

**Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Otto-Bauder-Anlage“ in
Mannheim-Seckenheim
Feststellungsbeschluss**

	TOP	am	Beschluss
Sitzung der Verbandsversammlung	06	02.03.2026	

Beschluss/Antrag:

1. Sämtliche im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden in die Prüfung und Abwägung einbezogen. Der Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wird – wie in Anlage 3 empfohlen – zugestimmt.
2. Der Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Mannheim wird entsprechend dem vorliegenden Planausschnitt (Anlage 1) und der Begründung (Anlage 2) zugestimmt.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans beim Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung einzureichen und die Erteilung der Genehmigung bekanntzumachen.

gez. Specht

Sachverhalt

Die Stadt Mannheim verfügt mit der Otto-Bauder-Anlage über eine innerörtliche Fläche, die 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. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim erforderlich, der den Bereich als „Sport und Freizeitfläche“ darstellt.

Da die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt sind, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.12.2025 bis 19.01.2026 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2025 am Verfahren beteiligt und bis zum 19.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Änderung des Flächennutzungsplans abschließend beschlossen (festgestellt).

Folgende Anlagen sind beigelegt:

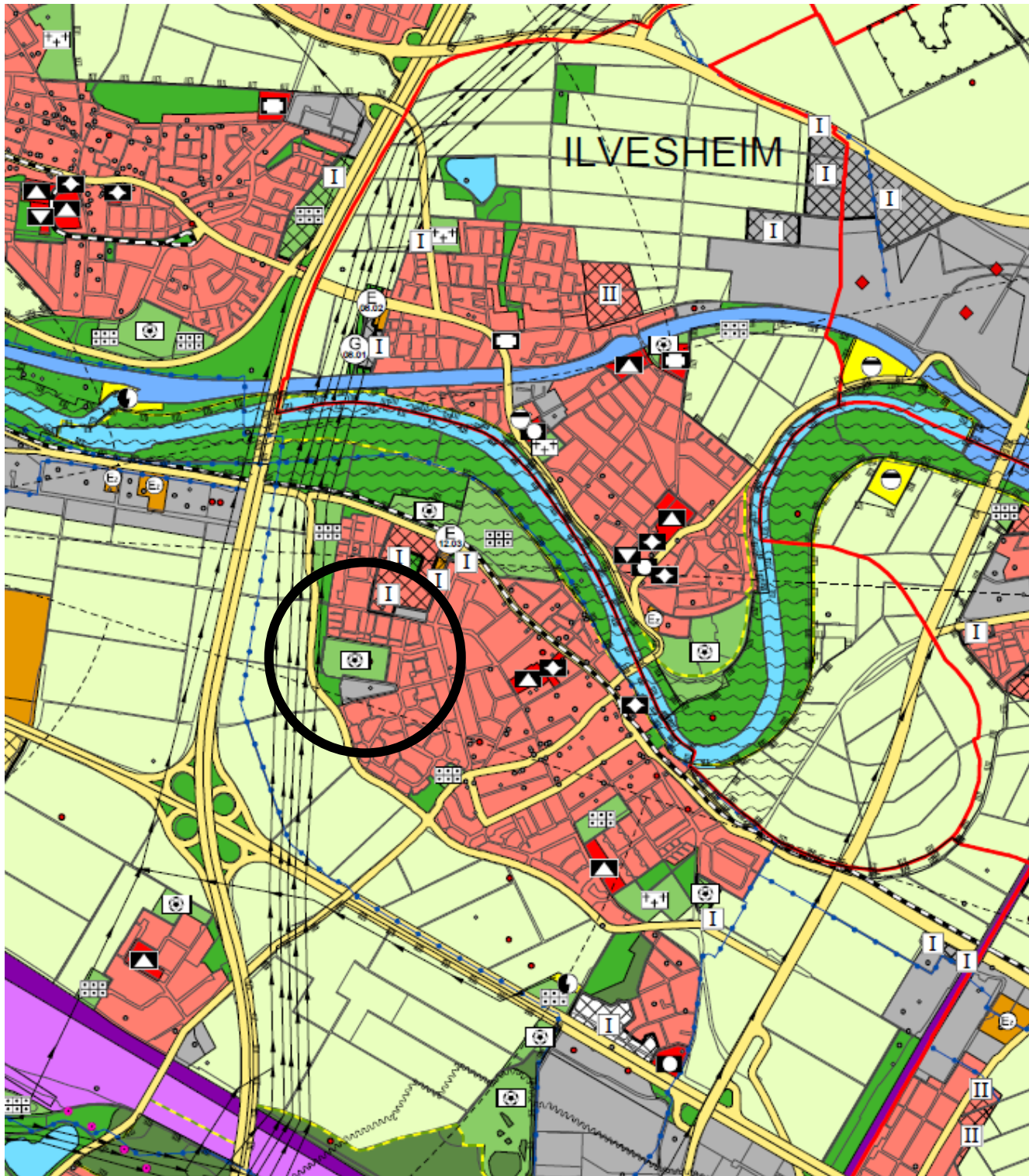
Anlage 1 Plandarstellung

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Behandlung der Stellungnahmen zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mannheim-Seckenheim - Otto-Bauder-Anlage

