

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat IV

Az. 60.14.00-63.33

09.01.2020

**V008/2020**

Betreff

Bebauungsplan Nr. 63.33 "Otto-Bauder-Anlage" in Mannheim-Seckenheim

Hier:  
Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge                      | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus | Zuständigkeit |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| 1. Bezirksbeirat Seckenheim         | 12.02.2020     | öffentlich            | Vorberatung   |
| 2. Ausschuss für Umwelt und Technik | 19.03.2020     | öffentlich            | Entscheidung  |

Stadtbezirksbezug:  
10 Seckenheim

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Seckenheim

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja

**Beschlussantrag:**

- Für den in der Beschlussanlage 1 gekennzeichneten Bereich der Sportanlage nördlich der Wildbader Straße in Mannheim-Seckenheim wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 63.33 "Otto-Bauder-Anlage"). Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
- Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit Flächen für die erforderliche soziale Infrastruktur.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch eine Auslegung der Planunterlagen beim Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center.

5. Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
  
1. 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 Ortsteils Seckenheim" vom 06.12.1978 und Bebauungsplan Nr. 63/24a "für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim" vom 15.09.1984.

# BESCHLUSSVORLAGE

## V008/2020

**1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich.

Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abgewogen.

**2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordern, ist verbindliches Planungsrecht geschaffen.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt in verbindliches Planungsrecht um.

**3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Anzahl der Vorlagen im Rahmen der Bauleitplanung

**Begründung:**

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

| Kennzahl | Zielwert bisher | Zielwert neu |
|----------|-----------------|--------------|
|          |                 |              |
|          |                 |              |

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

**4) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

| Ergebnishaushalt | Aktuelles HH-Jahr | jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in € | Erläuterungen |
|------------------|-------------------|--|---------------|
| Ertrag           |                   |  |               |
| Personalaufwand  |                   |  |               |
| Sachaufwand      |                   |  |               |
| Transferaufwand  |                   |  |               |
| Zuschüsse        |                   |  |               |
| <b>Saldo</b>     |                   |  |               |

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite ..... dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

| Jahr | Betrag | Produkt-Nr. xxxxx | Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx |
|------|--------|-------------------|---|
| 20xx |        |                   |   |
| 20xx |        |                   |   |

- 6)

| Finanzhaushalt | Aktuelles HH-Jahr | jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in € | Erläuterungen |
|----------------|-------------------|--|---------------|
| Einzahlungen   |                   |  |               |
| Auszahlungen   |                   |  |               |
| <b>Saldo</b>   |                   |  |               |

Dr. Kurz

Quast

## Kurzfassung des Sachverhalts

### Übersichtslageplan

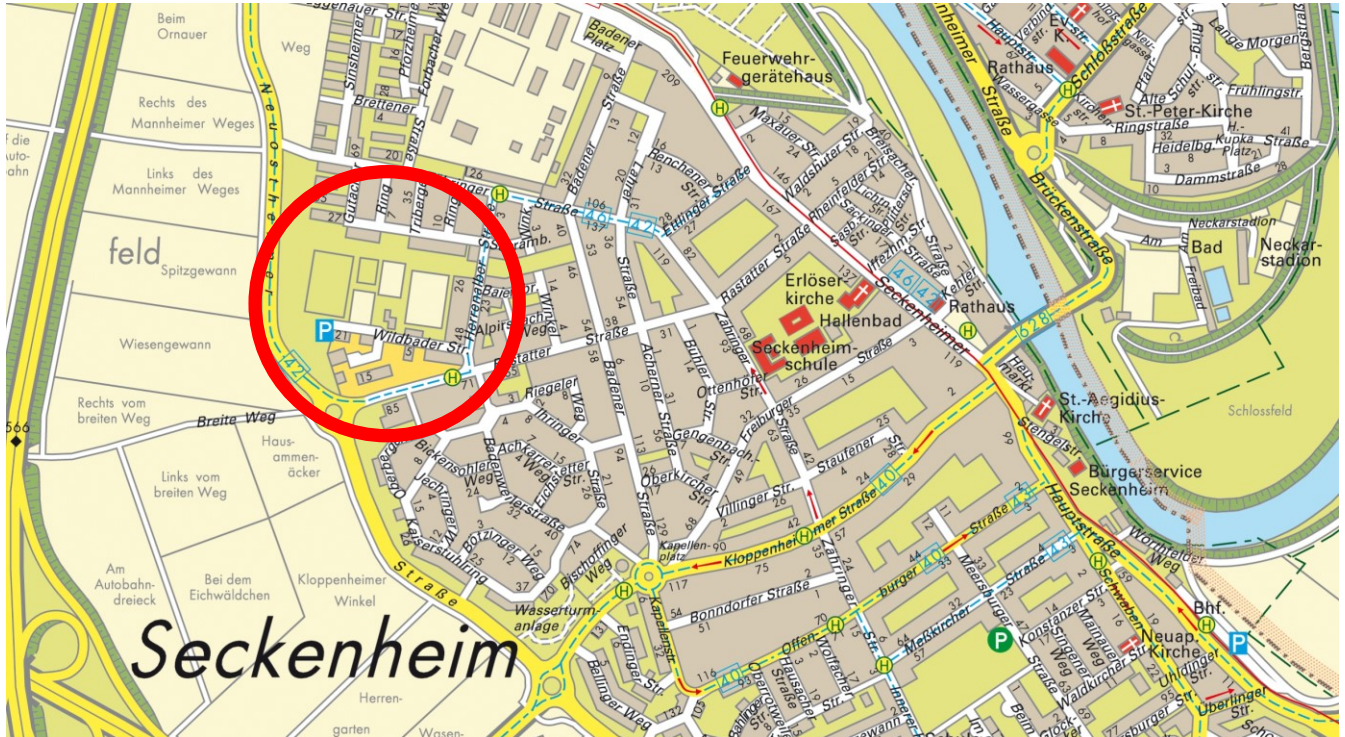


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (genordet, ohne Maßstab)

### Lage des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Seckenheims und umfasst im Wesentlichen die Otto-Bauder-Sportanlage. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Straßen Gutacher und Triberger Ring, im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Herrenalber Straße, im Süden durch die Wildbader Straße und im Westen durch die der Neuostheimer Straße vorgelagerten Grünflächen begrenzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

### Anlass und Ziele der Planung

Die Planungsüberlegungen für die Otto-Bauder-Anlage sind Folge der Sportkonzeption Seckenheim, die dem Gemeinderat mit der Informationsvorlage V190/2019 vorgestellt wurde. Demnach ist vorgesehen, für die Vereine SV 98/07 Seckenheim und TSG Seckenheim künftig an verschiedenen, voneinander getrennten Standorten ein individuelles, auf die Bedürfnisse der Vereine zugeschnittenes Angebot zu schaffen. Geplant ist, dem SV 98/07 Seckenheim künftig die städtische Bezirkssportanlage unter Wahrung der bestehenden Vereins- und Schulsportnutzungen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und zu übergeben. Gleichzeitig gibt der Verein die Nutzung der Otto-Bauder-Anlage auf. Die Übergabe der beiden Gelände ist für Sommer 2020 geplant. Parallel dazu unterstützt die Verwaltung durch weitere planerische Schritte den TSG Seckenheim bei der Verortung seiner Sportflächen auf der ehemaligen STEM-Kaserne. Für die STEM-Kaserne wurde diesbezüglich bereits eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans soll parallel zur Otto-Bauder-Anlage erfolgen.

Mit der Reorganisation der Sportstätten im Stadtteil und der Nutzung der ehemaligen STEM-Kaserne für Sportzwecke steht die Fläche der heutigen Otto-Bauder-Anlage für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Die integrierte Lage bietet das Potenzial neuer Wohnbauflächen im Innenbereich. Gleichzeitig können Flächen für Kindertageseinrichtungen, deren Bedarf aus der Gebietsentwicklung selbst und der demographischen Entwicklung im Stadtteil resultiert (vgl. V145/2019), bereitgestellt werden. Ziel der Planung ist daher eine städtebaulich angemessene Aufsiedelung des Plangebietes mit Wohnungsbau, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt.

### Städtebauliches Potential und mögliche Konzeption

Die Otto-Bauder-Anlage stellt – neben den Hammond Barracks – für den Stadtteil Seckenheim eine bedeutende Innenentwicklungsfläche zur Schaffung von Wohnraum insbesondere für vorstädtisch orientierte Zielgruppen dar. Die Bruttofläche der zur Überplanung vorgesehenen Grundstücke beträgt ca. 46.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche umfasst die Sportanlagen des Vereins (ca. 37.700 m<sup>2</sup>), eine Erweiterungsfläche für den Parkplatz der Sportanlagen (ca. 3.000 m<sup>2</sup>), den öffentlich zugänglichen Bolzplatz in der Mitte des Areals (ca. 3.200 m<sup>2</sup>) sowie eine östlich angrenzende Wegeverbindung (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) und einen Teil der Grünfläche im Nordosten der Anlage (ca. 800 m<sup>2</sup>), die voraussichtlich zur Erschließung des Gebietes erforderlich wird. Die nördlich angrenzende Grünverbindung mit integriertem Spielplatz ist Teil einer bis zur Badener Straße weiterführenden Grünachse und soll erhalten bleiben. Eigentümer der Otto-Bauder-Sportanlage ist die Stadt Mannheim; ihr alleiniger Pächter ist der Sportverein (SV) 98/07 Seckenheim e.V..

