

B Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Vorhabenbezug

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.3 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Tankstellen,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik,
- Wettbüros,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.4 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe,
- Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung,
- sonstige Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika.

Technische Aufbauten (bspw. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung, Treppenhäuser etc.) dürfen die jeweilige nächstgelegene ausgebaute Gebäudeabschlusswand bzw. Attika um maximal 1,0 m überschreiten. Zur Ermittlung der nächstgelegenen ausgebauten Gebäudeabschlusswand bzw. Attika ist von dem entsprechenden technischen Aufbau das jeweilige Lot zu den Gebäudeabschlusswänden bzw. Attiken zu fällen. Die zulässige Überschreitung von maximal 1,0 m ergibt sich anschließend aus der Höhe des technischen Aufbaus sowie der Höhe der nächstgelegenen ausgebauten Gebäudeabschlusswand bzw. Attika an dem zuvor ermittelten Lot. Bei höhenmäßig schräg verlaufenden Gebäudeabschlusswänden bzw. Attiken ist dabei der jeweilige höchste Differenzwert maßgeblich. Notwendige Fangstangen für den Blitzschutz dürfen die technischen Aufbauten um weitere 2,0 m überschreiten. Hierbei ist für die Fangstangen des Blitzschutzes auch eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ im GEe1 durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte GRZ im GEe2 durch Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.3 Maximal zulässige Geschosszahl

Im GEe 1 sind max. VI Geschosse, im GEe 2 sind maximal VII Geschosse zulässig. Auf die maximal zulässige Zahl der Geschosse sind sowohl Vollgeschosse nach LBauO als auch darüber liegende Staffelgeschosse (nicht als Vollgeschoss anzurechnende Geschosse) anzurechnen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 3, 4 BauNVO)

Für die Teilbereiche GEe1 und GEe2 des eingeschränkten Gewerbegebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Einzelhäuser höchstens 65 m betragen.

3.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme notwendiger Fahrradabstellplätzen, Ein- bzw. Ausfahrten der Tiefgarage, Zufahrtsbeschränkungsanlagen, Stellplätze, Einfriedungen sowie Stadtmöbel (wie Beleuchtung, Bänke, Pflanzkübel, Werbestele etc.) - nicht zulässig.

3.3 Tiefgaragen

Stellplätze in Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit -TG- gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit -GF- gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahr-Recht für die Allgemeinheit zu belasten.

Die mit -L- gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten

5. Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO) und Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Teilflächen GEe1 und GEe2 des eingeschränkten Gewerbegebietes werden hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Festsetzung von Emissionskontingenten

Teilfläche i	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ in dB	
	tags 6:00 Uhr – 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr – 6:00 Uhr
GEe1	64	49
GEe2	60	50

Bezugsfläche für die genannten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ist jeweils die gesamte Teilfläche.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren

Richtungssektor k	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr - 06:00 Uhr
A	357	28	5	4
B	28	123	5	5
C	123	277	5	10
D	277	357	0	0

Die Winkelangaben in der Tabelle 2 beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM32 (NTv2-Gitter BWTA2017):

$$x = 32\,462\,054 \text{ (Ostwert)}$$

$$y = 5\,480\,604 \text{ (Nordwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2016-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach DIN 45691 ist zulässig.

5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilflächen GEE1 und GEE2 des eingeschränkten Gewerbegebietes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Kapitel 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 3: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblicher Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 ¹

¹ Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-02:2018-01 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5. unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01: 2018-01 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 3)

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

In Räumen, die überwiegend zu Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

6. Bepflanzung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Sämtliche Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und ihren arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode.

6.1 Dachbegrünung

Dachflächen ab 10 m² Fläche sind innerhalb der mit I-, VI- und VII Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstauplan in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen – A1

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – A1“ gekennzeichneten Bereiche sind mindestens folgende Anpflanzungen vorzusehen:

Bäume

- 1 *Tilia cordata* (Winterlinde), Hochstamm 5xv., mDb., Gesamthöhe 5-7m
- 1 *Quercus robur* 'Fastigiata Koster', Solitärbaum (Säuleneiche), 5xv., mDB, Breite 60-100, 300-350

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen – A2

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – A2“ gekennzeichneten Bereiche sind mindestens folgende Anpflanzungen vorzusehen:

Bäume

- 1 Quercus robur `Fastigiata Koster`, Solitärbaum (Säuleneiche), 5xv., mDB, Breite 60-100, 300-350

Allgemeine Vorgaben für sämtliche Begrünungsmaßnahmen im GEe2

Die bestehenden Entwässerungsleitungen im GEe2 sind bei den jeweiligen Anpflanzungen zu berücksichtigen. Ein Leitungsschutz / Wurzelsperre ist bei einem Abstand von < 2,50 m von Baum zur Leitung einzubauen.

Baumpflanzungen sollen den Qualitätsanforderungen der FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.

6.3 Fassadenbegrünung

Die Westfassade der Tiefgaragenzufahrt (überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung von I Vollgeschoss) ist mit mindestens vier Parthenocissus quinquefolia (Selbstkletternde Jungfernebe), Solitär 3xv., iC., 8Ltr. zu begrünen.

6.4 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Alle unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Stellplatz, Stellfläche oder für Fußgänger- bzw. Radverkehr dienen, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42.20

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flurstücknummern: 5123/8, 5123/20 (beide Gemarkung Mannheim)

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 6 dieser Satzung.

§ 3

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig. Diese Dachneigung gilt nicht für die im VEP festgesetzte Attika.

Technische Aufbauten und Anlagen zur solarenergetischen Nutzung auf Dachflächen sind um mindestens 50 cm von den Gebäudeaußenwänden bzw. Attiken zurückzusetzen, wenn diese die nächstgelegene Gebäudeoberkante bzw. die nächstgelegene Oberkante der Attika überragen. Zur Ermittlung der nächstgelegenen Gebäudeoberkante bzw. Attika ist von dem entsprechenden technischen Aufbau das jeweilige Lot zu den Gebäudeabschlusswänden bzw. Attiken zu fällen.

§ 4

Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

1. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sind nicht zulässig.
2. Es dürfen insgesamt höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenfläche durch Werbeanlagen überdeckt werden.
3. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 4 m² nicht überschreiten.
4. Flächig auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht hinausragen.

5. Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind einzelne Buchstaben und Embleme innerhalb der Schriftzüge mit einer Höhe bis zu 1,4 m.
6. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 ist eine Werbestele zulässig. Die Stele darf eine Höhe von maximal 98,2 m ü NHN (Hinweis: physikalische Höhe des Bauteils entspricht ca. 3,2 m über dem Gelände), eine Breite von maximal 0,4 m und eine Länge von maximal 1,6 m aufweisen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 ist keine Stele zulässig.
7. Werbetürme bzw. Werbepylone sowie Werbefahnen sind nicht zulässig.
8. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung sind nicht zulässig.
9. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

§ 5

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Zur Heinrich-von-Stephan-Straße (d.h. zur erschließenden Straße) hin sind Einfriedungen unzulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren.

§ 6

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer entgegen den Festsetzungen dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften handelt.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 74 Abs. 7 LBO BW mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch erst, sobald der Bebauungsplan Nr. 42.20 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

D HINWEISE

1 Rechtsvorschriften / Technische Regelwerke

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften bzw. technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Mannheim, Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Collinistraße 1, 68161 Mannheim zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2 Altstandorte

Im Altlastenkataster der Stadt Mannheim befindet sich für das Plangebiet eine Eintragung:

Fläche 06484-000 Altstandort Tankstelle

Der Altstandort datiert aus der Zeit vor der Errichtung des Postbahnhofgeländes. Mit dem Bau desselben gingen umfangreiche Aushubtätigkeiten einher. Aufgrund dieser Tatsache wurde diese Verdachtsfläche gemäß des Altlasten-Bewertungsverfahrens des Landes Baden-Württemberg in die Kategorie „B“ eingestuft. Dies bedeutet, dass der Altlastenverdacht für diese konkreten Fälle ausgeräumt ist. Allerdings ist aufgrund der aktuellen Situation davon auszugehen, dass Bodenmaterialien vorliegen, die nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden können und somit eine Entsorgungsrelevanz aufweisen. Für zukünftige Baumaßnahmen liegen somit keine Zwangspunkte vor, die Sanierungs- und / oder Aushubmaßnahmen erforderlich machen, die über das bautechnisch erforderliche Maß hinausgehen.

3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

4 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie durchgeführt (Spang. Fischer. Natzschka. GmbH, Oktober 2014, ergänzt Dezember 2017). Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erforderlich:

- Beschränkung der erforderlichen Rodungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 1. September und 28. Februar
- Vergrämung von Mauereidechsen nach der Rodung von Gehölzen entweder vor Beginn der Fortpflanzungszeit der Mauereidechse im Frühjahr oder nach dem Schlupf der Jungtiere, wenn diese bereits mobil sind. Der Beginn der Maßnahme kann bei warmer Witterung Ende März / Anfang April erfolgen.
- Errichtung eines Reptilienschutzzauns unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme und vor dem Entfernen der Vergrämuungsmaßnahmen.

Darüber hinaus wird eine Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Mauereidechsen im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG (FCS-Maßnahme) im Naturschutzgebiet „Tongrube Gochsheim“ Landkreis Karlsruhe erforderlich. Ziel ist die Entwicklung von Magerrasen aus gehölzbestandenen Flächen, um die Einwanderung und dauerhafte Ansiedlung von Mauereidechsen aus dem Umgebung zu ermöglichen.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sowie zu Sicherung des Erhaltungszustandes werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Vergrämung der Mauereidechse wurde bereits 2017 auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Ausnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 30.05.2017 Ende 2017 durchgeführt und ein Reptilienzaun errichtet.