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

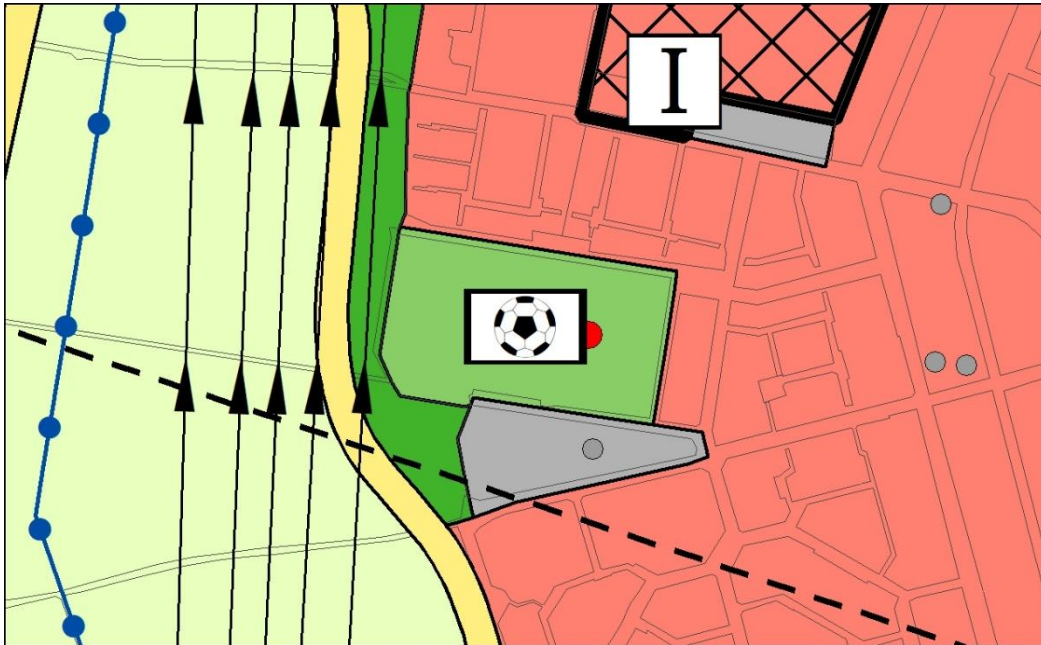


Aktuelle Plandarstellung

Mannheim-Seckenheim - Otto-Bauder-Anlage

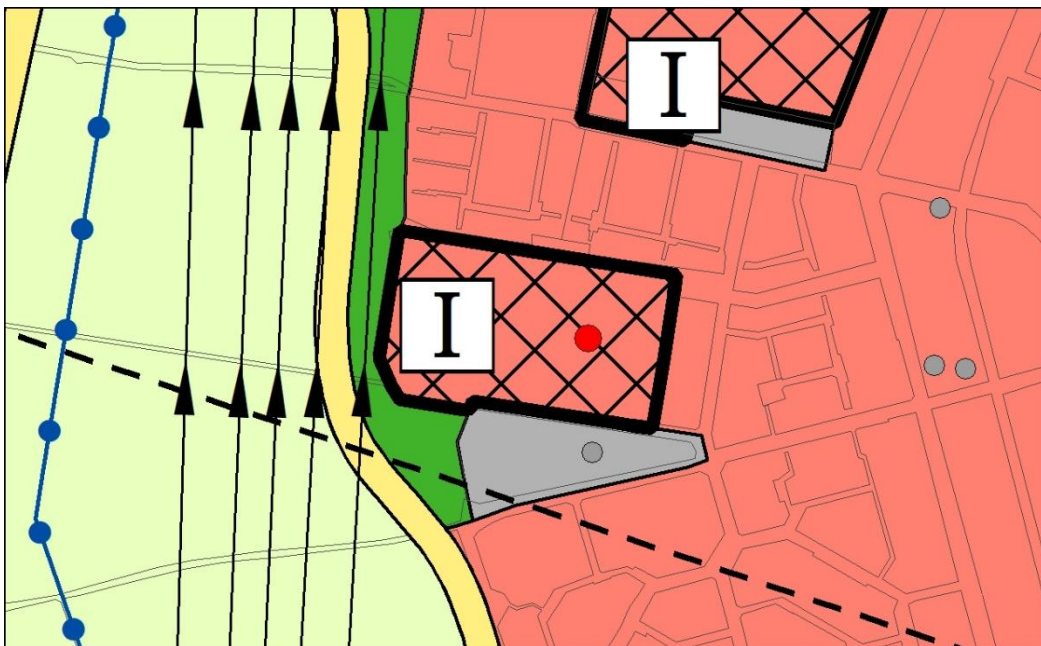
Umplanung einer "Sport und Freizeitfläche" in eine "Wohnbaufläche" im Parallelverfahren

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



Flächennutzungsplan

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

	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet		Ankunftszenrum				
	Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz		Ankunftszenrum mit textlichen Darstellungen*				
	Genehmigte Abbaufäche		Keine Nutzungsdarstellung gem. §5 Abs.1 Satz 2 BauGB				
	Gemarkungsgrenzen						
	wichtige Straße - Planung						

*vgl. Anlage "Textliche Darstellungen"

Stand der Aktualisierung: 16.05.2025



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

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand: Januar 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.

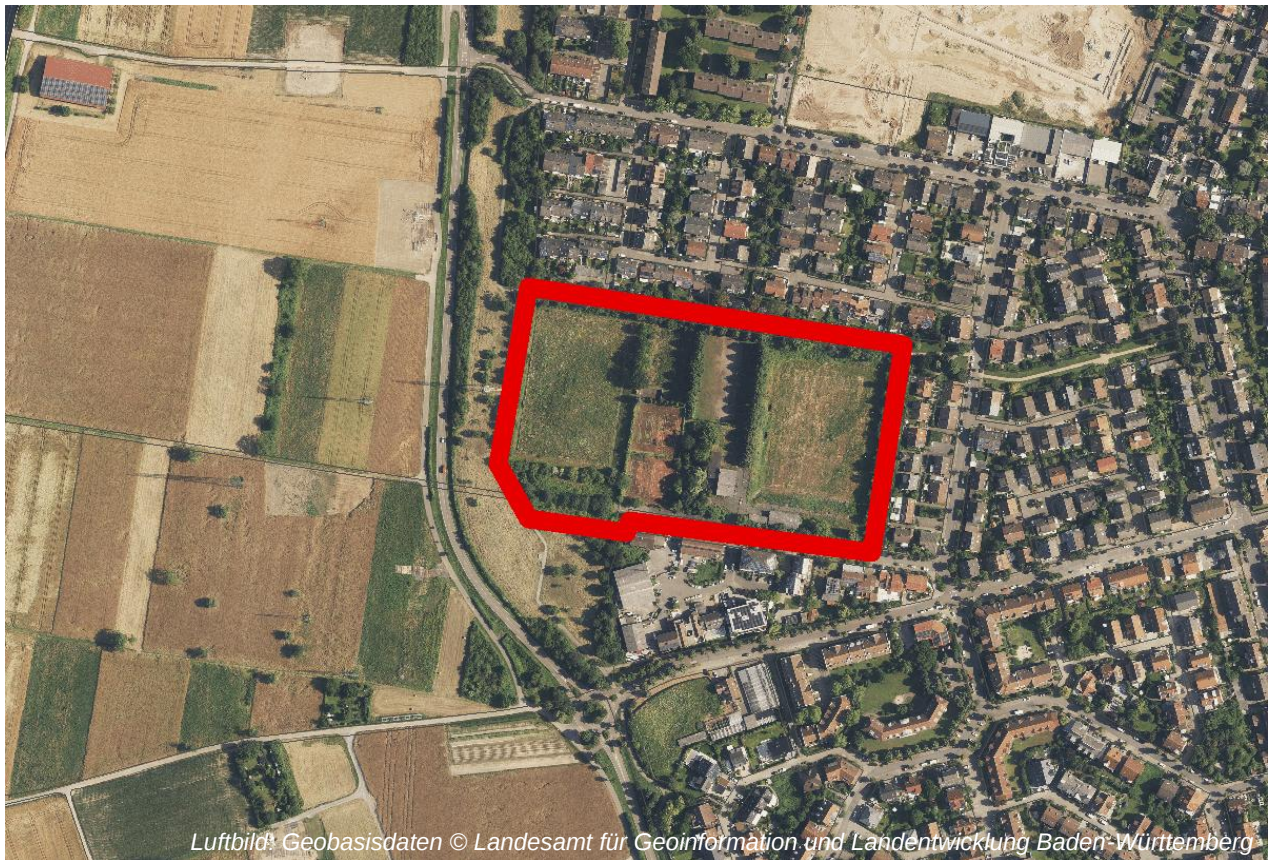
2 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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.

