

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets ist ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) betroffen: Gräberfeld aus der Hallstattzeit, Siedlung aus der Römerzeit und Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit (Listen Nr. 31, ADAB ID 112134902, Anlage 1). Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG diese bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth oder Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe) oder der Gemeinde, umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Eventuell vorhandene Kleindenkmale (zum Beispiel historische Wegweiser, Bildstöcke) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle vorzunehmen. Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die zeichnerisch dargestellten Biotopflächen, sind gemäß § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3 Luftverkehr

Der Geltungsbereich befindet sich im Anlagenschutzbereich der Navigationsanlagen für den Verkehrslandeplatz Mannheim-City und erfordert für Bauwerke jeglicher Höhe die Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gem. § 18a LuftVG.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Mannheim-City. Der Bauschutzbereich ist der Bereich des Umkreises von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt (vgl. § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 1a) LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die Bauwerke eine Höhe von 25 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten. Es wird darauf

hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren die Luftfahrtbehörde Auflagen vorschreiben kann. Der Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Mannheim liegt auf einer Höhe von ca. 92,96 m ü. NHN. Im Rahmen der Umsetzung ist zudem die Höhe der Kräne sowie die Gestaltung der Fassaden zu prüfen, eine negative Beeinträchtigung der sicherheitsrelevanten Abläufe (Funkleitstrahl) ist zu vermeiden. Abweichungen bedürfen der Zulassung der Luftfahrtbehörde.

Ferner liegt das Plangebiet im Bereich der An- und Abflugfläche und der seitlichen Übergangsfläche des Verkehrslandeplatzes. Dies sind besondere Schutzflächen für tief an- und abfliegenden Luftverkehr in Flugplatznähe.

E HINWEISE

1 Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, Glücksteinallee 11, 68163 Mannheim nach vorheriger Terminvereinbarung (Telefonnummer 0621/293-7045 oder per Email an 61.bauleitplanung@mannheim.de) eingesehen werden.

2 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörenden Maßen und ihrer Höhenlage sind generelle Richtlinien für die Ausführungsplanung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan dargestellten Aufteilung der Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen der weiteren Straßenplanung möglich.

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

3 Kampfmittel

Im gesamten Stadtgebiet Mannheims muss jederzeit mit dem Auffinden von Kampfmittelrückständen gerechnet werden, Deshalb kann in diesem Bereich das Vorhandensein - insbesondere auch von Bombenblindgängern - nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen und/ oder Eingriffen in den Boden bzw. in den Untergrund ist daher die Einbeziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg (Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefon 0711/ 904 400 00) sowie gegebenenfalls eine weitergehende Erkundung beziehungsweise Sondierung des Geländes zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen erforderlich. Die Ergebnisse der durchgeführten Luftbilddauswertung sind digital an den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mann-heim/Ortspolizeibehörde weiterzuleiten (E-Mail: 31Kampfmittel@mannheim.de). Dies obliegt dem Bauherrn und/ oder dem Grundstückseigentümer im Rahmen seiner allgemeinen Sorgfalts- und

Haftungspflichten. Infolgedessen kann er unter Umständen dafür haftbar gemacht werden, wenn er keine Überprüfung seines Grundstücks auf mögliche Kampfmittelrückstände veranlasst und andere hierdurch zu Schaden kommen.

4 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (Oberbodenaushub) ist entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern, fachgerecht zu lagern und soweit möglich zur Grünflächengestaltung zu verwenden. Überschüssiges Material ist sachgerecht zu verwenden (vergleiche auch § 202 BauGB).

5 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Die sich hieraus ergebenden artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind zu beachten:

Im Vorfeld sämtlicher Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sein können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Vogel- und Fledermausarten sowie die Mauereidechse sein.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und der Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes sind in Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung folgende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen:

Minimierungsmaßnahmen Fledermaus

Es sind Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht im Spektrum von 1.800 bis max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur ohne Blauanteile unter 500 nm) zu verwenden.

Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper sind so zu konstruieren, dass das Licht gerichtet nach unten ausgesandt wird und die Umgebung kein Streulicht abbekommt. Die Lampen sind nach oben abzuschirmen. Insektendicht schließender Leuchtgehäuse sind mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60°C zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme Fledermaus

Als Ausgleich für die bei Baumfällungen entfallenden potenziellen Quartierstrukturen sind vor den Baumfällungen verschiedene Fledermauskästen anzubringen. Auf Basis der Baumhöhlenkartierung ergibt sich Ausgleichsbedarf mit 10 Fledermaushöhlen, 2 Großraumhöhlen und 6 Flachkästen.

Es wird ein Mix aus verschiedenen Kastentypen empfohlen, z. B.:

10 Fledermaushöhlen:

- 3 x Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 12mm (Hasselfeldt, FLH-DV12)
- 3 x Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 14mm (Hasselfeldt, FLH-DV14)
- 2 x Fledermaus-Universal-Langhöhle, spaltenlastige Ausführung (Hasselfeldt, FUL-AiF)
- 2 x Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm (Hasselfeldt, FLH-B-KF)

2 Großraumhöhlen

- 1 x Fledermaus Großraumkasten universal (Hasselfeldt, FGRK)
- 1 x Fledermaus Großraumhöhle mit Satteldach (Hasselfeldt, FGRH-S)

6 Flachkästen

- 3 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse (Hasselfeldt, FSK-TB-KF)
- 3 x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel (Hasselfeldt, FSPK)

Sollten sich bei der Kontrolle der potenziellen Quartierstrukturen konkrete Hinweise auf Quartiernutzungen durch Fledermäuse ergeben oder weitere Höhlenbäume entfallen, werden ggfs. ergänzende Maßnahmen (z. B. weitere Kästen) erforderlich.

Die Kästen sind in verschiedene Himmelsrichtungen zu exponieren, um verschiedene Mikroklimata anzubieten. Um Fehlbesetzungen durch Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise vorzubeugen, sind im direkten Umfeld der Fledermauskästen Nisthilfen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Die Kästen sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten, zu warten und zu reinigen.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Auf eine übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen ist zu verzichten. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten das Tötungsrisiko – z. B. durch großflächige, dichte Markierungen – zu reduzieren. Es sollten geprüfte und als hoch wirksam eingestufte Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden

Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et. al, 2022) zu entnehmen.

CEF-Maßnahmen Vögel

Für den Gartenrotschwanz (Betroffenheit: 1 Revier) sind vier Nistkästen in einem geeigneten Bruthabitat (Streuobstwiese Erweiterungsfläche) anzubringen:

- 4 x Nisthöhle Flugloch oval (z. B. Schwegler 1B oval)

Als Ersatz für zwei entfallende Brutplätze des Stars sind in räumlicher Nähe folgende Nistkästen aufzuhängen:

- 6 x Staren-Nistkasten (z. B. Schwegler Nisthöhle 45 mm 3SV)

Es ist mit einer Betroffenheit von 7 Revieren der Kohlmeise und 4 Revieren der Blaumeise zu rechnen. Daher wird die Anbringung folgender Nistkästen erforderlich:

- 14 x Nistkasten für Kohlmeise (z. B. Waschbär sicherer Nistkasten mit ovalem Flugloch, Hasselfeldt U-OVAL-W oder Schwegler Groß-raum-Nisthöhle 2GR oval)
- 8 x Nistkasten für Kleinmeisen (z. B. Waschbär sicherer Nistkasten für Kleinmeisen mit zwei 27 mm Einfluglöchern, Hasselfeldt M2-27-W oder Schwegler Nisthöhle 2GR (Dreiloch))
- 10 x Nistkästen für Nischen- und Halbhöhenbrüter in die Neubauten integrieren (gem. Schreiben vom MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH Az. 202514015/67.22-TP)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch. Die Kästen sind dauerhaft funktionstüchtig zu halten, zu warten und alljährlich zu reinigen.

6 Baumschutzsatzung

Auf die „Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung)“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird hingewiesen.

7 Behandlung von Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das unbedenkliche Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt

DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden (Konkretes siehe Begründung und örtliche Bauvorschriften).

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Die Nutzung von Regenwasser gemäß dem Stand der Technik DIN 1989 wird empfohlen. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der Fassung vom 18. November 2025 ist hierfür gegebenenfalls bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim (FB 67) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erlangen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z. B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

8 Altablagerung

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die unter der Bezeichnung P 67/3, Wildbader Straße Flächen Nr. 00044-000 im Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube („Alte Volz'sche Grube“), die nach der Ausbeutung mit verschiedenen Materialien, darunter Boden, Bauschutt und Gießereisande, aufgefüllt wurde. Die Altablagerung muss im Falle des Ausbaus fachgerecht entsorgt werden, sofern sie nicht nach den Regeln der Technik eingebaut werden kann.

Bei den Aushubarbeiten sind im Hinblick auf den Arbeits- und Umgebungsschutz organisatorische und technische Maßnahmen zu treffen, um eine Staubbefreiung zu vermeiden. Die Entsorgung belasteten Aushubs auf der Deponie ist zu vermeiden.

Anfallende Aushubmassen sind vorrangig vor Ort zu verwenden. Für einen Erdmassenausgleich sind bei der Planung Flächen vorzusehen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

9 Schutz unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

10 Schutzstreifen der Höchstspannungsleitung

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung (Windesheim – Rheinau Bl. 4523). Der Schutzstreifen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf einer Fläche mit einem Radius von 10,00 m, gemessen zu den örtlich sichtbaren Fundamenten des Mastes dürfen keine Abgrabungen oder Anschüttungen vorgenommen werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 9,00 m im Bereich nördlich des Mastes und maximal 4,00 m im Bereich südlich des Mastes erreichen. Um den Mast ist eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m gemessen vom Mastmittelpunkt von Anpflanzungen freizuhalten.

11 Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter

Hinsichtlich der Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

12 Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

13 Energieeffizientes, nachhaltiges Bauen

Es wird besonderer Wert auf die Erfüllung des Leitbild-Zieles „Mannheim ist eine klimagerechte- perspektivisch klimaneutrale- und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist“ gelegt. Daher sollen neue Gebäude mindestens den Effizienzhausstandard KfW 55 oder vergleichbare Standards erfüllen (d.h. durch besonders energieeffiziente Bauweise und Gebäudetechnik Erreichung einer höheren Energieeffizienz als vom Gesetzgeber vorgeschrieben). Bestandsgebäude sollen energieeffizient und nach Möglichkeit unter Wiederverwendung vorhandenen Baumaterials saniert werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und die Berücksichtigung einer cradle-to-cradle Kreislaufwirtschaft unterstützen das Leitbild-Ziel.

14 Nutzung Erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck soll eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer und alternativer Energien realisiert werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist deshalb durch die Gestaltung und Ausrichtung der Bauwerke zu ermöglichen.

15 Aufheizung und thermischer Komfort als Themen der Klimafolgenanpassung

Besonders günstige Auswirkungen auf das örtliche Klima in Bezug auf Aufheizung und thermischen Komfort haben beschattete Vegetationsflächen. Nicht begrünte Gebäudeflächen wie Dächer und Fassaden sowie versiegelte Flächen wie Straßen, Stellplätze, Wege und Plätze heizen sich in der Regel stark auf. Die Aufheizung kann abgemildert werden, indem Gebäude und Oberflächen, insbesondere solche mit starker Wärmespeicherung, beschattet oder begrünt werden (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Wo dies nicht möglich ist, besteht eine weitere Möglichkeit darin, den Reflexionsgrad der Materialoberfläche (Albedo-Wert) durch helle Farben oder spezielle Beschichtungen zu verbessern, um den Wärmeeintrag in das Material zu reduzieren. Die beiden Aspekte gilt es beim jeweiligen Bauvorhaben im Zusammenhang abzuwägen.

16 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Grundwassermessstellen und ein ehemaliger Betriebsbrunnen. Vor Rückbau dieser Anlagen ist Kontakt mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufzunehmen.