

Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim

Umplanung in eine Gewerbliche Baufläche

Offenlagebeschluss

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	05	26.10.2022	

Beschluss/Antrag:

1. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung der Stadt Mannheim wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) zugestimmt. Die Begründung (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
2. Sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.

gez. Drescher

Sachverhalt

Die Stadt Mannheim möchte im Norden des Stadtteils Friedrichsfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes zur Neuansiedlung eines Unternehmens schaffen. Aufgrund baulicher Umstrukturierungen eines bestehenden Betriebs wird im Bereich des Bärlochwegs eine bisher gewerblich genutzte Fläche frei, auf der der Vorhabenträger einen Teil seines Flächenbedarfs decken kann. Zur Deckung des gesamten Bedarfs ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden erforderlich.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit der dazugehörige Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist abgeschlossen. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung führten.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die öffentliche Auslegung der Planung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

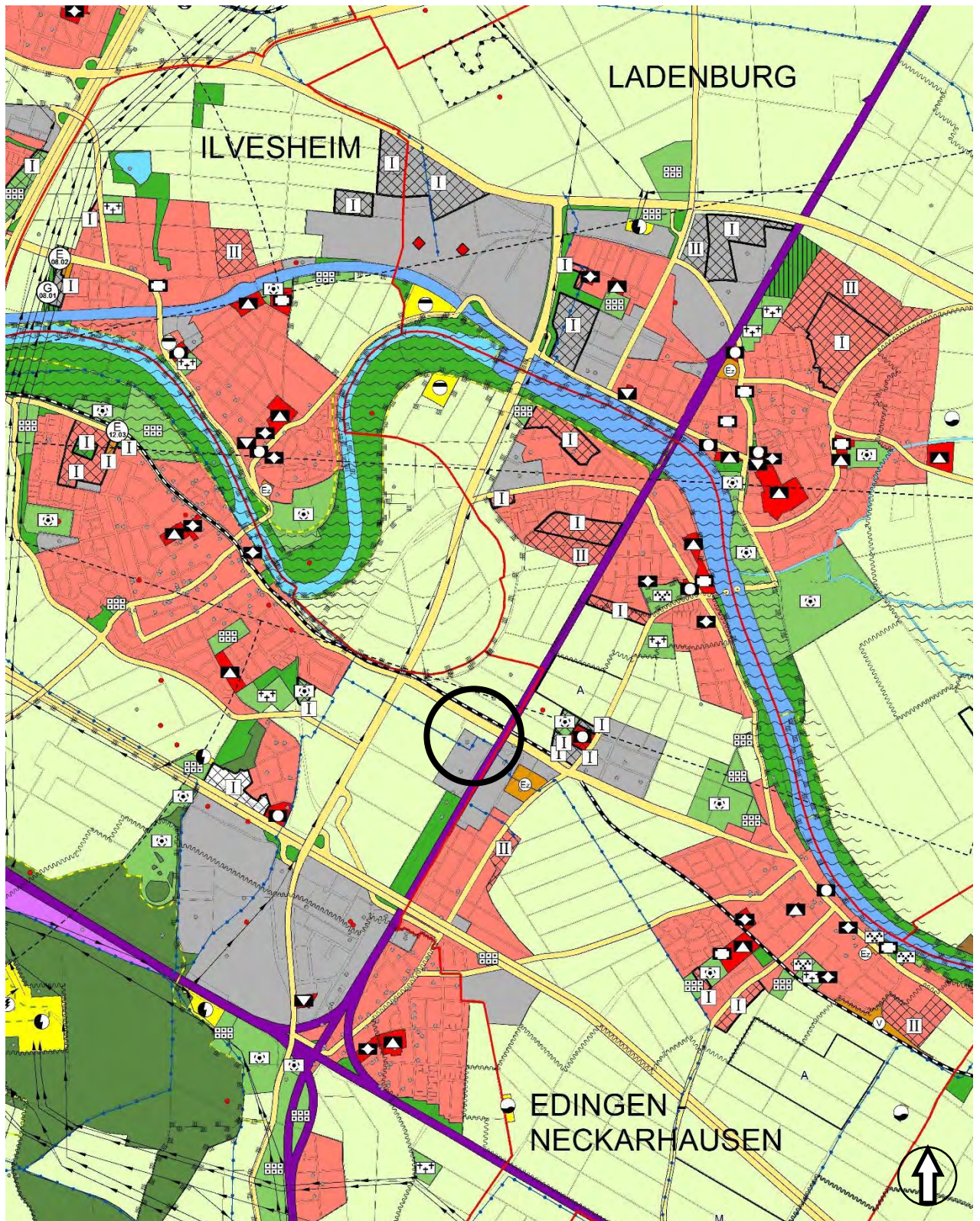
Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Anlage 1** Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzeichnung)
- Anlage 2** Begründung
- Anlage 3** Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit



Mannheim

Umplanung in eine "Gewerbliche Baufläche" im Parallelverfahren



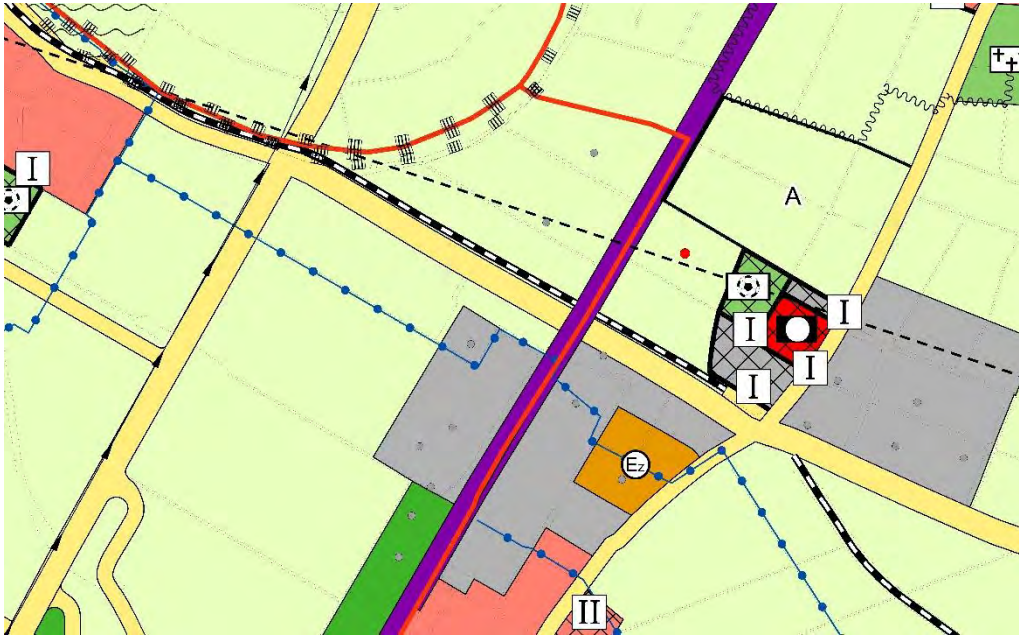
Aktuelle Plandarstellung



Mannheim

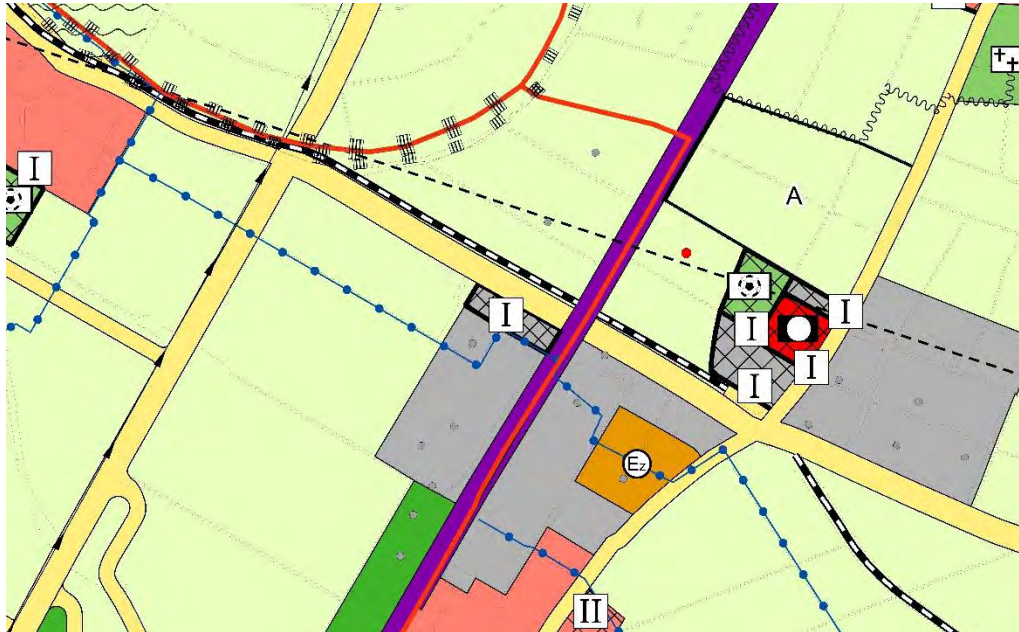
Umplanung in eine "Gewerbliche Baufläche" im Parallelverfahren

Darstellungen im Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Juli 2022



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Fläche für die Landwirtschaft 1,2 ha

Ziel des Änderungsverfahrens

→ Gewerbliche Baufläche, Entwicklung 1,2 ha



Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
<p> Wohnbaufläche</p> <p> Gemeinbedarfsflächen</p> <p> Öffentliche Ordnung und Sicherheit</p> <p> Bildung</p> <p> Soziales und Gesundheit</p> <p> Kultur</p> <p> Seelsorge</p>	<p> Gewerbliche Baufläche</p> <p> Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Gemischte Baufläche</p> <p> Dorfgebiet</p> <p> Sonderbauflächen</p> <p> Militärische Einrichtung</p> <p> Flugplatz</p> <p> Hafenanlage</p> <p> Verkehrswirtschaft</p> <p> Wissenschaftliche Einrichtung</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen</p> <p> Sport- und Freizeitanlage</p> <p> Anlage mit sehr hohen Emissionen</p> <p> Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB</p>	<p> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p> A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung</p> <p> Wald</p> <p> Grünfläche</p> <p> Parkanlage</p> <p> Sport und Freizeifläche</p> <p> Sport und Freizeifläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage</p> <p> Friedhof</p> <p> Fläche zur Landschaftsentwicklung</p> <p> Sondergebiet Landschaftsbau</p> <p> Abbaufläche</p> <p> Gewässer / Fließgewässer</p>	<p> Wasserversorgung</p> <p> Abwasserentsorgung</p> <p> Abfallentsorgung</p> <p> Energieversorgung</p> <p> Telekommunikation</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung</p> <p> Straßentunnel / Querung</p> <p> Fernbahn</p> <p> S-Bahn und Fernbahn</p> <p> Bahntunnel</p> <p> Stadtbahn</p> <p> Schifffahrtsweg</p> <p> Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)</p> <p> Hochspannungsfreileitung</p>
<p> Nachrichtliche Übernahmen</p> <p> Entwicklungsfläche</p> <p> Zeitstufe I</p> <p> Zeitstufe II</p> <p> Alltlast</p> <p> Alltlastverdachtsfläche</p> <p> Storfallobetrieb</p> <p> Natur- / Landschaftsschutzgebiet</p> <p> Natura 2000 Gebiete</p> <p> Wasserschutzgebiet</p> <p> Festgesetztes Überschwemmungsgebiet</p> <p> Bauschutz- und Baubüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz</p> <p> Genehmigte Abbaufläche</p> <p> Gemarkungsgrenzen</p>	<p> Gewerbliche Baufläche</p> <p> Gewerbliche Baufläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Gemischte Baufläche</p> <p> Dorfgebiet</p> <p> Sonderbauflächen</p> <p> Militärische Einrichtung</p> <p> Flugplatz</p> <p> Hafenanlage</p> <p> Verkehrswirtschaft</p> <p> Wissenschaftliche Einrichtung</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant</p> <p> Großflächige Handelseinrichtung mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen</p> <p> Sport- und Freizeitanlage</p> <p> Anlage mit sehr hohen Emissionen</p> <p> Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs. 1 Satz 2 BauGB</p>	<p> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p> A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung</p> <p> Wald</p> <p> Grünfläche</p> <p> Parkanlage</p> <p> Sport und Freizeifläche</p> <p> Sport und Freizeifläche mit textlichen Darstellungen*</p> <p> Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage</p> <p> Friedhof</p> <p> Fläche zur Landschaftsentwicklung</p> <p> Sondergebiet Landschaftsbau</p> <p> Abbaufläche</p> <p> Gewässer / Fließgewässer</p>	<p> Wasserversorgung</p> <p> Abwasserentsorgung</p> <p> Abfallentsorgung</p> <p> Energieversorgung</p> <p> Telekommunikation</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche</p> <p> wichtige Straße / Verkehrsfläche - Planung</p> <p> Straßentunnel / Querung</p> <p> Fernbahn</p> <p> S-Bahn und Fernbahn</p> <p> Bahntunnel</p> <p> Stadtbahn</p> <p> Schifffahrtsweg</p> <p> Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)</p> <p> Hochspannungsfreileitung</p>

* vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"



Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim-Friedrichsfeld

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am
Bärlochweg“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Offenlagebeschluss

Stand September 2022

1. ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Mannheim möchte im Norden des Stadtteils Friedrichsfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes am Bärlochweg schaffen. Aufgrund baulicher Umstrukturierungen eines bestehenden Betriebs wird hier eine bisher gewerblich genutzte Fläche zur Nachnutzung frei. Da der Vorhabenträger lediglich einen Teil seines Flächenbedarfs auf dieser Bestandsfläche decken kann, soll das Gewerbegebiet in Richtung Norden erweitert werden.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Mannheim hat für das Vorhaben die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ beschlossen. Dieser kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim im Parallelverfahren erforderlich. Dazu soll eine bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ in einer Größe von rund 1,2 ha zukünftig im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

2. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Lage und Erreichbarkeit

Die im Flächennutzungsplan zu ändernde Fläche liegt im Norden des Mannheimer Stadtteils Friedrichsfeld an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Edingen-Neckarhausen und wird derzeit landwirt-

Abbildung 1: Lage der Änderungsfläche



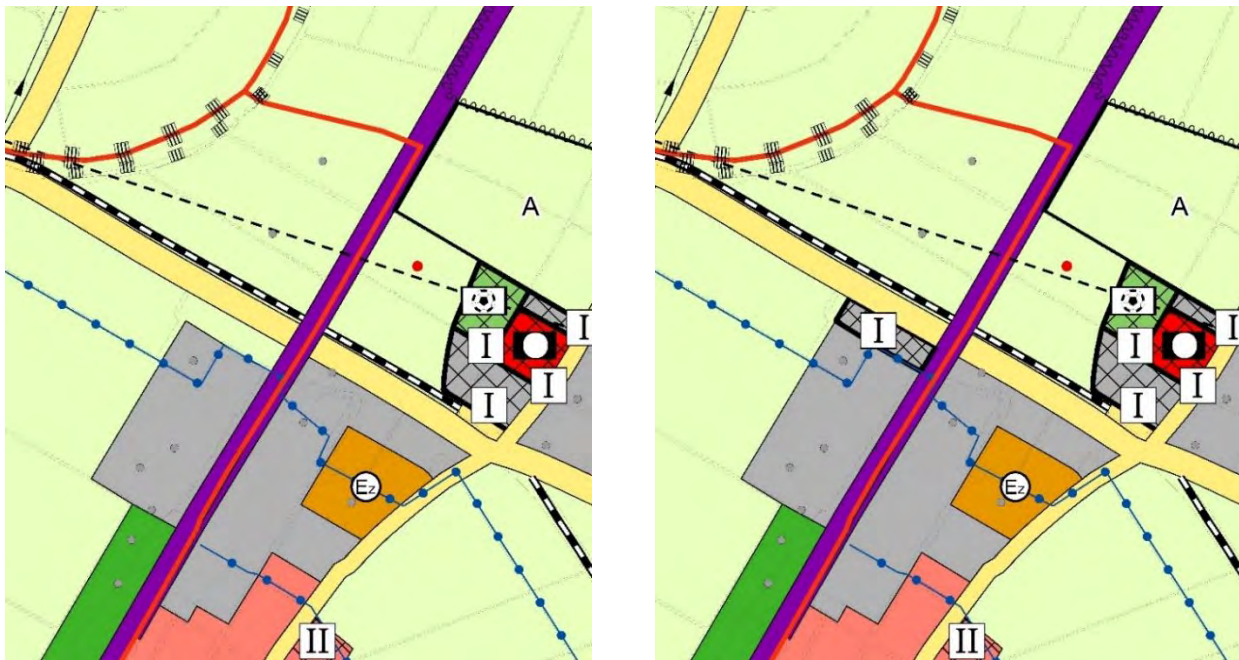
Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

schaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Seckenheimer Hauptstraße (L637) und im Osten durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn begrenzt. Östlich der Gleisanlagen schließt das Gewerbegebiet Neu-Edingen an. Im Süden des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend eine gewerbliche Bestandsfläche. Westlich schließen die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Oberfelds an das Gebiet an. Das Plangebiet ist über die L637 sowie die Straße „Bärlochweg“ erschlossen.

2.2 Geplante Änderung

Das Plangebiet in einer Größe von rund 1,2 ha ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zukünftig ist hier eine „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen.

Abbildung 2: Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Im Nachbarschaftsverband ist es vorrangiges Ziel der Siedlungsentwicklung, die Innentwicklung zu priorisieren und möglichst keinen bisherigen Freiraum für neue Vorhaben in Anspruch zu nehmen. Nach der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 steht im Nachbarschaftsverband insgesamt ein umfangreiches Potential an bislang ungenutzten Bauflächen zur Verfügung. Deshalb, und auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sollen neue Bauflächen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nur dann dargestellt werden, wenn dafür ein Ausgleich an anderer Stelle geschaffen wird.

Von Bedeutung ist jedoch, dass die Stadt Mannheim im Flächennutzungsplan über vergleichsweise wenig Bauflächenreserven verfügt. Dies betrifft nicht nur gewerbliche Entwicklungsflächen, sondern

auch solche für den Wohnungsbau. Zum anderen wurden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bauflächen im Umfang von 26,5 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, neue Entwicklungsflächen kamen nur im Bereich der Konversionsflächen hinzu.

Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprechend hat die Stadt Mannheim dem Vorhabenträger mehrere Konversions- bzw. bereits gewidmete Gewerbeflächen angeboten, die jedoch aufgrund ihrer Rahmenbedingungen für das Projekt nicht geeignet sind. Die bestehenden gewerblichen Entwicklungsflächen sind zudem für die angestrebte Nutzung nicht geeignet: In einigen Bereichen werden zukünftige Nutzungen angestrebt, denen die bauliche Struktur des Projekts nicht entspricht. Andere Flächen sind für eine Erweiterung benachbarter Betriebe oder eine gegebenenfalls erforderliche Auslagerung lokaler Betriebe aus dem Stadtteil reserviert und kommen deshalb für das Vorhaben nicht in Frage.

Für eine Realisierung des Vorhabens im vorgesehenen Bereich spricht die Möglichkeit zur Weiternutzung eines bestehenden Gewerbegebiets. Aufgrund des zu geringen Flächenangebots am Standort ist eine Erweiterung um rund 1,2 ha erforderlich. Diese Erweiterung und damit Inanspruchnahme von Freiraum am gewählten, vorbelasteten Standort zwischen Gewerbegebiet, Landesstraße und Bahnlinie wird als verträglich bewertet. Aufgrund des insgesamt vergleichsweise geringen Entwicklungsflächenbestands der Stadt Mannheim und der bereits im Vorfeld erfolgten Rücknahme von Bauflächen wird keine Baufläche an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Flächenbilanz:

	Herausnahme	Neuaufnahme
Fläche für die Landwirtschaft	- 1,2 ha	
Gewerbliche Baufläche		+1,2 ha

2.3 Freiraumschutz

Der an das Plangebiet angrenzende Freiraum zwischen den Mannheimer Stadtteilen Seckenheim und Friedrichsfeld sowie den Ortsteilen von Edingen-Neckarhausen gehört zu einem der letzten großräumigen zusammenhängenden Freiraumsysteme innerhalb des Verbandsgebietes. Zu den zentralen Zielen des Flächennutzungsplans zählt es, langfristig eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur sicherzustellen. Dies bedeutet Fragmentierungen des Freiraums oder ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu vermeiden. Weitere bauliche Entwicklungen sollen sich möglichst gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die vorgesehene Planung ist mit den Zielen des Flächennutzungsplans noch vereinbar, da es sich beim Plangebiet um eine vergleichsweise kleine und räumlich vom restlichen Oberfeld abgesetzte Fläche zwischen L 637 und dem bestehenden Gewerbegebiet handelt. Das Plangebiet knüpft städ-

tebaulich an das bestehende Gewerbegebiet Mannheim-Friedrichsfeld sowie das östlich der Bahnlinie liegende Gewerbegebiet Neu-Edingen an, so dass auch der Zusammenhang der Siedlungsflächen gewahrt bleibt.

