt Mannheim

hergestellt werden und nach Fertigstellung in die Straßenbaulast übernommen sowie in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Maßnahmen des speziellen Artenschutzes

Zur Abwendung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote verpflichtet sich die MWSP zur Durchführung und Unterhaltung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung wird in vorhandene Freiraumstrukturen eingegriffen. Die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe sind von der MWSP zu planen und umzusetzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die konkrete Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist im Rahmen der Gebieterschließung und den damit notwendigen Eingriffen in den Boden der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV ein Bodenschutzkonzept mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung der Maßnahmen zum Bodenschutz sind durch die MWSP durchzuführen und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

12.2 Realisierung

Die Realisierung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Grünflächen erfolgt durch die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) nach Veräußerung der Flächen durch Stadt Mannheim an die MWSP. Maßnahmen der äußeren Erschließung erfolgen in Abstimmung mit dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Die Realisierung des Hochbaus erfolgt nach der anschließenden Weiterveräußerung an die GBG bzw. an private Bauträger.

12.3 Bodenordnung

Nach den vorliegenden Eigentumsverhältnissen ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Die notwendigen Grundstücksneuordnungen zur Bildung der öffentlichen Flächen und der übrigen Grundstücke erfolgt durch Fortführungsnachweise.

12.4 Kosten

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans. Darüber hinaus fallen für die Stadt keine weiteren Kosten an.

Die übrigen, mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und von der MWSP Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) übernommen.

13 Kennzahlen

13.1 Flächenbilanz

Festsetzungen	Fläche m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete	25.467	43,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	12.953	22,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	29	0,05 %
Öffentliche Grünflächen	20.912	35,0 %
Gesamt	59.361	100 %

13.2 Siedlungsdichte

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Wohngebäude vorhanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Plangebiet ca. 270 bis 280 Wohneinheiten (WE) angestrebt. Bei einem Faktor von 2,0 Einwohner je Wohneinheit ergibt dies eine künftige Einwohnerzahl von etwa 540 bis 560 Personen.

Gebäude- typen	Wohneinheit en (WE)	Anteil an WE	Flächen m²	Anteil an Wohn- baufläche
Mehrfamilienhaus	230 – 240	87 %	12.580	50 %
Reihenhaus	12	4 %	3.320	13 %
Doppelhaus	26	9 %	8.302	34 %
Carport	-	-	1.265	4 %
Gesamt	268 - 278	100 %	25.467	100 %

Bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche von 59.361 m² nimmt die Netto-Wohnbaufläche (25.467 m²) einen Flächenanteil von ca. 42,9 % ein.

Aufgeteilt auf die einzelnen Gebäudetypologien bedeutet dies, dass die Flächen für den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) einen Anteil von ca. 50 % am Nettobauland beanspruchen. Auf die Grundstücke der Doppelhäuser entfallen ca. 34 % und auf die Reihenhausgrundstücke ca. 13 % der gesamten Geltungsbereichsfläche.

14 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

15 **Verzeichnis der Fachbeiträge und Gutachten**

- Koehler & Leutwein (2025): Verkehrskonzept Otto-Bauder-Anlage
- WPW Geoconsult Südwest (2019): Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht
- RT Consult GmbH (2024): Umwelttechnische Untersuchung
- IGB Rhein-Neckar (2025): Bodenmanagementkonzept
- Planungsbüro PISKE (2025): Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Expertise
- GefaÖ GmbH (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- BIOPLAN (2025): Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Otto-Bauder-Anlage“ in Mannheim-Seckenheim
- PLESSING (2019, 2021, 2023, 2026): Begutachtung von Zustand und Wertigkeit der Bäume im Bereich geplanter Baumaßnahmen
- Konzept dB plus GmbH (2026): Schalltechnisches Gutachten

16 **Anlagen**

- Anlage 1: Naturschutzrechtliche Entscheidung (Az. 202513823/67.22-TP) vom 13.11.2025
- Anlage 2: Naturschutzrechtliche Entscheidung (Az. 202514015/67.22-TP) vom 04.12.2025

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der vorliegende Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB folgendermaßen aufgebaut:

Unter Kapitel 1 erfolgt eine allgemeine Einleitung, in der das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen beschrieben werden. Sie beinhaltet eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Außerdem die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Kapitel 2 enthält die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dieser Punkt untergliedert sich in die Unterkapitel 2.1 bis 2.6.

Kapitel 2.1: „Basisszenario und Prognose Nullfall“ beschreibt die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet und gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Buchstabe A den Prognose-Null-Fall, die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Kapitel 2.2: „Prognose Planfall“ enthält die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Entsprechend Buchstabe A gliedern sich die Inhalte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Kapitel 2.3: „Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz“ enthält eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase berücksichtigt.

Kapitel 2.4: „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ enthält die Alternativenprüfung. Zu berücksichtigen sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Kapitel 2.5: „Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen“ gibt eine Einschätzung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

Kapitel 2.6 enthält die Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung, eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Kapitel 3 enthält zusätzliche Angaben, gegliedert entsprechend Anlage 1 in die Kapitel 3.1 bis 3.4. Unterkapitel 3.1 werden die Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgelistet. Unterkapitel 3.2 enthält die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Unterkapitel 3.3 umfasst eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Unterkapitel 3.4 eine Referenzliste der Quellen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Seckenheims. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt:

- im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Straßen Gutacher Ring und Triberger Ring,
- im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Herrenalber Straße sowie die angrenzende Wegeverbindung,
- im Süden durch die Wildbader Straße/ Gewerbegebiet an der Wildbader Straße und
- im Westen durch die an die Neuostheimer Straße angrenzenden Ackerflächen sowie die ortsrandbegleitende Grünfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mannheim und umfasst die Flurstücke Nr. 59205 tlw., 59206, 59206/1, 59206/2, 59207, 59231, 59230 tlw., 59089 tlw. und 51528 tlw.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die ehemaligen Freisportflächen der Otto-Bauder-Anlage belegt. Diese sind nicht mehr in Nutzung und liegen seit Jahren brach. Der von der nördlichen Grünfläche erschlossene Bolzplatz wird aktuell noch genutzt. Die frühere Sportanlage Otto-Bauder-Anlage umfasst insgesamt etwa 37.700 m² und besteht aus zwei Großspielfeldern (Rasen, Tenne), einem Kleinspielfeld (Rasen), vier Tennisfeldern sowie den zugehörigen Vereinsgebäuden und einem Parkplatz.

Darüber hinaus gehören eine kleine Parkanlage, eine Wiesenfläche, ein Lärmschutzwall sowie die Neuostheimer Straße einschließlich des begleitenden Radwegs zum Plangebiet. Im Zuge der geplanten Verbreiterung der Neuostheimer Straße, der Herstellung eines Straßenanschlusses des Plangebietes an die Neuostheimer Straße sowie der Umnutzung der ehemaligen Sportanlage zu einem Wohngebiet kommt es zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen.

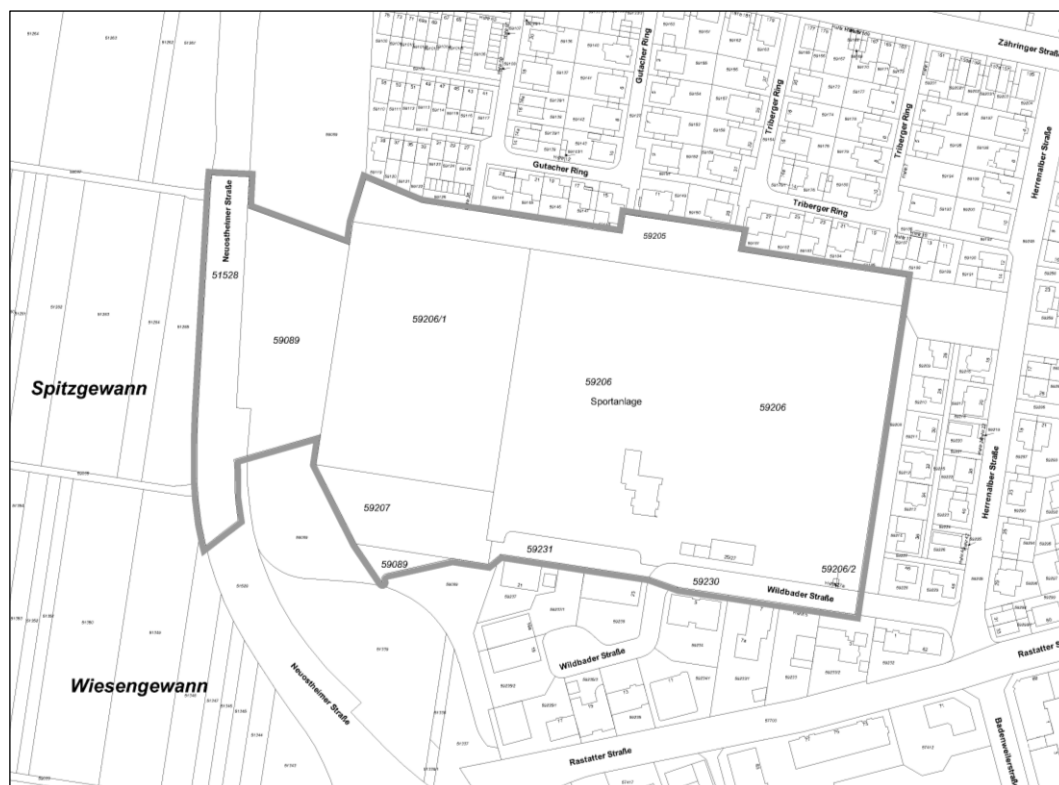


Abbildung 23: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt **59.361 m²** (100 %).

Geltungsbereich	59.361 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohnen	25.467 m ²	43,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	12.953 m ²	22,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen	29 m ²	0,05 %
Öffentliche Grünflächen	20.912 m ²	35,0 %

Städtebauliche Planung

Vorgesehen sind folgende Nutzungen:

Allgemeines Wohngebiet: zulässig sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Öffentliche Verkehrsflächen: Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit den unterschiedlichen besonderen Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“, „Mobilitätsstation“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Nachbarschaftsplatz“ festgesetzt.

Fläche für Versorgungsanlagen: Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind die Errichtung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen insbesondere auch für das Spielen von Kindern. Sie werden mit den unterschiedlichen besonderen Zweckbestimmungen „Versickerungsanlage“, „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung und Umsetzung von Bauleitplänen sind verschiedene Fachgesetze zu berücksichtigen, die den Schutz von Natur, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie von Tieren und Pflanzen regeln. Diese Gesetze legen die rechtlichen Rahmenbedingungen für nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben fest.

Schutzgut / Quelle	Zielaussage / Rechtsgrundlage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Innenentwicklung / Nachverdichtung, Eingrünung des Baugebietes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft (§ 1), Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz von Arten und Lebensräumen (§§ 39–44), Eingriffsregelung (§§ 13–19)	Kartierungen durchgeführt, wertvolle Strukturen erhalten
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Strenger Schutz bestimmter Biotoptypen (§ 30 Abs. 2)	Abstandszonen eingehalten, nächster Biotopkomplex im Umfeld berücksichtigt; entfallende Biotope werden planintern, wie auch planextern ausgeglichen.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie / Natura 2000	Schutz von Arten & Lebensräumen (Art. 6 FFH-RL), Schutz wildlebender Vögel (Art. 4 VS-RL), Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL)	Nicht benötigt
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /	Schutz der Gewässer (§ 1 WHG), Grundwasserneubildung (§ 47	Festsetzungen zur Versickerung, Minimierung der Versiegelung,

Hessisches Wassergesetz	WHG), Versickerungsgebot (§ 55 WHG)	Rückhaltungsmaßnahmen für Niederschlagswasser
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Mensch, Tier, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§1)	Baugrenzen, Gründächer, Luft- und Immissionsschutz berücksichtigt
TA Lärm / DIN 18005	Vorsorge und Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen	berücksichtigt
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Vermeidung / Verwertung von Abfällen (§ 6), Bodenschutz (§ 7)	berücksichtigt
Regionalplan	Sicherung von Freiraumfunktionen, Grünzügen, Kaltluftentstehungsgebieten	Integration in B-Plan
Flächennutzungsplan (FNP)	Vorgaben zur städtebaulichen Entwicklung (§ 5 BauGB)	Die Änderung des FNP im Parallelverfahren ist bereits erfolgt. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt.
Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	Landschaftsziele (§ 11 BNatSchG, Schutz landschaftsprägender Elemente, Biotopverbund (§ 21 BNatSchG)	Festsetzungen zum Erhalt von Gehölz- und Landschaftsstrukturen, Ausgleichsflächen, Durchgrünung, Biotopverbund berücksichtigt
Denkmalschutzgesetz (Land)	Schutz von Kulturdenkmälern, Meldepflicht bei Bodendenkmälern	Das Planungsgebiet befindet sich auf einem archäologischen Denkmal. Auf Grund der Mächtigkeit der Aufschüttungen wird dieses jedoch nicht beeinträchtigt
Klimaschutzgesetz / kommunale Klimaanpassung	Reduktion Treibhausgase (§ 3 KSG), Maßnahmen zur Klimaanpassung	Begrünung, Baumpflanzungen, Reduzierung Versiegelung, Anpassung des Mikroklimas

Naturschutzfachprogramme (Biotopverbundsystem)	Herstellung landesweiter Biotopverbünde (§§ 20, 21 BNatSchG)	Grünstrukturen, Heckenvernetzung, Biotopachsen im Plangebiet berücksichtigt
---	--	---

1.3 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Raumordnung und Landesplanung setzen den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen. Sie formulieren langfristige Leitvorstellungen und Grundsätze, die eine nachhaltige, geordnete und ausgewogene räumliche Entwicklung sicherstellen sollen. Dazu gehören insbesondere die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Sicherung von Freiräumen, die Förderung funktionsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie der Schutz von Natur und Landschaft. Für den vorliegenden Planungsraum sind die Festlegungen der übergeordneten Pläne – insbesondere des Landesentwicklungsplans, des Regionalplans sowie weiterer fachlicher Programme – maßgeblich und bei der Abwägung der städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen. Sie bilden den verbindlichen Orientierungsrahmen für die weitere kommunale Bauleitplanung.

1.3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Bindungswirkung von nachrichtlichen Übernahmen (N) ergibt sich nicht durch den Regionalplan selbst, sondern aus den jeweils originären Planwerken. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 steht dem Bebauungsplan nicht entgegen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Verbandsversammlung hat den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren im Bereich „Otto-Bauder-Anlage“ in Mannheim-Seckenheim in der Sitzung am 02.03.2026 einstimmig beschlossen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.06.2026 im Mannheimer Morgen und in der Rhein-Neckar-Zeitung wurde die genannte Änderung wirksam.

Im geänderten, bereits rechtskräftigen FNP ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ und „Entwicklungsfläche, Zeitstufe I“ dargestellt. Im östlichen Bereich ist nachrichtlich eine Altlast in den Plan übernommen worden.

Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans und ist aus ihm entwickelt.

1.3.3 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.

Das Fachkonzept, der Konfliktplan und das Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan stellen den Geltungsbereich als Grünfläche dar.

Im Konfliktplan ist entlang des westlich bestehenden Siedlungsrandes ein „Flaschenhals im Biotopverbund“ eingezeichnet. Diese Signatur liegt zwar nördlich des Geltungsbereichs, strahlt jedoch sinngemäß auf die westliche Grenze des Plangebiets aus. Hier sollte keine weitere Bebauung oder Nutzungsintensivierung erfolgen, um die wirksame Breite der Biotopverbundflächen nicht zu schwächen.



Abbildung 24: Auszug aus dem Landschaftsplan – Konfliktplan, Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 63/24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 15.09.1984 ist das Plangebiet als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Sportplatz, Parkanlage und Spielplatz) festgesetzt. Im südwestlichen Teil wurden Stellplätze mit neu zu pflanzenden Bäumen auf privaten Flächen festgesetzt.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 63.24c „Für die westliche Randzone des Ortsteiles Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b) von 21.06.1991 ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Entlang der Straße wurden zu erhaltende Bäumen festgesetzt.

Zusätzlich besteht für den westlichen Teil des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 63/28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 24.07.1992. Dieser setzt eine westliche öffentliche Grünfläche als Parkanlage sowie die Neuostheimer Straße einschließlich des zugehörigen Geh- und Radwegs fest. Zudem wurden Bäume als zu erhalten und zu pflanzen sowie Baumstreifen festgesetzt.

Im Bereich der Überlagerung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63/24, Nr. 63/24a, Nr. 63/24c und Nr. 63/28a durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ ersetzt.

1.4 Umweltbezogene Fachplanungen

Bei der städtebaulichen und infrastrukturellen Planung müssen Umwelt- und Naturschutzbelange systematisch berücksichtigt werden. Dazu dienen sowohl gesetzlich ausgewiesene Schutzgebiete als auch fachplanerische Instrumente, die die Auswirkungen von Bauvorhaben auf Natur, Landschaft und Umwelt bewerten und steuern.

Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder geschützte Biotop sichern den Erhalt von Lebensräumen, Artenvielfalt und ökologischen Funktionen. Sie bilden eine rechtliche Grundlage, auf deren Basis Planungen geprüft und gegebenenfalls angepasst werden müssen, um die Schutzwürdigkeit dieser Gebiete zu wahren.

Fachplanungen ergänzen die Schutzgebiete durch konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen. Dazu gehören beispielsweise Landschafts- und Grünordnungspläne, Artenschutz- und Biotoppflegekonzepte, Wasser- und Hochwasserschutzplanungen, Boden- und Altlastenbewertung sowie Lärm- und Klimaschutzkonzepte. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Umweltziele praktisch umzusetzen und mögliche Beeinträchtigungen frühzeitig zu vermeiden oder durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Durch das Zusammenspiel von Schutzgebieten und Fachplanungen wird sichergestellt, dass die Planungs- und Bauvorhaben sowohl ökologisch verträglich als auch nachhaltig gestaltet werden, und dass Natur, Landschaft und Lebensqualität langfristig geschützt und erhalten bleiben.

1.4.1 NATURA 2000-Gebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6517341) in ca. 1,0 km Luftlinie nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets zu nennen. Das weitere FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6716341) sowie das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim - Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6616441) liegen westlich in einer Entfernung von ca. 6,0 km zum Geltungsbereich.

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

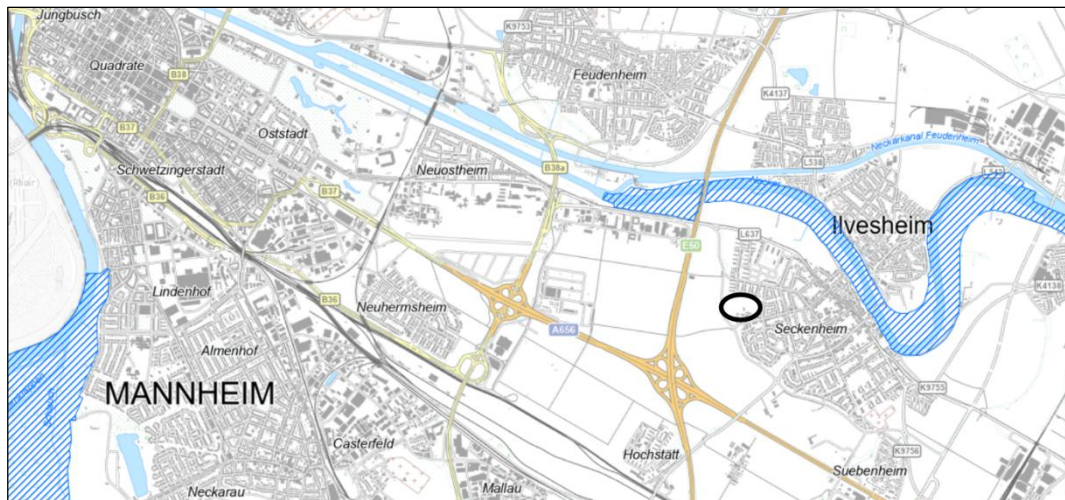


Abbildung 25: Auszug aus der Kartierung der FFH-Gebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

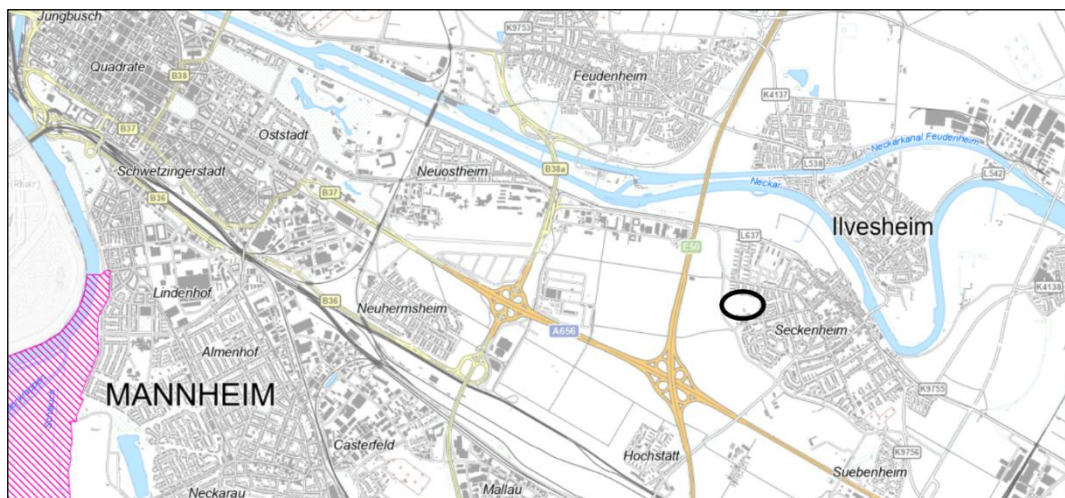


Abbildung 26: Auszug aus der Kartierung der Vogelschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.4.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Wörthel“ (Schutzgebiets-Nr. 2.101) in ca. 1 km Luftlinie nordwestlich des Plangebiets sowie „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ (Schutzgebiets-Nr. 2.100) in ca. 1,4 km Luftlinie östlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrstrassen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

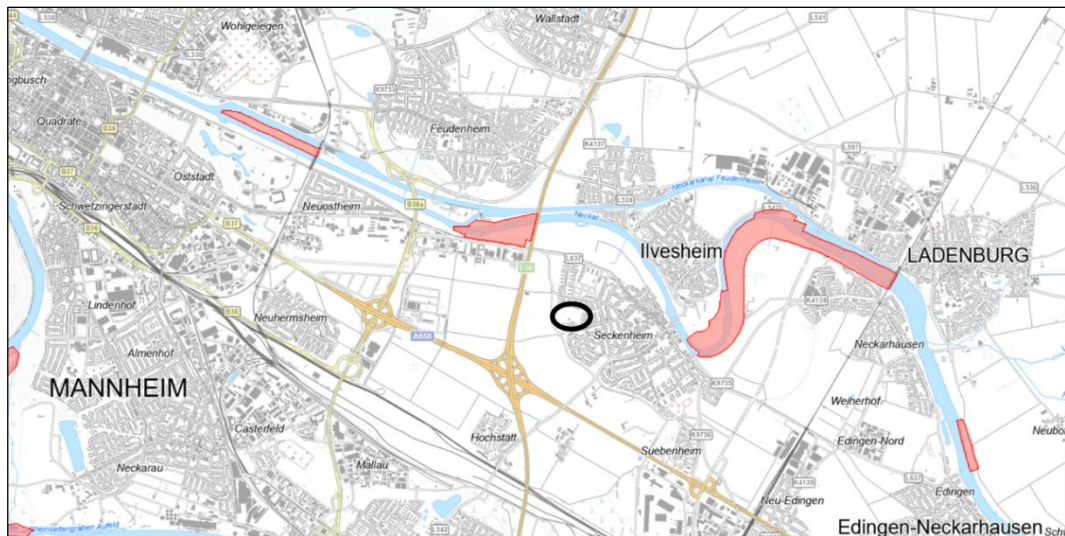


Abbildung 27: Auszug aus der Kartierung der Naturschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.4.3 Naturdenkmal

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturdenkmale.

1.4.4 Naturpark

Naturparke liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend.

Der nächstgelegene Naturpark liegt östlich des Plangebietes. Es handelt sich um den Naturpark Bergstraße Nord (Nr. 8197) in einer Entfernung von ca. 8,0 km Luftlinie.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen und Verkehrstrassen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks zu erwarten.

1.4.5 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind die Gebiete „Unterer Neckar: Westlich der Ilvesheimer Schlinge“ (Schutzgebiets-Nr. 2.22.011) in ca. 700 m Luftlinie nördlich des Plangebiets sowie „Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge“ (Schutzgebiets-Nr. 2.26.025) in ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrstrassen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

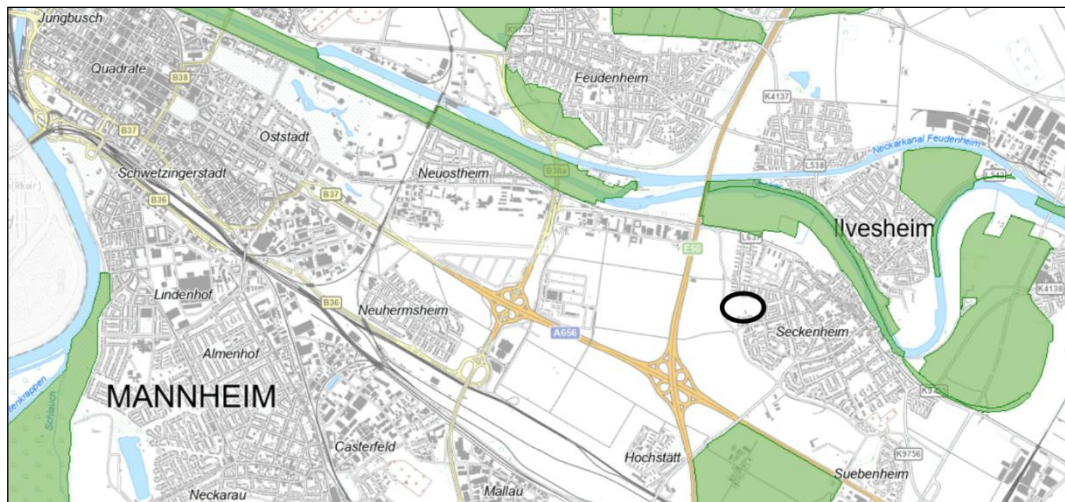


Abbildung 28: Auszug aus der Kartierung der Landschaftsschutzgebiete der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.4.6 Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Teile des geschützten Biotops „Feldgehölze entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229097) und Teile des geschützten Biotops „Feldhecken entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229098) nach § 33 NatSchG BW.



Abbildung 29: Auszug aus der Kartierung der geschützten Biotope der LUBW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.4.7 Denkmalschutz

Durch die Planung ist in Mannheim-Seckenheim ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen: Gräberfeld aus der Hallstattzeit, Siedlung aus der Römerzeit und Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 31, ADAB ID 112134902). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.



Abbildung 30: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

1.4.8 Beschränkter Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City

Der Geltungsbereich befindet sich im Anlagenschutzbereich der Navigationsanlagen für den Verkehrslandeplatz Mannheim-City und erfordert für Bauwerke jeglicher Höhe die Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gem. § 18a LuftVG.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City. Der Bauschutzbereich ist der Bereich des Umkreises von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (vgl. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1a) LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren die Luftfahrtbehörde Auflagen vorschreiben kann. Der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Mannheim liegt auf einer Höhe von ca. 92,96 m ü. NHN. Im Rahmen der Umsetzung ist zudem die Höhe der Kräne sowie die Gestaltung der Fassaden zu prüfen, eine negative Beeinträchtigung der sicherheitsrelevanten Abläufe (Funkleitstrahl) ist zu vermeiden. Abweichungen bedürfen der Zulassung der Luftfahrtbehörde.

Ferner liegt das Plangebiet im Bereich der An- und Abflugfläche und der seitlichen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes. Dies sind besondere Schutzflächen für tief an- und abfliegenden Luftverkehr in Flugplatznähe.

1.5 Fachliche Umweltziele und Programme (Programme, Pläne, Konzepte)

Für die Planung im Untersuchungsgebiet sind neben den gesetzlichen Vorgaben auf Landes- und Bundesebene auch die fachlichen Umweltziele und Programme der Stadt Mannheim von Bedeutung. Dazu zählen kommunale Konzepte und

Strategien in den Bereichen Umwelt- und Klimaschutz, Landschaftspflege, Freiraumentwicklung und nachhaltige Stadtentwicklung. Diese übergeordneten Ziele und Leitlinien bilden den Rahmen für die Abwägung ökologischer Belange und sind bei der Umsetzung von Bauleitplänen und anderen Vorhaben zu berücksichtigen.

Wohnungspolitische Strategie Mannheim

Um bezahlbaren und ausreichenden Wohnraum auch zukünftig aufweisen zu können, hat die Stadt Mannheim ein 12-Punkte-Programm zum Wohnen in Mannheim und weitere Instrumente eingeführt. Im Mai 2023 hat der Gemeinderat die Wohnungspolitische Strategie beschlossen, die auf das 12-Punkte-Programm aufbaut und es erweitert.

Der Fokus beim Neubau soll auf bezahlbarem, familiengerechtem sowie barrierearmem und barrierefreiem Wohnraum liegen. Dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 ist Rechnung zu tragen.

Daneben werden Mittel aus der Städtebauförderung zur Modernisierung von Bestandswohnungen eingesetzt werden, um den Preisanstieg zu dämpfen. Auch soll die städtische Wohnbaugesellschaft GBG zur sozialen Stabilisierung und Mischung Gebäude in allen Stadtteilen erwerben, private und städtische Brachflächen aktiviert werden und – wo möglich und sinnvoll – eine Nachverdichtung erfolgen.

Ausgehend von den Erkenntnissen der aktuellen Wohnungsnachfrageprognose 2021 – 2040 ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Mannheim weiterhin groß (siehe Vorlage V070/2023). Bei der Betrachtung ist es sinnvoll den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 und in die Zeit danach einzuteilen, da Mannheims Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 16.000 Personen zunehmen wird, danach flacht das prognostizierte Bevölkerungswachstum stark ab. Insgesamt wird ein Bedarf von 14.800 neuen Wohneinheiten im Zeitraum 2022 - 2040 prognostiziert. Der prognostizierte Neubaubedarf liegt bis 2030 bei rund 7.400 Wohneinheiten. Dieser wird durch vorhandene Wohnbaupotenziale mit den bereits geplanten Wohneinheiten gut adressiert, sofern alle Projekte realisiert werden. Der Bedarf nach dem Jahr 2030 wird ebenfalls auf rund 7.400 Wohneinheiten geschätzt. Dieser ergibt sich nicht primär durch die steigende Bevölkerung (quantitativer Bedarf), sondern durch die Notwendigkeit in die Jahre gekommene Gebäude grundlegend zu sanieren oder zu ersetzen oder durch sich verändernde Bedarfe beispielsweise in Bezug auf Barrierefreiheit (qualitativer Bedarf). Da eine Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich sowohl im Hinblick auf die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sowie auf Herstellung und Auslastung von Infrastruktur nicht nachhaltig ist, ist eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie die Umnutzung bestehender Bauflächen über die bisherigen Planungen hinaus erforderlich.

Rund 70 % der gesamten prognostizierten Neubaunachfrage in Mannheim entfallen auf Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH) und 30 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH). Die Wohnungsnachfrageprognose weist darauf hin, dass es insbesondere für Familien wichtig ist attraktive Alternativen zum Einfamilienhaus zu bieten. Entscheidende Faktoren sind dabei ausreichend

Wohnfläche und frei zugängliche Grünflächen. Beispiele für Familienwohnen in Mehrfamilienhäusern finden sich auf den Konversionsflächen. Die am stärksten wachsende Gruppe sind Seniorenhaushalte. Hier geht es um die Deckung des Bedarfs beispielsweise durch seniorengerechte Sanierung oder Schaffung von Tauschmöglichkeiten. In der Prognose wird weiterhin auf den kontinuierlichen Bedarf an gefördertem Wohnraum hin. Da in den kommenden Jahren viele Wohnungen aus der gesetzlichen Bindung herausfallen besteht auch hier Handlungsbedarf. Um die bisherige Versorgungsquote zu halten sieht die Prognose den Neubau von 1.200 geförderten Wohnungen vor. Bei einer deutlich gesteigerten Versorgungsquote 2.500. Die Annahme eines eher höheren Bedarfs scheint dabei plausibel. Die Wohnungsnachfrageprognose schlägt beim neu zu bauenden geförderten Wohnraum folgenden Wohnungsmix vor: 35-40% für Einpersonenhaushalte, 25-30% Wohnungen für zwei Personen, 15-20% Wohnungen für drei Personenhaushalte und 15-20% Wohnungen für größere Haushalte. Grundsätzlich soll der Fokus beim Neubau auf bezahlbarem Wohnraum, familiengerechtem Wohnraum sowie barrierearmen und barrierefreiem Wohnraum liegen.

Laut der beschlossenen Strategie ist im vorliegenden Fall auch das Quotenmodell für preisgünstigen Wohnungsbau zu berücksichtigen:

„[...] bei der Schaffung von Baurecht im gesamten Stadtgebiet wird für Wohnungsneubauvorhaben ab einer Größe von 10 WE, ein verpflichtender Anteil von mindestens 30% preisgünstigen Mietwohnraums über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB festgesetzt“

Die Vorgaben werden im vorliegenden Verfahren berücksichtigt.

Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Mit dem MRO steuert die Stadt Mannheim seit 1992 ihre räumliche Entwicklung. 2025 hat der Gemeinderat das neue MRO-Zielbild 2040+ als räumlich-integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Mannheim beschlossen.

Neben dem im Modell Räumliche Ordnung enthaltenen Gesamtbild und den Stadtsegmenten sind die vier Querschnittsthemen „Mannheim wächst im Inneren“, „Mannheim schafft gemischte und vernetzte Quartiere“, „Mannheim qualifiziert seine Wasserlagen“ und „Mannheim stärkt sein Freiraumnetz“ ein zentrales Element, welche die übergeordnete räumliche Entwicklungsabsicht für Mannheim wiedergeben.

Die Stadtsegmente stellen eine neue Lesart der Stadt dar. Sie sind städtische Teilräume, die Funktionsbereiche mit ähnlichen räumlich-strukturellen Qualitäten, Herausforderungen und Potenzialen beschreiben.

Das Plangebiet liegt im Stadtsegment „Äußere Stadt“. Das Potenzial und gleichzeitig die größte Herausforderung in diesem Stadtsegment liegt in der mehrfachen Innenentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt Mannheim keine großflächigen Siedlungsentwicklungen im Außenbereich plant. Durch die Konversion ehemaliger Sportflächen zu einem Wohnquartier trägt der vorliegende Bebauungsplan wesentlich zum Innenentwicklungsziel des MRO-Zielbilds 2040+ bei. Die geplante Mischung der Gebäudetypologien wird dafür sorgen, dass das

neue Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv wird. Mit der Gestaltung der Freiräume als alltägliche Begegnungsorte werden die räumlichen Grundlagen für ein nachbarschaftliches Quartiersleben gelegt. Um eine umweltgerechte Mobilität zu ermöglichen und den öffentlichen Raum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, stellt die geplante Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten eine Optimierung der Infrastruktur des neuen Wohnquartiers dar. Die bautypologische Mischung, das Schaffen von Orten für mehr Gemeinschaft und das planerische Ermöglichen umweltgerechter Mobilitätsformen sind Themen, die das MRO-Zielbild 2040+, insbesondere im Stadtsegment „Äußere Stadt“, adressiert und die vom Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ aufgenommen und räumlich konkretisiert werden.

Klimaschutz und Klimafolgeanpassung

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat mehrere Konzepte zum Klimaschutz beschlossen. Dies umfasst insbesondere:

- Konzept „Anpassung an den Klimawandel“,
- Stadtklimaanalyse 2020,
- Hitzeschutzaktionsplan,
- Klimaschutzaktionsplan 2030 (KSAP),
- Entsiegelungskonzept.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange des Klimawandels in der vorliegenden Planung wird in den betreffenden Kapiteln (u. a. Kapitel 7 sowie 11.1.5 der Begründung sowie dem Umweltbericht) dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Basisszenario und Prognose Nullfall

Im Rahmen des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB wird der derzeitige Umweltzustand in Seckenheim, Mannheim systematisch erfasst. Dazu gehören die Erfassung und Bewertung von natürlichen Ressourcen, Schutzgebieten, Wald- und Grünflächen, Böden, Wasser- und Luftqualität sowie von Flora und Fauna. Ziel der Bestandsaufnahme ist es, eine sachliche Grundlage für die Planung und Beurteilung zukünftiger Bau- und Entwicklungsmaßnahmen zu schaffen und mögliche Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen.

Naturräumliche Lage

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 22 Nördliches Oberrheintiefland innerhalb der Hessischen Rheinebene, konkret in der Neckar-Rheinebene (Naturraum 224). Die Einheit umfasst den beim Austritt des Neckars in die Rheinebene gebildeten, nach Westen und Norden geneigten Schwemmkegel mit kiesigen Ablagerungen, die überwiegend von Schwemmlehm überdeckt sind. Südlich schließt der Bereich des Schwetzingener Sandes an. Die Böden sind überwiegend fruchtbar; bei einem mittleren Jahresniederschlag von rund 495 mm wird die Fläche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und dient zugleich als Siedlungs- und Verkehrsraum.

2.1.1 Schutzgut Tiere

Zum Zweck des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese stützt sich auf die Ergebnisse der Jahre 2020, 2021 und 2023 und stammt von GefaÖ GmbH. Dabei werden Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse betrachtet. Im Jahr 2025 wurden die Untersuchungsergebnisse durch BIOPLAN aktualisiert bzw. konkretisiert.

Fledermäuse:

Die Fledermausfauna wurde im Frühjahr bis Sommer 2020 (im Bereich der Otto-Bauder-Anlage) sowie 2023 (Erweiterungsfläche) mittels mehrstündiger nächtlicher Detektor-Begehungen erfasst. Dabei konnten Jagdaktivitäten der Zwerg-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus sowie des Kleinen Abendseglers nachgewiesen werden. Quartiere wurden weder am Gebäude- noch am Baumbestand festgestellt. Zeitweise Nutzungen potenzieller Quartierstrukturen sind jedoch möglich, weshalb in der saP (GefaÖ, 2023) entsprechende Maßnahmen definiert wurden.

In 2025 fand eine Nacherfassung statt. Dabei ergaben sich, wie auch bei den Begehungen im Jahr 2020, keine Hinweise auf Fledermäuse am Gebäudebestand. Zahlreiche potenziell nutzbare Strukturen waren bereits vor Frühjahr 2025 verschlossen worden. Auch am Baumbestand ergaben sich keine Hinweise auf Balz-/ Paarungsquartiere. Bereichsweise war starke Jagdaktivität von Zwergfledermäusen gegeben.

Brutvögel:

Die Brutvögel im Bereich der Otto-Bauder-Anlage wurden im Jahr 2021 und jene auf der Erweiterungsfläche im Jahr 2023 erfasst. Auf Basis der Kartielergebnisse konnte für zahlreiche Arten eine vorhabenbedingte Betroffenheit festgestellt werden: Mit 11 Revieren weist die Mönchsgrasmücke im Untersuchungs- und Erweiterungsgebiet die höchste Besiedlungsdichte auf. Weitere häufig nachgewiesene Arten im ursprünglichen Untersuchungsgebiet sind Kohlmeise (9 Reviere), Amsel (8 Reviere) und Haussperling (6 Reviere). Im Erweiterungsgebiet folgen Amsel und Nachtigall (je 4 Reviere) sowie Kohlmeise und Zilpzalp (je 2 Reviere). Für Blaumeise, Rotkehlchen und Ringeltaube wurden jeweils fünf Reviere kartiert.

Das Gebiet weist eine vielfältige Brutvogelstruktur auf: Frei- und Strauchbrüter dominieren mit zehn Arten, darunter verschiedene Grasmücken, Drossel- und Finkenarten, Elster, Nachtigall, Ringeltaube und Türkentaube. Höhlenbrüter sind Blaumeise, Kohlmeise und Star; Bodenbrüter Rotkehlchen, Zilpzalp und Jagdfasan, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz und Haussperling.

Nach den Ergebnissen der Kartierung von 2021 gehören zur Avifauna drei Brutvogelarten, die auf der Roten Liste Baden-Württembergs auf der Vorwarnliste geführt werden. Dies sind Gartenrotschwanz, Haussperling und Klappergrasmücke, welche mit einem Brutrevier in der Feldhecke westlich des Untersuchungsgebiets registriert wurde. Die Türkentaube wird auf der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet geführt. Der Star wird zwar auf der Roten Liste Baden-Württemberg als nicht gefährdet aufgeführt, in der Roten Liste Deutschlands gilt er allerdings als gefährdet.

Im 2025 wurde die Bestanderfassung ergänzt. Im Gebäudebestand der Otto-Bauder-Anlage wurde ein Tageseinstand der Schleiereule festgestellt, erkennbar an zahlreichen Gewöllen und Kot. Auf der Erweiterungsfläche wurde zudem ein Schleiereulenpaar nachgewiesen, das sowohl diese Fläche als auch geeignete Bereiche der Otto-Bauder-Anlage als Jagdhabitat nutzt. Vorhabenbedingt kommt es durch die Bauarbeiten zu einer Zerstörung des Tageseinstands sowie zur Beeinträchtigung eines möglicherweise essenziellen Jagdhabitats, weshalb spezielle Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Nahrungsgäste:

Im ursprünglichen Untersuchungsgebiet wurden verschiedene Vogelarten als Nahrungsgäste oder überfliegend nachgewiesen. Fünf dieser Arten sind in der Roten Liste Baden-Württembergs, als gefährdet oder auf der Vorwarnliste geführt: Bluthänfling (gefährdet), Rauchschwalbe (gefährdet), Mauersegler (Vorwarnliste), Turmfalke (Vorwarnliste) und Weißstorch (Vorwarnliste, nur Überflug). Weiterhin streng geschützt nach BNatSchG sind Grünspecht (Jungvogel 2020) und Mäusebussard. Sperber und Turmfalke werden zusätzlich in Anhang A der EU-Artenschutzverordnung geführt.

Im Erweiterungsgebiet (2023) wurden sieben Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt, darunter Haussperling (Vorwarnliste) und Turmfalke (Vorwarnliste, EU-Artenschutzverordnung). Weitere häufig beobachtete Arten waren Elster, Jagdfasan, Rabenkrähe, Ringeltaube und Straßentaube.

Reptilien:

Ergebnisse der Erfassungen 2025 zeigten, dass sich im Bereich der Otto-Bauder-Anlage die Nachweise auf die offenen Tennisplätze sowie die Randstrukturen der Fußballplätze (exklusive des zentralen Bolzplatzes) und der asphaltierten Bereiche im Süden konzentrieren. Die Lebensraumeignung im Plangebiet ist aufgrund von dichter Vegetation und durch Gehölze beschatteter Bereiche in großen Teilen stark reduziert.

Im Bereich der Otto-Bauder-Anlage wurden maximal 9 adulte Mauereidechsen bei einer Begehung erfasst. In Abstimmung mit der UNB wurde für die 2025 kartierten Mauereidechsen der Korrekturfaktor 6 gewählt. Das Vorkommen adulter Mauereidechsen im Bereich der Otto-Bauder-Anlage umfasst somit geschätzt etwa 54 Individuen ($9 \text{ Alttiere} \times 6 = 54$).

Weitere Artengruppen:

Im Rahmen der Kartierungen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien wurde geprüft, ob über die genannten Artengruppen hinaus weitere streng geschützte Arten im Plangebiet vorkommen, allerdings ohne gezielte Kartierung. Dabei konnten keine weiteren Arten im Untersuchungsgebiet (inkl. Erweiterungsgebiet) festgestellt werden, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet bzw. national streng geschützt sind.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist die Beibehaltung des bestehenden Zustandes zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Tiere kommt es zu keinen Veränderungen der Lebensräume.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Geschützte Biotope

Im Plangebiet im Bereich der Otto-Bauder-Anlage befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Gehölze. Dabei handelt es sich überwiegend um Laubgehölze wie Sommerlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer spec.*), daneben sind auch Nadelgehölze wie Eibe (*Taxus baccata*) und Fichte (*Picea abies*) vertreten. Zusätzlich haben die verwilderten Flächen des Planungsgebiets wertvolle Ruderalflächen entwickelt.

Der nördliche Parkbereich ist durch gepflegte Wiesenflächen und Gehölze geprägt, während der Bereich westlich der Otto-Bauder-Anlage überwiegend aus einer Fettwiese mit geringem Gehölzbestand besteht. Auf dem Lärmschutzwall zur Neuostheimer Straße liegt das geschützte Biotop „Feldgehölz entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotopnummer: 165172229097). Die dort vorkommenden Gehölze umfassen Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blasenstrauch (*Colutea arborescens*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) sowie Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Auf den Wiesenflächen finden sich zudem Arten wie Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Zweihäusige Zaunrübe (*Calystegia sepium*), Wiesen-Kneulgras (*Dactylis glomerata*), Einjähriger Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Weißes Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Jelängerjelieber (*Galium aparine*) und gewöhnliche Jungfernebe (*Parthenocissus quinquefolia*).

Westlich entlang der Neuostheimer Straße befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop, die „Feldhecke entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotopnummer: 165172229098). Hier kommen Gehölze wie Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Blasenstrauch (*Colutea arborescens*), gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Typische Wiesen- und Ruderalarten sind Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Knoblauchrauke (*Alliaria petiolata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Land-Reitgras (*Lolium perenne*), gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Einjähriger Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißes Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*), Große Pimpernelle (*Sanguisorba officinalis*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Feld-Klee (*Trifolium arvense*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*).

Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Neben den geschützten Biotopen befinden sich im Planungsgebiet insgesamt 228 Bestandsgehölze. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe,

geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt der Schutz für solche Exemplare, deren kombinierter Stammumfang 60 cm übersteigt, wobei mindestens ein Teilstamm einen Umfang von 30 cm in 1 m Höhe aufweisen muss. Ebenfalls unter den Schutz fallen behördlich angeordnete Ersatzpflanzungen, also beispielsweise Bäume, die als Ersatz für gefällte Bäume gepflanzt wurden, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Von den insgesamt 228 Bestandsgehölzen im Planungsgebiet unterliegen 170 Bäume dem Schutz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim, während 58 Bäume nicht unter die Schutzbestimmungen fallen.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist von einer Fortführung des derzeitigen Zustands auszugehen. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen. Lediglich der Bestand der Otto-Bauder-Anlage würde infolge ausbleibender Pflege sukzessive verfallen und sich zu einer ruderal geprägten Vegetationsstruktur entwickeln.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5,9 ha. Das Gebiet ist derzeit ungenutzt und wurde zuvor als Sportanlage genutzt. Bestandteile der früheren Nutzung waren zwei Fußballfelder, zwei Kleinspielfelder, zwei Tennisfelder, ein Vereinsgebäude mit Terrasse sowie weitere Nebengebäude.

Im nördlichen Bereich schließt eine parkartige Struktur mit Spielplatz an. Westlich grenzt das Plangebiet an die Neuostheimerstraße mit einer vorgelagerten Abstandfläche, die als Wiesenfläche ausgebildet ist und von einer Stromleitungstrasse gequert wird.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung wird nach derzeitigem Wissensstand keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

2.1.4 Schutzgut Boden

Zur Bewertung der geologischen, bodenschutzrechtlichen und altlastenrelevanten Verhältnisse wurde ein Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht durch die WPW Geoconsult Südwest GmbH (2019) erstellt. Dieser umfasst unter anderem die Untersuchung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Bewertung möglicher Auswirkungen durch vorhandene Altlasten. Im Rahmen eines mehrjährigen Grundwassermonitorings wurden die Grundwasserverhältnisse kontrolliert. Eine von der Altablagerung ausgehende Gefährdung für Boden und Grundwasser wurde durch die Altlastenbewertungskommission ausgeschlossen. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen dienen der Beurteilung der wasser- und bodenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet.

Für den Boden im Untersuchungsgebiet besteht keine Archivfunktion. Eine Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist größtenteils nicht gegeben und beschränkt sich jedoch auf kleine Teilflächen, in denen diese Funktion hoch bis sehr hoch bewertet wird. Bodenkundlich ist das Areal der Einheit Brauner Auenboden und Auenbraunerde zuzuordnen, die zum Teil eine Vergleyung im nahen Untergrund aufweisen (Umverteilung in Böden). Die Böden sind der geologischen Einheit des Auensands zuzurechnen. Die Erodierbarkeit, Anfälligkeit

eines Bodens, durch Wasser oder Wind abgetragen zu werden, wird als gering eingestuft.

Die Feldkapazität liegt im mittleren bis geringen Bereich, während die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe überwiegend mittel bis hoch ausgeprägt ist. Die Luftkapazität der Böden ist ebenfalls als mittel bis hoch zu bewerten. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit weisen die Böden eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit auf. Als Standort für naturnahe Vegetation besitzen sie dagegen nur eine geringe Bedeutung. Die Wasserdurchlässigkeit wird im mittleren bis hohen Bereich eingestuft.

Für die geothermische Nutzung sind die Standortbedingungen vergleichsweise günstig. Der Boden wird als höher effizient für eine geothermische Nutzung bewertet, und die spezifische Wärmeleitfähigkeit ist für entsprechende Anlagen geeignet. Auch die Wärmeleitfähigkeit des Auensands wird als grundsätzlich geeignet eingestuft, sodass aus boden- und geowissenschaftlicher Sicht gute Voraussetzungen für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie bestehen.

Das Relief des Planungsgebiets ist überwiegend eben, lediglich der Fußballplatz im Osten und der Lärmschutzwall im Westen heben sich in der Geländehöhe deutlich ab. Das Fußballfeld liegt etwa 3 m unter dem umliegenden Geländeniveau.



Abbildung 31: Relief des Planungsgebietes, Auszug Schummerungskarte 30 Meter des Landesamts für Umwelt Baden-Württemberg mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

Das Gelände wurde früher als Kiesgrube genutzt und wird im Altlastenkataster geführt. Nach der Stilllegung wurde die Grube mit Bauschutt sowie Haus- und Gewerbemüll verfüllt.

Im östlichen Teil reicht das Auffüllmaterial bis zu einer Tiefe von ca. 5 m. Im westlichen Teil wurde der Kiesabbau über einen längeren Zeitraum betrieben; dort reicht das Auffüllmaterial bis in eine Tiefe von ca. 11 m. Die Auffüllmaterialien

bestehen aus Hausmüll, Bauschutt und Abbruchmaterialien. Die Sohle liegt mehrere Meter unter dem Grundwasserspiegel. Eine von der Altablagerung ausgehende Gefährdung für Boden und Grundwasser wurde von der Altlastenbewertungskommission ausgeschlossen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Grundwasserschutzgebiets. Hydrogeologisch ist der Standort der Einheit „Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ zuzuordnen.

Der oberste Grundwasserleiter wird durch Bach- und Flussbettablagerungen gebildet, die als Porengrundwasserleiter ausgebildet sind. Maßgeblich ist dabei die im Oberrheingraben verbreitete Mannheim-Formation. Für den Untergrund ist eine hohe Durchlässigkeit charakteristisch; die Durchlässigkeitsverteilung beträgt etwa 2 bis 5 m/s. Insgesamt handelt es sich um einen typischen Porengrundwasserleiter, in dem das Grundwasser als Porengrundwasser vorliegt. Das nächstgelegene größere Fließgewässer ist der Neckar. Eine Überflutungsgefährdung besteht lediglich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_extrem); das Gebiet ist zudem durch vorhandene Hochwasserschutzanlagen gesichert.

Zur Bewertung der geologischen, bodenschutzrechtlichen und altlastenrelevanten Verhältnisse wurde eine Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht durch die WPW Geoconsult Südwest GmbH (2019) erstellt. Dieser umfasst unter anderem die Untersuchung der Boden und Grundwasserverhältnisse.

Zur Kontrolle des Grundwassers wurde aufgrund der Altlasten ein mehrjähriges Monitoring durchgeführt. Eine von der Altablagerung ausgehende Gefährdung für Boden und Grundwasser wurde von der Altlastenbewertungskommission ausgeschlossen.

Im Rahmen der Grundwasserprobennahmen im östlichen Teil des Plangebietes am 04.04.2019 wurden in den eingebrachten Messpegeln das Grundwasser bei zwischen 90,43 und 90,98 m ü. NHN festgestellt.

2.1.6 Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation ist insgesamt als unauffällig zu bewerten. Der Grenzwert für PM₁₀ (Tage mit Überschreitung von 50 µg/m³) wird nicht überschritten; der Jahresmittelwert liegt bei 16 µg/m³. Für Kohlenmonoxid (CO) wurden keine Überschreitungen des zulässigen 8-Stunden-Mittelwerts von 10 mg/m³ festgestellt; der Mittelwert beträgt 0,18 mg/m³.

Die Anzahl der Tage mit einem maximalen 8-Stunden-Mittelwert von Ozon über 120 µg/m³ liegt bei 21 Tagen. Der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO₂) beträgt 9 µg/m³ und liegt damit deutlich unterhalb des geltenden Grenzwertes.

Klimatisch weist das Gebiet eine mittlere gekappte Windleistungsdichte von etwa 145 bis 190 W/m² auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4,52 m/s. Die Hauptwindrichtung ist Südsüdost; zeitweise treten auch südwestliche Windrichtungen auf.

2.1.7 Schutzgut Klima

Zum Zweck der Bewertung der klimaökologischen Auswirkungen wurde eine klimaökologische Expertise durch die GEO_NET Umweltconsulting GmbH (2025) erstellt. Diese untersucht die lokalklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Kaltluftentstehung, Luftaustauschprozesse und thermische Belastungen. Die Ergebnisse bilden eine Grundlage für die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung und die Ableitung geeigneter Maßnahmen zur Klimaanpassung.

Im Hinblick auf den Klimawandel zeigen Auswertungen des Klimaatlas Baden-Württemberg, dass mit zunehmender Erwärmung eine deutliche Zunahme der Hitzebetroffenheit zu erwarten ist. Für Erwärmungsszenarien von +2 °C, +3 °C und +4 °C gegenüber dem Referenzzeitraum 1971 – 2000 wird prognostiziert, dass künftig rund 90,5 %, 95,8 % bzw. 96,6 % der Flächen dieser Kategorie von Hitze betroffen sein werden (LUBW – Kompetenzzentrum Klimawandel; <https://www.klimaatlas-bw.de/hitzebetroffenheit>).

Das Plangebiet liegt gemäß der Stadtklimaanalyse 2020 innerhalb einer Grünfläche mit klimaökologischem Schutzbedarf der 2. Priorität. Es übernimmt derzeit eine wichtige Funktion als siedlungsinterner Ausgleichsraum und ist nach Westen an den Ausgleichsraum „Östliches Niederfeld“ angebunden. Dadurch wird bei geeigneter Anströmung eine Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche ermöglicht. Insbesondere der östliche Teil des Plangebiets weist eine erhöhte Kaltluftproduktivität auf und trägt zur klimatischen Entlastung der umliegenden Wohngebiete bei. Der Stadtteil Seckenheim ist insgesamt durch heterogene Bebauungsstrukturen geprägt. Neben locker durchgrüntem Wohngebieten treten lokal stärker verdichtete Bereiche mit ausgeprägten Wärmeinseln auf. Im Umfeld des Plangebiets überwiegen schwache bis mäßige klimaökologische Belastungen, punktuell – insbesondere östlich der Herrenalber Straße – sind jedoch erhöhte Wärmebelastungen festzustellen.

Die Modellberechnungen zur nächtlichen Lufttemperatur um 4 Uhr zeigen im Untersuchungsgebiet ein heterogenes Temperaturmuster. Während auf offenen Wiesen- und Ackerflächen Temperaturen zwischen etwa 14,5 und 16 °C auftreten, werden in stark versiegelten Straßenräumen Werte von rund 19 bis 20 °C erreicht. Die höchsten Temperaturen konzentrieren sich auf dicht bebaute Straßenzüge wie die Kloppenheimer Straße und die Seckenheimer Hauptstraße. Baum- und Gehölzbereiche sowie weniger stark versiegelte Bebauungsstrukturen nehmen mit etwa 16 bis 18 °C eine Zwischenstellung ein, wobei leicht erhöhte Temperaturen unter Gehölzen auf die reduzierte nächtliche Ausstrahlung unter dem Kronendach zurückzuführen sind. Das Plangebiet selbst weist im Ist-Zustand ein vergleichsweise homogenes Temperaturfeld auf. Die nächtlichen Temperaturen der Sportflächen liegen zwischen etwa 14,8 und 16,2 °C, Baumstandorte erreichen rund 17 °C und kleinräumige Bebauungen etwa 18,5 °C. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine mittlere nächtliche bodennahe Temperatur von 16,1 °C. Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Wohngebiete sind aufgrund ihres hohen Grünflächenanteils überwiegend als schwach bis mäßig klimaökologisch belastet einzustufen; erhöhte nächtliche Wärmebelastungen treten vor allem in den Straßenräumen auf.