5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mannheim City. Daher bedürfen etwaige Bauwerke, die höher als 138,0 m ü NN sind der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Im Rahmen dieses Verfahrens können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. das Anbringen einer Tages- und/oder Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis.

6 Erschütterungen

Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der angrenzenden Bahntrassen, insbesondere im Frequenzbereich bis 16 Hz, vorbelastet. Die Prognoserechnung für das Hotel im GEE2 ergibt, dass bei diesem Hotel ohne einen zusätzlichen Erschütterungsschutz mit Überschreitungen der Anhaltswerte für Erschütterungen und des sekundären Luftschall zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, eine elastische Lagerung zu berücksichtigen, damit sowohl die Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen als auch für den sekundären Luftschall eingehalten werden, sofern die Deckeneigenresonanzen über 12.5 Hz liegen. Im Fall des geplanten Hotels im GEE 1 ist aufgrund des Abstands und der damit verbundenen Dämpfung auch ohne eine elastische Lagerung des Gebäudes davon auszugehen, dass die Anhaltswerte für Erschütterungen und sekundären Luftschall eingehalten werden, sofern die Deckeneigenresonanzen über 12.5 Hz liegen, es wird daher keine elastische Lagerung des Gebäudes empfohlen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind diesbezügliche Nachweise zu führen.

7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird für das verbleibende Defizit von 31.821 Ökopunkten (für den Eingriff in Biotope und Böden) eine außerhalb des Plangebietes liegende Fläche im „Naturschutzgebiet Tongrube Gochsheim“ (Gemarkung Gochsheim, Landkreis Karlsruhe) mit einer Größe von 7.000 m² (Umwandlung des Standortes von Gebüsch mittlerer Standorte (3.000 m²) bzw. Sukzessionswald aus Laubbäumen (4.000 m²) in Magerrasen und Lösssteilwand) zugeordnet. Der Kompensationsbedarf wird dabei um 54.579 Ökopunkten überschritten.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

8 Gebäudehöhen / Höhen von Werbeanlagen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Meter über NN sind folgende Gebäudehöhen über dem bestehenden Gelände möglich:

Baugebiet	Maximal zulässige GH ü. NN	Geländehöhe in m ü. NN (ca.)	Höhe über Gelände (ca.)	Max. Geschosszahl
GEE1	117,5 m	95,0 m	22,5 m	VI
	99,5 m	95,0 m	4,5 m	I
GEE2	121,0 m	95,0 m	26,0 m	VII

Durch die Festsetzung der Höhen der Werbeanlagen in Meter über NN sind folgende Höhen über dem bestehenden Gelände möglich:

Werbeanlage	Maximal zulässige GH ü. NN	Geländehöhe in m ü. NN (ca.)	Höhe über Gelände (ca.)
Werbestele	98,2 m	95,0 m	3,2 m

9 Leitungen

Generell gilt für den Mischwasserkanal EL 600/900 sowie den Straßentwässerungskanal KR 400 STZ-N, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen ab Außenkante Kanal ein Mindestabstand von 1,70 m einzuhalten ist. Der Abstand von Bäumen zur Außenwand der Kanäle muss mindestens 2,50 m betragen.

Für die geplante Überbauung des Mischwasserkanals EL 600/900 ist, in Abweichung zu dem vorherigen Absatz, mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Mannheim ein Gründungskonzept abzustimmen. Dabei ist das Gebäude durch eine entsprechende Auslegung der Bodenplatte gegen eine mögliche Gefährdung zu schützen. Des Weiteren ist vor und hinter dem überbauten Bereich die Anordnung jeweils eines Druckentlastungsschachtes erforderlich. Ggf. sind die beiden vorhandenen Schachtbauwerke ausreichend, dieses ist von der Vorhabenträgerin im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Bepflanzungen des Schutzstreifens des Mischwasserkanal EL 600/900 sowie des Schutzstreifens des Straßentwässerungskanals KR 400 STZ-N sind nur in Absprache mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Mannheim (Mischwasserkanal) bzw. dem Fachbereich 68 (Tiefbau) der Stadt Mannheim zulässig.

10 Richtfunkstrecken

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufen mehrerer Richtfunkstrecken. Im Rahmen der Baugenehmigungen sind die Richtfunkstrecken abzufragen und ggf. gutachterlich zu untersuchen. Des Weiteren verlaufen außerhalb des Plangebietes weitere Richtfunkstrecken der Polizei Baden-Württemberg. Aus Sicherheitsgründen ist die genaue Lage der Richtfunkstrecken nicht öffentlich. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren in das jeweilige Vorhaben mit dem Land Baden-Württemberg, Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei, Referat 32 – Funkbetrieb (ASDBW), Heiningen Straße 100, 73037 Göppingen abzustimmen.

11 Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CS.R-SW-L(A), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe