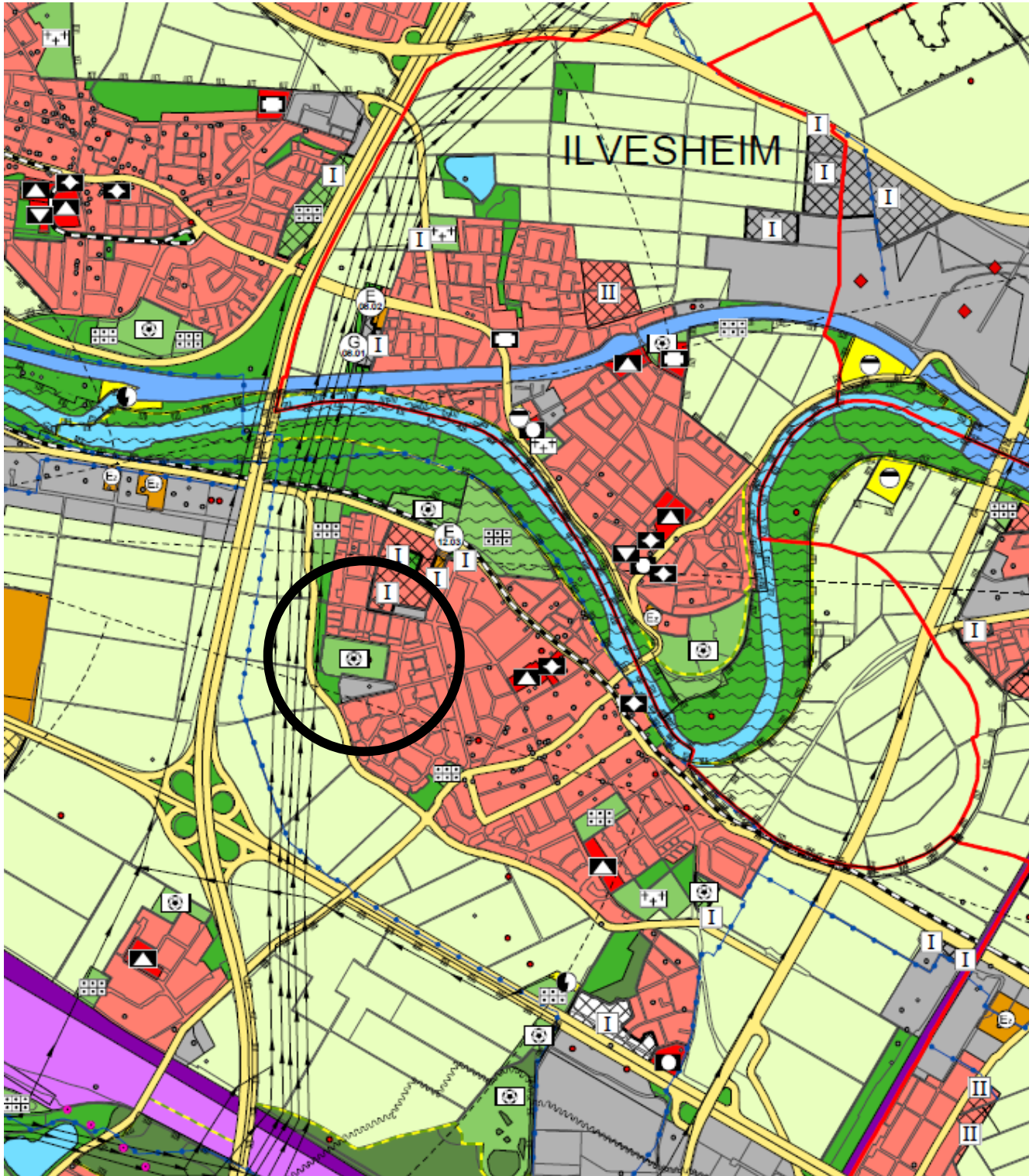




Mannheim-Seckenheim - Otto-Bauder-Anlage

Umplanung einer "Sport und Freizeitfläche" in eine "Wohnbaufläche" im Parallelverfahren

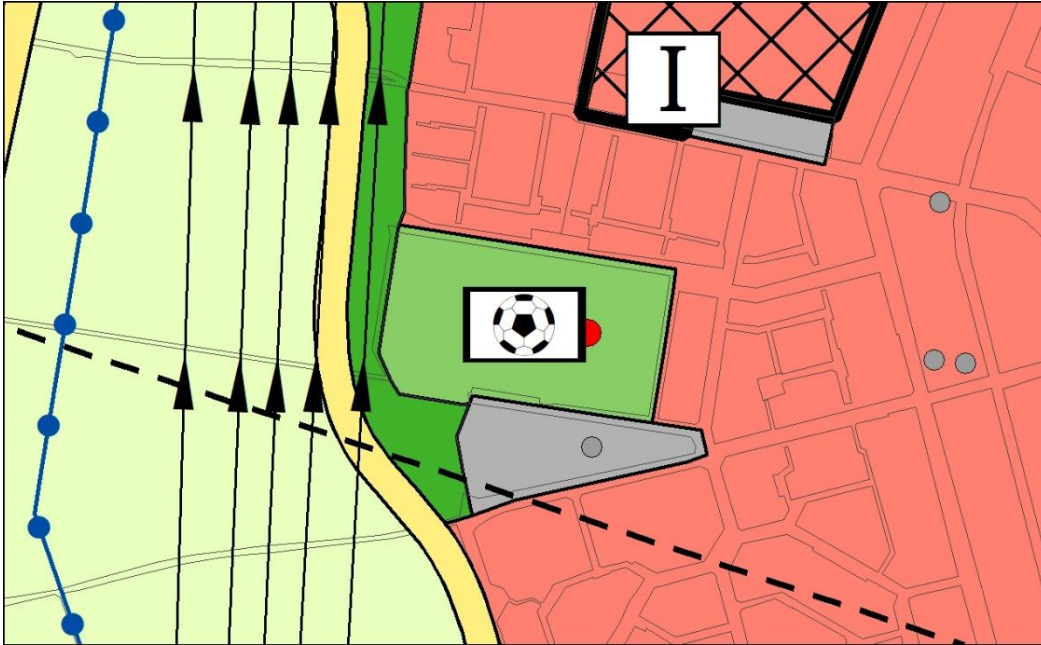




Mannheim-Seckenheim - Otto-Bauder-Anlage

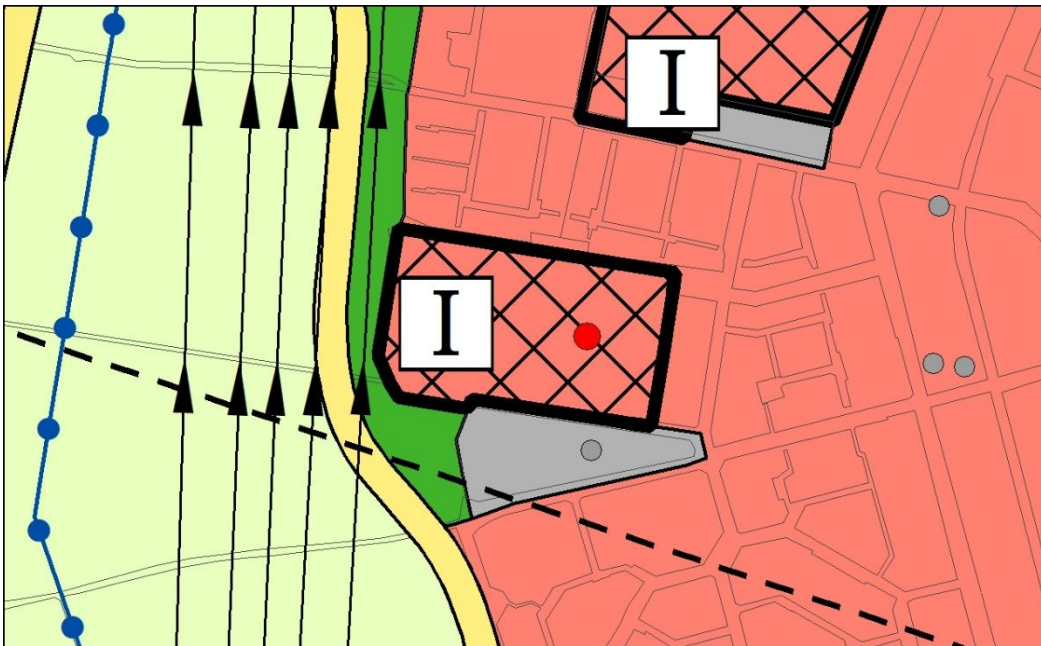
Umplanung einer "Sport und Freizeitfläche" in eine "Wohnbaufläche" im Parallelverfahren

