

INPLAN BAUTRÄGER GMBH VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "ALTE SEILEREI" IN MANNHEIM-NECKARAU

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN + GRÜNORDNUNGSPLAN

Satzung (gem. § 7 BauGB-MaßnG, § 4 GemO)

"Alte Seilereie in Mannheim-Neckarau "
Nr.: 83/35

TEILÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN (NR. 83/17)

"Für das ehemalige Seilwolf-Gelände zwischen Angelstrasse und Rhenaniastrasse
in Mannheim-Neckarau "

Maßstab: 1:1000

Stand: Januar 1997

VERFAHRENSVERMERKE

Bürgerbeteiligung

§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG, § 3 Abs. 2 BauGB

Planauslegung

vom 03.02.97 bis 24.02.97

Anhörung der Träger öffentlicher Belange

vom 16.12.96 bis 20.01.97

§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG, § 4 BauGB

Mannheim, den 12.1.97

I.V. *[Signature]*
STADTPLANUNGSAMT

VERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidium gemäß § 7 BauGB-Maßnahmen G
i.V. mit § 11 BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Karlsruhe, den 15.2.1997 *[Signature]*



Bearbeitung:

Bauherr:


















siebert

inplan
















PLANUNGS - BAULEITUNGS GMBH
AM EXERZIERPLATZ 1 68167 MANNHEIM
TEL: 0621/3003-0 FAX: 0621/3003-209

BAUTRÄGER GMBH
AM EXERZIERPLATZ 1 68167 MANNHEIM
TEL: 0621/3003-0 FAX: 0621/3003-128



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs. 1 u. 7 BauGB)

SO	SONDERGEBIET (SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG NR.1.1)
GEx	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (SIEHE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNG NR. 1.4)
z.B. 1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL
z.B. 3,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
z.B. T.H.=11,00m	TRAUFHÖHE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
FD	FLACHDACH
PD	PULTDACH
SD	SATTELDACH
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	FERNWÄRME
	WASSER
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
P	PARKPLÄTZE
TGa	TIEFGARAGE
PH	PARKHAUS
	BAÜME, ZU PFLANZEN
	BAÜME, ZU FÄLLEN
	STRÄUCHER, ZU PFLANZEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	OBJEKTGEBUNDENER LÄRMSCHUTZ (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZUNG NR.11.1)
	GEH.- FAHR.- UND LEITUNGSRECHT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT


II. ZEICHNERISCHE HINWEISE

	VORHANDENE GRUNDSTUCKSGRENZE
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTUCKSGRENZE
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTUCKSGRENZE
	PARKSTREIFEN/PARKBUCHTEN
	BAUMSTREIFEN
	STRASSENBEGLEITGRÜN
	INTENSIVBEGRÜNUNG FLACHDÄCHER
	EXTENSIVBEGRÜNUNG FLACHDÄCHER
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	BEI LÜCKENHAFTER O. NICHT GESCHLOSSENER BEBAUUNG MUSS SCHALLSCHUTZ FÜR NACHBARBEBAUUNG GEWÄHRLEISTET SEIN
	ÜBERDECKTER INNENHOF ALS METALL-, GLASKONSTRUKTION
	DURCHGANG
	UNTERRIRDISCHER VERSORGUNGS- UND VERBINDUNGSTUNNEL ZWISCHEN DEN BEIDEN PLANGEBIETEN
	MOGLICHE ANDIENUNG FÜR LADENGESCHÄFTE, ANDIENUNG HOTEL BZW. HOTELVORFAHRT
	VON DER STRASSENFASSENDE ZURÜCKGESETZTES OBERSTES GESCHOSS
G+R	GEH- UND RADWEG
A o. B	UNTERSCHIEDUNG DER ZULASSIGEN NUTZUNG IM BEREICH DES SONDERGEBIETES (SIEHE SCHRIFTL. FESTSETZ. NR.1.1/1.2)
z.B. OK, GEHWEG 88,70m UNN	STRASSEN-, BZW. GELÄNDEHÖHE
	EIN- UND AUSFAHRT
	FAHRTRICHTUNG

III. ZEICHNERISCHE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(9 Abs. 6 BauGB)

	UNTERRIRDISCHE FERNDAMPFLEITUNG UND WASSERLEITUNG
	KULTURDENKMAL I.S. 2 DSchG B-W.I.V.m. 8 DSchG B.-W.

IV. KENNZEICHNUNG
(Nach 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DEREN BODEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN (SCHWERMETALLEN) BELASTET SIND. WERDEN BEIM AUSHEBEN VON BAUGRUBEN ODER ANDEREN ERDGEBUNDENEN ARBEITEN AUFFÄLLIGKEITEN IM UNTERGRUND FESTGESTELLT DIE DEN VERDACHT VON ALTLAGEN NAHELEGEN, IST DAS AMT FÜR BAURECHT UND UMWELTSCHUTZ ZU VERSTÄNDIGEN.
---	--

V. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO u. § 8 BauNVO

1.1 Im Sondergebiet (SO) / Teil A sind folgende Nutzungen festgesetzt:

§ 11 BauNVO

- Kleinflächiger Einzelhandel mit insgesamt bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche (pro Geschäft nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche)
- Großflächiger Einzelhandel mit insgesamt bis max. 3.500 qm Verkaufsfläche (Fachmärkte ab ca. 400 qm Verkaufsfläche)
zulässig:
Bau- und Gartenbedarf, Bodenbelag und Teppiche, Raumausstattung (Design, Dekoration und Heimtextilien), Bürobedarf und Einrichtungen, Elektro- und Computer, Wäsche und Betten, Berufskleidung, Artikel für Baby und Kleinkinder sowie Umstandsmoden und Zubehör, Autozubehör, Tier-, Zoo- und Gartenbedarf, Getränke, Fahrräder, Gebäudesicherheit (Beschlüge, Eisen usw.), Kamine und Heizung
- Fachmärkte mit Möbelsortiment bis insges. max. 8.000 qm Verkaufsfläche, mit branchenüblichem Rand- und Nebensortiment von max. 20 % der Verkaufsfläche
- SB-Markt bis insges. max. 5.500 qm Verkaufsfläche
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe
- Parkhäuser und Großgaragen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Diskothek (Ecke Rhenaniastraße / Planstraße)
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- *nicht zulässig im großflächigen Einzelhandel:*
Spielwaren, Damen- und Herrenoberbekleidung, Sportartikel, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Schuhe

1.2 Im Sondergebiet (SO) / Teil B sind folgende Nutzungen festgesetzt:

§ 11 BauNVO

zulässig sind:

- alle Nutzungen wie unter Teil A als zulässig beschrieben
- Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen mit einer max. Wohnfläche von 65 m² (z.B. betreutes Wohnen, Wohnungen für Studenten, Kleinsthaushalte/Appartements usw.)

nicht zulässig sind:

- alle Nutzungen wie unter Teil A als nicht zulässig beschrieben

1.3 Im Gewerbegebiet (GEx), eingeschränkte gewerbliche Nutzung, sind folgende Nutzungen zulässig:

§ 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 der BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 der BauNVO

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Großhandelsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur in dem Maß, daß die im Sondergebiet festgelegten Einzel- und Gesamtflächen mit den angegebenen zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden. Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

Im GEx-Gebiet sind ausnahmsweise nur zulässig (§ 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-21a BauNVO

**2.1 Grundflächen (GR), Grundflächenzahl
Geschossflächen (GF), Geschossflächenzahl**

§§ 19-21a BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Sondergebiet:

Die zulässige Grundfläche beträgt 18.150 m² bei einer GRZ von 1,0. Die zulässige Geschossfläche beträgt 54.450 m² bei einer GFZ von 3,0.

Gewerbegebiet:

Die zulässige Grundfläche beträgt 7.550 m² bei einer GRZ von 0,8. Die zulässige Geschossfläche beträgt 22.550 m² bei einer GFZ von 2,4.

**3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren
Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO u. § 31 Abs. 1

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag der Baugrenzen festgesetzt. Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5 m zulässig.

Baulinie Angelstraße:

Entgegen der üblichen Handhabung sind i. S. einer gewünschten Fassadengliederung mindestens alle 20 m Rücksprünge in einer Tiefe von bis zu 1 m anzuordnen. Die Fassade kann auch durch Erker und Anordnung von Giebeln gegliedert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Traufhöhe (TH) von geneigten Dächern wird gemessen zwischen OK-Fußweg und Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (H) wird gemessen zwischen Oberkante Fußweg und Oberkante Flachdachaufkantung. Die Höhen der Gebäude sind durch Planeintrag festgesetzt.

5. Anschluß des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Anschlüsse des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Planeintrag festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen werden in Hoch- und Tiefgaragen bzw. auf ebenerdigen Stellplatzflächen nachgewiesen.

7. Begrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

7.1 Begrünung der Grundstücke*Straßenbäume:*

Für gekennzeichnete Baumstandorte sind standortgerechte und industriefeste Hochstammlaubbäume auszuwählen, so weit keine bestimmte Baumart festgesetzt ist.

Die geplante Baumbepflanzung besteht aus:

38 Aesculus hippocastanum (Kastanie)	H. Stu 18-20 (Parkplatz/Angelstraße)
4 Pyrus calleriana „Chanticleer“ (Zierbirne)	H. Stu 18-20 (Planstraße)
5 Tilia cordata „Greenspire“ (Linde)	H. Stu 18-20 (Marktplatz)

Die Entfaltungsmöglichkeit der Bäume wird durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge gefördert und sie sind dauernd zu unterhalten.

Begrünung Gelände (sonstige Begrünung):

Entlang der Rhenaniastraße und bis in die Planstraße reichend ist eine Strauchbepflanzung vorzusehen als freiwachsende Hecke, die einen Abschluß zur Bebauung bilden soll.

Die geplante Strauchbepflanzung besteht aus:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuß)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)

Die Bepflanzung der westlichen Bebauung (Angelstraße) besteht aus:

Buddleia (Sommerflieder)
 Ribes (Johannisbeere)
 Syringa (Flieder)

Eine Unterpflanzung ist vorzusehen.

Dachbegrünung:

Die Flachdächer mit einer Grundfläche über 15 m² sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche zu bepflanzen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Dabei sind die im Plan gekennzeichneten unteren Dachflächen intensiv zu begrünen (siehe Begrünungsplan).

Fassadenbegrünung:

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten von Hoch- bzw. Tiefgaragen ist die Fassade zu begrünen. Auch ist auf eine großflächige Fassadenbegrünung in der Angelstraße (ehemalige Diskothek) zu achten. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann auch ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.

7.2 Begrünung der Stellplatzanlagen

In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum i. S. von Punk 7.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzanlagen sind auf den Ein- und Ausfahrten und auf den Stellplätzen selbst mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. wasserdurchlässigem Betonpflaster, herzustellen.

Für die Grünflächen im Bereich der Stellplätze ist eine Unterpflanzung vorzusehen mit bodendeckenden kleinen Sträuchern.

7.3 Der Begrünungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes**8. Festsetzungen gestalterischer Art**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

8.1 Dächer

Als Dachformen sind Flachdächer oder geneigte Dächer (wie Pult- oder Satteldach) mit max. 25° festgesetzt.

Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Summe der einzelnen Gaubenlängen jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.

Als Dachaufbauten (Gauben) sind Rund- und Spitzgauben zulässig.

9. Einfriedungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Soweit für straßenseitige Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien) keine Saumsteine festgesetzt sind, sind Einfriedungen als Mauer oder Maschendrahtzaun, max. 2 m hoch, zulässig.

Mauern sind zu begrünen.

10. Verbrennungsverbot

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BlmSchV und in nach der 4. BlmSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:

Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden, Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als „Änderung“ gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Mit Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85%ige SO₂ Auswaschung gewährleistet oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BlmSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BlmSchG nachzuweisen.


Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BlmSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bezüglich der SO₂ Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.


11. Umweltschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Lärmschutz

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen (Casterfeldstraße/Bundesbahntrasse, Angelstraße sowie Firma Kabel und Draht) zugewandten Gebäudeseiten (zeichnerische Festsetzung: ) , bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärm gem. § 9 Abs. 1, 24 BauGB, für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen für Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Nr. 5 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Für die im Plan wie folgt gekennzeichnete Fläche  gilt:

Sofern keine geschlossene Bebauung erstellt wird oder nur lückenhaft, muß durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden, daß an der angrenzenden Bebauung die gemäß TA-Lärm in Verbindung mit Vdi 2058/1 gültigen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

11.2 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

In den mit „Altlasten“ gekennzeichneten Bereichen sind Maßnahmen entsprechend der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu treffen.

11.3 Emissionen aus Garagenbauten

Die Emissionen aus Garagenbauten sind so abzuleiten, daß eine Belastung angrenzender Wohnbauten ausgeschlossen wird.

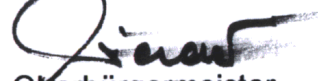
VI. SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen, quantitativen und raumbezogenen Aussagen zu beachten.
2. Es sind standortgerechte Hochstammlaubebäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3 - 4 x v, nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18916 zu pflanzen.
3. Es sind standortgerechte Feldgehölze 2 x v, o. B. Strauch 100 - 150 cm, und 3 x v, mit m. B. nach den Qualitätsbestimmungen des „Bund Deutscher Baumschulen“ in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.
4. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig wiederzuverwenden und bis zur Verwendung getrennt zu lagern.
5. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen sind bei der Überpflanzung zu schützen.
6. Die zu begrünenden Dachflächen sind je nach Festsetzung im Begrünungsplan als extensiv oder intensiv begrünte Flächen auszuführen. Eine Drainschicht ist generell anzulegen.
7. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.
8. Der anfallende Erdaushub ist weitgehend zur Wiederverfüllung zu verwenden. Da die Kontamination eines Teils des Aushubs für eine Wiederverwertung als zu hoch angesehen wird, ist der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub auf eine entsprechende Deponie abzuladen. Der abzufahrende Teil des anfallenden Aushubs kann auf der Friesenheimer Insel (im Hinblick auf die Belastungswerte) entsorgt werden. Die Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt in jedem Fall die weitestmögliche Reduzierung von Erdaushub, um den Deponieraum zu schonen. Die Altlastenstandorte für den Planungsbereich wurden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Besteht der Verdacht von Altlasten, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.
9. Es ist damit zu rechnen, daß bei den Baumaßnahmen Kampfmittelrückstände aus dem 2. Weltkrieg gefunden werden. Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefon-Nr. 07031-220031 zu melden, damit entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.
10. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist folgendes zu beachten: Soweit Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird oder Grundwasserzutritte festgestellt werden, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz - Untere Wasserbehörde - und das Sachgebiet 63.3.3 unverzüglich zu benachrichtigen. Falls eine Grundwasserabsenkung notwendig wird, ist vor Einleitung des Grundwassers in die öffentliche Kanalisation diese auf die Einhaltung der Einleitungsgrenzwerte hin zu untersuchen und gegebenenfalls mit Amt 66 Kontakt aufzunehmen, da sich das Vorhaben auf einen nicht kommunalen Altstandort befindet.
Im Rahmen der Bauarbeiten ist auch drauf zu achten, daß Baumaschinen gegen Druckverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert werden.
11. Bezüglich auftretender Problemabfälle ist der Nachweis für die Auftragserteilung an ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen spätestens 2 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten im Amt für Umweltschutz vorzulegen.
12. Im Geltungsbereich des V+E-Planes werden früh- und hochmittelalterliche Fundstellen vermutet. Die Grabarbeiten dürfen daher nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes - Bodendenkmalpflege - durchgeführt werden, § 20 DSchG.
Der Beginn der Grabarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe - schriftlich, in dringenden Fällen, telef. unter Ruf-Nr. 0721-1355300 mitzuteilen.
13. Die bestehenden Werkhallen im südlichen Plangebietsbereich hat das Landesdenkmalamt zur Erhaltung empfohlen. Bauliche Veränderungen jeglicher Art bedürfen einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
14. Folgendes Nutzungskonzept soll verwirklicht werden:

Nutzungen		Bruttogeschossfläche BGF m²	Nutzfläche/ Verkaufsfläche NF m²
1	SB-Markt	7.843	5.500
2	Läden	1.430	1.000
2a	Fachmärkte	5.000	3.500
3	Möbelhaus	11.400	8.000
4	Büros	7.125	5.700
5	Hotel	5.770	4.215
6	Restaurant	160	120
7	Diskotheek	1.736	810
8	Wohnen	4.620	3.234
		45.084	32.079

Der Wortlaut und die zeichnerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen am 22.07.1997 vom Gemeinderat beschlossen.

Mannheim, den 29.09.1997


Oberbürgermeister


Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 10.10.97 rechtsverbindlich geworden.

Mannheim, den 21.10.97



Bauverwaltungsamt