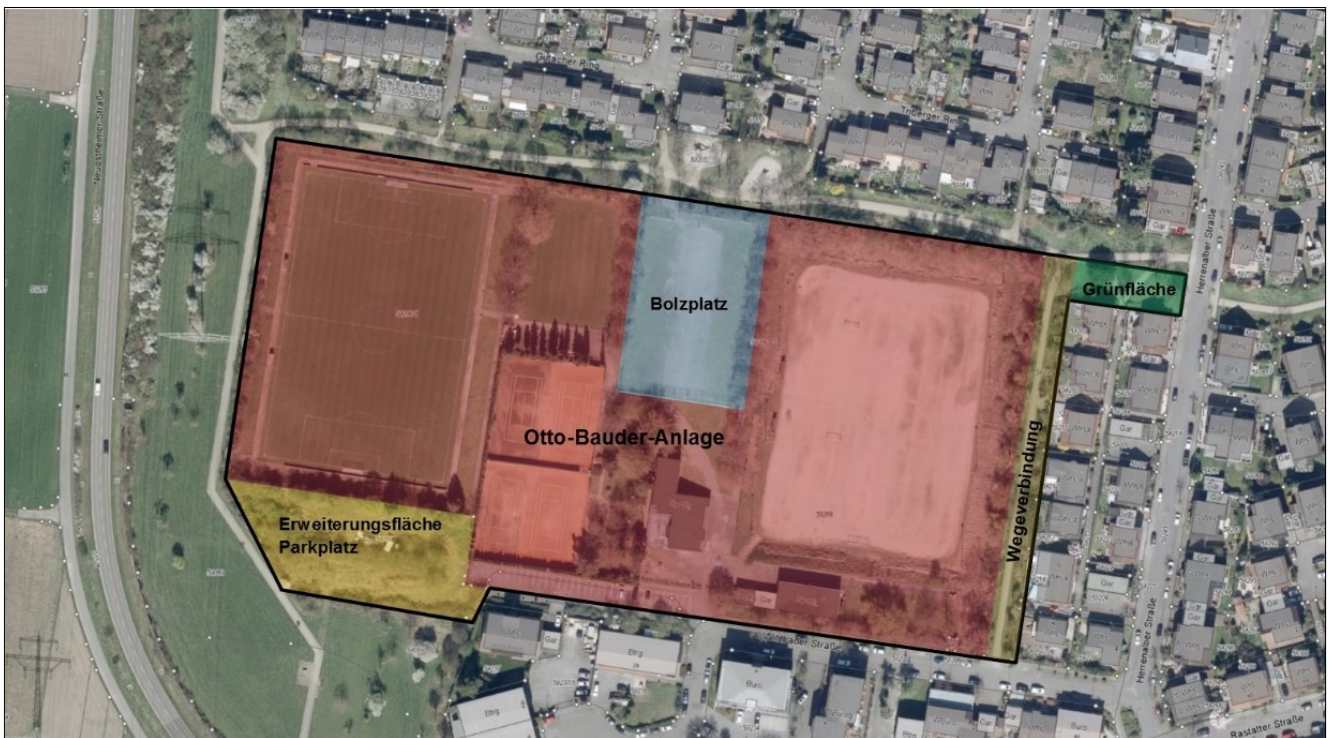


Abbildung 2: Bestehende Nutzungen im Plangebiet

### *Bebauung*

Aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfs der Stadt Mannheim und der integrierten Lage des Plangebietes mit umgebend überwiegend Wohnbebauung erscheint die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Die Entscheidung für bestimmte Bauformen hat unmittelbare Auswirkungen auf die potenzielle Anzahl an Wohneinheiten, die im Gebiet geschaffen werden können. Nach Abzug der Flächen für Erschließung, Grünflächen etc. lassen sich bei einer Doppelhausbebauung mit Grundstücken von ca. 350 m<sup>2</sup> überschlägig lediglich 80-90 Doppelhäuser realisieren. Eine durchgehend 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht dagegen ca. 300 bis 450 Wohneinheiten. Die Bebauung mit ausschließlich Ein- und Doppelhäusern schafft demnach nur wenig neue Wohneinheiten. Auch besteht keine Möglichkeit zur Schaffung preisgünstigen Mietwohnungsbaus, da weder das Quotenmodell der Stadt Mannheim greift, noch geförderte Mietwohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogrammes entstehen können. Eine durchgehend 4-geschossige Bebauung hingegen fügt sich städtebaulich nicht ein. Aus Sicht der Verwaltung erscheint daher ein vielfältiges Angebot in unterschiedlichen Bauformen, die einen harmonischen Übergang zum Bestand entwickeln, sinnvoll. Im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes sollen daher Grundstücke für Doppelhäuser, für Reihenhäuser und in Teilbereichen auch für einen moderaten Mehrfamilienhausbau vorgesehen werden.

### *Soziale Infrastruktur*

Abhängig von der Zahl der geplanten Wohneinheiten entsteht aus der Gebietsentwicklung heraus ein Bedarf für Kindertagesbetreuungen. Zusätzlich besteht aufgrund der demografischen Entwicklung bereits heute ein Bedarf für eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung. Die entsprechenden Flächen für beide Bedarfe sind im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

An der Nordseite außerhalb des Plangebietes besteht ein gut ausgestatteter Kinderspielplatz, der in der Grünverbindung erhalten werden kann. Der mittig zwischen den Sportanlagen liegende Bolzplatz sollte im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung an den westlichen Rand des Plangebietes verlegt werden, um Lärmkonflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden. Größe und Lage der Anlage müssen im Rahmen der folgenden Planungsschritte geprüft werden.

### *Erschließung*

Das Plangebiet verfügt derzeit nur über eine Zufahrt von der Wildbader Straße. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes erscheint es sinnvoll, eine zweite Zufahrt zu realisieren. Dies ist im Wesentlichen im Nordosten der Fläche über die Grünfläche an der Herrenalber Straße möglich. Die Fläche ist ausreichend groß, sodass trotz einer neuen Straßenverbindung der Grünzug vom Ortsrand bis zur Badener Straße ohne eine Verengung durchgängig erhalten bleiben kann. Vom Gutacher sowie vom Triberger Ring aus besteht die Möglichkeit, Fuß- und Radwegeverbindungen in das Areal zu verlängern und so eine fußläufige Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen.

### *Grünflächen*

Nördlich der Sportanlagen befindet sich eine vom westlichen Ortsrand bis zur Badener Straße reichende Grünachse mit integriertem Kinderspielplatz und soll erhalten bleiben. Der östlich an die Otto-Bauder-Anlage angrenzende Weg hat keine weiterführende Verbindungsfunktion und kann daher auch in das Plangebiet integriert werden. Dies ist im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen.

Auf der Sportfläche sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich Baumbestände, die im Rahmen der weiteren Planungen aufgemessen und begutachtet werden. Die Bäume sind bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts zu berücksichtigen.

### *Klimaschutz und Klimafolgenanpassung*

Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch bei Bebauungsplänen werden besondere Anforderungen zur Erfüllung dieses Leitbildzieles gestellt. Der Bebauungsplan soll auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.

### **Weitere Planungsschritte**

Im weiteren Verfahren sollen der Bezirksbeirat und die Bürger des Stadtteils in verschiedenen Schritten eingebunden werden. Der städtebauliche Entwurf soll im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens erarbeitet werden. Die Eckpunkte hierfür werden vorab dem Bezirksbeirat (BBR) und dem Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) vorgestellt.

### **Verfahren**

Zur Umsetzung der Planung ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Es entfallen die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **Beschlussanlage**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ (Verkleinerung)  
(Stand: 09.01.2020)
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“  
(Stand: 09.01.2020)

Das farbige Original des Geltungsbereichs im Maßstab 1:500 hängt während der Sitzung aus.

**Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“  
(Verkleinerung, Stand 09.01.2020)**



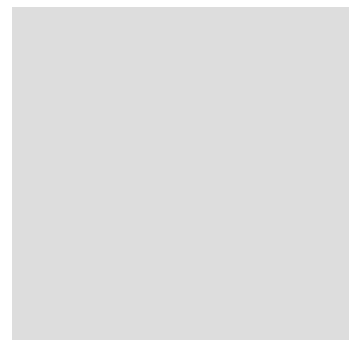
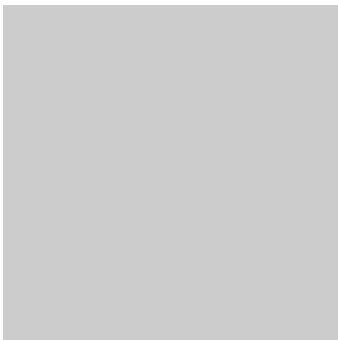
genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 63.33