Die Modellierung des nächtlichen Kaltluftprozessgeschehens zeigt im Ist-Zustand eine erhöhte Kaltluftdynamik insbesondere in den nördlichen und südlichen Bereichen des Untersuchungsraums. Diese ist vor allem auf Flächen mit geringer Oberflächenrauigkeit zurückzuführen, darunter landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie im Süden entlang der Strömungsrichtung ausgerichtete Straßenzüge und Gebäudeabstandsflächen. Das Plangebiet weist bei westlicher Anströmung insgesamt eine eher schwache Kaltluftdynamik auf. Dennoch ist eine Ventilationsfunktion erkennbar, durch die Kaltluft aus dem westlich angrenzenden Freiraum in den Siedlungskörper transportiert wird. Die modellierten Kaltluftvolumenströme sind dabei vergleichsweise gering (Mittelwert ca. $5,4 \text{ m}^3/\text{s}/\text{m}$), und die Eindringtiefe der Kaltluft fällt deutlich geringer aus als in stärker wirksamen Ventilationsachsen, etwa im Bereich des Wasserturms.

Ergänzend hierzu wurde das bodennahe Windfeld untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass erhöhte Kaltluftvolumenströme nicht zwangsläufig mit einer effektiven bodennahen Durchlüftung einhergehen, insbesondere in dicht bebauten oder baumreichen Bereichen. Im Ist-Zustand sind erhöhte bodennahe Windgeschwindigkeiten vor allem über rauigkeitsarmen Grünflächen, Gebäudeabstandsflächen und Straßenzügen zu erwarten. Das Plangebiet weist mit maximal $0,32 \text{ m/s}$ und einem Flächenmittel von $0,21 \text{ m/s}$ ein geringes Durchlüftungspotenzial auf. Für den Plan-Zustand zeigen die Modellberechnungen innerhalb des Plangebiets sowohl lokale Zu- als auch Abnahmen der Windgeschwindigkeit, wobei die Abnahmen infolge zusätzlicher Strömungshindernisse überwiegen. Im Mittel sinkt die bodennahe Windgeschwindigkeit auf etwa $0,14 \text{ m/s}$. Außerhalb des Plangebiets sind lediglich kleinräumige Veränderungen im unmittelbaren Umfeld zu erwarten; eine wesentliche Verschlechterung der klimaökologischen Situation ist daraus nicht abzuleiten.

Die Bewertung der Wärmebelastung am Tag auf Basis der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) um 14 Uhr zeigt starke bis extreme Wärmebelastungen in unverschatteten Frei- und Siedlungsflächen, während geringere Belastungen in beschatteten Bereichen auftreten. Zusätzlich entfalten Gewässer eine kühlende Wirkung im ufernahen Bereich. Die höchsten Wärmebelastungen treten in sonnenexponierten, schlecht durchlüfteten Siedlungslagen ohne nennenswerten Baumbestand sowie auf offenen Ackerflächen auf, wo PET-Werte von bis zu $44,5 \text{ °C}$ erreicht werden. Innerhalb des Plangebiets herrscht aufgrund der geringen Verschattung überwiegend eine starke Wärmebelastung. Lediglich im Bereich des Baumbestandes ist eine geringe bis mäßige Wärmebelastung zu erwarten, wobei die Schattenwirkung der Bäume auch die angrenzenden Sportflächen klimatisch entlastet. Die höchsten PET-Werte im Plangebiet werden mit bis zu $41,9 \text{ °C}$ am westlichen Gebietsrand im Bereich der Neuostheimer Straße erreicht. Im Flächenmittel ergibt sich eine PET von $36,4 \text{ °C}$, was gemäß VDI-Richtlinie 3787 Blatt 9 einer starken Wärmebelastung entspricht.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist unterschiedliche landschaftliche Strukturen auf. Die ehemalige Sportanlage ist durch dichte Gehölzbestände geprägt, sodass keine direkten Sichtbeziehungen zur umliegenden Landschaft bestehen. Im Norden hingegen

ermöglicht die parkähnliche Anlage Ausblicke auf die angrenzende Bebauung. Der westliche Bereich des Gebiets ist überwiegend durch Straße, Straßenbegleitgrün, einen Lärmschutzwall sowie ein Feldgehölz geprägt, an das Wiesenflächen angrenzen; von der Straße aus bestehen hier Sichtbeziehungen sowohl zum Lärmschutzwall im Osten als auch zu den angrenzenden Waldflächen im Westen. Die Otto-Bauder-Anlage ist von ruderalen Flächen mit teilweiser Versiegelung und vorhandenen Gebäuden geprägt. Entlang des Bolz- und Kleinkickplatzes prägen alte Lindenreihen die Landschaft und setzen markante, strukturgebende Elemente.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW (Listen-Nr. 31, ADAB-ID 112134902). Innerhalb des kartierten Areals sind Relikte mehrerer archäologischer Kulturen und Epochen überliefert. Dazu zählen ein Gräberfeld aus der Hallstattzeit (ca. 850–450 v. Chr.), eine Siedlung aus der Römerzeit (1.–4. Jh. n. Chr.) sowie ein Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (ca. 450–720 n. Chr.).

Ein Großteil der Funde und Befunde, insbesondere Beigaben aus Körpergräbern der Merowingerzeit (6.–8. Jh. n. Chr.), wurde im Zuge des früheren Kies- und Sandabbaus in der zentral im Areal gelegenen ehemaligen Grube entdeckt. Weitere archäologische Befunde und Funde aus dem Umfeld der ehemaligen Grube weisen sowohl auf ein ausgedehntes Siedlungsareal als auch auf einen vergleichsweise großen Bestattungsplatz hin.



Abbildung 32: Auszug aus der Kartierung der Kulturdenkmale der Landesdenkmalpflege BW mit Eintrag des Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

2.1.10 Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit

Erholung

Der südliche Teil der Sportanlage ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und steht daher für die Erholung der Bevölkerung nicht zur Verfügung. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist hingegen teilweise öffentlich zugänglich und leistet mit seinen Parkstrukturen sowie dem vorhandenen Spielplatz und Bolzplatz einen Beitrag zur Erholungsnutzung. Der westliche Teil des Planungsgebietes dient teilweise der Erholung, während die Neuostheimer Straße keine Erholungsfunktion erfüllt.

Lärmimmissionen

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Konzept dB plus GmbH (2026) erstellt. Dabei wurden folgende Lärmarten untersucht und bewertet:

- Rückbau von Lärmschutzeinrichtungen
- Neue Straße / Wesentliche Änderung
- Zunahme des Verkehrslärms
- Verkehrslärm im Plangebiet
- Gewerbelärm im Plangebiet
- Anlagenlärm im Plangebiet
- Sportlärm im Plangebiet

Verkehrslärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Straßen im näheren Umfeld des Vorhabens untersuchungsrelevant. Hierbei werden die Ergebnisse ohne Bebauung im Plangebiet und anhand der Planung ermittelt und bewertet.

Am Tag (06.00-22.00 Uhr) werden ohne Bebauung Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) im Süden und 61 dB(A) in den Baugrenzen bzw. Baulinien im Nordwesten des Plangebiets nächstgelegenen zur Neuostheimer Straße ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet bis 6 dB überschritten. Dagegen wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) großflächig im Plangebiet eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV wird im gesamten Plangebiet sicher eingehalten.

In der Nacht (22.00-06.00 Uhr) werden ohne Bebauung im Plangebiet flächenhaft Beurteilungspegel von 55 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet bis 10 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird ebenfalls im gesamten Plangebiet bis 1 dB überschritten.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung ist das Plangebiet in der Nacht aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms hohen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Sowohl am Tag als auch in der Nacht sind die Geräuscheinwirkungen der westlich gelegenen Bundesautobahn A 6 pegelbestimmend.

Gewerbelärm im Plangebiet

Südlich des Plangebiets befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf einer Fläche zwischen der Wildbader und der Rastatter Straße. Im Umfeld sind bereits Wohngebiete vorhanden. Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von sehr lärmsensiblen, schutzbedürftigen Nutzungen (reine und allgemeine Wohngebiete) sowie lärmemittierenden Nutzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) bestehen bereits im Bestand immissionschutzrechtliche Einschränkungen. Eine uneingeschränkte Schallabstrahlung der gewerblichen Nutzungen – insbesondere im sensiblen Nachtzeitraum – ist daher schon in der aktuellen Bestandssituation nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund erfolgte innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Ansiedlung überwiegend nicht geräuschintensiver gewerblicher Nutzungen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Betriebe mit Tätigkeitsschwerpunkten am Tag und vergleichsweise geringer Lärmentwicklung, wie beispielsweise Handwerksbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind darüber hinaus vereinzelt betriebsbezogene Wohnnutzungen vorhanden.

Es erfolgte eine systematische Erhebung der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Ergebnis dieser Befragung war, dass im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) keine relevanten Betriebstätigkeiten stattfinden.

Anlagenlärm im Plangebiet (Höchstspannungsleitungen)

Westlich des Plangebiets verlaufen Höchstspannungsleitungen. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund von Koronageräuschen erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm. Darüber hinaus werden bei der Beurteilung dieser witterungsbedingten Anlagengeräusche die Vorgaben des § 49 Abs. 2b EnWG herangezogen. Nach § 49 Abs. 2b EnWG gelten witterungsbedingte Anlagengeräusche von Höchstspannungsnetzen, unabhängig von der Häufigkeit und der Dauer der sie verursachenden Wetterereignisse, insbesondere Niederschlagsgeschehen, bei der Beurteilung des Vorliegens schädlicher Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 22 BImSchG als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm.

2.1.11 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die im Plangebiet ablaufenden ruderalen Sukzessionsprozesse haben zur Ausbildung einer vergleichsweise artenreichen Flora und Fauna beigetragen und damit die Grundlage für eine erste biologische Vielfalt geschaffen. Unterschiedliche Standortbedingungen sowie variierende Licht- und Feuchtigkeitsverhältnisse fördern eine differenzierte Vegetationsausprägung. In Verbindung mit dem vorhandenen Altbaumbestand bietet die ruderal geprägte Vegetation des Plangebiets verschiedenen Tierarten geeignete Lebensräume, wobei sie unter anderem als Jagdhabitat für Fledermäuse, als Lebensraum für die Mauereidechse sowie als Jagd- und Nahrungshabitat für zahlreiche Vogelarten dient.

2.1.12 Wirkungsgefüge

Der Bestand des Planungsgebietes spiegelt unterschiedliche Zustände wider. So zeigt der Bereich der Otto-Bauder-Anlage eine ehemalige Sportparkfläche, die der natürlichen Vegetation überlassen wurde. Im Gegensatz dazu sind die Bereiche im Westen, Norden und an der Neuostheimer Straße gepflegte Anlagen und Grünflächen.

Alle Flächen sind durch Umweltfaktoren geprägt, wie Klimaeinflüsse sowie Wasser- und Nährstoffverfügbarkeit. Bei den Flächen im Norden und Westen spielt zudem der Nutzungsdruck eine Rolle, während die Otto-Bauder-Anlage derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist und keinem direkten Nutzungsdruck ausgesetzt ist.

Veränderungen im Bestand wirken ihrerseits auf das Ökosystem zurück, beispielsweise durch Anpassungen in der Artenzusammensetzung oder durch Veränderungen der Lebensraumstrukturen. Damit entsteht ein dynamisches

Zusammenspiel zwischen Bestand, Umweltbedingungen und ökologischen Funktionen, bei dem sich alle gegenseitig beeinflussen, ohne dass der Bestand selbst die Richtung vorgibt.

2.1.13 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in oder in der unmittelbaren Nähe eines Natura 2000-Gebietes.

2.1.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, vor allem der angrenzenden Wohngebiete führen.

Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan beinhaltet ein umfangreiches Wassermanagement für gewöhnliche Regenereignisse und ein Konzept für Starkregenereignisse.

2.1.15 Nutzung erneuerbarer Energie

Derzeit werden keine erneuerbaren Energien im Geltungsbereich verwendet.

2.1.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Das Fachkonzept, der Konfliktplan und das Rahmenkonzept Biotopverbund zum Landschaftsplan stellen den Geltungsbereich als Grünfläche dar.

Es wird auf Kapitel 1.3.3 des Umweltberichts verwiesen.

Im Konfliktplan ist westlich des bestehenden Siedlungsrandes ein „Flaschenhals im Biotopverbund“ dargestellt. Daraus ergeben sich folgende Vorgaben: keine weiteren Bebauungen oder Nutzungsintensivierungen, stattdessen ökologische Aufwertung. Die Fläche kann für den Rückbau bestehender Siedlungsstrukturen genutzt werden.

2.1.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Derzeit existieren keine Maßnahmen zur Erhaltung der Luftqualität.

2.1.18 Wechselwirkungen

Die extensiven Grünflächen tragen durch Laubfall und Wurzelaktivität zur Humusbildung bei und verbessern langfristig die Bodenfruchtbarkeit. Gleichzeitig stabilisiert die dichte Vegetation die Böden und verringert die Gefahr von Erosion, insbesondere an abschüssigen Flächen. Durch die ungehinderte und vielfältige Vegetation wird zudem der Nährstoffkreislauf unterstützt, da organisches Material

zersetzt und Nährstoffe wieder in den Boden zurückgeführt werden. Die Begrünung wirkt darüber hinaus wie ein natürlicher Wärmeschutz, reduziert lokale Hitzeinseln und trägt zur Regulierung des Mikroklimas bei.

In den Bereichen außerhalb der Otto-Bauder-Anlage wirken zusätzlich menschliche Nutzung und Verkehr auf die Umwelt ein. Fußwege, Spiel- und Erholungsflächen sowie Verkehrsflächen können lokale Bodenverdichtungen verursachen. Der Verkehr trägt Schadstoffe wie Feinstaub oder Schwermetalle in den Boden ein, während menschliche Nutzung Verschmutzungen erzeugt, die das Wachstum der Vegetation beeinträchtigen können. Gleichzeitig schaffen gepflegte Grünflächen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und tragen zur ökologischen Vielfalt bei, obwohl einzelne Flächen durch Nutzung stärker beansprucht werden.

2.2 Prognose Planfall

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Dabei werden insbesondere die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes betrachtet, hierunter fallen:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a-d) unter anderem infolge:
 - des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
 - der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den folgenden Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe

2.2.1 Schutzgut Tiere

Fledermäuse

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Fledermäuse sind erheblich und vielschichtig. Die geplanten Rodungen, die Entfernung von Gehölzen und die Inanspruchnahme von Flächen führen zu einem Verlust wichtiger Jagdhabitats für Zwergfledermäuse, Kleine Abendsegler und während der Zugzeit auch für Rauhaufledermäuse. Die Tiere nutzen Baumreihen, lineare Gehölzgürtel und Obstwiesen regelmäßig als Nahrungshabitate, das durch die Baumaßnahmen temporär beeinträchtigt wird. Gleichzeitig gehen potenzielle Quartierbäume mit Astlöchern, Specht- oder Faulstellen dauerhaft verloren, ebenso wie ältere Bäume, die in den kommenden Jahren geeignete Quartiere hätten bilden können. Während der Bauphase werden die Tiere zusätzlich durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen gestört, was die Nutzung der Flächen als Jagd- und Flugkorridore einschränkt. Auch nach Fertigstellung des neuen Wohngebiets können dauerhafte Störungen durch Licht- und Geräuschemissionen sowie veränderte Mikrohabitate die Fledermäuse beeinträchtigen. Insgesamt können der Verlust von Quartieren, die Beeinträchtigung der Jagdflächen und die Störungen von Flugkorridoren die lokalen Fledermauspopulationen erheblich beeinflussen, wobei alle heimischen Arten besonders geschützt und auf der Roten Liste gefährdeter Tierarten geführt werden.

Um dennoch eine vorhabenbedingte Verletzung der gesetzlichen Verbote zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen umgesetzt sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Brutvögel

Alle im Untersuchungsgebiet erfassten Vogelarten unterliegen wie alle wild lebenden europäischen Vögel den Vorschriften des § 44 BNatSchG. Verboten sind Tötung, Verletzung oder Fang von Individuen sowie die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Unter Fortpflanzungs- und

Ruhestätten werden nicht nur Nester verstanden, sondern auch die dafür benötigten Strukturen, die teilweise größere Flächen einnehmen können. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten dürfen die Vögel nicht erheblich gestört werden; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Betroffen sind alle nachgewiesenen Brutvogelarten sowie Arten, die im Gebiet vorhandene Biotope als Ruhestätte nutzen. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird jedoch nicht verletzt, wenn Vögel auf andere besiedelbare Lebensräume ausweichen können, was insbesondere für häufige Arten gilt.

Im Rahmen des Bauvorhabens werden Flächen des Planungsgebietes baubedingt oder dauerhaft in Anspruch genommen. Gehölze werden gerodet, Vegetation entfernt und Pflanzenstandorte verändert, gleichzeitig entstehen Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen. Dadurch werden die Brut- und Nahrungsflächen der nachgewiesenen Brutvogelarten beeinträchtigt und gehen in Teilen dauerhaft verloren. Nach Fertigstellung des Wohngebiets können Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastungen durch die Bebauung und den Straßenverkehr zu weiteren Störungen der Brutvögel führen.

Besondere Aufmerksamkeit gilt der Schleiereule, die derzeit in einem Gebäude brütet, das abgerissen werden soll. Um die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und negative Auswirkungen zu minimieren, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfolgt für die einzelnen Vogelgilden und für Arten der Roten Liste gesondert, wobei für jede Gilde Formblätter erstellt wurden, die die vom Vorhaben betroffenen Arten berücksichtigen.

Reptilien

Im Eingriffsbereich des ursprünglichen Untersuchungsgebiets und im Erweiterungsgebiet kommt es durch das Bauvorhaben zur Zerstörung von Lebensstätten der Mauereidechsen. Dabei ist auch von einer Tötung oder Verletzung der sich in den betroffenen Flächen aufhaltenden Tiere auszugehen. Die Prüfung der entsprechenden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird in einem gesonderten Formblatt vorgenommen. Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde wird die lokale Population der Mauereidechsen als die gesamte Population in Mannheim betrachtet, sodass die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Individuen nur einen geringen Anteil dieser Population darstellen. Um dennoch eine vorhabenbedingte Verletzung der gesetzlichen Verbote zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen umgesetzt sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Bauvorhabens wird ein Teil des bestehenden Feldgehölzes, das nach § 30 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg als geschütztes Biotop ausgewiesen ist, teilweise zerstört. Durch die Rodung gehen wertvolle Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten dauerhaft verloren. Das Feldgehölz dient als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsfläche sowie als

Vernetzungsstruktur innerhalb der Feldflur und ist insbesondere für lokal geschützte Arten von Bedeutung.

Die Teilzerstörung führt daher nicht nur zu einem direkten Verlust an Habitat, sondern kann auch die Nutzung angrenzender Flächen beeinträchtigen und die ökologische Funktion des Biotops einschränken. Bauaktivitäten wie Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen können die verbleibenden Strukturen zusätzlich stören.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Es wird eine Verdichtung der Siedlungsstruktur durchgeführt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Festsetzungen	Fläche m²	Prozent
Allgemeine Wohngebiete	25.467	43,0 %
Öffentliche Grünflächen	20.912	35,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	29	0,05 %
Öffentliche Verkehrsflächen	12.953	22,0 %
Gesamt	59.361	100 %

2.2.4 Schutzgut Boden

Der „Geo-, Umwelt- und abfalltechnische Bericht“ der WPW Consult Südwest vom Juni 2019 beschreibt, dass im östlichen Bereich der ehemaligen Kiesgrube Kies bis in Tiefen von etwa 5 bis 6 m abgebaut wurde. Aufgrund des entstandenen Geländetiefstands ist in diesem Bereich eine Geländeauffüllung von rund 3 m vorgesehen, um das Höhenniveau der angrenzenden Flächen zu erreichen.