Zwar kommt es zu einer Inanspruchnahme von Freiraum, der grundsätzlich eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Durchlüftung hat, jedoch werden die zusätzlichen klimatischen Belastungen durch die relativ geringe Größe der Bauflächen und deren Platzierung entlang bestehender und intensiv genutzter baulicher und infrastruktureller Nutzungen deutlich relativiert. Auch kommt es zu keiner bedeutenden Verengung der Freiraumzäsuren in Richtung Mannheim-Seckenheim sowie in Richtung Neckarhausen. Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen sind auf Bebauungsplanebene zu treffen und umfassen z. B. Photovoltaikpflicht, Ausrichtung und Begrünung der Gebäude, Straßenräume und Randbereiche, Verwendung klimaaktiver Oberflächen oder Schaffung klimaaktiver Grünflächen.

Der Freiraum zwischen Mannheim und Edingen-Neckarhausen ist darüber hinaus für den Feldhamsterschutz relevant. Innerhalb des Gebiets des Nachbarschaftsverbandes gibt es eine der letzten Feldhamsterpopulationen in Baden-Württemberg. Um den Erhalt und die Entwicklung des Feldhamsters zu sichern, wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe das „Artenschutzprogramm Feldhamster“ eingeführt. Da für den Feldhamsterschutz möglichst große zusammenhängende Freiräume von Bedeutung sind, wurden im Gemarkungsbereich von Edingen-Neckarhausen und Mannheim gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan gezielt Bauflächen herausgenommen, um dort einen dauerhaften Freiraumschutz zu garantieren. Der Bereich der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung grenzt an das Projektgebiet an.

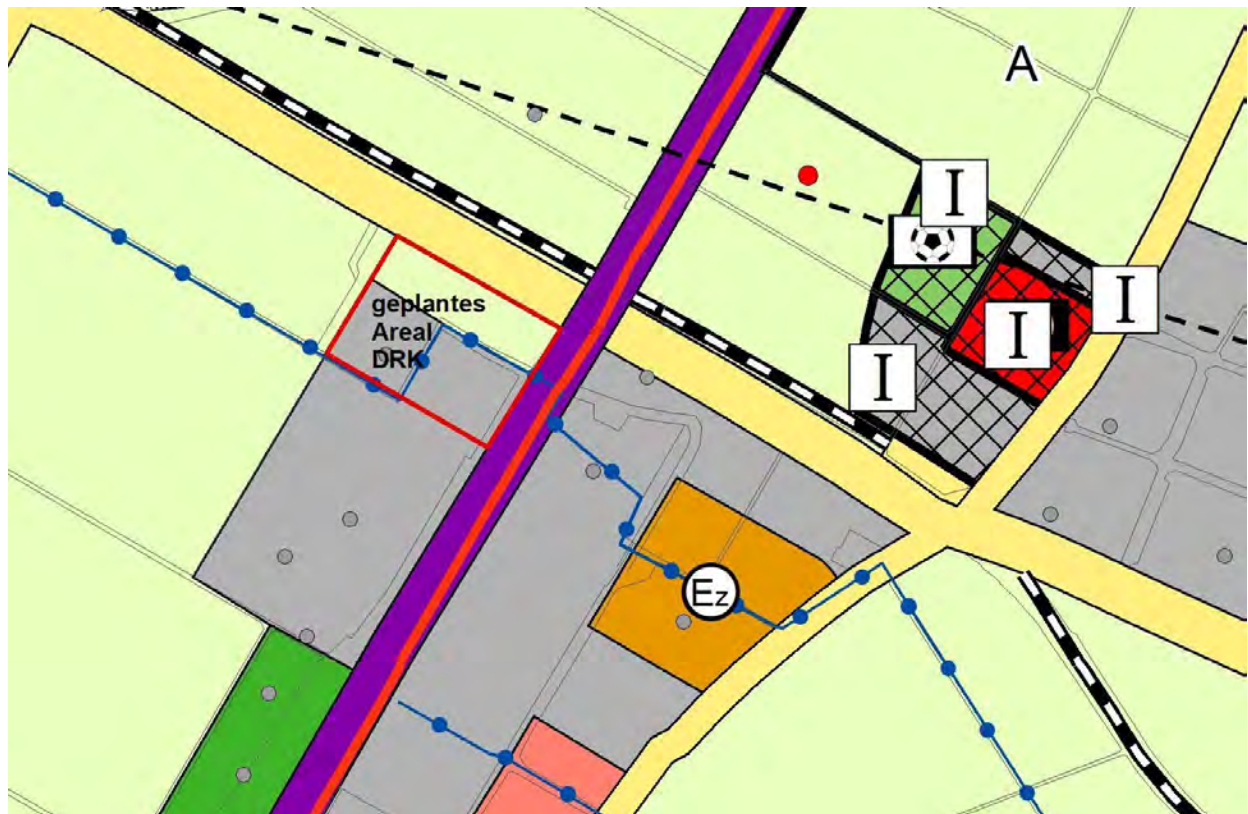
Der westliche, rund 3.000 m² große Teilbereich der Fläche liegt im Kernraum des landesweiten Biotopverbunds. Im Bestand handelt es sich hierbei um eine Ackerfläche, die nur im südlich Randbereich an der Böschung dauerhafte Grünstrukturen aufweist. Die Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim-Mitte/Süd sieht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Maßnahmen vor. Sie steht der Änderung des Flächennutzungsplans aber nicht grundsätzlich entgegen.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Extremhochwasser (HQextrem) mit Überflutungstiefen von bis zu drei Metern. In diesen Risikogebieten ist die Hochwassergefahr im Vergleich mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten niedriger. Es besteht zwar kein grundsätzliches Planungsverbot, bei einer Lage im Außenbereich sind gemäß § 78b WHG „insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen“. Dies impliziert mögliche Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasser-Abfluss und -Rückhaltung und somit eine hochwasserangepasste Bauweise und die Planung von Freiflächen. Entsprechende Regelungen sind allerdings nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, sondern auf Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

2.4 Prüfung der Planungsalternativen

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen. Mit vorliegendem Vorhaben sollen verschiedene Abteilungen des DRK-Blutspendedienstes zur Verarbeitung von Blutspenden zu Arzneimitteln, Blut- und Zellpräparaten an einem Zentralstandort in Mannheim zusammengeführt werden. Untergebracht werden sollen Verwaltung und ein Produktionsgebäude zur Herstellung von Medizinprodukte. Der Flächenbedarf hierfür beträgt ca. 30.000 m².

Abbildung 3: Geplantes Areal des DRK-Blutspendedienstes



Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, vor allem für neue Gewerbenutzungen möglichst keinen bisherigen Freiraum in Anspruch zu nehmen. Deshalb wurden dem Vorhabenträger sieben Konversions- (größtenteils ehemals militärisch genutzte Flächen) bzw. bereits gewidmete Gewerbeflächen zur Prüfung auf Umsetzbarkeit angeboten. Keine der vorgeschlagenen Flächen war jedoch aufgrund der Anforderungen an Erreichbarkeit, Flächenzuschnitt und Größe bzw. Verfügbarkeit geeignet.

Der verbleibende Standort am Bärlochweg weist eine gute Verkehrsanbindung auf. Einen Teil des benötigten Flächenbedarfs kann das DRK auf den gewerblichen Bestandsflächen decken, die durch betriebliche Umstrukturierungen der Firma WABCO zur Verfügung stehen. Der auf 30.000 m² angepasste Flächenbedarf kann jedoch nicht vollständig innerhalb der bestehenden Gewerbefläche gedeckt werden, weshalb eine Nutzungsausdehnung nach Norden und damit durch Inanspruchnahme

einer Ackerfläche erforderlich wird. Für die Deckung des Bedarfs soll deshalb eine nördlich angrenzende Fläche in einer Größenordnung von rund 1,2 ha hinzugezogen werden, die im Flächennutzungsplan bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Die besondere räumliche Lage zwischen bereits erschlossener, bestehender gewerblicher Nutzung und überörtlichen Straßen- und Schienenverkehrsachsen sprechen für eine Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan. Auch mit Blick auf die vergleichsweise geringen gewerblichen Flächendarstellungen in Mannheim und die Möglichkeit der Weiternutzung einer baulich bereits genutzten Fläche ist eine solche Aufnahme vertretbar.

Mit der Planung wird zudem einem bestehenden Verlagerungsbedarf begegnet. Alternative Flächen in vergleichbarer Größenordnung stehen aktuell sowie in absehbarer Zeit innerhalb des Gemarkungsbereichs der Stadt Mannheim nicht zur Verfügung.

3. LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes besteht aus einem Konfliktplan, einem landschaftsplanerischen Fachkonzept und einem Textband.

Der Konfliktplan des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als „landschaftsplanerisch bedingt vereinbar“ dar. Es sind überwiegend mittlere Konflikte sowie vermeid-, minder- und ausgleichbare Beeinträchtigungen zu erwarten. Laut Konflikttabelle (S. VI-110), die sich auf das gesamte Oberfeld bezieht, entstehen bei einer baulichen Nutzung der Fläche hohe Konflikte mit dem Schutzgut Boden, da es zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit sehr hoher Ertragsfunktion kommt. Einschränkung ist hierzu jedoch festzuhalten, dass es sich beim Plangebiet um eine vergleichsweise kleine und räumlich vom restlichen Oberfeld abgetrennte Fläche handelt, die zwischen L637 und dem bestehenden Gewerbegebiet liegt. Durch die direkte Lage an der L637 und der damit einhergehenden hohen KFZ-bedingten Immissionen ist zudem von einer Vorbelastung auszugehen.

Des Weiteren weist die Konflikttabelle hohe Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da es bei Bebauung zum Verlust von lokal bedeutsamen Ausgleichsflächen und zur Beeinträchtigung einer bedeutsamen Freiraumzäsur kommt. Zur Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung soll die Freiraumzäsur nicht überbaut werden. Der skizzierte Konflikt bezieht sich auf das Oberfeld als Gesamtfläche und ist in Hinblick auf das Plangebiet zu relativieren: Das Plangebiet grenzt an die Freiraumzäsur zwischen Friedrichsfeld und Neckarhausen an, überschreitet diese jedoch nicht. Das Gewerbegebiet Neu-Edingen, das sich östlich des Plangebietes befindet, reicht bereits heute bis an diese Freiraumzäsur heran. Auch die Freiraumzäsur zwischen dem Gewerbegebiet Friedrichsfeld

und dem Ortsrand von Seckenheim wird durch die Planung nicht weiter verengt, da das Plangebiet die Tiefe der südlich angrenzenden gewerblichen Bestandsflächen aufgreift.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Konfliktplan des Landschaftsplans



Legende



überörtlich bedeutsame Freiraumzäsur :

- Keine weitere Überbauung zur Erhaltung von Kaltluftentstehung / Durchlüftung
- Erhaltung und / oder Verbesserung von Landschaftsbild und Erholungswert
- Nutzung von Möglichkeiten zum Rückbau bestehender Siedlungsflächen



Landschaftsplanerisch bedingt vereinbar



Bauflächen



Kompensationsmaßnahmen in Projektgebieten: Renaturierung, Extensivierung, Nutzungsänderung oder sonstige Maßnahmen im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes



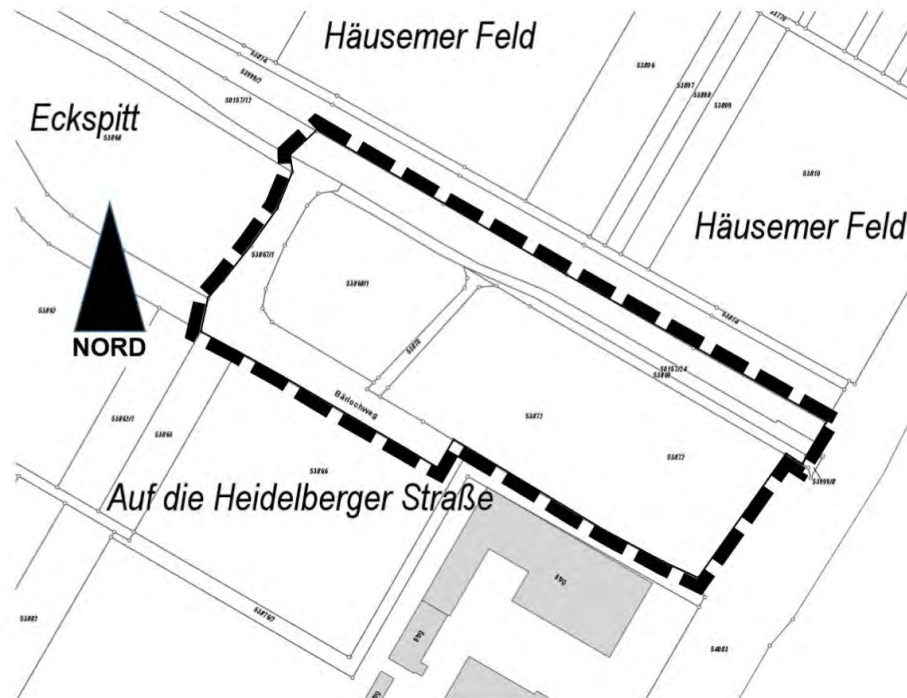
Klimaausgleich und Durchlüftung

Der Landschaftsplan empfiehlt für die Fläche eine klimatisch wirksame Durchgrünung sowie eine durchströmbare Bebauung (S.VI-110). Die Empfehlungen des Landschaftsplans sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4. BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM BÄRLOCHWEG“

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans ist Abbildung 3 zu entnehmen. Im Geltungsbereich soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Abbildung 5 Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ (Mai 2020)



Quelle: Stadt Mannheim.

Die Erschließung erfolgt über die Seckenheimer Hauptstraße und den Bärlochweg. Am südlichen und östlichen Rand des Geländes ist ein Höhenunterschied von bis zu drei Metern zu bewältigen. Auf diesen Böschungen findet sich dichter Heckenbewuchs. Zum DB-Grundstück hin ist zudem ein mindestens 12 m breiter Streifen frei von Bebauung zu halten. Am Südrand des Plangebiets verläuft eine Gasleitung mit 6 m breitem Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen und erforderliche Gutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5. VORGABEN DER RAUMORDNUNG (LANDESENTWICKLUNGSPLAN UND REGIONALPLAN)

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Das südlich angrenzende Firmenareal der WABCO ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe – Bestand“ dargestellt.

Die Raumnutzungskarte weist für den Bereich der Änderungsfläche des Flächennutzungsplans keinerlei regionalplanerische Restriktionen auf. Ziele des Einheitlichen Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans somit nicht entgegen.

6. HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Extremhochwasser (HQextrem). Es ergeben sich besondere Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise.

Im östlichen Randbereich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich Kabelkanäle und Signale der DB, die geschützt werden müssen und deren Betrieb weiterhin gewährleistet sein muss.

Das Plangebiet liegt in der Nähe von archäologischen Kulturdenkmalen bzw. Prüfflächen nach DSchG. Funde, die bei Bodenarbeiten entdeckt werden, sind umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich lt. der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten empfiehlt das LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro. Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen.

Die Stadt Mannheim verfügt über eine Baumschutzsatzung. Die vorhandenen Baumbestände sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

Am Nordrand des Areals soll die Trasse des Radschnellwegs Heidelberg – Mannheim realisiert werden, deren Verlauf ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

7. VERFAHREN

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim hat am 12.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat für den Bebauungsplan vom 10.06. – 15.07.2020 stattgefunden. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung an der Änderung des Flächennutzungsplans hat vom 11.08.2022 bis 26.09.2022 stattgefunden. Von Seiten der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Verbände gingen mehrere Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

8. UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim - Friedrichsfeld

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ für Mannheim

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ nach § 8 (3) BauGB

1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 11.08.2022 am Verfahren beteiligt und bis 19.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung FNP
Mitglieder im Nachbarschaftsverband				
1	Bürgermeisteramt Brühl	29.08.2022	X	
2	Bürgermeisteramt Dossenheim			
3	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen			
4	Stadtverwaltung Eppelheim			
5	Bürgermeisteramt Heddesheim			
6	Stadtverwaltung Heidelberg OB			
6a	Stadtverwaltung Heidelberg FB 61			
7	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße			
8	Bürgermeisteramt Ilvesheim			
9	Gemeindeverwaltung Ketsch			
10	Bürgermeisteramt Ladenburg			
11	Stadtverwaltung Leimen	15.09.2022	X	
12	Stadt Mannheim OB			
12a	Stadt Mannheim FB 61	05.09.2022		X
13	Bürgermeisteramt Nußloch			
14	Gemeindeverwaltung Oftersheim			
15	Gemeindeverwaltung Plankstadt			
16	Gemeindeverwaltung Sandhausen			
17	Stadtverwaltung Schriesheim			
18	Stadtverwaltung Schwetzingen	17.08.2022	X	
19	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, zur Info			
Behörden und Träger öffentlicher Belange				
20	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	15.09.2022	X	
21	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9	06.09.2022		X
22	Stadt Mannheim FB 25 Bau- und Immobilienmanagement Untere Landwirtschaftsbehörde	06.09.2022		X
22a	Stadt Mannheim FB 25 Bau- und Immobilienmanagement SG 25.12 Grundstücksverkehr	05.09.2022	X	

Nr.	Beteiligte Stelle	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung FNP
23	Stadt Mannheim FB 60 Baurecht und Denkmalschutz Untere Baurechtsbehörde			
24	Stadt Mannheim FB 60 Untere Denkmalschutzbehörde			
25	Stadt Mannheim FB 67 Untere Immissionsschutz- und Abfallbehörde	19.09.2022	X	
26	Stadt Mannheim FB 67 Untere Wasserbehörde	19.09.2022	X	
27	Stadt Mannheim FB 67 Untere Bodenschutzbehörde	19.09.2022	X	
28	Stadt Mannheim FB 67 Untere Naturschutzbehörde	19.09.2022	X	
29	Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung	26.08.2022	X	
30	Verband Region Rhein-Neckar	16.09.2022	X	
31	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest, CS.R-SW-L(A)	09.09.2022	X	
32	IHK	19.09.2022	X	
Sonstige				
33	BUND Gruppe Mannheim	Mitglied UF		
34	NABU Mannheim	Mitglied UF		
35	Umweltforum Mannheim Agenda 21 e.V.	15.09.2022		X

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom 26.08.2022 bis 26.09.2022 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung sind keine Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

3. Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen

Nachfolgend aufgeführt sind die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans.

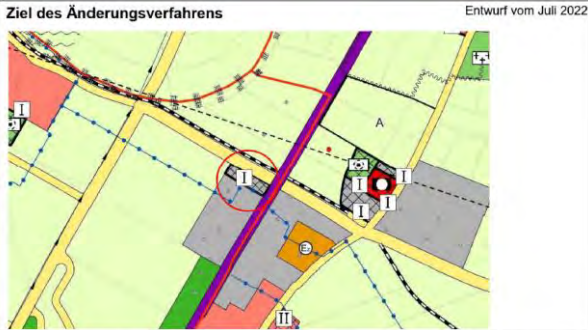
Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
Mitglieder im Nachbarschaftsverband		
12a	Stadt Mannheim – FB 61 Geoinformation und Stadtplanung Schreiben vom 05.09.2022	
	Folgende Stellungnahme hat der FB 61 zur Vorlage erarbeitet: Keine Bedenken, Inhalte waren im Vorfeld abgestimmt, Textbausteine abgeglichen. Billigungs- u. Auslegungsbeschluss erfolgt am 08.11.22. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt erfolgt am 17.11.22. Öffentliche Auslegung der BPlanunterlagen und gleichzeitige TöB-Beteiligung finden statt vom 28.11.22-29.12.22. Satzungsbeschluss vo-	Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.

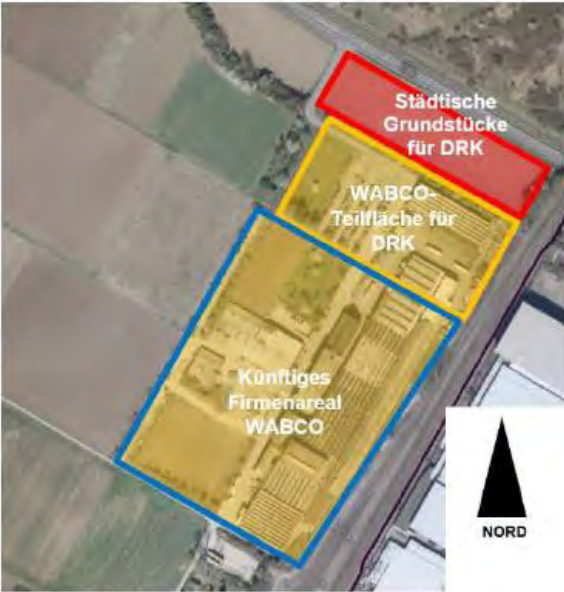

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>raussichtlich gegen Feb./März 2023, je nach Sitzungskalender kommenden Jahres. Rechtskraft ca. März/Anfang April.</p> <p>Die Entwicklung dieser 1,2 ha hat aus klimatischer Sicht nur mikroklimatische Auswirkungen. Im Bereich des Oberfelds gibt es großflächige Kaltluftentstehungsflächen und Strömungsdynamiken, deren Wirkung durch diesen Eingriff nicht signifikant gemindert werden. Problematischer wäre eine großflächigere Entwicklung im Oberfeld, worauf auch die SKA 2020 den Hinweis gibt, dass bauliche Entwicklungen aus stadtklimatischer Sicht nicht empfehlenswert sind.</p> <p>Am Ende von Seite 5 der FNP Begründung könnte noch erwähnt werden, dass es eine kommunale Biotopverbundplanung Mannheim-Mitte/Süd gibt, die unmittelbar angrenzend an den FNP-Änderungsbereich Maßnahmen vorsieht, die der FNP-Änderung aber nicht grundsätzlich entgegen steht.</p>	<p>Die Begründung wird um folgenden Hinweis ergänzt:</p> <p><i>„Die Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim-Mitte/Süd sieht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Maßnahmen vor. Sie steht der Änderung des Flächennutzungsplans aber nicht grundsätzlich entgegen.“</i></p>
		<p>Beschlussempfehlung Die Begründung wird um oben genannten Hinweis ergänzt.</p>
Behörden		
20	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz Stellungnahme vom 15.09.2022	
	<p>vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 11.08.2022. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes im Mannheimer Stadtteil Friedrichsfeld geschaffen werden. Eine bisherige Fläche für die Landwirtschaft mit einem Umfang von 1,2 ha soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Fläche schließt eine Lücke zwischen der gewerblichen Bestandsfläche im Süden und der L637 im Norden.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die betreffende Fläche als restriktionsfreie Weißfläche („sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p> <p>Mit Blick auf den Bedarf ist festzuhalten, dass in der gültigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2020 für die Stadt Mannheim insgesamt zwar bereits ca. 125 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Dieser Wert ergab sich allerdings aus einer Reduzierung der zuvor dargestellten gewerblichen Bauflächen im Außenbereich und der Einbeziehung von ca. 45 ha Konversionsflächen als neue Entwicklungspotentiale. Vor dem Hintergrund dieser flächensparenden Gewerbeflächenstra-</p>	<p>Die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche in der Stadt Mannheim wird inhaltlich und hinsichtlich der Bedarfe vom Regierungspräsidium Karlsruhe mitgetragen.</p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>ategie im Bereich der Stadt Mannheim wird die vorliegende Entwicklung auch mit Blick auf den Bedarf mitgetragen.</p>	
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
21	<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 06.09.2022</p>	
	<p>(...)</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. (...)</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p> <p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p>	<p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen:</p> <p><i>„Das Plangebiet befindet sich lt. der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</i></p> <p><i>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten empfiehlt das LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.</i></p> <p><i>Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen“</i></p>



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
		<p>Beschlussempfehlung In die Begründung werden oben ausgeführte Hinweise aufgenommen.</p>
22	<p>Stadt Mannheim – FB 25 Bau- und Immobilienmanagement, Untere Landwirtschaftsbehörde Stellungnahme vom 06.09.2022</p>	
	<p>die untere Landwirtschaftsbehörde Mannheim trägt keine grundsätzlichen Bedenken an die Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des BPlans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ vor, unter der Maßgabe, dass bei einer eventuellen Betroffenheit der Wegeführung die Übergrößen landwirtschaftlicher Fahrzeuge Berücksichtigung findet.</p>	<p>Die (detaillierte) Planung der Erschließungswege ist nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung, sondern erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
29	<p>Rhein-Neckar-Kreis Amt für Flurneuordnung Stellungnahme vom 26.08.2022</p>	
	<p>zur u. g. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Da sich der Bärlochweg Flst. Nr. 53867/1 innerhalb der Flurneuordnung Ilvesheim (L597) befindet, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Das Amt für Flurneuordnung wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
31	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest, CS.R-SW-L(A) Stellungnahme vom 09.09.2022</p>	
	<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zum o.g. Verfahren. Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Auflagen und Hinweise der unter unserer Stellungnahme vom 07.07.2020 (Az: TÖB-KAR-20-80460) genannten Auflagen aus Sicht der DB AG keine grundsätzlichen Einwendungen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Das Amt für Flurneuordnung wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
	<p>Die Stellungnahme vom 07.07.2020 (Az: TÖB-KAR-20-80460) ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan an die Stadt Mannheim Diese bezieht sich im Wesentlichen auf Aspekte der Bebauungsplanung. Relevant für die Flächennutzungsplanung ist dabei folgender Aspekt: „Der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes <i>können wir unter Berücksichtigung folgender Änderung zustimmen:</i> <i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht eine Fläche der DB Netz AG mit ein. Bei der überplanten Fläche (Flurstück 54083/22) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem</i></p>	<p>Das genannte Flurstück liegt im Randbereich der Flächennutzungsplanänderung, deren Darstellung nicht parzellenscharf ist. Von einer Überplanung des Flurstücks ist angesichts des geringen Detaillierungsgrads nicht auszugehen.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p><i>Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA.</i></p> <p><i>Die kommunale Überplanung (Bebauungsplan Nr. 66.28 – Gewerbegebiet Bärlochweg“ in Mannheim) des Flurstückes 54083/22 ist daher nicht zulässig und wir bitten um Entfernung des Flurstückes aus dem Geltungsbereich.“</i></p>	
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>
Sonstige		
35	<p>Umweltforum Mannheim Stellungnahme vom</p>	
	<p>wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 16 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen dazu wie folgt Stellung: Der Nachbarschaftsverband beabsichtigt die Umwandlung einer 1,2 ha großen „Fläche für die Landwirtschaft“ nördlich von MA-Friedrichsfeld am Rande des Oberfeldes in eine „gewerbliche Baufläche“. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche, die im südlichen Randbereich dauerhafte Grünstrukturen ausweist.</p>  <p><small>Abb 1: Betroffene Fläche lt. Vorhabensbeschreibung zur Änderung des FNP, ergänzend rot markiert</small></p>	<p>Die Ausführungen sind richtig.</p>
	<p>Am Standort ist die Verwaltung des DRK sowie ein Produktionsgebäude zur Herstellung von Medizinprodukten geplant mit einem Gesamtflächenbedarf von 20.000 m² (siehe Vorhabensbeschreibung S. 6) bzw. 30.000 m² (siehe Vorhabensbeschreibung S. 7). Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf (je nach korrekter Zahl) von 8.000 bis 18.000 m². Wir bitten hier um Klärung des zusätzlichen Flächenbedarfs.</p> <p>Für das neue DRK-Gebäude sollen auch Teile des südlich angrenzenden Geländes der Fa. WABCO genutzt und bebaut werden (siehe Abb. 2). Diese lt. FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen sind bisher nur teilweise bebaut. Insbesondere im westlichen (linken) Bereich des Geländes sind auf google maps mehrere größere Grünflächen zu sehen (siehe Abb. 3).</p>	<p>Richtig ist ein Flächenbedarf von 30.000m², bei der Angabe 20.000 m² handelt es sich um einen Schreibfehler. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Ausführungen sind richtig. Nicht die gesamte, im Flächennutzungsplan als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche ist bereits bebaut.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	 <p>Abb. 2: Quelle: V044/2020 B-Plan 66.28. Gewerbegebiet am Bärlochweg https://buergerinfo.mannheim.de/buergerinfo/getfile.asp?id=8133046&type=do</p>  <p>Abb. 3: Auszug aus google maps, Vorhabensgebiet mit rotem Kreuz markiert, Grünflächen westlich (links) der Gebäude der Fa. WABCO auf Gelände, das im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen ist</p>	
	<p>Ein Teilbereich der Fläche mit 3000 m² liegt im Kernraum des landesweiten Biotopverbundes. Die Fläche grenzt zudem unmittelbar an ein Projektgebiet zum Schutz des Feldhamsters.</p>	<p>Die Ausführungen sind richtig und so bereits Inhalt der Begründung.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	 <p>Abb. 4: Projektgebiete zum Schutz des Feldhamsters, Vorhabensgebiet mit rotem Kreuz markiert Quelle: https://www.mannheim.de/de/service-bieten/umwelt/artenvielfalt/feldhamster-in-mannheim</p> <p>Durch die geplante Umwandlung der Fläche am Bärlochweg in Gewerbefläche kommt es zu einem weiteren Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Auch östlich des Vorhabens im Bereich Seckenheimer Straße /Speyrer Straße (siehe Abb. 5 gelbes Kreuz) wurden im FNP bereits landwirtschaftliche Flächen in Gewerbeflächen und für andere Nutzungen umgewandelt. (siehe auch Abb. 1). Diese Flächen werden lt. google maps bisher noch als Ackerflächen genutzt.</p>  <p>Abb. 5: Auszug aus google maps, Vorhabensgebiet mit rotem Kreuz markiert, weitere neue Gewerbeflächen, die noch nicht bebaut sind, mit gelbem Kreuz markiert</p>	<p>Die Ausführungen sind richtig. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet von Edingen-Neckarhausen eine neue Baufläche aufgenommen. Auf diesen Standort sollen die beiden Feuerwehren von Edingen und Neckarhausen verlagert und zusammengeführt werden. Daneben entstanden Vorratsflächen für das lokale Gewerbe.</p>
	<p>Hinzu kommen weitere umfangreiche Flächenversiegelungen für den Bau der neuen L 597 nördlich des Bärlochwegs zwischen Mannheim-Friedrichsfeld und Ladenburg sowie ggf. für den Bau bzw. Ausbau der Radschnellverbindungsstrasse zwischen Mannheim und Heidelberg entlang der OEGTrasse unmittelbar angrenzend an die betroffene Fläche.</p> <p>Da ein Teilbereich der südlich angrenzenden ausgewiesenen Gewerbefläche der Fa. WABCO bisher nicht bebaut ist, kommt es durch das Vorhaben insgesamt zu weiteren negativen Umweltauswirkungen.</p> <p>Ein Umweltbericht liegt bisher noch nicht vor und soll nachgereicht werden. Da es sich bei dem Vorhaben um eine die Änderung des FNP handelt, bitten wir darum, im Umweltbericht das Vorhaben auch im Kontext mit den weiteren Änderungen des FNP und weitere Bauvorhaben in der näheren Umgebung zu untersuchen. Dies betrifft sowohl die Auswirkungen auf Boden(versiegelung) und Flächenverluste, die Auswirkungen auf Klima und Frischluftaustausch und die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.</p>	<p>Die Ausführungen sind richtig.</p> <p>Im Umweltbericht werden die relevanten Themen bearbeitet. Weitere Änderungen des Flächennutzungsplans sind derzeit nicht vorgesehen, weitere Bauvorhaben sind uns nicht bekannt.</p>

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	<p>In unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Regionalplans vom 12.07.2021 (siehe https://www.umweltforum-mannheim.de/wpcontent/uploads/2021/10/210712_Umweltforum_Stellungnahme_Aenderung_Regionalplan.pdf) haben wir bereits auf den überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch in der Metropolregion Rhein-Neckar hingewiesen.</p> <p>Der Arbeitskreis Rhein-Neckar des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. schließt sich dieser Stellungnahme im Namen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. an.</p>	<p>Wie in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt ist, verfügt die Stadt Mannheim im Flächennutzungsplan über vergleichsweise wenig Bauflächenreserven für gewerbliche und Wohnbaunutzungen. Zudem wurden im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Bauflächen im Umfang von 26,5 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, neue Entwicklungsflächen kamen nur im Bereich der Konversionsflächen hinzu. Insgesamt setzt sich der Nachbarschaftsverband für die genannten Flächensparziele ein. Gleichwohl ist stets im Einzelfall zu prüfen, ob Flächen in der Gesamtabwägung zur Verfügung gestellt werden können.</p>
		<p>Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen.</p>