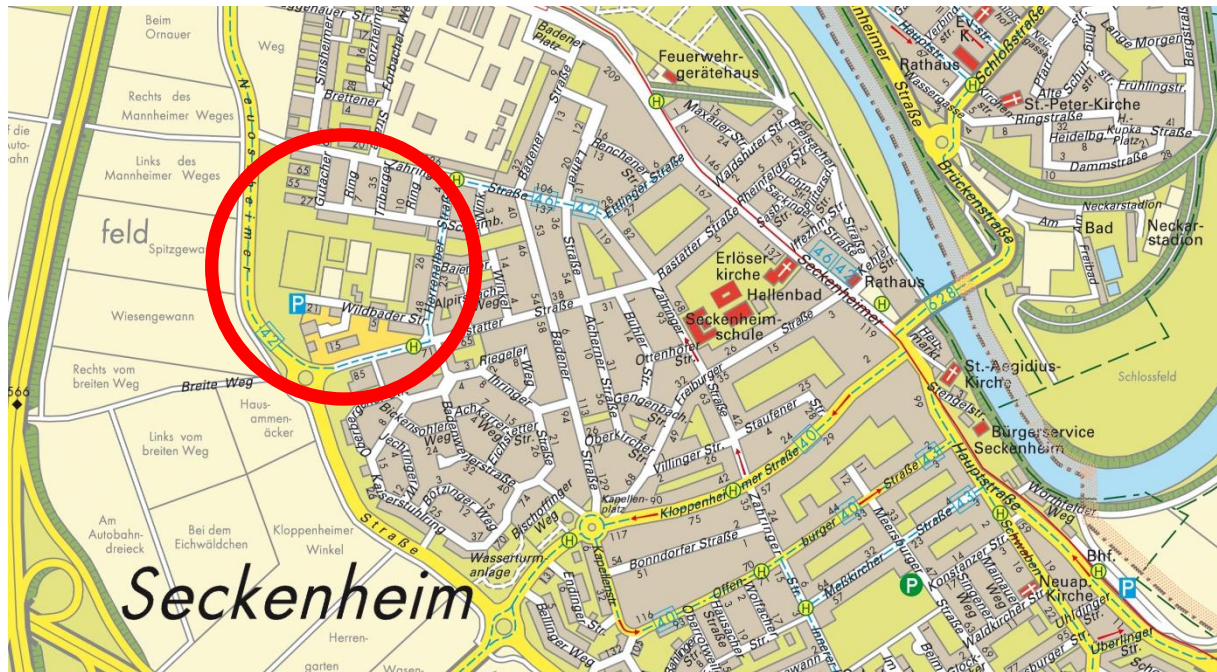
**Otto-Bauder-Anlage**  
in Mannheim – Seckenheim

**BEGRÜNDUNG**

Aufstellungsbeschluss



## Übersichtslageplan



---

## Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Öffentliche Bekanntmachung
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

### Billigungs-/Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

- Inkrafttreten

---

## Bearbeitung



STADT MANNHEIM <sup>2</sup>

Projektleitung Stadt Mannheim:

Johanna Doepner, 0621/ 293- 74 06, [johanna.doepner@mannheim.de](mailto:johanna.doepner@mannheim.de)

Pia Müller, 0621/ 293- 71 11, [pia.mueller@mannheim.de](mailto:pia.mueller@mannheim.de)

## **INHALT**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Erfordernis und Ziele der Planaufstellung</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planverfahren</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung des Plangebietes</b>                                  | <b>6</b>  |
| 4.1      | Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten | 6         |
| 4.2      | Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen        | 7         |
| 4.3      | Erschließung des Plangebietes   | 7         |
| <b>5</b> | <b>Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet</b>           | <b>7</b>  |
| 5.1      | Übergeordnete Planungen   | 7         |
| 5.2      | Rechtliche Planungsvorgaben   | 9         |
| 5.3      | Sonstige Satzungen  | 10        |
| <b>6</b> | <b>Umweltbelange</b>  | <b>11</b> |

## **1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**

Die Sportanlagen im Stadtteil Seckenheim sind für eine zukunftsorientierte Ausrichtung und Weiterentwicklung des vereinsgebundenen Sports in Seckenheim nicht befriedigend. Zum einen liegen die Anlagen weit verteilt über den Stadtteil, zum anderen sind viele der Sportanlagen sanierungsbedürftig und verursachen hohe Energiekosten. Eine Sanierung ist aufgrund des ungünstigen Gebäudegrundrisse oder der Vorgaben des Denkmalschutzes häufig schwierig und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Bereits seit Jahren werden daher mit den beiden großen Vereinen TSG Seckenheim und SV 98/07 Seckenheim, der Politik und der Verwaltung Verbesserungsmöglichkeiten eruiert und diskutiert.

Mit der Sportkonzeption Seckenheim (vgl. V190/2019) wurde nun eine Lösung erarbeitet, die eine Verlagerung der Freisportflächen des Sportvereins (SV) 98/07 Seckenheim von der Otto-Bauder-Anlage auf die städtische Bezirkssportanlage am nördlichen Stadtteilrand nördlich der Seckenheimer Hauptstraße vorsieht. Die vom SV 98/07 Seckenheim gepachtete Otto-Bauder-Anlage fällt mit der Verlagerung an die Stadt Mannheim zurück. Die Übergabe der beiden Gelände ist für Sommer 2020 geplant. Die TSG Seckenheim soll künftig auf dem Gelände der ehemaligen STEM-Kaserne in Suebenheim verortet werden.