Im Rahmen des Bauvorhabens werden in bestimmten Bereichen Aufschüttungen vorgenommen, die der Geländemodellierung sowie der Wiederherstellung eines naturnahen Bodenaufbaus dienen. Dadurch können Bodenfunktionen, insbesondere als Vegetationsstandort sowie hinsichtlich des Wasser- und Lufthaushalts, teilweise wiederhergestellt beziehungsweise verbessert werden. Zudem werden die Unterbauten der bestehenden Sportflächen entfernt und durch geeignete natürliche Bodenmaterialien ersetzt, wodurch die Standortbedingungen für Pflanzen und Bodenlebewesen gegenüber dem Bestand deutlich verbessert werden.

Durch die Neuerschließung von Straßen und die Errichtung neuer Gebäude kommt es gleichzeitig zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang unversiegelter oder teilversiegelter Flächen. Dadurch werden natürliche Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerungsfähigkeit, die Bodenbelüftung sowie die Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion des Bodens, dauerhaft eingeschränkt. Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Maßnahmen zur Bodenaufwertung durch Geländeauffüllungen mit geeignetem Bodenmaterial, die Renaturierung der bisherigen Sportfläche sowie die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über begrünte Flächen und Versickerungsanlagen vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Boden teilweise kompensiert und die Funktionsfähigkeit des Bodens im Plangebiet langfristig

gesichert werden. Trotz der verbleibenden Beeinträchtigungen infolge der Neuversiegelung wird die ökologische Qualität der Böden in Teilbereichen gegenüber dem Ausgangszustand verbessert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Straßen erhöht sich die Flächenversiegelung im Plangebiet. Dies führt zu einem höheren Oberflächenabfluss, der an bestimmten Standorten gezielt versickert werden muss, um die natürliche Wasserbilanz und das Grundwasser nicht zu beeinträchtigen. Hierzu werden Retentionsflächen angelegt, die das anfallende Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten und eine kontrollierte Versickerung ermöglichen.

Durch die Verkehrsflächen besteht zudem das Risiko eines Eintrags von Schadstoffen (z. B. Öle, Schwermetalle, Streusalze) in das Oberflächenwasser. Die Maßnahmenplanung berücksichtigt dies durch die gezielte Versickerung über Grünflächen und Retentionsanlagen, die Schadstoffrückhalt und Filterwirkung gewährleisten.

2.2.6 Schutzgut Luft

Durch die zusätzlichen Baukörper im Plangebiet wird die Kaltluftentstehung insgesamt reduziert. Der Kaltluftvolumenstrom verringert sich von 5,4 auf 3,8 m³/s/m. Gleichzeitig kommt es zu einer veränderten Kaltluftdynamik: In den nordwestlichen und südöstlichen Teilbereichen führt der Umlenkungseffekt der Bebauung zu einer erhöhten Strömungsdynamik, während im nordöstlichen Bereich ein Windschatteneffekt auftritt, der mit einem reduzierten Kaltluftstrom einhergeht. Eine Verschlechterung der Kaltluftverhältnisse ist dabei ausschließlich auf Flächen festzustellen, in denen bereits im Ist-Zustand ungünstige klimatische Bedingungen vorlagen.

2.2.7 Schutzgut Klima

Insgesamt sind für das Vorhaben nur geringe klimaökologische Auswirkungen zu erwarten. In den Nachtstunden kommt es im direkten Umfeld der Gebäude zu einer deutlichen Erhöhung der Lufttemperatur um etwa 1 bis 2 K. Im Vergleich zur umliegenden Bebauung weist das Plangebiet jedoch weiterhin ein leicht unterdurchschnittliches Temperaturniveau auf.

Tagsüber zeigt sich eine räumlich heterogene Wärmebelastung. Lokale Reduktionen ergeben sich insbesondere durch geplante Bepflanzungsmaßnahmen, während erhöhte Verschattung und eine geringere Ventilation in Teilbereichen zu einer insgesamt gleichbleibenden Wärmebelastung führen. Die Auswirkungen auf die Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) reichen etwa 50 bis 130 m über das Plangebiet hinaus und sind auf eine verstärkte Luftzirkulation zurückzuführen. Lokal treten dabei Abweichungen der PET zwischen +2,2 °C und -1,2 °C auf. Die Reichweite dieser Effekte ist zwar gering, führt jedoch punktuell zu deutlich veränderten thermischen Belastungssituationen.

Klimatisch ausgleichend wirken die geplante Verringerung vollständig versiegelter Flächen bei gleichzeitiger Erhöhung teilversiegelter Bereiche sowie die extensive Dachbegrünung der Gebäude und Nebenanlagen. Ergänzend sind

Retentionsflächen und großflächige Grünbereiche vorgesehen. Der Erhalt wertvoller Bestandsbäume sowie die zusätzliche Anpflanzung zahlreicher Gehölze, insbesondere im Straßenraum, tragen ebenfalls zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas bei.

2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist unterschiedliche landschaftliche Strukturen auf. Es ist durch eine Siedlungsstruktur mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt. Neben privaten Gärten sind öffentliche Grünflächen ein prägendes Element. Im Norden ermöglicht die parkähnliche Anlage Ausblicke auf die angrenzende Bebauung. Der westliche Bereich des Gebiets wird von einer Straße, einer Anschlussstraße, Straßenbegleitgrün sowie einem geöffneten Lärmschutzwall geprägt, an den Wiesenflächen angrenzen. Dadurch bestehen Sichtbeziehungen vom Wohngebiet zur Neuostheimer Straße. Besondere landschaftliche Elemente sind die aus dem Bestand erhaltenen Eichen- und Lindenreihen, die die Flächen strukturieren und als markante Gestaltungsmerkmale wirken.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der „Geo-, Umwelt- und abfalltechnische Bericht“ der WPW Consult Südwest vom Juni 2019 beschreibt, dass im östlichen Bereich der ehemaligen Kiesgrube Kies bis in Tiefen von etwa 5 bis 6 m abgebaut wurde. Aufgrund des entstandenen Geländetiefstands ist in diesem Bereich eine Auffüllung von rund 3 m erforderlich, um das Höhenniveau der angrenzenden Flächen zu erreichen.

Im westlichen Bereich erfolgte der Kiesabbau bis in eine Tiefe von etwa 11 m. Die geplanten Hochbaumaßnahmen würden voraussichtlich nicht in die Tiefen des archäologischen Kulturdenkmals eingreifen. Allerdings sind im südlichen Teil des Plangebietes Tiefgaragen vorgesehen, bei deren Realisierung potenzielle Eingriffe in archäologisch relevante Schichten nicht ausgeschlossen werden können. Bei einer Grabetiefe von 4,5 bis 8 m für die Tiefgaragen, ist das Erreichen des Bodendenkmals jedoch unwahrscheinlich.

2.2.10 Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit

Durch die Umsetzung der Planung wird der Bereich der Otto-Bauder-Anlage der Bevölkerung wieder zugänglich gemacht. Die Fläche wird künftig einer Wohnnutzung mit integrierten öffentlichen Grünflächen zugeführt. Die öffentlichen Grünflächen stehen der Bevölkerung für Erholung und Freizeit zur Verfügung.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit einer Zunahme der Lärm- und Luftemissionen zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine erheblichen oder gesundheitlich relevanten Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten.

Zur Bewertung der schalltechnischen Situation wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten des Büros Konzept dB plus GmbH (2026) erstellt.

Verkehrslärm

Anhand der Planung werden an den Fassaden der Gebäude am Tag (06.00-22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 61 dB(A) ermittelt. Durch die (Eigen)Abschirmung der Gebäude werden die Geräuscheinwirkungen gegenüber der freien Schallausbreitung im Inneren des Plangebiets deutlich gemindert. Der Orientierungswert für Mischgebiete der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag wird nahezu an allen Fassaden eingehalten. Lediglich an vereinzelt Fassaden wird der Wert um bis zu 1 dB überschritten, jedoch wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV an allen Fassaden eingehalten. In den Außenwohnbereichen werden Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im Südosten und 61 dB(A) nächstgelegenen zur Neuostheimer Straße ermittelt.

Somit bietet das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage bezogen auf den Verkehrslärm sowohl im Bereich der Bebauung als auch auf den Freiflächen, die als Außenwohnbereich genutzt werden, eine gute schalltechnische Qualität.

Unter Berücksichtigung der Planung werden in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 49 dB(A) und 56 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird an nahezu allen Fassaden eingehalten. Lediglich an vereinzelt Fassaden im Westen des Plangebiets wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete der 16. BImSchV geringfügig bis 2 dB überschritten.

Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr generiert. Aufgrund der schalltechnisch optimalen Erschließung des Plangebiets, der unveränderten Verkehrszusammensetzung sowie der Erwartbarkeit von Umnutzungen innerhalb eines städtisch-urbanen Raums wird die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms als schalltechnisch verträglich eingestuft.

Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor der Zunahme des Verkehrslärms entlang der untersuchten Straßenabschnitte ist somit nicht gegeben.

Neubau Straße

Der Bau von zusätzlichen Fahrstreifen ist eine wesentliche Änderung nach der 16. BImSchV. Des Weiteren wird die Funktion der Wildbader Straße geändert, da diese derzeit lediglich zur Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets dient. Zukünftig ist ein Durchgangsverkehr von der Wildbader Straße über die Planstraßen A und B auf die Neuostheimer Straße möglich.

Am Immissionsort „Gutacher Ring 23“ werden Beurteilungspegel von 43 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts ermittelt. Am Immissionsort „Wildbader Straße 7“ werden Beurteilungspegel von 54 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ermittelt.

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts bzw. für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts) werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Rückbau der Lärmschutzeinrichtung

Das Plangebiet soll zusätzlich über die Neuostheimer Straße im Westen erschlossen werden. Dazu wird die Neuostheimer Straße um eine Linksabbiegespur erweitert. Der dort befindliche Lärmschutzwall, der planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 63.28a „Seckenheim-Nordwest“ gesichert ist, muss auf einer Länge von ca. 20 m rückgebaut werden.

Durch den teilweisen Rückbau des Lärmschutzwalles auf einer Länge von ca. 20 m ergibt sich für die dahinter liegenden schutzbedürftigen Nutzungen keine Veränderung der Lärmsituation. Im Prognose-Nullfall sowie im Prognose-Planfall werden an allen maßgeblichen Immissionsorten die gleichen Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht ermittelt. Durch die geringe Teilöffnung des Lärmschutzwalles zur Erschließung des Plangebiets sind keine negativen Änderungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Gewerbelärm im Plangebiet

Um die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu berücksichtigen, wird auf die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel zurückgegriffen und für die gewerbliche Fläche ein Wert von 60 dB(A) / m² angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. in Konkretisierung dieser anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag.

Durch die Einhaltung des Immissionsrichtwerts am Tag kann die Entwicklung des Wohngebietes in räumlicher Nähe zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet vom Grundsatz her als schalltechnisch verträglich eingestuft werden. Da schalltechnische Konflikte nicht zu erwarten sind, ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes zum Schutz vor dem einwirkenden Gewerbelärm nicht erforderlich.

Anlagenlärm im Plangebiet

Das schalltechnische Gutachten stellt keinen schalltechnischen Konflikt fest. Maßnahmen zum Schutz vor dem einwirkenden Anlagenlärm durch Höchstspannungsfreileitungen werden nicht erforderlich.

Sportlärm im Plangebiet

Der derzeit noch im Bestand im Geltungsbereich befindliche Bolzplatz soll in die Grünfläche südwestlich des Plangebiets verlegt werden. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine detaillierten Angaben zu den Nutzungszeiten vorlagen, wird von einer durchgehenden Nutzung des Bolzplatzes im kritischsten Zeitraum am Sonntag innerhalb der Ruhezeit zwischen 13.00-15.00 Uhr von 25 spielenden Jugendlichen ausgegangen.

Der Bolzplatz wird wie im Schreiben vom 3. September 2015 des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geregelt, nach der 18. BImSchV beurteilt.

Im Beurteilungszeitraum „Sonntagmittag“ werden bei dauerhafter Nutzung des Bolzplatzes Beurteilungspegel zwischen 51 und 53 dB(A) ermittelt. Der gebietsbezogene Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete der 18. BImSchV von 55 dB(A) bzw. für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung des Plangebiets und die Errichtung des Bolzplatzes vom Grundsatz her als schalltechnisch verträglich einzustufen sind.

2.2.11 Wirkungsgefüge

Die Realisierung des Vorhabens führt zunächst zu einer dauerhaften Inanspruchnahme und teilweisen Versiegelung von Bodenflächen. Dadurch kommt es zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere der Wasserinfiltration sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

Die verringerte Versickerungsleistung bewirkt eine Veränderung des lokalen Wasserhaushalts mit erhöhtem Oberflächenabfluss und reduzierter Grundwasserneubildung. Diese Veränderungen wirken sich mittelbar auf die standorttypische Vegetation aus und können zu einer Abnahme der Vitalität feuchteabhängiger Pflanzengesellschaften führen.

Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Vegetationsstrukturen bedingt wiederum eine Reduktion von Lebensräumen für Tierarten sowie eine Abschwächung der klimaregulierenden Wirkung der Vegetation, was insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden zu einer Erhöhung der lokalen Temperaturbelastung beitragen kann.

Zusammenfassend ergeben sich somit verknüpfte Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Klima/Luft, die sich gegenseitig verstärken können.

2.2.12 Schutzgut Biologische Vielfalt

Durch die Überbauung gehen bestehende ruderal geprägte Vegetationsflächen verloren, wodurch ein Rückgang des lokalen Artenreichtums zu erwarten ist. Ruderalflächen weisen aufgrund ihrer Strukturvielfalt häufig ein vergleichsweise hohes Potenzial für verschiedene Pflanzen- und Tierarten auf.

Die im Plangebiet vorgesehenen privaten Gärten sowie öffentlichen Grünflächen sind erfahrungsgemäß meist artenärmer als naturnahe Ruderalflächen. Abhängig von ihrer Gestaltung und Pflege können sie jedoch in begrenztem Umfang zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und der geringen Vernetzungsfunktion lediglich eine geringe Bedeutung für die regionale biologische Vielfalt zu.

2.2.13 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Von der Planung werden keine Natura 2000 Gebiete direkt oder indirekt beeinträchtigt.

2.2.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Das unvermischte Niederschlagswasser aus den Abflussflächen des Projektgebiets wird dezentral in Retentionsmulden eingeleitet.

2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energie

Ziel ist es, die Neubebauung regenerativ bzw. CO₂-arm mit Strom zu versorgen. Möglichst viel elektrische Energie kann z.B. durch die Nutzung der Sonnenenergie direkt im Quartier gewonnen und von den Bewohnern genutzt werden.

2.2.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Im Konfliktplan ist westlich des bestehenden Siedlungsrandes ein „Flaschenhals im Biotopverbund“ dargestellt. Diese Signatur liegt nördlich des Geltungsbereichs, wirkt jedoch sinngemäß bis an die westliche Grenze des Geltungsbereichs heran. In diesem Bereich sollte keine weitere Bebauung oder Nutzungsintensivierung erfolgen, um die wirksame Breite der Biotopverbundflächen nicht zu schwächen. Die geplante Bebauung reicht zwar bis an die Grenze des Geltungsbereichs heran, ist jedoch offen und stark durchgrünt. Der öffentliche Grünstreifen selbst wird nicht überbaut, eine Inanspruchnahme erfolgt durch den geplanten Anschluss an die Neuostheimer Straße.

2.2.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Im Plangebiet und seinem Umfeld werden die nach der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe eingehalten. Durch die Planung sind keine relevanten zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keiner messbaren Verschlechterung der Luftqualität. Festsetzungen zur Begrünung unversiegelter Flächen und zur Vermeidung unnötiger Emissionen tragen zur Sicherung der bestmöglichen Luftqualität bei. Das Vorhaben steht dem Ziel der Erhaltung der Luftqualität nicht entgegen.

2.2.18 Wechselwirkungen

Durch die geplante Bebauung des Gebiets wird die vorhandene ruderal geprägte Vegetation reduziert, was zu einem Verlust einzelner Tier- und Pflanzenarten führen kann. Gleichzeitig sind umfangreiche Grünflächen, Retentionsflächen sowie zahlreiche vorhandene Gehölze und Neupflanzungen in die Planung integriert und werden erhalten. Dadurch bleiben wichtige Lebensräume für Flora und Fauna bestehen, und es entstehen neue naturnahe Strukturen. Die Differenzierung von Vegetationsbereichen, der Erhalt des Altbaumbestands sowie strukturreicher Grünflächen tragen dazu bei, dass die biologische Vielfalt trotz der baulichen Nutzung weitgehend gesichert wird.

Die Grün- und Retentionsflächen dienen zusätzlich als ökologische Vernetzungsflächen. Durch die neu entstehende Versiegelung der Fläche wird der Wasserhaushalt verändert: Es fällt mehr Regenwasser auf versiegelten Flächen an,

die Versickerungskapazität ist jedoch flächig reduziert. Dies wird durch die vorgesehenen Versickerungsflächen kompensiert.

Die Versiegelung kann zudem zu einer lokalen Erwärmung führen, die aufgrund der geplanten Beschattung durch Bäume und Gebäude jedoch nur eine geringe Auswirkung hat.

2.3 Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz

Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen in der Bauphase sowie in der Betriebsphase.

2.3.1 Schutzgut Tiere

Die Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna während der Bauarbeiten umfassen sowohl die Erhaltung von Bäumen und Vegetation als auch den Schutz und die Förderung relevanter Tierarten. Bäume und weitere Vegetation sollen soweit wie möglich erhalten werden, wobei Fällungen nur in Ausnahmefällen erfolgen. Pflanzungen standortgerechter Gehölze und eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen sorgen für dauerhafte Ersatzlebensräume. Lärmemissionen, Erschütterungen und Luftschadstoffbelastungen aus dem Baubetrieb sind durch den Einsatz lärmarmer Maschinen nach dem Stand der Technik auf ein Minimum zu reduzieren.

Die wesentlichen Minimierungsmaßnahmen zielen auf die weitgehende Erhaltung bestehender Grünstrukturen und ein konsequentes Licht- und Habitatmanagement ab. Vorgesehen ist die Erhaltung der vorhandenen Baumreihen aus Linden und Eichen, insbesondere von Höhlenbäumen oder Bäumen mit Initialhöhlen, sowie deren Schutz vor Schädigungen während der Bauarbeiten. Auf der Erweiterungsfläche sollen die Obstwiesen möglichst vollständig erhalten und der Versiegelungsgrad insgesamt reduziert werden, um einen hohen Grünflächenanteil zu sichern. Parallel sollen Ersatz- und Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger Laubbäume, Hecken und Blühflächen erfolgen; der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden ist möglichst zu vermeiden, und die Anlage von Schottergärten wird gemäß Landesrecht eingeschränkt.

Fledermäuse

Minimierungsmaßnahmen:

Zum Schutz vor negativen Auswirkungen auf nachtaktive Arten wird ein umfassendes Lichtmanagement (Straßenbeleuchtung) durch den städtebaulichen Vertrag umgesetzt. Dieses beinhaltet die Minimierung der Anzahl und Leistung der Leuchten, die Vermeidung von Streulicht auf Gehölzränder und Blühstreifen, Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten sowie nach unten gerichtete und abgeschirmte Beleuchtungskörper mit insektendicht schließenden Gehäusen.

Diese Maßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Für den Gebäudeabbruch wurde der Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorgesehen. Vorsorglich sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch nochmals auf Fledermäuse zu kontrollieren und durch die ökologische Baubegleitung zum Abbruch freizugeben.

Bei den Baumfällungen wird nach Absprache mit der UNB ein geändertes Vorgehen angewandt: Es erfolgen endoskopische Kontrollen potenzieller Baumquartiere, anschließend ein Reusenverschluss und Fällung der Bäume. Parallel sollen Ersatz- und Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger Laubbäume, Hecken und Blühflächen erfolgen; der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden ist möglichst zu vermeiden, und die Anlage von Schottergärten wird gemäß Landesrecht eingeschränkt.

Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ausgleich für potenziell entfallende Quartierstrukturen werden Fledermauskästen an geeigneten Bäumen der Erweiterungsfläche und im Umfeld angebracht; bei späteren Kontrollen können ergänzende Kästen oder ein Monitoring erforderlich werden. Für Gebäudeabbrüche gilt eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit; Abbrucharbeiten dürfen erst nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und vertraglich gesichert.

Empfehlungen:

Da die Gebäude im Plangebiet grundsätzlich als Quartier nutzbare Strukturen für Fledermäuse aufweisen und derartige Strukturen infolge von Gebäudeabbrüchen und Sanierungen zunehmend verschwinden, wird empfohlen mind. 30 Fledermausquartiere in die Neubauten zu integrieren. Dafür eignen sich beispielsweise in die Fassade integrierbare Fledermauskästen, wie z. B. der „Hasselfeldt Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende“ oder Fledermauseinbausteine von Hasselfeldt resp. Fledermaus-Fassadenröhren von Schwegler. Die Anbringung sollte bevorzugt an vertikalen (Gebäudeecken) und horizontalen Gebäudekanten (unter Dachtraufe) erfolgen.

Brutvögel

Während für Arten wie die Türkentaube und den Hausrotschwanz ein Ausweichen ohne Beeinträchtigung angenommen wird, wurde für die folgenden Arten Notwendigkeit für CEF-Maßnahmen zum Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktion definiert: Star (2 Reviere betroffen), Gartenrotschwanz (1 Revier betroffen), Kohlmeise (bis zu 7 Reviere betroffen), Blaumeise (bis zu 4 Reviere betroffen).

Vermeidungsmaßnahmen:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) geschädigt oder getötet werden – dies ist soweit möglich zu vermeiden. Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung (v. a. der Vegetation) sowie angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen. Auch Fledermäuse sind

kollisionsgefährdet. Am wirksamsten kann das Kollisionsrisiko sowohl für Vögel wie Fledermäuse durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen gesenkt werden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten das Tötungsrisiko – z. B. durch großflächige, dichte Markierungen – zu reduzieren. Es sollten geprüfte und als hoch wirksam eingestufte Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et. al, 2022) zu entnehmen.

Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und vertraglich abgesichert.

Zur Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen der Avifauna muss die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode von relevanten Brutvogelarten beschränkt werden. In § 39 (5) BNatSchG werden Zeiträume für die Baumfällung/ Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres bundeseinheitlich vorgegeben. Zum Schutz brütender Vögel darf auch der Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Strukturen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Während der Bauphase dürfen keine Vogelnester zerstört werden.

CEF-Maßnahmen:

Für den Gartenrotschwanz, Staren, Kohl- und Blaumeisen sowie anderer Höhlen- und Nischenbrüter sind Nistkästen in geeigneten Bruthabitaten aufgestellt. Weitere Nistkästen als Ersatz für entfallende Brutplätze aufzuhängen.

Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und vertraglich abgesichert.

Die Schleiereule erhält zudem einen freistehenden Tageseinstand auf der Erweiterungsfläche, und alle Maßnahmen werden über mindestens drei Jahre hinweg kontrolliert und überwacht. Der Standort und die Beschaffenheit des Tageseinstand ist im Rahmen der Umsetzung mit der UNB abzustimmen. Die CEF-Flächen werden durch gezielte Mahdregime und die Aufstellung von Greifvogeljulen als Ersatzjagdhabitat optimiert, wobei Mahdgut teilweise als Insektenlebensraum erhalten bleibt.

Vor dem Abbruch der Bestandsgebäude ist der Zugang zum Tageseinstand der Schleiereule zu verschließen und das Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten nochmals auf Besatzfreiheit zu überprüfen.

Es wird auf Anlage 2 „Naturschutzrechtliche Entscheidung (Az. 202514015/67.22-TP) vom 04.12.2025“ verwiesen.



Abbildung 33: CEF-Fläche Schleiereule (BIOPLAN, 2025)

Empfehlungen:

Da die Gebäude im Plangebiet zahlreiche weitere als Brutplatz nutzbare Strukturen für Vögel aufweisen und derartige Strukturen in Neubauten kaum gegeben sind, wird empfohlen insgesamt 50 Nistkästen in die zukünftigen Neubauten zu integrieren. Um die Bedürfnisse verschiedener Vogelarten abzudecken, wird die Integration bzw. Aufhängung folgender, in die Fassade integrierbarer, Nistkästen empfohlen: 40 in/ auf die Fassade integrierbare Kästen für Mauersegler, Haussperlinge und weiter Höhlenbrüter (z. B. Hasselfeldt Mauersegler-Kasten Unterputz mit Blende MSHE-UP-15 oder Schwegler Mauersegler-Nistkasten Nr. 17 1fach) und 10 Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz und Bachstelze zur Integration in die Fassade (z. B. Niststein für Halbhöhlenbrüter / Nischenbrüter (Hasselfeldt, NIH).

Mauereidechsen

Bei Umsetzung des Vorhabens sind mehrere Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechsen vorgesehen. Zunächst erfolgt die Herstellung und Aufwertung einer rund 1.500 m² großen CEF-Fläche nordwestlich der Otto-Bauder-Anlage. Auf dieser Fläche werden fünf vollwertige Refugien mit in den Boden eingelassenen groben Steinen, Holz-, Wurzel- und vorgelagerten Sandlinsen in Nord-Süd-Orientierung angelegt. Die Steinschüttungen werden mit einer Baggertiefe von etwa 80 cm hergestellt, um den Tieren frostfreie Überwinterungsplätze bereitzustellen. Begleitend wird die Fettwiese durch eine intensive, reptilienfreundliche Pflege als Jagdhabitat entwickelt. In den ersten drei Jahren ist hierzu eine sechsmal jährlich streifige Mahd von April bis September vorgesehen; das Mahdgut wird überwiegend

Es wird auf die Anlage 1 „Naturschutzrechtliche Entscheidung (Az. 202514015/67.22-TP) vom 13.11.2025“ verwiesen.



Hinweis:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts wurden einige vorgezogene Maßnahmen zum Schutz von Tieren bereits umgesetzt. Im Februar 2026 wurde auf der Anlage eine Entwertungsmahd durchgeführt. Zudem wurde im Juni 2026 bereits

Habitate für die Mauereidechsen angelegt, und die Abfangung der Tiere ist derzeit im Gange. Darüber hinaus wurden bereits die Greifvogeljulen für Schleiereulen auf den entsprechenden Ausgleichsflächen installiert.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Baumfällung / Rodung sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Bäumen sind die Stämme fachgerecht zu schützen, und eine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich ist zu vermeiden. Umbau- und Abrissarbeiten werden ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums durchgeführt.

Um die Auswirkungen auf das Feldgehölz zu minimieren, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Schutz- und Pflegekonzepte für die verbleibenden Biotopflächen sowie Ersatzpflanzungen erforderlich. Das Feldgehölz wird an einem geeigneten Standort im Verhältnis 1:1 ausgeglichen, sodass die ursprüngliche Fläche und Funktion erhalten bleiben. Zusätzlich wird ein Teil der Feldhecke zerstört, der jedoch innerhalb des Plangebiets entlang einer Verkehrsstraße wiederhergestellt werden soll, um die ökologische Vernetzung aufrechtzuerhalten.

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Erhalt von großen und alten Lindenreihen, deren ökologische, landschaftsprägende und kulturhistorische Funktion im Plangebiet besonders wertvoll ist. Diese Strukturen sollen erhalten und in die Ausgleichsmaßnahmen integriert werden, um langfristig die Biodiversität und ökologische Funktionalität zu sichern.

In der Planung werden 104 Bestandsgehölze in der Planzeichnung zur Erhaltung und 119 neue Gehölze zur Anpflanzung festgesetzt.

Von den insgesamt 104 zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen im Planungsgebiet unterliegen 98 Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim; 6 Bäume fallen nicht unter diese Schutzbestimmungen. Siehe Abbildung 35. Drei der zum Erhalt festgesetzten Gehölze weisen aufgrund vorhandener Baumhöhlen einen besonderen ökologischen Wert auf. Dabei handelt es sich um die Bäume Nr. 127, 307 und 315.

Siehe auch Kapitel 2.6.4 „Planexterne Ausgleichsmaßnahmen“.



Abbildung 35: Gehölzplanung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung Stadt Mannheim (Planungsgruppe Darmstadt, 2026)

2.3.3 Schutzgut Fläche

Im Rahmen des Vorhabens wird die Flächeninanspruchnahme auf ein Mindestmaß beschränkt. Neue Versiegelungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert, und es werden Maßnahmen zur teilweisen Durchlässigkeit und Versickerung von Regenwasser vorgesehen, um die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Grünflächen, bestehende Gehölze und Randbereiche bleiben weitgehend erhalten und werden bei der Planung berücksichtigt, sodass der Flächenverbrauch minimiert und ein Beitrag zur Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fläche geleistet wird.

2.3.4 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet weist Altablagerung auf, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Der derzeitige Bestand ist überwiegend durch teilversiegelte Flächen geprägt, insbesondere Sportbereiche, Wege und größere Bestandsgebäude, ergänzt durch vollversiegelte Flächen wie Parkplätze. Die Flächenstruktur gliedert sich wie folgt: Gebäude 836 m² (ca. 1,5 %), vollversiegelte Flächen 5.178 m² (ca. 8,5 %), teilversiegelte Flächen 23.719 m² (ca. 40,0 %) sowie Grünflächen 29.628 m² (ca. 50,0 %).

Im Rahmen der Planung entstehen mehrere Wohngebäude sowie neue Erschließungsstraßen. Gleichzeitig werden Retentionsflächen zur

Regenwasserrückhaltung und großzügige Grünflächen ausgewiesen, um die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten und ökologische Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die geplante Flächenverteilung umfasst: Allgemeines Wohnen 25.467 m² (43,0 %), öffentliche Verkehrsflächen 12.953 m² (22,0 %), öffentliche Grünflächen 20.912 m² (35,0 %), sowie Flächen für Versorgungsanlagen 29 m² (weniger als 1 %).

Durch die Kombination aus Innenentwicklung, Teilversiegelung, Grün- und Retentionsflächen wird der Eingriff in den Boden auf das notwendige Maß begrenzt. Versiegelungen werden überwiegend auf bereits genutzte oder zuvor versiegelte Flächen konzentriert, während neue Grün- und Versickerungsflächen die ökologische Funktion des Bodens unterstützen. Bodenschonende Baugeräte kommen dort zum Einsatz, wo es sinnvoll und erforderlich ist.

Die vorhandenen unversiegelten Böden im Bereich der späteren Grün- und Gartenflächen werden erhalten. Für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen genutzt werden. Die Versiegelung und Überbauung von Boden wird durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert. Anfallender Oberboden (Mutterboden) wird gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abgetragen, separat gesichert und fachgerecht gelagert; hierbei gelten die Vorgaben der DIN 18915. Darüber hinaus wird die Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Verkehrsflächen mit geringer Verkehrsbelastung reduziert, und unversiegelte Bereiche werden erhalten oder neu geschaffen, um die Bodenfunktionen und die ökologische Qualität der Flächen zu sichern.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Zum Schutz des Bodens und der Wasserhaushaltsfunktionen werden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Wo möglich kommen wasserdurchlässige Beläge, Mulden-Rigolen, Retentionsflächen oder Regenrückhaltebecken zum Einsatz, um Niederschlagswasser naturnah in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Temporäre Wasserableitungen, die Abdeckung freier Bodenflächen sowie Erosionsschutzmaßnahmen sorgen dafür, dass Bodenverluste während der Bauphase minimiert werden. Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe werden getrennt und gesichert gelagert, und Bauabfälle werden gesammelt sowie fachgerecht entsorgt.

Die Wasserabflüsse werden regelmäßig kontrolliert, und alle Schutzmaßnahmen werden konsequent eingehalten. Eingriffe in den Untergrund werden auf ein Mindestmaß begrenzt, und unvermeidbare Niederschlagsabflüsse werden naturnah wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingegliedert. Unbebaute Flächen werden begrünt, Dachflächen, wo möglich, begrünt oder zur Regenwasserrückhaltung genutzt. Ziel ist ein möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad sowie die Nutzung von Niederschlagswasser zur Versickerung oder zur Regenwassernutzung.

Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Schutz des Grundwassers: Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. das Grundwasser ist zu vermeiden, und die Bestimmungen von Trinkwasserschutzgebieten werden eingehalten. Für die Oberflächenbefestigung werden bevorzugt wasserdurchlässige Beläge eingesetzt,

Treibstoffe, Öle und wassergefährdende Stoffe werden getrennt und gesichert gelagert, und Bauabfälle werden fachgerecht entsorgt. Nicht vermeidbare Niederschlagsabflüsse werden naturnah in den Wasserkreislauf zurückgeführt, unbebaute Flächen werden begrünt, Dachbegrünungen dienen zusätzlich der Verdunstung und Rückhaltung von Regenwassermengen, und das Versickerungskonzept stellt sicher, dass der Eingriff in den Boden minimal bleibt.

2.3.6 Schutzgut Luft

Während der Bauphase werden Maßnahmen zur Reduktion von Luftemissionen durchgeführt. Dazu gehören Staubbindemaßnahmen wie Bewässerung und Abdeckungen sowie die fachgerechte Lagerung und Handhabung von Treibstoffen und Baustoffen. Außerdem kommen emissionsarme Maschinen und Geräte zum Einsatz. Die Bauzeiten werden begrenzt, um die Belastung durch Lärm und Luftemissionen für die Umgebung zu minimieren.

2.3.7 Schutzgut Klima

Nicht überbaute Flächen werden begrünt, Laubbäume gepflanzt und alle baulichen Anlagen mit Dachbegrünung versehen, um die ökologische Funktion der Flächen zu stärken und das Mikroklima zu verbessern. Naturräume werden geschont und, wo möglich, neu geschaffen. Vorgaben zur maximal überbaubaren Grundfläche sowie zur Grundstücksbepflanzung tragen zur nachhaltigen Nutzung der Fläche bei. Stellplätze und Zufahrten werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt, um Versickerung und Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Regenerative Energieträger und passive Energiesparmaßnahmen werden eingesetzt, und die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), um den Energiebedarf der Gebäude effizient zu gestalten.

2.3.8 Schutzgut Landschaft

Zur Sicherung und Aufwertung des Schutzguts Landschaft werden die nicht überbauten Flächen konsequent begrünt und Dachbegrünungen vorgesehen. Entlang von Wegen sowie an den Rändern des Plangebiets werden Bäume und Sträucher gepflanzt, um das Landschaftsbild zu gliedern und die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu verbessern. Die bauliche Gestaltung orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und trägt so zu einem harmonischen Erscheinungsbild bei. Unnötige Rodungen werden vermieden, vorhandene Gehölzbestände soweit wie möglich erhalten und durch Grundstückseingrünungen ergänzt. Zudem werden die maximale Geschossigkeit, die Bauweise sowie die zulässigen Dachformen festgelegt, um eine landschaftsverträgliche Bebauung sicherzustellen. Dachbegrünungen sind für sämtliche baulichen Anlagen zulässig und leisten einen zusätzlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung.

2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zum Schutz des Umweltguts Kultur- und sonstige Sachgüter werden im Plangebiet besondere Maßnahmen im Umgang mit dem vorhandenen archäologischen Kulturdenkmal sowie den aufgefüllten Bereichen umgesetzt. In den östlichen Teilflächen des Plangebiets ist das archäologische Kulturdenkmal durch eine etwa 5 m mächtige Auffüllung aus Altlastenmaterial überdeckt, im westlichen Bereich beträgt die Auffüllmächtigkeit rund 11 m.

Erdarbeiten werden auf das notwendige Maß beschränkt und, soweit erforderlich, unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben durchgeführt. Vor Beginn tiefgreifender Bodenarbeiten erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde; bei Eingriffen in denkmalrelevante Bereiche werden archäologische Fachbegleitungen vorgesehen.

Der Umgang mit den aufgefüllten Böden erfolgt gemäß den geltenden umwelt- und abfallrechtlichen Vorschriften. Dadurch wird sowohl der Schutz des Bodendenkmals als auch der sachgerechte Umgang mit belastetem Material sichergestellt und eine Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter vermieden.

2.3.10 Schutzgut Menschen und Bevölkerung / Gesundheit

Zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen werden während der Bauphase Maßnahmen zum Lärm- und Staubschutz umgesetzt, darunter zeitliche Begrenzungen lärmintensiver Arbeiten. Eine gezielte Verkehrsführung auf den Baustellen trägt zur Reduzierung zusätzlicher Belastungen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei. Emissionsarme Baugeräte und Maschinen werden bevorzugt eingesetzt, um Luftschadstoffe und Lärmemissionen möglichst gering zu halten.

Die Schaffung neuer Grün- und Erholungsflächen dienen der Sicherung der Freiraumqualität. Darüber hinaus kommen moderne Techniken und Materialien entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zum Einsatz. Die während der Bauphase anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt oder einer Wiederverwertung gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften zugeführt.

Schallschutzkonzept – Verkehrslärm

Nach dem Grundsatz einer vorsorgenden Planung sind Schallschutzmaßnahmen bei der Ausweisung von schutzbedürftigen Gebieten (u. a. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete) stets wie folgt zu prüfen:

- Maßnahmen an Schallquellen
- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg
- Maßnahmen an Gebäuden

In dem Schallschutzgutachten wurden die möglichen Maßnahmen aufgeführt.

Maßnahmen an Schallquellen

Die Maßnahmen an der Schallquelle werden nicht vertiefend diskutiert. Maßnahmen an den pegelbestimmenden Schallquellen (bspw. Einbau von lärmarmen Fahrbahndeckschichten, Lkw-Fahrverbote) sind durch den Straßenbaulastträger umzusetzen und können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Im vorliegenden Fall ist die westlich gelegene A 6 pegelbestimmend. Auf dem relevanten Straßenabschnitt ist bereits eine lärmarme Fahrbahndeckschicht verbaut, so dass diese Maßnahme bereits in den Berechnungen enthalten ist.

Damit kann zukünftig von einer Reduzierung der Lärmbelastung ausgegangen werden. Da der zeitliche Ablauf und der Verbau eines lärmindernden Belags auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesichert werden können, ist die Maßnahme nicht geeignet, um die Geräuscheinwirkungen weiter zu reduzieren.

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Eine ausreichende räumliche Trennung zwischen Schallquelle und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ist im vorliegenden Fall bereits erfolgt. Die pegelbestimmende Autobahn liegt ca. 500 m westlich des Plangebiets.

Entlang der A 6 ist bereits eine 2,5 m bis 6,0 m hohe Schallschutzwand vorhanden. Eine weitere Erhöhung der Schallschutzwand kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht verbindlich geregelt werden.

Maßnahmen an Gebäuden

Schallschutzmaßnahme 1: Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Abbildung 19 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Schallschutzmaßnahme 2: Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung

Bei der Errichtung und der baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden ist in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume, Gäste- und Arbeitszimmer), von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie vergleichbar schutzbedürftigen Räumen über einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 45 dB(A) in der Nacht eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Auch vergleichbare Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten, sind zulässig.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

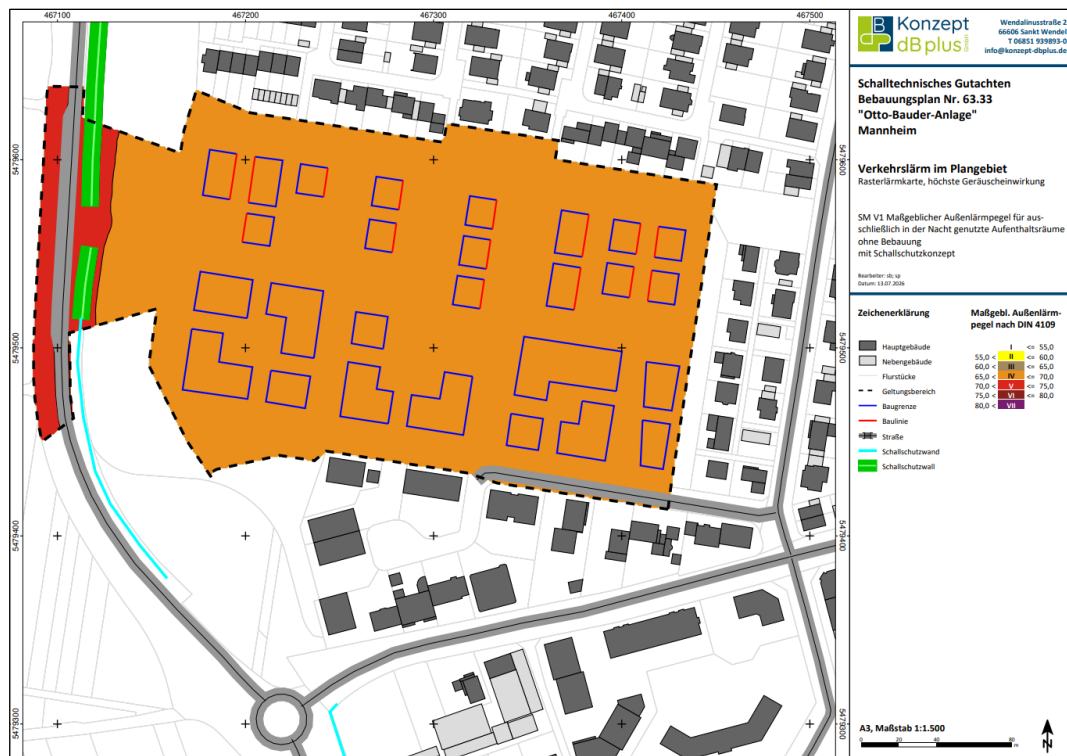


Abbildung 36: Maßgeblicher Außenlärmpegel für ausschließlich in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Konzept dB plus, 2026)

2.3.11 Wirkungsgefüge

Zur Erhaltung des Wechselgefüges der Schutzgüter werden im Plangebiet mehrere Maßnahmen umgesetzt. Multifunktionale Grün- und Retentionsflächen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung, stabilisieren den Boden, bieten Lebensräume für Pflanzen und Tiere und tragen zur Regulierung des Mikroklimas bei. Bestehende Gehölze werden erhalten und, wo möglich, in die Planung integriert, um die ökologische Vernetzung zu sichern und Bodenerosion sowie lokale Klimaefekte zu reduzieren. Wasserdurchlässige Beläge, Mulden-Rigolen und Dachbegrünungen unterstützen die naturnahe Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und stellen die Verbindung zwischen Wasserhaushalt, Bodenfunktion und Grünflächen her. Die Gestaltung von unversiegelten Flächen, naturnaher Vegetation und ökologischer Korridore sorgt dafür, dass Flora und Fauna trotz baulicher Nutzung erhalten bleiben und neue naturnahe Strukturen entstehen. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Minderung von Staub-, Lärm und Lichtimmissionen während der Bauphase sowie zur sachgerechten Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ergriffen, um die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima in ihrem Zusammenwirken zu schützen. Durch diese integrative Vorgehensweise werden die ökologischen Funktionen des Gebiets gesichert und das Wechselgefüge der Schutzgüter weitgehend erhalten.

2.3.12 Schutzgut Biologische Vielfalt

Zur Sicherung der biologischen Vielfalt werden bestehende naturnahe Strukturen wie Altbäume, Hecken, Gehölze und Grünflächen erhalten und in die Planung integriert. Neue Grünflächen, Retentionsbereiche und naturnahe Vegetationsstrukturen schaffen zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere und fördern ökologische Vernetzungen innerhalb des Gebiets und zu den

angrenzenden Landschaftsbereichen. Bei der Auswahl der Bepflanzung werden bevorzugt standortgerechte Arten verwendet, um die einheimische Flora und Fauna zu unterstützen. Maßnahmen wie die Anlage von Blühflächen, Totholz- oder Steinhäufen sowie halböffentlichen Grünbereichen dienen als Rückzugs- und Nahrungsflächen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und zur Reduktion von Lichtimmissionen umgesetzt, um die Lebensbedingungen für Vögel und Fledermäuse zu verbessern. Durch diese integrative Planung bleibt die biologische Vielfalt trotz baulicher Nutzung erhalten und es entstehen neue, naturnahe Strukturen, die die ökologische Funktion des Gebiets langfristig sichern.

2.3.13 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

Von der Planung werden keine Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt.

2.3.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Zum Schutz der Umwelt sind Maßnahmen zu Vermeidung und Reduktion von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern vorgesehen. Hierzu werden energieeffiziente Anlagen eingesetzt und regelmäßig gewartet, um Luftschadstoffe und Lärmemissionen zu minimieren. Betriebsabläufe werden so optimiert, dass der Energieverbrauch und damit verbundene Emissionen möglichst geringgehalten werden. Abfälle werden durch ressourcenschonende Beschaffung und Prozesse nach Möglichkeit vermieden, getrennt erfasst und vorrangig einer Wiederverwertung zugeführt. Die Lagerung erfolgt ordnungsgemäß in geeigneten, gekennzeichneten Behältern; gefährliche Abfälle werden ausschließlich durch zugelassene Entsorgungsfachbetriebe entsorgt und entsprechend dokumentiert. Anfallende Abwässer werden durch sparsame Wassernutzung reduziert und bei Bedarf vor der Einleitung vorbehandelt. Dabei werden alle geltenden gesetzlichen Vorgaben und Grenzwerte eingehalten sowie Einträge wassergefährdender Stoffe durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen verhindert.

2.3.15 Nutzung erneuerbarer Energie

Zur Nutzung erneuerbarer Energien ist vorgesehen, den Energiebedarf so weit möglich durch nachhaltige Quellen zu decken. Hierzu wird insbesondere Strom aus erneuerbaren Energieträgern bezogen beziehungsweise vor Ort erzeugt, beispielsweise durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Der Eigenverbrauch der erzeugten Energie wird vorrangig genutzt, um den Bedarf an konventionell erzeugtem Strom zu reduzieren.

Die Mehrfamilienhäuser werden darüber hinaus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Damit wird die Wärmeversorgung auf ein bereits heute vergleichsweise emissionsarmes Versorgungssystem gestützt, dessen weiterer Ausbau und schrittweise Dekarbonisierung den Klimazielen der Stadt Mannheim und der MVV entspricht. Ziele der Stadt Mannheim und der MVV ist es, die Fernwärmeversorgung bis spätestens 2030 klimaneutral bereitzustellen.

Ergänzend werden energieeffiziente Anlagentechnik und optimierte Betriebsabläufe eingesetzt, um den Gesamtenergiebedarf zu senken und die Nutzung erneuerbarer Energien bestmöglich zu unterstützen

2.3.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Für Landschaftspläne und sonstige Planunterlagen ist vorgesehen, die Belange von Natur und Landschaft frühzeitig in die Planung einzubeziehen und mögliche Eingriffe auf das notwendige Maß zu beschränken. Vorhandene Vegetationsstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und in die Gestaltung integriert. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Flächeninanspruchnahme wird minimiert, Versiegelungen werden auf das erforderliche Maß begrenzt und soweit möglich, durch wasserdurchlässige Beläge reduziert. Die Planung berücksichtigt zudem die Erhaltung der Bodenfunktionen, den Schutz von Lebensräumen sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung der Maßnahmen in das Umfeld.

2.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnungen zur Umsetzung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung luftverunreinigender Emissionen vorgesehen. Hierzu zählen der Einsatz emissionsarmer Technologien, die regelmäßige Wartung der Anlagen, die Optimierung betrieblicher Abläufe sowie die Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen. Ziel ist es, zusätzliche Belastungen der Luftqualität zu vermeiden und das bestehende Immissionsniveau dauerhaft zu sichern.

2.3.18 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Maßnahmen zur Verringerung von Emissionen wirken sich zugleich positiv auf die Luftqualität, das Klima sowie auf Boden, Wasser und die menschliche Gesundheit aus. Ebenso trägt der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser zum Schutz von Boden und Gewässern bei und verhindert indirekte Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten. Die Begrenzung von Flächenversiegelungen unterstützt sowohl den Wasserhaushalt als auch die Bodenfunktionen und wirken sich zugleich günstig auf das Lokalklima aus. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den vorgesehenen Maßnahmen zu erwarten; vielmehr ergeben sich überwiegend gegenseitig verstärkende positive Effekte auf die Umwelt.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des derzeitigen Brachliegens der Fläche bietet sich diese grundsätzlich für eine Bebauung an. Im Stadtteil Seckenheim stehen darüber hinaus keine ausreichend großen, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, auf denen die Entwicklung einer neuen Wohnsiedlung in vergleichbarer Weise realisiert werden könnte.

2.5 Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans für schwere Unfälle und Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie.

Es muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden.

2.6 Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Grundlage der Bilanzierung ist der LUBW-Biotopwertschlüssel. Die beigefügte Tabelle sowie deren Erklärungen wurden durch die Planungsgruppe Darmstadt erstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich kein Ökopunktedefizit. Das nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Feldgehölze entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229097) wird über externe Maßnahmen ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der Methodik der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (Landesrecht BW, 2010) und der Rote Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs (LUBW, 2020) mit naturschutzfachlicher Beurteilung durch Gegenüberstellung des Ist- und des Plan-Zustands für Biotoptypen und Böden im B-Plan-Gebiet. Die Bewertung des Ist-Zustands der Biotoptypen erfolgte mit dem Feinmodul (Auf- und Abwertung von Biotopbeständen gegenüber dem Grundwert wegen jeweils individueller Eigenschaften).

Grundlagen sind:

- Bebauungsplan Nr. 63/24a „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 15.09.1984
- Bebauungsplan Nr. 63/24c „Seckenheim Nordwest“ „Für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24b) vom 21.06.1991
- Bebauungsplan Nr. 63/28a „Seckenheim-Nordwest, Gebiet westl. der Sinsheimer Straße“ (Teiländerung des BPL. Nr. 63/24) vom 24.07.1992
- Baumgutachten mit Daten zu den Einzelbäumen des Gebiets (Art, Stammumfang; PLESSING, Januar 2026)
- Eigene Kartierung der Biotoptypen

2.6.1 Biotoptypen-Bilanz

Für die Berechnung der Biotoptypen-Bilanz dienen Bebauungsplan Nr. 63/24a, Nr. 63/24c und Nr. 63/28a als Rechtsgrundlage für den letzten rechtlichen Zustand. Dabei wird jedoch die tatsächliche Entwicklung des Gebiets berücksichtigt, da der

gegenwärtige Bestand an wertvollen Biotopen ökologisch höherwertig ist als der nach den Bebauungsplänen rechtlich festgelegte Bestand.

Die Bilanzierung orientiert sich daher sowohl am rechtlichen Bestand als auch an der ökologischen Wertigkeit des tatsächlichen Zustands, um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Biotopstruktur sachgerecht abzubilden.



Abbildung 37: Bestandsbiotope (Planungsgruppe Darmstadt, 2026)

Die Bewertung wird folgendermaßen begründet:

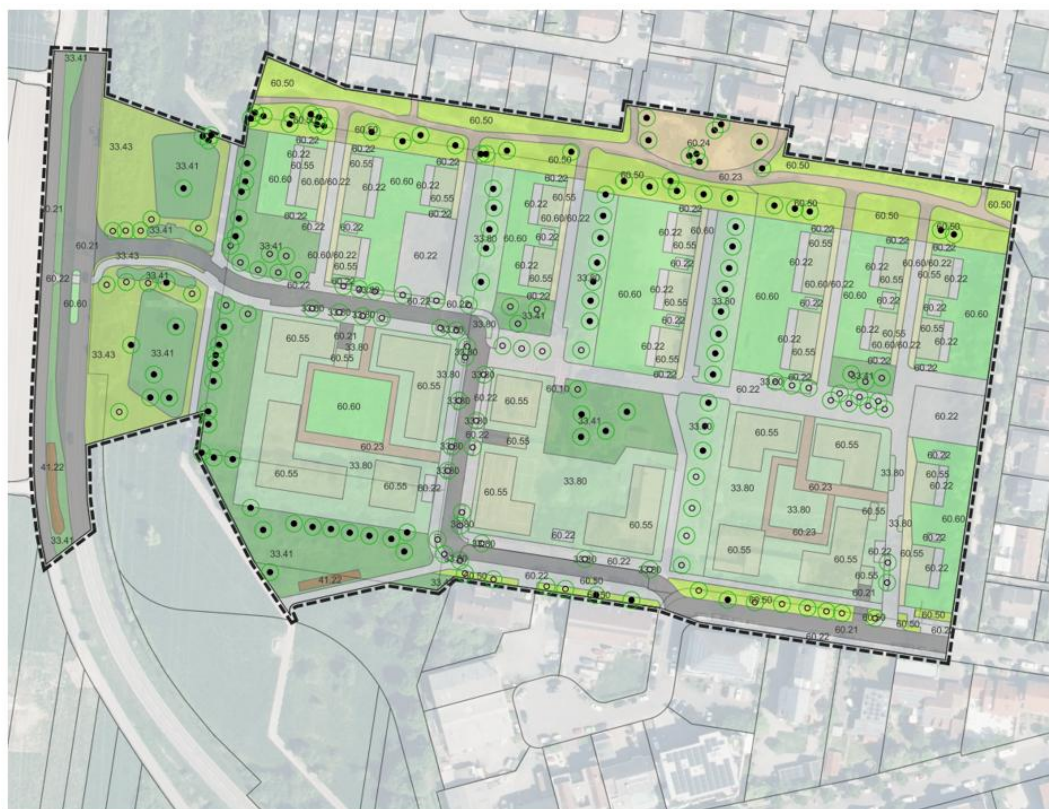
- Fettwiese mittlerer Standorte: Der Bestand des Geltungsbereichs wurde mit dem Normalwert (13 ÖP) eingestuft. Möglicherweise besteht eine Ruderalisierung, was eine geringere Wertigkeit bedingen würde. Von einer Abwertung wurde im Sinn einer Worst-Case-Betrachtung abgesehen. Sie sind für wiesentypische Tiere kaum als (Teil-) Lebensraum geeignet.
- Zierrasen: Auf dem ehemaligen Spielfeld im Osten des Gebietes besteht Zierrasen mit ruderalem Aufwuchs. Die Bewertung des Zierrasens wird dahingehend von 4 ÖP/m² auf 5 ÖP/m² angesetzt.
- Feldgehölz: Die Bestände werden mit 17 ÖP/m² eingestuft.
- Feldhecke mittlerer Standorte: Die Bestände werden mit 17 ÖP/m² eingestuft.

- Gebüsch mittlerer Standorte: Die Bestände werden aufgrund der Größe und der Ausprägung mit 9 ÖP/m² bewertet, dies entspricht einer Abwertung aufgrund der Größe und Ausprägung.
- Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte: Die Bewertung mit 16 ÖP/m² entspricht dem Normalwert
- CA+ (versiegelte Flächen [Bauwerk]): Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.10 (Von Bauwerken bestandene Flächen) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- CA+ (versiegelte Flächen [Straßen, Wege, Plätze]): Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.21 (Vollständig versiegelte Straße oder Platz) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- Gepflasterte Straße oder Platz: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.22 (Vollständig versiegelte Straße oder Platz) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- CA+ (wassergebundene Flächen [Wege, Plätze]): Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.23 (Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter) und haben im Planmodul 2 ÖP/m².
- Unbefestigter Weg oder Platz: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.24 und haben im Planmodul 3 ÖP/m².
- Kleine Grünfläche: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.50 und die Bewertung mit 4 ÖP/m² entspricht dem Normalwert
- Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen: werden mit 6 ÖP pro Baum berechnet. Der durchschnittliche Stammumfang von 228 vorhandene Bäume ist 88 cm.

Die Angaben für den Plan-Zustand werden folgendermaßen in den LUBW-Biotoptypenschlüssel übertragen und entsprechend der ÖKVO-Methodik bewertet:

- Fettwiese mittlerer Standort auf Versickerungsflächen: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 33.41 und haben im Planmodul 13 ÖP/m².
- Magerwiese mittlerer Standorte: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 33.43 und haben im Planmodul 21 ÖP/m².
- Zierrasen: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 33.80 und haben im Planmodul 6 ÖP/m².
- Feldhecke: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 33.22 und haben im Planmodul 17 ÖP/m².
- versiegelte Flächen: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.10 (Von Bauwerken bestandene Flächen) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- versiegelte Flächen: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.21 (Vollständig versiegelte Straße oder Platz) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- Gepflasterte Straße oder Platz: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.22 (Vollständig versiegelte Straße oder Platz) und haben im Planmodul 1 ÖP/m².
- wassergebundene: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.23 (Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter) und haben im Planmodul 2 ÖP/m².
- Unbefestigter Weg oder Platz: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.24 und haben im Planmodul 3 ÖP/m².
- Kleine Grünfläche: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.50 und haben im Planmodul 4 ÖP/m².

- Bewachsenes Dach: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.55 und haben im Planmodul 4 ÖP/m².
- Garten: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.60 und haben im Planmodul 6 ÖP/m².
- Vorgärten: Die Flächen entsprechen dem Biotoptyp 60.60 und 60.22 und haben im Planmodul 3 ÖP/m².
- Die zu erhaltenden Einzelbäume stehen auf einem mittelwertigen Biotoptyp. Für sie werden 6 Ökopunkte pro Baum berechnet. Der durchschnittliche Stammumfang von 101 vorhandenen Bäume ist 99 cm. Der durchschnittliche Stammumfang der 3 für Artenschutzmaßnahmen zu erhaltenden Bäume ist 95 cm.
- Bei der Planung der Einzelbaumpflanzungen wird von den standardmäßigen Baumqualitäten der Stadt Mannheim ausgegangen. Das bedeutet 75 cm Stammumfang bei Pflanzung. Für die geplanten Bäume wird ein geringwertiger Untergrund angenommen (33.80). Es werden 8 Ökopunkte berechnet.



	Geltungsbereich		60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz		60.55 bewachsenes Dach
	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte		60.22 Gepflasterte Straße oder Platz		60.60 Garten
	33.43 Magerwiese mittlerer Standorte		60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter		60.60/ 60.22 Vorgarten
	33.80 Zierrasen		45.30 Einzelbaum Bestand		45.30 Einzelbaum Planung
	41.22 Feldhecke		60.24 Unbefestigter Weg oder Platz		
	60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		60.50 Kleine Grünfläche		

Abbildung 38: Ausgleichsplan (Planungsgruppe Darmstadt, 2026)

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 1: Biotoptypen-Bilanz

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Biotope						
Biotoptyp	ÖKVO-Code	Biotopwert	Ist-Zustand		Plan-Zustand	
			Flächen	Ökopunkte	Fläche	Ökopunkte
Bewertung im Feinmodul						
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	13	5.498	71.474		
Zierrasen	33.80	5	11.571	57.855		
Feldgehölz	41.10	17	1.382	23.494		
Feldhecke mittlerer Standorte	41.22	17	191	3.247		
Gebüsch mittlerer Standorte	42.20	9	86	774		
Brombeer-Schlehen-Gebüsch mittlerer Standorte	42.24	16	438	7.008		
Von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	836	836		
Völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1	5.187	5.187		
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	2.872	2.872		
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	60.23	3	16.629	49.887		
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	60.23	2	3.194	6.388		
Unbefestigter Weg oder Platz	60.24	3	857	2.571		
Kleine Grünfläche	60.50	4	10.620	42.480		
Zwischensumme			59.361	274.073		
228 Bäume, Mittlerer Stammumfang 88 cm StU à 6 Punkte	45.30	6	120.384			
Summe flächige Biotope und Bäume			394.457			
Biotoptyp	ÖKVO-Code	Biotopwert	Ist-Zustand		Plan-Zustand	
			Flächen	Ökopunkte	Fläche	Ökopunkte
Bewertung im Feinmodul						
Fettwiese mittlerer Standorte	33.41	13			7.891	102.583
Magerwiese mittlerer Standorte	33.43	21			2.800	58.800
Zierrasen	33.80	6			9.735	58.410
Feldhecke	41.22	17			191	3.247
Von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1			7	7
Völlig versiegelte Straße oder Platz	60.21	1			5.230	5.230
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1			9.281	9.281
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	60.23	2			2.252	4.504
Unbefestigter Weg oder Platz	60.24	3			857	2.571
kleine Grünfläche	60.50	4			5.392	21.568
bewachsenes Dach	60.55	4			7.295	29.180
Garten	60.60	6			7.488	44.928
Mischfläche Teilversiegelt und Garten	60.60/60.22	3			942	2.826
Zwischensumme					59.361	343.135
Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen - Erhalt (101 Stück mit 99 cm StU à 6 Punkte)	45.30	6			59.994	
Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen - Erhalt (3 Stück mit 95 cm StU à 6 Punkte)	45.30	6			1.710	
Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen - Neupflanzungen auf öffentlicher Grünfläche (22 Stück mit 75 cm StU à 8 Punkte)	45.30	8			13.200	
Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen - Neupflanzungen im Straßenraum (54 Stück mit 75 cm StU à 8 Punkte)	45.30	8			32.400	
Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen - Neupflanzungen in Versickerungsanlagen (8 Stück mit 75 cm StU à 8 Punkte)	45.30	8			4.800	
Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen - Neupflanzungen auf den Baugrundstücken (35 Stücke mit 75 cm StU à 8 Punkte)	45.30	8			21.000	
Summe flächige Biotope und Bäume					476.239	
Überschuss Ökopunkte Plan- und Ist-Zustand					81.782	21%

Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand des B-Plan Gebiets:

- Der Bestandswert der Biotoptypen mit Bäumen entspricht 394.457 ÖP.
- Der Planwert der Biotoptypen mit Bäumen entspricht 476.239 ÖP.
- Es besteht ein Überschuss von 81.782 ÖP.

2.6.2 Boden-Bilanz

Die Bewertung des Bodens und die Beurteilung von Eingriffen sowie von Maßnahmen werden nach den Vorgaben der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg (LUBW, 2012) (im Folgenden als „Arbeitshilfe Boden“ bezeichnet) und der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg, Abschnitt 3, vorgenommen (Landesrecht BW, 2010).

Die Bewertung von Böden erfolgt anhand der Einstufungen für die Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Jede dieser Funktionen wird innerhalb einer Spanne von 0 (keine Funktion) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft. Die Gesamtbewertung ist der Durchschnitt der drei Einstufungen. Zur Ermittlung der Ökopunkte pro Quadratmeter wird die Gesamtbewertung mit 4 multipliziert (Landesrecht BW, 2010: Abs. 3.1.1). Ein Boden kann somit bis zu 16 ÖP/m² erreichen.

Auf Grund der nicht vorhandenen Bodendaten werden die Daten der unbelasteten Böden von den umliegenden Bodenwerten abgeleitet.

Tabelle 2: Boden-Bilanz der B-Plan-Gebiete (Ist/Plan-Zustand)

Eignungs-Ausgleichs-Bilanz der Böden								
Ist-Zustand		Bewertung der Funktionen				Ökopunkte		
Bodeneinheiten	Flächen (m²)	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung	Ökopunkte je m²	Ökopunkte gesamt	
Natürlicher Boden	14.185	2	3	3	2,667	10,67	151.307	
Natürlicher Boden mit Vorbelastung	15.443	1,5	2	0,5	1,333	5,33	82.363	
Teilversiegelt	6.928	1	1	1	1,000	4,00	27.712	
teilversiegelter Boden mit Vorbelastung	16.791	0,5	0,5	0,5	0,500	2,00	33.582	
Vollständig versiegelt	6.014	0	0	0	0,000	0,00	0	
Summe	59.361						294.963	
Plan-Zustand								
Plan-Zustand		Bewertung der Funktionen				Ökopunkte		
Bodeneinheiten	Flächen (m²)	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Gesamtbewertung	Ökopunkte je m²	Ökopunkte gesamt	
Natürlicher Boden	17.594	2	3	3	2,667	10,67	187.669	
Natürlicher Boden mit Vorbelastung	14.575	1,5	2	0,5	1,333	5,33	77.733	
Teilversiegelt	6.645	1	1	1	1,000	4,00	26.580	
teilversiegelter Boden mit Vorbelastung	5.822	0,5	0,5	0,5	0,500	2,00	11.644	
Vollständig versiegelt	5.272	0	0	0	0,000	0,00	0	
Dachfläche mit Begrünung	7.295	0,75	0,75	0,75	0,750	3,00	21.885	
Versickerungsmulden mit bewachsenem Oberboden	1.894	1	1	1	1,000	4,00	7.576	
Versickerungsmulden mit bewachsenem Oberboden mit Vorbelastung	264	0,5	0,5	0,5	0,500	2,00	528	
Summe	59.361						333.616	
Überschuss Ökopunkte Plan- und Ist-Zustand							38.652	

Für das Plangebiet liegen keine Bodendaten vor. Für die natürlichen Böden im Plangebiet werden folgende Parameter festgesetzt:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch (3,0)
- Gesamtbewertung: 2,667 (entspricht 10,67 ÖP/m²).

Die Bewertung orientiert sich an den für die umliegenden, unbelasteten Böden vorliegenden Bodenkennwerten sowie an den Eigenschaften der im Plangebiet vorkommenden Auenbraunerden.

Die anthropogen vorbelasteten Bodenbereiche werden aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kiesgrube und der anschließenden Verfüllung in ihren Bodenfunktionen reduziert bewertet. Für diese Flächen wird eine Gesamtbewertung von 1,33 (5,33 ÖP/m²) angesetzt.

Teilversiegelte Flächen besitzen weiterhin eingeschränkte Bodenfunktionen und werden mit einer Gesamtbewertung von 1,0 (4,0 ÖP/m²) bewertet. Teilversiegelte Flächen mit anthropogener Vorbelastung erhalten aufgrund der zusätzlichen Einschränkungen eine Gesamtbewertung von 0,5 (2,0 ÖP/m²).

Vollständig versiegelte und überbaute Flächen erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen und werden daher mit der Bewertungsklasse 0 (0 ÖP/m²) angesetzt.

Die im Planzustand vorgesehenen Dachbegrünungen werden als bodenbezogene Minimierungsmaßnahme berücksichtigt. Aufgrund der vorgesehenen Substratmächtigkeit von mindestens 15 cm werden diese entsprechend der „Arbeitshilfe Boden“ mit einer Gesamtbewertung von 0,75 (3,0 ÖP/m²) bewertet.

Die geplanten Versickerungsmulden mit bewachsenem Oberboden übernehmen wesentliche Bodenfunktionen hinsichtlich Wasserrückhalt und Filterwirkung und werden daher mit einer Gesamtbewertung von 1,0 (4,0 ÖP/m²) bewertet. Für Mulden auf vorbelasteten Böden wird entsprechend eine Gesamtbewertung von 0,5 (2,0 ÖP/m²) angesetzt.

Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand innerhalb des Geltungsbereichs:

- Der Bestandswert der Boden-Bilanzierung entspricht 294.963 ÖP.
- Der Planwert der Boden-Bilanzierung entspricht 333.616 ÖP.
- Es besteht ein Überschuss von 38.652 ÖP.

2.6.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Planung zwei geschützte Habitate – die Feldhecke und das Feldgehölz – beeinträchtigt werden. Das Feldgehölz wird durch externe Maßnahmen ausgeglichen, während der Ausgleich für die Feldhecke planintern erfolgt.

Die Biotopbilanzierung zeigt, dass die Planung gegenüber dem Ausgangszustand einen Überschuss von 81.782 Ökopunkten erzielt. Auch die Bodenbilanz fällt positiv aus und weist einen Überschuss von 38.652 Ökopunkten auf.

Insgesamt ergibt sich damit ein Gesamtüberschuss von 120.434 Ökopunkten.

2.6.4 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des entfallenden Feldgehölzes wurde das Flurstück Nr. 61209, südlich von Friedrichsfeld, als potenzielle Maßnahmenfläche ausgewählt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bietet sich insbesondere die Anlage einer dreiecksförmigen Ausgleichsfläche im südwestlichen Bereich zwischen den bestehenden Wegen an. Dadurch kann die verbleibende Fläche weiterhin sinnvoll bewirtschaftet und eine Zerschneidung des Flurstücks vermieden werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsfläche möglichst bis an die vorhandenen Flurstücksgrenzen beziehungsweise an den Wegrand herangeführt wird. Auf diese Weise können zusätzliche, für die Landwirtschaft nur eingeschränkt oder nicht nutzbare Restflächen („verlorene Flächen“) vermieden und eine zweckmäßige Grundstücksstruktur erhalten werden.

Die endgültige Abgrenzung und Lage der Maßnahmenfläche kann erst im weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens nach Einreichung des Antrags bei der UNB abschließend festgelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt daher im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit den zuständigen Behörden.

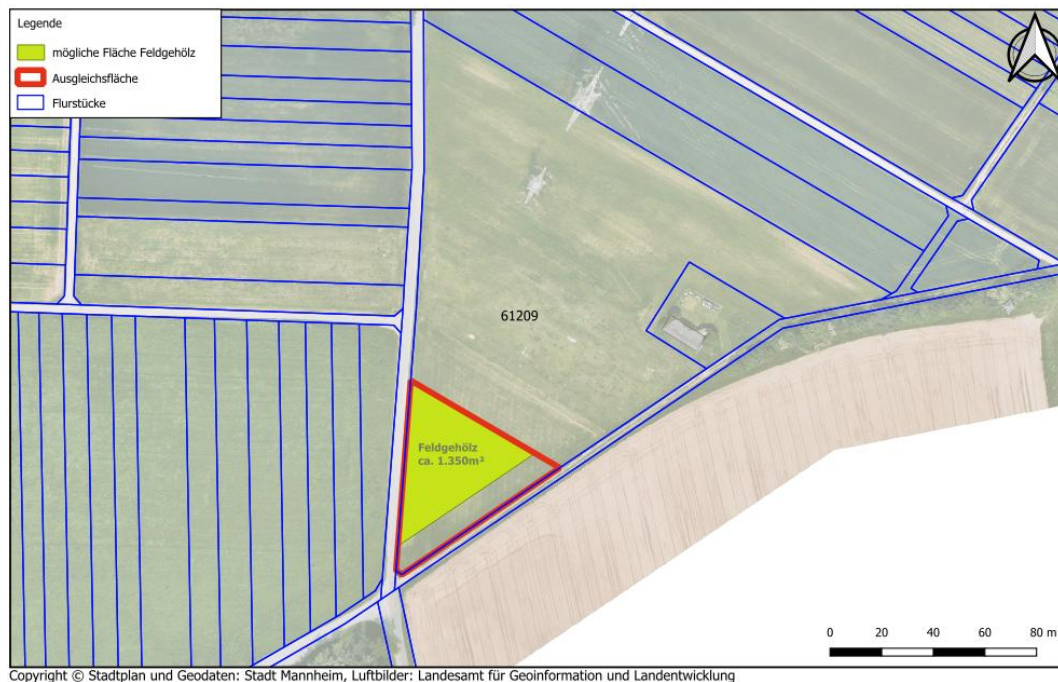


Abbildung 39: Ausgleichsfläche für Feldgehölz (Stadt Mannheim, 2026)

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

(gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan wurde eine Besichtigung des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen die unter Kapitel 0 zusammengestellten Fachplanungen, unter Kapitel 1.3 Vorgaben der Raumordnung und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor.

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

(gem. Anlage 1 Nr. 3b BauGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen durch die Stadt;
- Monitoring der Pflegemaßnahmen und Besiedelung der Mauereidechsen;

- Monitoring der Habitatpflege und der Annahme des Tageseinstandes der Schleiereule.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fläche der Planung zur Neugestaltung der Otto-Bauder-Anlage umfasst 5,9 ha und soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Mit dem Rückbau der bestehenden Nutzungen und der anschließenden Entwicklung eines Wohnquartiers verändert sich die Flächennutzung grundlegend. Anstelle der bisherigen Sportflächen entstehen öffentliche Grünflächen sowie private Gartenbereiche. Neben partiellen Entsiegelungen bleiben zahlreiche Bestandsgehölze erhalten und werden durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Neuversiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude zu mindern.

Das neue Wohngebiet schließt räumlich an das bestehende Wohngebiet von Seckenheim an, aktiviert eine bislang nicht öffentlich zugängliche und ungenutzte Fläche und schafft dringend benötigten Wohnraum.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna sowie Landschaft. Das Bodenpotenzial wird vor allem durch zusätzliche Versiegelungen dauerhaft reduziert. Für Flora und Fauna entstehen Beeinträchtigungen durch den Verlust vorhandener Biotopstrukturen.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind die Auswirkungen hingegen als gering einzustufen. Die Lärmauswirkungen auf die umliegende Bebauung wurden im schalltechnischen Gutachten (Konzept dB plus, 2026) untersucht. Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen sind keine unzumutbaren Lärmauswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus wurde der Boden im Plangebiet aufgrund vorhandener Altablagerungen im Gutachten „Otto-Bauder-Anlage in Mannheim - Umwelttechnische Untersuchung“ (RT Consult GmbH, 2024) und „Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht; Otto-Bauder-Anlage“ (WPW Geoconsult Südwest, 2019) untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass von den Altablagerungen keine Gefährdung für Boden oder Grundwasser ausgeht.

Zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen. Auf den Baugrundstücken sind Anpflanzungen und Begrünungen vorgesehen; Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dächer von Tiefgaragen sind mindestens bis zu 50% mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen. Niederschlagswasser wird über Versickerungsmaßnahmen dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie für die Gesamtfläche der Otto-Bauder-Anlage wurden floristische und faunistische Erfassungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2025 ein Artenschutzmaßnahmenkonzept (BIOPLAN, 2025) einschließlich Biotoptypenkartierung und -bewertung sowie ein

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG erstellt.

Im Rahmen der Artenschutzgutachten wurden für die durch die Planung betroffenen europarechtlich geschützten Tierarten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) und für Mauereidechsen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entwickelt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch vertragliche Regelungen dauerhaft gesichert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der durch die Planung verursachte Eingriff zwar nicht unerheblich ist, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter jedoch insgesamt begrenzt bleiben und durch geeignete Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen eine positive Gesamtbilanz auf. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt von einer positiven städtebaulichen und funktionalen Entwicklung des Gebiets auszugehen.

3.4 Referenzen

Fachgesetze

Die für den vorliegenden Umweltbericht relevanten Fachgesetze sind unter Kapitel 1.2 zusammengestellt.

Gutachten

- Koehler & Leutwein (2025): Verkehrskonzept Otto-Bauder-Anlage
- WPW Geoconsult Südwest (2019): Geo-, Umwelt- und Abfalltechnischer Bericht
- RT Consult GmbH (2024): Umwelttechnische Untersuchung
- IGB Rhein-Neckar (2025): Bodenmanagementkonzept
- Planungsbüro PISKE (2025): Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2025): Klimaökologische Expertise
- GefaÖ GmbH (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- BIOPLAN (2025): Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Otto-Bauder-Anlage“ in Mannheim-Seckenheim
- PLESSING (2019,2021,2023,2026): Begutachtung von Zustand und Wertigkeit der Bäume im Bereich geplanter Baumaßnahmen
- Konzept dB plus GmbH (2026): Schalltechnisches Gutachten

Online-Quellen

- Landesrecht BW (2010) – Ökokontoverordnung ÖKVO. <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-%C3%96koKVBWrahmen>
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: LGRB-Kartenviewer, <https://maps.lgrb-bw.de/>
- LUBW (2020, 31. Dezember): Rote Liste der Biotoptypen Baden-Württembergs mit naturschutzfachlicher Beurteilung. <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/10247>
- LUBW (2012, Dezember): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/70430> [24.09.2024]
- LUBW (2010): Naturräume Baden-Württembergs. <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/96935>
- Metropolregion Rhein-Neckar (2014, 15. Dezember): Raumnutzungskarte (Ost). https://www.m-r-n.com/organisationen/verband/Plandokumente/ERP_Raumnutzungskarte-Blatt_Ost.pdf [10.07.2024]
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2023, 22. Dezember): Flächennutzungsplan. http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/web/Grafiken/FNP-Fortschreibung-Kartenausgabe_Stand_22122023_klein.pdf [10.07.2024]
- Stadt Mannheim (2024, 10. Juli): Bebauungspläne. <https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=fb61> [10.07.2024]
- Stadt Mannheim (2021): Katasterdaten
- Stadt Mannheim (2019, 28. Mai): Baumschutzsatzung. <https://www.mannheim.de/sites/default/files/2019-06/s03-09.pdf> [10.07.2024]