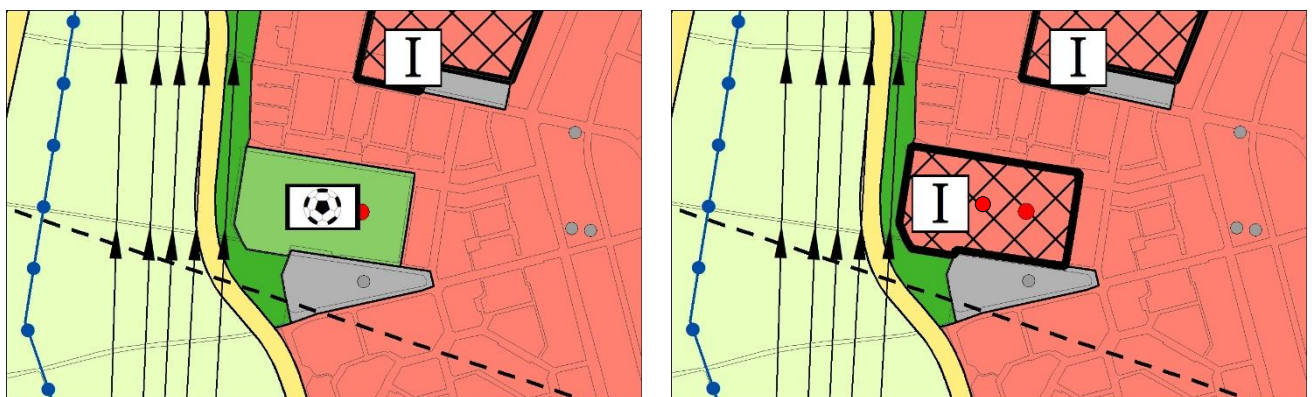
Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans



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.



Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim

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

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

1. Behördenverteiler

Die nachfolgenden Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 10.12.2025 am Verfahren beteiligt und bis 19.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
Mitglieder im Nachbarschaftsverband					
1.	Bürgermeisteramt Brühl	k. A.			
2.	Bürgermeisteramt Dossenheim	k. A.			
3.	Bürgermeisteramt Edingen-Neckarhausen	10.12.2025	X		
4.	Stadtverwaltung Eppelheim	k. A.			
5.	Bürgermeisteramt Heddesheim	k. A.			
6.	Stadtverwaltung Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	16.12.2025	X		
7.	Bürgermeisteramt Hirschberg an der Bergstraße	k. A.			
8.	Bürgermeisteramt Ilvesheim	k. A.			
9.	Gemeindeverwaltung Ketsch	23.12.2025	X		
10.	Bürgermeisteramt Ladenburg	k. A.			
11.	Stadtverwaltung Leimen	16.12.2025	X		
12.	Stadtverwaltung Mannheim, FB 61	14.01.2026	X		
13.	Bürgermeisteramt Nußloch	k. A.			
14.	Gemeindeverwaltung Oftersheim	17.12.2025	X		
15.	Gemeindeverwaltung Plankstadt	17.12.2025	X		
16.	Gemeindeverwaltung Sandhausen	k. A.			
17.	Stadtverwaltung Schriesheim	k. A.			
18.	Stadtverwaltung Schwetzingen	10.12.2025	X		
19.	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dez. IV				
Behörden					
20.	RP Karlsruhe - Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	14.01.2026	X		
21.	Stadt Mannheim FB 60 – Untere Baurechtsbehörde	k. A.			
22.	Stadt Mannheim FB 60 – Untere Denkmalschutzbehörde	k. A.			
23.	Stadt Mannheim FB 67 – Untere Umweltschutzbehörde und Gewerbeaufsicht	08.01.2026	X		
24.	Stadt Mannheim FB 67 – Untere Wasserbehörde	08.01.2026	X		



Nr.	Beteiligte Stelle und Anschrift	Datum des Schreibens	Ohne Anregung	Anregung B-Plan	Anregung FNP
25.	Stadt Mannheim FB 67 – Untere Boden-schutzbehörde	08.01.2026	X		
26.	Stadt Mannheim FB 67 – Untere Natur-schutzbehörde	08.01.2026	X		
27.	Verband Region Rhein-Neckar	22.01.2026	X		
28.	Polizeipräsidium Mannheim	16.12.2025		X	
Versorgungsträger und Infrastruktur					
29.	Amprion GmbH	20.01.2026			X
30.	Transnet BW	10.12.2025	X		
Sonstige					
31.	Umweltforum Mannheim	19.01.2026			X
32.	BUND Ortsgruppe Mannheim	k. A.			

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.12.2025 bis 19.01.2026 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

3. Bewertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
20	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 14.01.2026	
	vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 10.12.2025. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Mit der vorliegenden Planänderung soll eine bisherige Sport- und Freizeitfläche in Mannheim-Seckenheim als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit dieser Änderung sollen die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im betreffenden Bereich geschaffen werden, um dem aktuellen Wohnraumbedarf zu begegnen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha am westlichen Siedlungsrand von Seckenheim. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Mit einer angestrebten baulichen Dichte von 58 Wohneinheiten/ha werden auch die dahingehenden Vorgaben aus der 1.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Nr.	Anregungen und Hinweise der Behörden	Stellungnahmen und Vorschläge zur Behandlung
	Änderung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (45 Wohneinheiten/ha) eingehalten. Hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs wird in der Planbegründung darauf verwiesen, dass dieser im Rahmen der im Jahr 2020 beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend der Vorgaben des Landes Baden-Württemberg errechnet wurde. Dabei standen dem errechneten Bedarf von 677 ha lediglich 545 ha Wohnbauflächen (inkl. 60 ha) Innenpotenziale gegenüber. Wie in der Planbegründung ausgeführt, zeigt eine Neuberechnung des Bedarfs auf Basis des Berechnungsmodells der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen 1. Änderung des ERP ein demgegenüber unverändertes Bild. Demnach ergibt sich auf Ebene des Verbandsgebiets des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ein deutlicher Nachfrageüberhang. Vor diesem Hintergrund betrachten wir die vorliegende Planung als durch den für das Verbandsgebiet anzunehmenden Bedarf abgedeckt und als Beitrag zur Deckung des angesprochenen Nachfrageüberhangs im Verbandsgebiet.	
		Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen
27	Verband Region Rhein-Neckar Stellungnahme vom 22.01.2026	
	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Vorliegend sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemals für sportliche Zwecke genutzten Areals geschaffen werden. Das Areal soll als Wohngebiet entwickelt werden. Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren, weshalb die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich ist. Das für die Entwicklung vorgesehene Gebiet hat eine Größe von rund 4,7 ha und liegt im Westen von Mannheim-Seckenheim nahe der Ortsrandstraße Neuostheimer Straße. Die seit dem 04.08.2025 verbindliche 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar stellt das Plangebiet in ihrer Raumnutzungskarte nachrichtlich als „Sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen“ dar. Regionalplanerische Restriktionen für die vorgesehene Umnutzung liegen daher nicht vor. Hinsichtlich des wohnbaulichen Flächenbedarfs besteht gemäß der im Rahmen der 1. Änderung des ERP vorgegebenen Rechenmethodik im Oberzentrum Mannheim ein deutlicher Nachfrageüberhang, weshalb aus regionalplanerischer Sicht dahingehend keine Bedenken erhoben werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
		Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen



28	Polizeipräsidium Mannheim, Stabsbereich Verkehr Stellungnahme vom 16.12.2025	
	(...) Obgleich es zunächst um eine Änderung des Flächennutzungsplans geht, regen wir bereits heute an, die Anbindung und Erschließung der Fläche an das öffentliche Verkehrswegenetz gemäß den entsprechenden Vorschriften und Richtlinien zu planen. Dabei sollten die Belange aller am öffentlichen Straßenverkehr Teilnehmenden gebührende Berücksichtigung finden. (...) 1. Grundsätzliches (...) 2. Schutz vor Einbruch (...) 3. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren (...) 4. Grundsätzliche Empfehlungen Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes. • Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind. • Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet. • Integration des sozialen Wohnungsbaues. 5. Wohnumfeld (...) 6. Gestaltung von Gebäuden (...) 7. Abschlussbemerkung (...)	Anbindung und Erschließung des neuen Wohngebiets werden auf nachfolgenden Verfahrensebenen geplant. In diesem Rahmen sind auch die Belange aller Verkehrsteilnehmer zu sichern. Der Rahmenplan sieht eine Kindertagesstätte vor, die Grundschule Seckenheim ist gut erreichbar. Der nächste Lebensmittelmarkt liegt in rund 500 m Entfernung, so dass auch die Grundversorgung gewährleistet ist. Die konkrete Ausgestaltung der angebotenen Wohnformen erfolgt auf nachgelagerten Planungsebenen.
		Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen
29	Amprion GmbH Stellungnahme vom 20.01.2026	
	Über den westlichen Teil des Geltungsbereiches für die Flächennutzungsplanänderung, wie in den eingereichten Unterlagen dargestellt, verläuft mit ihrem durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu unseren Gunsten gesicherten 20,00 m + 33,00 m = 53,00 m breiten Schutzstreifen unsere im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt. Im Rahmen unserer Beteiligung an dem Bebauungsverfahren 63.33 „Otto-Bauder-Anlage“ haben wir bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 15.08.2025, Stellungnahmen an die Stadt Mannheim abgegeben, in denen wir auf die einzuhaltenden Bestimmungen hingewiesen haben. Kopien der Stellungnahmen inkl. Planunterlagen fügen wir als Anlage bei.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus der Begründung und Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Lage in Nähe einer Hochspannungsleitung ersichtlich. Zusätzlich wird die Begründung in Kapitel 5 „Hinweise für nachgelagerte Verfahren“ redaktionell ergänzt: <i>„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.“</i>

	Die in den v. g. Stellungnahmen aufgeführten Auflagen und Hinweise sind auch bei der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen. (...)	
	<u>Stellungnahme vom 20.08.2025 an die Stadt Mannheim</u> In der uns aktuell vorliegenden Rahmenplanung haben wir den Verlauf vorgenannter Höchstspannungsfreileitung mit dem Maststandort 233 und dem rechtlich gesicherten Leitungsschutzstreifen mit Amprion-Vermerk vom 14.08.2025 eingetragen. Im Zuge der Verkehrs- und Grünflächenplanung bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen: Auf einer Fläche mit einem Radius von 10,0 m, gemessen zu den örtlich sichtbaren Fundamenten des Mastes 233 dürfen keine Abgrabungen oder Anschüttungen vorgenommen werden. Die Verkehrsflächen- und Erschließungsplanung muss dahingehend entsprechend angepasst werden. • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 9 m im Bereich der im vorgenannten Lageplan in blau markierten Flächen und maximal 4 m auf der im vorgenannten Lageplan in orange eingetragenen Fläche erreichen. (...) • Um den Mast 233 ist eine Fläche mit einem Radius von 25 m gemessen vom Mastmittelpunkt von Anpflanzungen freizuhalten. (...)	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets hat für den interkommunalen Flächennutzungsplan nur untergeordnete Bedeutung und wird in dessen Straßensystem nicht dargestellt. Die Erschließungsplanung ist Aufgabe nachgelagerter Planungen. Aus der Begründung und Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Lage in Nähe einer Hochspannungsleitung ersichtlich. Zusätzlich wird die Begründung in Kapitel 5 „Hinweise für nachgelagerte Verfahren“ redaktionell ergänzt: <i>„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.“</i>
		
		Beschlussempfehlung In die Begründung wird oben genannter redaktioneller Hinweis aufgenommen.
31	Umweltforum Mannheim Stellungnahme vom 19.01.2026	
	wir danken für die Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 17 Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen wie folgt dazu Stellung: Die Stadt Mannheim plant im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Otto-Bauder-Anlage die Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei soll der 4,7 ha große Änderungsbereich von einer Fläche für Sport und Freizeit in eine „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden.	Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim ist Träger der interkommunalen Flächennutzungsplanung für Mannheim sowie 17 weitere Städte und Gemeinden und zuständig für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Der Bebauungsplan „Otto-Bauder-Anlage“ wird durch die Stadt Mannheim aufgestellt.



	(...)	
	Der Geltungsbereich war bisher eine weitgehend unversiegelte Fläche mit Sportanlagen, Wiesen und Baumbestand und wird durch das Vorhaben in großen Teilen versiegelt werden. Im Rahmen des B-Plans sind etwa zur Hälfte Einfamilienhäuser geplant. Dies widerspricht dem Ziel der sparsamen Nutzung von Flächen. Zudem widerspricht die Planung dem Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes. „Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet vollständig als „Öffentliche Grünfläche“ dar und empfiehlt eine Minimierung der überbauten und befestigten Flächen sowie den Erhalt prägender Landschaftselemente und der Durchgängigkeit für die Kurzzeiterholung.“ (siehe Erläuterungsbericht S. 8). Fragen des Immissionsschutzes, der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur sowie umweltspezifische und artenschutzrechtliche Aspekte sollen lt. Erläuterungsbericht (S. 7) im B-Plan detailliert und umfassend geregelt werden. Bisher war vorgesehen, den B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a ohne Umweltprüfung zu erstellen, weshalb bisher keine entsprechenden Unterlagen vorliegen. Deshalb bitten wir darum, parallel zunächst die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf Ebene des B-Plans darzulegen, bevor über eine Änderung des FNP entschieden wird. Außerdem umfasst die geplante Änderung des FNP scheinbar nicht alle Aspekte, die im Rahmen des B-Plans Otto-Bauder-Anlage geplant sind.	Einwände gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans sollten im Rahmen dessen Aufstellungsverfahrens erfolgen. Dieser setzt den Rahmen für die vorgesehene Bebauungsstruktur und Nutzungsintensität der Flächen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die Art, nicht aber die Intensität der Flächennutzung dar. Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, hält der Rahmenplan die Empfehlungen des Landschaftsplans weitestgehend ein: Ziele sind der Erhalt wesentlicher Grünstrukturen und der Wegeverbindung nach Westen. Eine Minimierung der überbauten Flächen ist im Rahmenplan zumindest auf dem südlichen Teilbereich vorgesehen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird der Befriedigung des bestehenden hohen Wohnraumbedarfs Priorität vor dem Erhalt der Freifläche beigemessen. Die Ausführungen sind richtig. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Fragen des Immissionsschutzes, der Altlasten oder auch sozialen Infrastruktur sowie sämtliche Umweltbelange wie z.B. Artenschutz detailliert behandelt sowie erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist Sache der Stadt Mannheim. Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes liegen die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 BauGB vor. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt. Das Vorhaben steht in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Seckenheim, sichert die Innen- vor der Außenentwicklung und trägt zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs bei. Der Bedarf an lokalen Sportflächen wird an anderer Stelle bereits gedeckt. Eine detaillierte Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs 3 BauGB auf Ebene der Flächennutzungsplanung entbehrlich. Sie erfolgt detailliert im Rahmen der Bebauungsplanung.
		Beschlussempfehlung Keine Anregungen zu berücksichtigen