Mit der Reorganisation der Sportstätten im Stadtteil steht die Fläche der Otto-Bauder-Anlage für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Ziel der Planung ist es, im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Fläche zur Sicherung des Mannheimer Wohnungsbedarfs der Wohnnutzung zuzuführen. So können neue Wohnbauflächen im Innenbereich geschaffen und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden. Zusätzlich können aufgrund der demographischen Entwicklung im Stadtteil notwendig werdende zusätzliche Flächen für Kindertageseinrichtungen bereitgestellt werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Seckenheims und umfasst die Otto-Bauder-Sportanlage sowie Teile angrenzenden Freiräume. Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung südlich der Straßen Gutacher und Triberger Ring, im Osten durch die Wohnbebauung westlich der Herrenalber Straße, im Süden durch die Wildbader Straße und im Westen durch die der Neuostheimer Straße vorgelagerten Grünflächen begrenzt.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,6 ha.



## 4 Beschreibung des Plangebietes

### 4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die Freisportflächen der Otto-Bauder-Anlage belegt und wird für sportliche Zwecke genutzt. Die Anlage umfasst insgesamt etwa 37.700 m<sup>2</sup> und besteht aus zwei Großspielfelder (Rasen, Tenne), einem Kleinspielfeld (Rasen), vier Tennisfeldern sowie zugehörigen Vereinsgebäuden und einem Parkplatz.

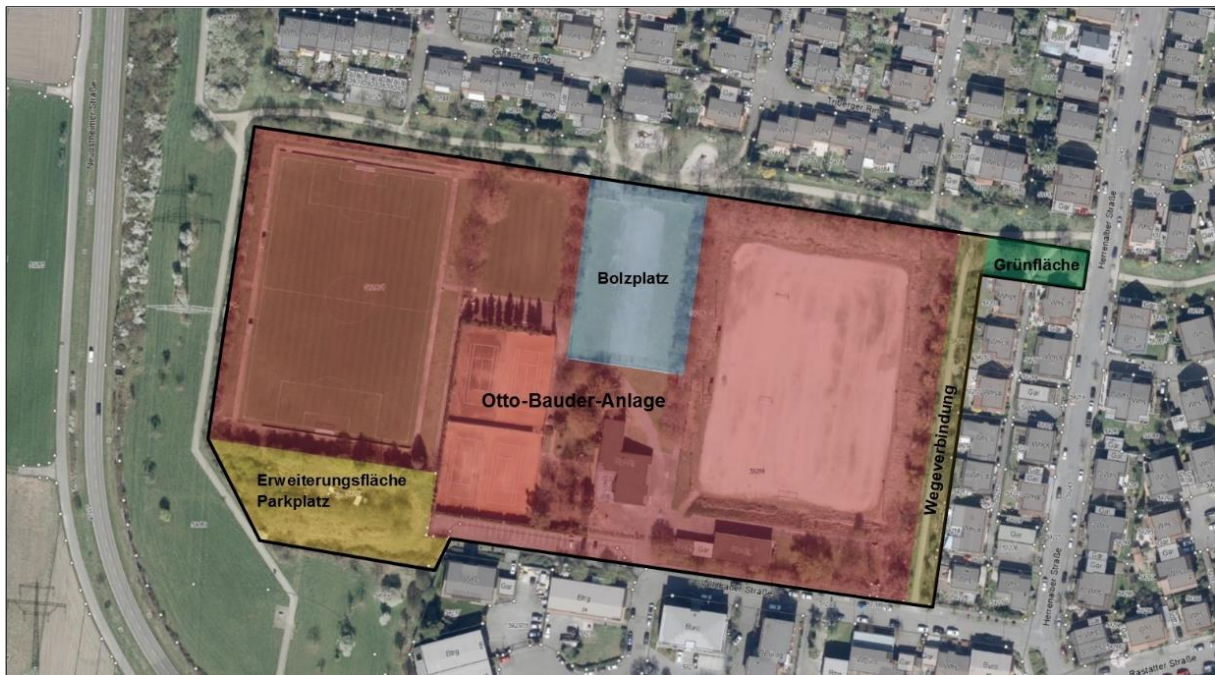


Abbildung 2: Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Im Südwesten grenzt an die Otto-Bauder-Anlage eine nicht genutzte Erweiterungsfläche für den Parkplatz der Sportanlage (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) an. Im Norden des Areals befindet sich mittig ein öffentlich zugänglicher Bolzplatz (ca. 3.200 m<sup>2</sup>). Im Osten der Sportflächen verläuft eine Wegeverbindung (ca. 1.300 m<sup>2</sup>), im Nordosten liegt ein Teil der nördlich angrenzenden Grünanlage (ca. 800 m<sup>2</sup>).

Die nördliche angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende Grünanlage mit integriertem Spielplatz ist Teil einer bis zur Badener Straße weiterführenden Grünachse und soll erhalten bleiben.

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

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Ortszentrum von Seckenheim, an den Seckenheimer Planken in Luftlinie ca. 1 km Entfernung. Zusätzlich

dazu soll auf der derzeit in Umsetzung befindlichen ehemaligen Konversionsfläche Hammonds Barracks in nur 500 m Entfernung ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen.

## **4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Eigentum der Stadt Mannheim. Rechtliche Belastungen liegen nicht vor.

Die Flächen der Otto-Bauder-Anlage sind derzeit an den SV 98/07 Seckenheim e.V. verpachtet. Das Pachtverhältnis soll zum Sommer 2020 beendet werden.

## **4.3 Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist derzeit nur über die Wildbader Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Aufgrund der Größe des Plangebietes scheint eine zweite Zufahrt zum Gelände sinnvoll. Diese ist im Nordosten über die Nutzung eines kleinen Teils der Grünfläche an der Herrenalber Straße möglich. Die bestehende Grün- und Wegeverbindung kann dabei erhalten bleiben.

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. Die östlich verlaufende Wegeverbindung hat keine weiterführende Verbindungsfunktion und kann daher auch in das Gebiet integriert werden.

Über die Haltestellen „Otto-Bauder-Sportanlage“ in der Raststatter Straße und die Haltestelle „Herrenalber Straße“ ist das Plangebiet über zwei Buslinien direkt an das ÖPNV-Netz der Stadt Mannheim angeschlossen. Die Haltestellen „Deutscher Hof“ und „Seckenheim Rathaus“ der Stadtbahn liegen mit einer Entfernung von 600 bis 800 m Luftlinie vom Plangebiet ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

# **5 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet**

## **5.1 Übergeordnete Planungen**

### **5.1.1 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 der Planung nicht entgegen.

### 5.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitfläche dargestellt. Im östlichen Bereich der Sport- und Freizeitfläche ist nachrichtlich eine Altlast in den Plan übernommen worden. Ein kleiner Teilbereich an der Herrenalber Straße ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

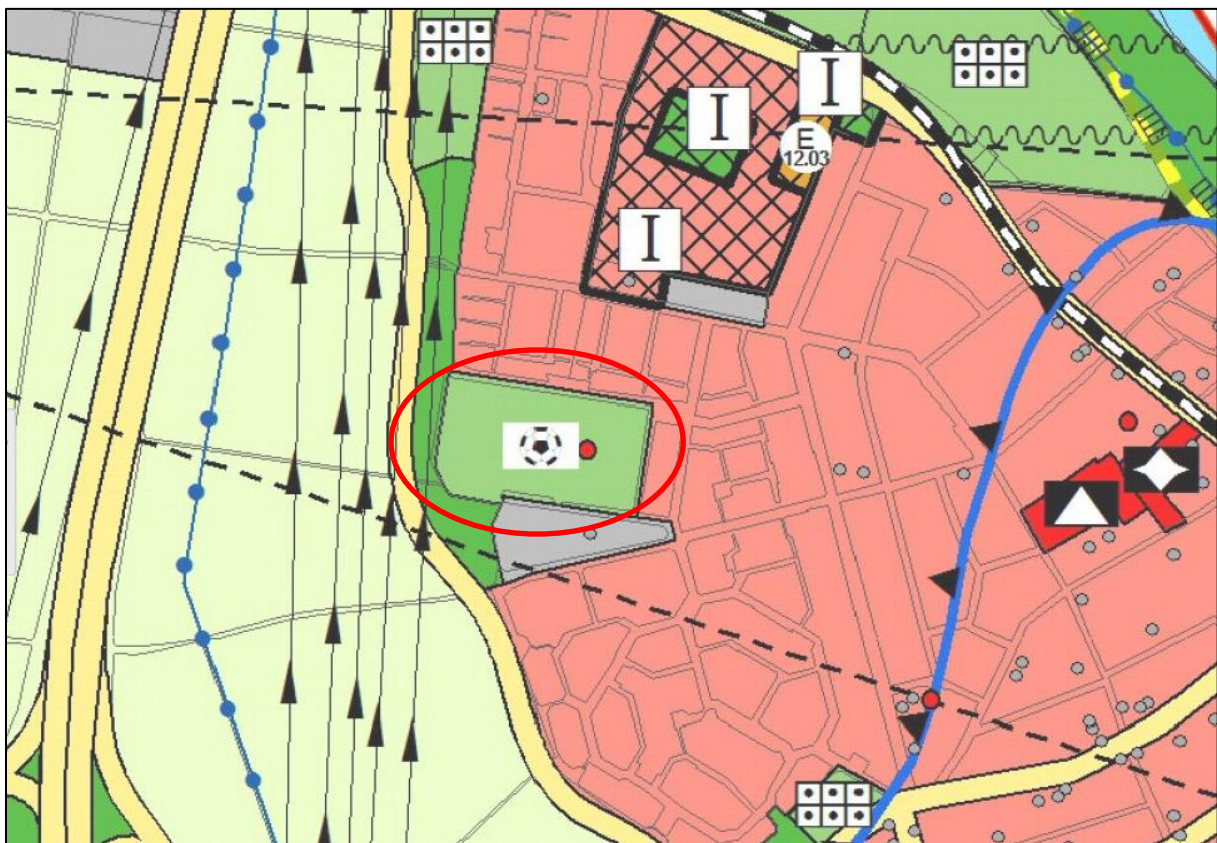


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

### 5.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20

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 westlich bestehenden Siedlungsrand ist ein "Flaschenhals im Biotopverbund" eingezeichnet. Diese Signatur liegt nördlich des Geltungsbereichs, wirkt aber sinngemäß an die westliche Grenze des Geltungsbereichs über. Hier sollte keine weitere Bebauung oder Nutzungsintensivierung erfolgen, um die wirksame Breite der Biotopverbundflächen nicht zu schwächen.

#### **5.1.4 Bestehende Bebauungspläne**

In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 63/24 "für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim" vom 06.12.1978 und Bebauungsplan Nr. 63/24a "für die westliche Randzone des Ortsteils Seckenheim" vom 15.09.1984 ist für das Plangebiet eine Grünfläche mit für Teile der Fläche unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Sportplatz, Parkanlage und Spielplatz) festgesetzt.

### **5.2 Rechtliche Planungsvorgaben**

#### **5.2.1 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend vor.

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. Verkehrsstrassen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

#### **5.2.2 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebietes selbst noch unmittelbar angrenzend vor.

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. Verkehrsstrassen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete zu erwarten.

### **5.2.3 Geschützte Biotope**

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder im Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe vor.

Das nächstgelegene geschützte Biotop ist das „Feldgehölz entlang der L141 bei Seckenheim“ (Biotop-Nr. 165172229097) in ca. 50 m Luftlinie westlich des Plangebiets.

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

### **5.2.4 NATURA 2000-Gebiete**

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

Als nächstgelegenes Gebiet ist das Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6517341) in ca. 1 km Luftlinie nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets zu nennen.

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.

### **5.2.5 Wasserschutzgebiete**

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

### **5.2.6 Überschwemmungsgebiete**

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

### **5.2.7 Denkmalschutz**

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

## **5.3 Sonstige Satzungen**

### *Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim*

Zahlreiche Bäume im Untersuchungsraum unterliegen der Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung vom 25. Mai

2019) der Stadt Mannheim. Geschützt sind danach alle Bäume außerhalb des Waldes, die einen Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, haben. Bei mehrstämmigen Exemplaren ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm, gemessen 1 m über dem Boden, erreichen muss. Bei Eingriffen in die geschützten Bäume, die zu einer Bestandsminderung führen, können nach der Satzung Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Vielzahl an Bäumen der Baumschutzsatzung unterliegt. Die bestehenden Bäume werden aufgenommen, vermessen und gutachterlich bewertet. Erhaltenswerte Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, werden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

## **6 Umweltbelange**

### *Klimaschutz und Klimafolgenanpassung*

Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Auch bei Bebauungsplänen werden besondere Anforderungen zur Erfüllung dieses Leitbildzieles gestellt. Der Bebauungsplan soll auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.

### *Altablagerungen*

Im Plangebiet befindet sich im östlichen Teil auf dem Sportgelände eine ca. 2,2 ha große Altablagerung. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die nach 1945 mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll verfüllt wurde. Bezogen auf die gegenwärtige Nutzung als Sportgelände resultierte kein Handlungsbedarf bezüglich weiterer Maßnahmen. Bei einer Nutzungsänderung in künftige Wohnbaufläche bestehen jedoch mit Blick auf die Schadstoffbelastung und den Wirkungspfad Boden-Mensch andere Parameter. Auch ist bei potenziellen Eingriffen in den Boden die abfalltechnische und damit Entsorgungsrelevanz der Auffüllungen zu prüfen. Nicht zuletzt stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bereich der Auffüllungen als Baugrund geeignet ist.

Im Vorgriff des Aufstellungsbeschlusses wurde daher eine geo-, umwelt- und abfalltechnische Untersuchung erstellt, um die grundsätzliche Eignung der Fläche für Wohnzwecke zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchungen zeigt sich, dass Prüfwertüberschreitungen im Hinblick auf die Nutzung als Kinderspielfläche bzw. Wohngebiet lediglich im Bereich des Bolzplatzes bestehen. Hier wird der Ausbau des Porphyrschotters empfohlen.

Die abfalltechnischen Untersuchungen haben für die Auffüllungsmaterialien im Wesentlichen eine Einstufung > Z 2 ergeben. Diese Materialien können im Aushubfall nicht wieder eingebaut werden und müssen deponietechnisch entsorgt werden.

Für die Gründung wird für Ein- und Zweifamilienhäuser eine elastische Bodenplatte zu verwenden sein, größere Gebäudelasten erfordern eine Baugrundverbesserung.