Darstellungen im Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom November 2025



Flächenbilanz

Darstellungen im FNP

Ziel des Änderungsverfahrens

Sport und Freizeitfläche

4,7 ha → Wohnbaufläche Entwicklung

4,7 ha



Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim-Seckenheim im Bereich Otto-Bauder-Anlage

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Sport und Freizeitfläche“ in eine „Wohnbaufläche“

in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Bauder-Anlage“ nach
§ 8 (3) BauGB

Begründung

Genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: Juni 2026



1 ANLASS UND ZIEL DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Mannheim verfügt mit der Otto-Bauder-Anlage über eine innerörtliche Fläche, die nach der Reorganisation der Sportflächen in Mannheim-Seckenheim nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt wird. Das Areal soll nun als Wohngebiet entwickelt werden, um dem aktuellen Wohnungsbedarf zu begegnen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird der Bebauungsplan „Otto-Bauder-Anlage“ aufgestellt. Ursprünglich war dafür ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Dieser Verfahrensweise hatte der Nachbarschaftsverband bereits zugestimmt, da die inhaltliche Zielsetzung des Bebauungsplans mit den Zielen der Flächennutzungsplanung zur Siedlungsentwicklung in Einklang steht. Zwischenzeitlich hat die Stadt Mannheim jedoch beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchzuführen. Damit wird formalrechtlich auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich, weil dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen werden muss. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der rund 4,7 ha große Änderungsbereich als „Sport und Freizeitfläche“ dargestellt. Zukünftig soll das Areal als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die Wiedernutzung von Brachflächen und Nachverdichtung im Innenbereich gemäß dem planerischen Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ entspricht den Zielen der Siedlungsentwicklung.

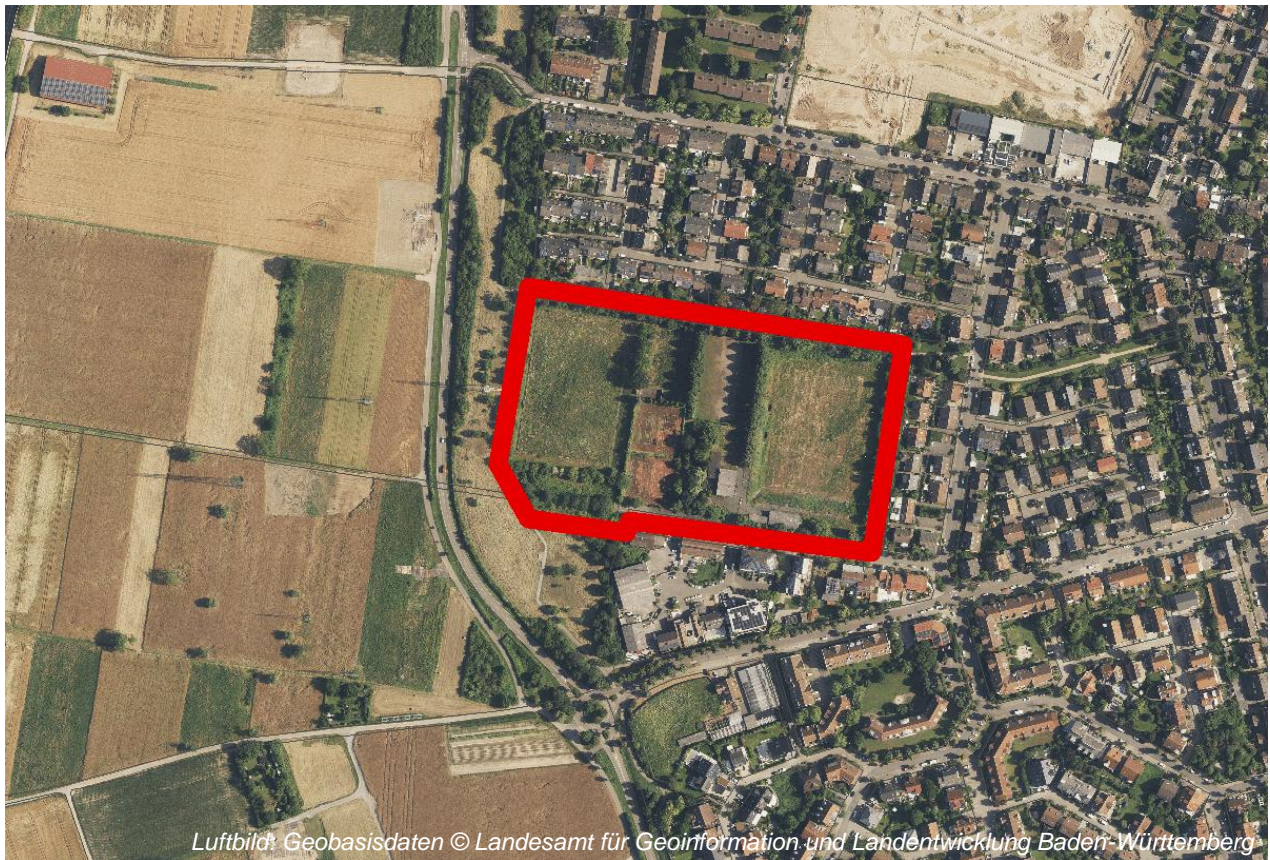
2 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Lage und Bestand

Das für die Entwicklung vorgesehene Gebiet liegt im Westen von Mannheim-Seckenheim nahe der Ortsrandstraße Neuostheimer Straße. Hier finden sich in Tieflage Sportflächen, die nach dem Umzug der Sportvereine nicht mehr genutzt werden.

im Norden und Osten grenzen Ein- und Mehrfamilienhausgebiete an das Plangebiet an, südlich davon liegen auch gewerblich bzw. mischgenutzte Flächen. Im Westen wird das Areal durch einen mit Hochspannungsleitungen belegten Grünstreifen und die Neuostheimer Straße begrenzt. Am Nordrand der ehemaligen Sportanlage besteht eine Grünanlage mit Fußwegverbindung in Ost-West-Richtung sowie ein Spielplatz.

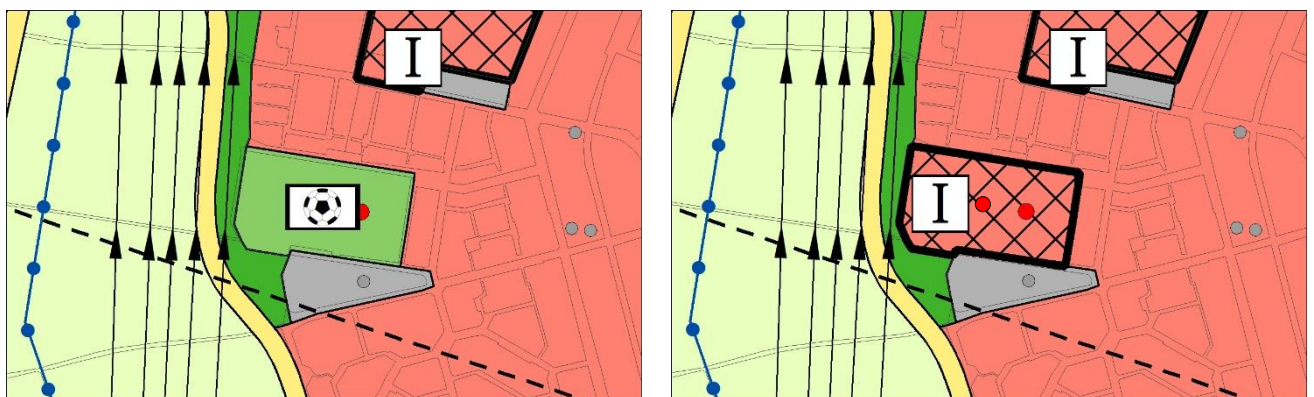
Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans



2.1 Vorgesehene Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die ehemalige Sportfläche „Otto-Bauder-Anlage“ mit einem Umfang von insgesamt rund 4,7 ha. Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sport und Freizeitfläche“ dargestellt. Zukünftig ist hier eine „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Abbildung 2: Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan



Mit der Darstellung als Wohnbaufläche steht auch die Festsetzung kleinflächiger Gemeinbedarfsflächen, Mischgebiete oder Grünflächen im Bebauungsplan in Einklang. Ein vorgesehener Anschluss des Wohngebiets an die Ortsrandstraße Neuostheimer Straße wird wegen dessen untergeordneter Bedeutung im Straßensystem nicht dargestellt.

Flächenbilanz	Herausnahme	Neuaufnahme
Sport und Freizeitfläche	4,7 ha	
Wohnbaufläche		4,7 ha
Gesamtfläche	4,7 ha	4,7 ha

Städtebauliches Konzept und bauliche Dichten

Im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes besteht seit vielen Jahren ein hoher Bedarf an Wohnraum, gleichzeitig stehen aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsdichte immer weniger geeignete Flächen zur Verfügung. Auf Ebene der interkommunalen Flächennutzungsplanung geht es daher verstärkt um die Frage, wieviel Wohnraum auf einer Fläche entsteht und welchen Beitrag ein neues Baugebiet für eine flächensparende Siedlungsentwicklung leistet. Von Bedeutung ist weiter, dass der Wohnungsmarkt aufgrund der engen siedlungsstrukturellen Verflechtungen eine interkommunale bis regionale Ausprägung hat, weshalb eine rein örtliche Betrachtung nicht sachgerecht ist. Das zu erwartende Baugebiet soll daher auch im Hinblick auf Wohnungsangebot und Bautypologien näher betrachtet werden.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend ausgewertet, welche Gebäudetypologien und Wohnformen in welchem Umfang im Bereich der Otto-Bauder-Anlage erwartet werden und mit welchen Kennzahlen zu rechnen ist. Als Bewertungsbasis dient das städtebauliche Konzept, wie es vom Gemeinderat der Stadt am 01.07.2025 beschlossen wurde.

Diese Betrachtung basiert nicht zuletzt auf einer Reihe von Beschlüssen der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes. Auf Basis eines Grundsatzbeschlusses vom 13.12.2018, in dem vereinbart wurde, zum Thema Wohnungsbau verstärkt zu kooperieren, hat sich die Verbandsversammlung seither regelmäßig mit Fragen der angemessenen Bereitstellung von Wohnraum und der Ausgestaltung von Baugebieten befasst. Zuletzt wurde am 14.02.2025 beschlossen, im Hinblick auf eine langfristig nachhaltige Entwicklung des Verbandsgebietes ein interkommunales Siedlungsdichtekonzept zu erstellen.



Wohneinheiten und bauliche Dichten

(Prognose auf Basis des städtebaulichen Konzepts, Stand November 2025)

	Nettobauland		Wohneinheiten		Bauliche Dichte (WE/ha)	
	in qm	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	netto	brutto
Bautypologien (Anteil am Nettobauland)						
Einfamilienhaus verdichtet	5.400	24,5	18	10,0	34	24
Reihenhaus	5.500	24,9	23	12,7	42	29
Mehrfamilienhaus	11.100	50,6	140	77,3	126	89
Summe Einfamilienhaus	10.900	49,4	41	22,7	38	27
Summe Mehrfamilienhaus	11.100	50,6	140	77,3	126	89
Summe	22.000	100,0	181	100,0	83	58

BAUTYPOLOGIEN



- Einfamilienhaus freistehend
- Einfamilienhaus verdichtet
- Reihenhaus

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus urban
- Sondernutzungen

0 50 100
Meter

Methodische Hinweise

Mit der Veröffentlichung „Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2005 bis 2021“ wurde ausgewertet, wie sich aktuelle Entwicklungen im Hinblick auf Gebäudetypologien und bauliche Dichte darstellen. Die dortige Methode wird für die vorliegende Einschätzung herangezogen:

Zunächst wird in einer Flächenbilanz das zu erwartende Nettobauland abgegrenzt, also die in einem Be-



bauungsplan voraussichtlich abgegrenzten Baugrundstücke. Nur diese Flächen finden Eingang in die Flächenbilanz, so dass besondere Elemente wie z.B. größere Grün- oder Erschließungsbereiche nicht Teil der Bilanzierung werden. Im Weiteren werden die Bereiche des Nettobaulands mit gleichen Bautypologien summiert und auf Basis von Erfahrungswerten wird ermittelt, wieviel Wohneinheiten je Gebäudetypologie und Fläche zu erwarten sind und mit welchen baulichen Dichten zu rechnen ist. Die ermittelten Werte wurden im Weiteren anhand der Gebäudeabgrenzungen und Geschossigkeiten des städtebaulichen Entwurfs nochmals überprüft und ggf. angepasst.

Zur Vergleichbarkeit von Baugebieten werden meist Bruttodichten angegeben, also eine Berechnung inkl. Erschließung und Freiraumelementen. Damit sich die Vergleichbarkeit alleine auf die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bezieht (Nettobauland), wird bei der Ermittlung von Bruttowerten auf Basis von ermittelten Durchschnittswerten von einem Anteil von 70% Nettobauland ausgegangen.

Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen der im Jahr 2020 beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg der Wohnbauflächenbedarf für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands berechnet. Demnach bestand zu diesem Zeitpunkt ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Wohnbauflächen von fast 200 ha.¹

Eine Neuberechnung der Wohnbauflächenbedarfe auf Basis der Maßgaben der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar² zeigt ein unverändertes Bild: Demnach errechnet sich ein Bedarf von 674 ha. Dies entspricht in etwa dem Wert zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, so dass nach wie vor ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Vorliegendes Planverfahren trägt zur Bedarfsdeckung bei.

2.2 Prüfung von Planungsalternativen

Zu den Aufgaben der Flächennutzungsplanung gehört die Prüfung, ob geeignete alternative Standorte für die Umsetzung der Planungsziele vorliegen. Dabei ist ein wichtiges Ziel der Flächennutzungsplanung das planerische Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“. Die Wiedernutzung von Brachflächen und die Nachverdichtung im Innenbereich gemäß dem vorliegenden Vorhaben entspricht diesem Ziel der Siedlungsentwicklung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte, innerörtlich gelegene ehemalige Sportanlage. Diese ist an drei Seiten überwiegend von Wohnbebauung umgeben, so dass sich schon aus rein umgebungsbezogener Beurteilung eine zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche

¹ Der am 07.07.2020 genehmigte Flächennutzungsplan enthält Wohnbauentwicklungsflächen im Umfang von ca. 485 ha. Demgegenüber bestehen gemeindliche Bedarfe an Wohnbauflächen von ca. 678 ha (entsprechend der Berechnungsmethode des Landes vom 15.02.2017 sowie unter Berücksichtigung der Bevölkerungsvorausrechnung vom Juni 2019)

² Rechtskraft seit dem 04.08.2025



einschließlich dazugehöriger sozialer, verkehrlicher und technischer Infrastruktur empfiehlt. Der Blick auf den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Gebiet des Nachbarschaftsverbands legt die Umnutzung zu Wohnzwecken ebenfalls nahe.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Entwicklung im Innenbereich. Ziel des Nachbarschaftsverbandes ist es, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich so weit wie möglich zu reduzieren, so dass Entwicklungen im Innenbereich stets Vorrang haben. Im Nachbarschaftsverband gilt die Regel, dass bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich, die bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten waren, an anderer Stelle Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen sind. Für Innenentwicklungen - wie hier vorliegend - gilt diese Regelung jedoch nicht.

Der Sportflächenbedarf des Mannheimer Stadtteils Seckenheim ist an anderer Stelle bereits bedient, so dass nach derzeitigem Planungsstand keine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Sportzwecke erforderlich wird.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Sport und Freizeitfläche dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kommt es insgesamt zu einer Zunahme der Wohnbauflächen um 4,7 ha, die für die Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs erforderlich sind.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Angebot aus unterschiedlichen Bauformen vor, wobei ein Großteil der Fläche der Bereitstellung von Einfamilienhäusern dient. Es basiert auf den Ergebnissen eines Realisierungswettbewerbs und wurde nach Vorgaben des Gemeinderats weiterentwickelt.

Im Ergebnis sieht der städtebauliche Rahmenplan für das vorgesehene Neubaugebiet ein bestandskonformes Konzept mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor - unter Erhalt der gliedernden Grünstrukturen. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz, vor allem für das westliche Teilgebiet, erfolgt über eine zusätzliche Anbindung an die Neuostheimer Straße.

Auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans wird derzeit der Bebauungsplan erstellt. Auf dieser Planungsebene können alle Fragen des Immissionsschutzes, der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur sowie umweltspezifische und artenschutzrechtliche Aspekte detailliert und umfassend geregelt werden.

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf der vorgesehenen Bebauung



4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet vollständig als „Öffentliche Grünfläche“ dar und empfiehlt eine Minimierung der überbauten und befestigten Fläche sowie den Erhalt prägender Landschaftselemente und der Durchgängigkeit für die Kurzzeiterholung.

Den Empfehlungen des Landschaftsplans wird im Wesentlichen Folge geleistet. So sieht das vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossene städtebauliche Konzept den Erhalt wesentlicher Grünstrukturen sowie der Wegeverbindung aus Seckenheim in Richtung Westen vor. Da die Fläche zukünftig Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt wird, erhöht sich der überbaute und befestigte Flächenanteil insgesamt und im Vergleich zum Bestand deutlich. Auf den Teilflächen, die der Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden, ist - bezogen auf den Umfang des möglichen zusätzlichen Wohnraums - von einer Minimierung der überbauten und befestigten Flächen im Sinne des Landschaftsplans auszugehen. Dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen wird insgesamt ein besonderes Gewicht beigemessen.



5 VEREINBARKEIT MIT DEN MAßGABEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Die seit dem 04.08.2025 verbindliche 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar stellt das Plangebiet in ihrer Raumnutzungskarte teilweise als „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen“ dar. Regionalplanerische Restriktionen für die vorgesehene Umnutzung liegen nicht vor.

6 HINWEISE FÜR NACHGELAGERTE VERFAHREN

Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Bereich eine nachgewiesene Altlastfläche gekennzeichnet. Sofern noch kein Handlungsbedarf festgelegt wurde, sind hier gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen auf nachfolgender Verfahrensebene erforderlich.

Am Westrand des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsleitung der Amprion GmbH. In den Schutzbereichen von Mastfuß und Leitung liegen Beschränkungen für bauliche und verkehrliche Anlagen sowie Anpflanzungen vor.

7 VERFAHREN UND UMWELTBERICHT

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat am 12.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Bauder-Anlage“ beschlossen. Da dieser derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren und gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.12.2025 bis 19.01.2026 durchgeführt. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2025 am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 19.01.2026 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Eine Änderung der Plandarstellung wurde nicht erforderlich.

Mit vorliegendem Verfahren soll im Flächennutzungsplan eine Sport- und Freizeitfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Änderungsplanung dient der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum. Mit der Planung ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Verfahren kann demnach gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.