



Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim - Friedrichsfeld

Parallelverfahren zur Umplanung einer „Fläche für die Land- wirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“

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

Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von: [Ullrich, Peter 25](#)
An: [Seltmann, Martina 61](#); [Müller, Martin 61](#)
Cc: [Becker, Raimund 25](#); [Kern, Marion 25](#)
Betreff: Änderung des Flächennutzungsplans Friedrichsfeld, Gewerbegebiet am Bärlochweg
Datum: Dienstag, 6. September 2022 10:57:36

Sehr geehrte Frau Seltmann,

die untere Landwirtschaftsbehörde Mannheim trägt keine grundsätzlichen Bedenken an die Änderung des Flächennutzungsplan zur Aufstellung des BPlans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ vor, unter der Maßgabe, dass bei einer eventuellen Betroffenheit der Wegführung die Übergrößen landwirtschaftlicher Fahrzeuge Berücksichtigung findet.

Im Auftrag
Ullrich

FB 25 Bau- und Immobilienmanagement
Sachgebiet Flächenmanagement

Tel: +49 621 293-5950
Fax: +49 621 293-475950
Email: Peter.Ullrich@Mannheim.de

Stadt Mannheim
Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement / Glücksteinallee 11 / 68163 Mannheim Germany

www.mannheim.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

Freiburg i. Br., 06.09.2022
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 22-03889

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“, Gemarkung Mannheim, Stadtteil Friedrichsfeld, Stadt Mannheim (TK 25: 6517 Mannheim-Südost)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben Az. 12-315 vom 11.08.2022

Anhörungsfrist 19.09.2022

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage 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 (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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

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“](#)).

Grundwasser

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass das LGRB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am zugehörigen Bebauungsplanverfahren, die laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vom 10.06. bis 15.07.2020 stattfand, nicht gehört wurde. Wir bitten um Beteiligung während der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“.

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Von: portal@mannheim.de
An: [Seltmann, Martina 61](#)
Cc: [Ackermann, Jörg 61](#); [Ammer, Klaus-Jürgen Dez.4](#); [Böhn, Volker 61](#); [Canu, Angelo Dez.4](#); [Ehrbeck, Hanno Dr. 61](#); [Elliger, Klaus 61](#); [Langer, Marcus 61](#); [Uhlenküken, Julian 61](#); [Wagner, Petra Dr. 61](#); [Weiche, Leonhard 61](#); [Würzburger, Sabrina 61](#)
Betreff: Stellungnahme FB 61 zu: Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim-Friedrichsfeld Gewerbegebiet am Bärlochweg
Datum: Montag, 5. September 2022 14:30:33
Anlagen: [12-315_FNP-Ä_Bärlochweg-MA-Friedrichsfeld_reduziert.pdf](#)
[20220810_SE_Anschreiben_FNP-Änderung_Bärlochweg.pdf](#)
[Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim-Friedrichsfeld Gewerbegebiet am Bärlochweg .msg Verteiler.docx](#)

Workflow-Benachrichtigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Stellungnahme zur Vorlage - Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim-Friedrichsfeld Gewerbegebiet am Bärlochweg.
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 bis 29.12.22.
Satzungsbeschluss voraussichtlich gegen Feb./März 2023, je nach Sitzungskalender kommenden Jahres. Rechtskraft ca. März/Anfang April.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen
FB 61

Stadt Mannheim | FB 67 | Postfach 10 00 35 | 68133 Mannheim

Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim

Per E-Mail an
nachbarschaftsverband@mannheim.de

Frau Sommerfeld
Raum 05.021
Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim
Telefon: (06 21) 293 - 7541
Telefax: (06 21) 293 - 6777
carina.sommerfeld@mannheim.de
Termine nach telefonischer Vereinbarung

Unser Zeichen:
202212093/67.21-CS

19.09.2022

Parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ in Mannheim
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Stadtteil
Mannheim-Friedrichsfeld

Ihr Zeichen: Seltmann / 12-315

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

I. Abteilung Klimaschutz

Die Abteilung Klimaschutz meldet Fehlanzeige.

III. Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Änderung des Flächennutzungsplans zu.

...

Bitte beachten Sie unsere neue Hausanschrift: Glücksteinallee 11 | 68163 Mannheim

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Hauptbahnhof Süd
Parkmöglichkeit – auch für Behinderte:
Parkhaus nebenan, keine Besucherparkplätze vorhanden

Sie erreichen uns fernmündlich:
Mo. - Do.: 9.00-12.00 u. 14.00-15.00 Uhr,
Fr.: 9.00-12.00 Uhr

www.mannheim.de

Sparkasse Rhein Neckar Nord
BIC: MANSDE66XXX
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70

Gläubiger-ID DE17ZZZ00000131389

IV. Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde

Die Untere Bodenschutz- und Wasserbehörde meldet Fehlanzeige.

V. Untere Immissionsschutz- und Abfallbehörde

Die Untere Immissionsschutz- und Abfallbehörde meldet Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sommerfeld

Umweltforum * Käfertaler Str. 162 * 68167 Mannheim

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

Käfertaler Straße 162
Gebäude A, Umweltzentrum
68167 Mannheim
Tel. 0621 1815125
info@umweltforum-mannheim.de
www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 15.09.2022

Stellungnahme zu: Parallele Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg–Mannheim nach § 8 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66.28 „Gewerbegebiet am Bärlochweg“ in Mannheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

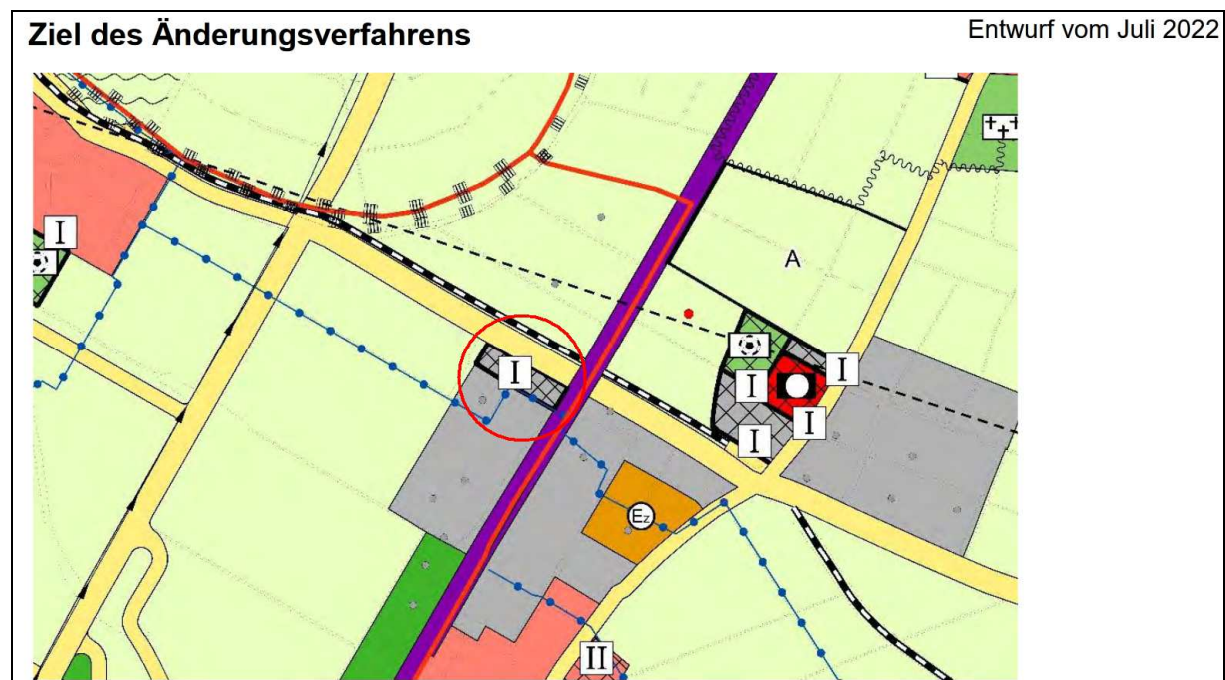


Abb 1: Betroffene Fläche lt. Vorhabensbeschreibung zur Änderung des FNP, ergänzend rot markiert

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.**

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).

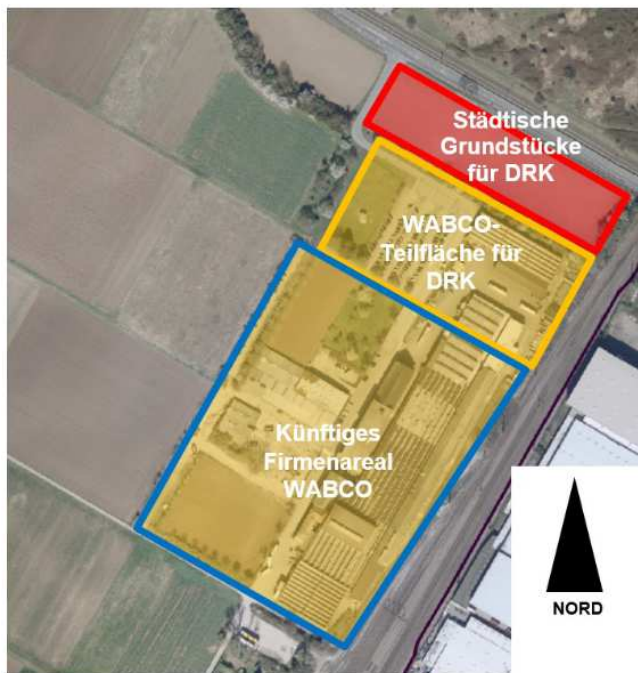


Abb. 2: Quelle: V044/2020 B-Plan 66.28.

Gewerbegebiet am Bärlochweg

<https://buergerinfo.mannheim.de//buergerinfo/getfile.asp?id=8133046&type=do>

(Darstellung unmaßstäblich, schematisch)



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

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.



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>

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.

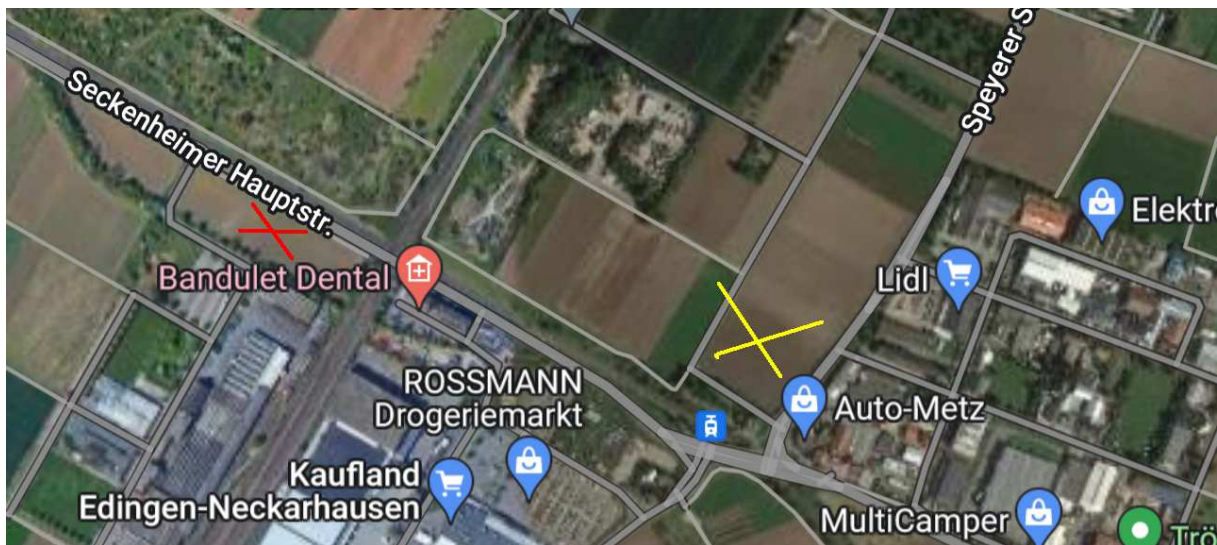


Abb. 5: Auszug aus google maps, Vorhabensgebiet mit rotem Kreuz markiert, weitere neue Gewerbeflächen, die noch nicht bebaut sind, mit gelbem Kreuz markiert

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 OEG-Trasse unmittelbar angrenzend an die betroffene Fläche.

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.

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.**

In unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Regionalplans vom 12.07.2021 (siehe https://www.umweltforum-mannheim.de/wp-content/uploads/2021/10/210712_Umweltforum_Stellungnahme_Aenderung_Regionalplan.pdf) haben wir bereits auf den überdurchschnittlich hohen Flächenverbrauch in der Metropolregion Rhein-Neckar hingewiesen.

Der Arbeitskreis Rhein-Neckar des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. schließt sich dieser Stellungnahme im Namen des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e.V. an.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy