

Referat des Oberbürgermeisters  
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397  
Fax (06201) 82 473  
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - dbk/bho/vog  
Datum: 06.11.2020

## **Informationsunterlagen**

**für die Besucher der öffentlichen Sitzung**

**des Gemeinderats**

**am 11. November 2020, 16:30 Uhr,**

**in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1**

## **Tagesordnung**

- 1 Bekanntgaben**
- 2 Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 3 Tourismuskonzeption für Weinheim**  
136/20
- 4 Breitbandausbau**  
**Information zur aktuellen Situation**  
**Zweite Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-**  
**Netz Rhein-Neckar**  
126/20
- 5 Bebauungsplan Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer**  
**Straße/Fichtestraße“**  
**Hier: Beschluss zum Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags und**  
**des städtebaulichen Vertrags sowie Abwägungsbeschluss und**  
**Satzungsbeschluss, Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 013-alt**  
**innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/02-16**  
135/20

- 6 Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“; Verlängerung des Durchführungszeitraums um ein Jahr bis 31.12.2021**  
125/20
- 7 Fortschreibung der Finanzierungsvereinbarung zur Bedienung im Schienenpersonennahverkehr rnv-Linie 5 (OEG) – Ausgleichssätze für die Jahre 2021 und 2022**  
133/20
- 8 Änderung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung) in Weinheim.**  
124/20
- 9 Beteiligungsbericht 2018**  
134/20
- 10 Forsteinrichtungswerk für den Stadtwald für die Jahre 2020 – 2029 und Betriebsplan Forstverwaltung 2021**  
123/20
- 11 Zukunftswerkstatt: Entscheidung über die Vergaben der Prozessbegleitung und der planerischen Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt**  
129/20
- 12 Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen**  
132/20
- 13 Bürgerfragestunde um 18:00 Uhr**
- 14 Anfragen**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Stadthalle" (Buslinie [632/632A](#)) und "Weinheim Hauptbahnhof" (alle Buslinien, RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter [www.vrn.de](http://www.vrn.de)

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Touristik, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit**

Drucksache-Nr.

**136/20**

Geschäftszeichen:

**12**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

26.10.2020

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Tourismuskonzeption für Weinheim

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Tourismuskonzeption für Weinheim.  
Der Ausschuss für Sport und Freizeit wird beauftragt, eine Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen vorzunehmen, die vom Gemeinderat final zu beschließen sind.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift

je 1 x Amt 14, Amt 20, Amt 12 (Abt. Tourismus)

## **Bisherige Vorgänge:**

Gemeinderatsbeschluss vom 18.4.2018 zur Beauftragung der Erstellung einer Tourismuskonzeption (Drucksache Nr. 044/18)

## **Beratungsgegenstand:**

Aufgrund der von der Wirtschaft geforderten Erweiterung der Bettenkapazitäten in Weinheim wurde eine vom Gemeinderat beauftragte Hotelbedarfsanalyse für Weinheim erstellt. Diese wurde am 18.04.2018 dem Gemeinderat vorgestellt und hat einen klaren Bedarf ermittelt, der zu kontroversen Diskussionen mit den Weinheimer Übernachtungsbetrieben führte.

Um neben dem bisher dominierenden Geschäftsreiseverkehr die touristischen Aktivitäten Weinheims in strukturierte, zukunftsorientierte Bahnen für alle Beteiligten zu lenken, hat der Gemeinderat am 18.04.2018 die Erstellung einer Tourismuskonzeption beauftragt. Das Konzept soll der Stärkung Weinheims als Übernachtungsstandort dienen und wurde gemeinsam mit der ansässigen Hotellerie, dem hiesigen Gewerbe und externer Hilfe erarbeitet. Mit der Umsetzung wurde das Beratungsunternehmen tourismus plan b aus Berlin beauftragt. Der Geschäftsführer, Herr Andreas Lorenz, wird das Konzept in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

## **Alternativen:**

Ablehnung / Überarbeitung der vorgelegten Tourismuskonzeption

## **Finanzielle Auswirkung:**

Die Stadt hat dieses Jahr eine Spende in Höhe von 20.000 Euro vom Stadt- und Tourismusmarketing Weinheim e.V. für die Umsetzung von Projekten aus der Tourismuskonzeption erhalten. Davon stehen ca. noch 15.000 Euro zur Verfügung.

Nach Auflösung des Vereins im Jahr 2021 wird das Restvermögen des Vereins in Höhe von voraussichtlich ca. 25.000 Euro gemäß Satzung an die Stadt überwiesen. Der Ertrag wird im Haushalt 2021 bei der Produktgruppe 5750 eingeplant und steht – da keine Zweckbindung vorliegt – nach dem Gesamtdeckungsprinzip zur Deckung der Aufwendungen des Ergebnishaushalts insgesamt zur Verfügung.

Die für die Umsetzung der Tourismuskonzeption entsprechend der Entscheidung durch den Gemeinderat in 2021 erforderlichen Mittel müssen unabhängig von den Erträgen in voller Höhe auf der Kostenstelle 57505150 (Touristik TOUR) im Haushalt 2021 bereitgestellt werden.

Ab 2022 müssen zusätzliche Ressourcen im Haushalt zur Verfügung gestellt werden, die eine zielgerichtete Kontinuität der Arbeit gewährleisten.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Tourismuskonzeption

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Tourismuskonzeption für Weinheim.  
Der Ausschuss für Sport und Freizeit wird beauftragt, eine Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen vorzunehmen, die vom Gemeinderat final zu beschließen sind.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**II 61/TH**

Drucksache-Nr.

**126/20**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Bildung und Sport**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Personal- und Organisationsamt**

**Stadtkämmerei**

**Tiefbauamt**

**Wirtschaftsförderung**

Datum:

16.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Breitbandausbau

Information zur aktuellen Situation

Zweite Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur aktuellen Situation des Breitbandausbaus in Weinheim zur Kenntnis.
2. Der zweiten Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel ab dem Jahr 2021 wird zugestimmt.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 61

je 1 x Ämter I 04, 11, 20, 40, 65 und 66

## **Bisherige Vorgänge:**

GR 157/14 am 15.10.2014 (Beitritt Zweckverband)

GR 009/16 am 03.02.2016 (Beauftragung Feinplanung)

GR 168/16 am 07.12.2016 (Information Breitbandausbau)

GR 100/17 am 20.09.2017 (Änderung Verbandssatzung/Beauftragung Mitverlegung)

## **Beratungsgegenstand:**

Die Bundesregierung hat sich in der aktuellen Legislaturperiode zum Ziel gesetzt, gemeinsam mit den Telekommunikationsunternehmen flächendeckend in Deutschland Gigabit-Netze zu schaffen. Sie führt daher die bestehende Breitbandförderung fort.

Staatliche Förderung darf jedoch nur in unterversorgten Gebieten im Sinne der Förderrichtlinie eingreifen, in denen die privaten Telekommunikationsunternehmen keine ausreichende Versorgung in den nächsten Jahren sicherstellen werden.

Um als Kommune in diesem Fall handlungsfähig zu sein, ist die Stadt Weinheim wie alle anderen 53 Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises (RNK) und der RNK selbst 2014 dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn) beigetreten.

Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung über die aktuelle Situation des Breitbandausbaus in Weinheim informieren, insbesondere über

1. den Stand des Breitbandausbaus in der Gesamtstadt,
2. den Stand des Breitbandausbaus in Weinheim Oberflockenbach,
3. den Stand des Breitbandausbaus und die Möglichkeiten der Entwicklung der Weinheimer Gewerbegebiete sowie
4. den Stand der Anbindung der städtischen Einrichtungen und Liegenschaften.

Weiterhin soll im Gemeinderat eine zweite Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar beschlossen werden. Die folgenden Änderungen werden angestrebt:

1. der Verzicht auf die Einführung von zusätzlichen Verhältnisstimmen,
2. die Beibehaltung der Bemessungsgrundlage (einwohnerbezogen) der von der Kommune zu zahlenden Betriebskostenumlage.

Die Änderung bedarf der Legitimation durch die Gemeinderäte der Mitgliedskommunen.

Die Beschlussvorlage wird den Mitgliedern des Digitalisierungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Weinheim zur Kenntnis übermittelt.

# 1. Breitbandausbau in Weinheim: Private Haushalte/ Wohngebiete Gesamtstadt

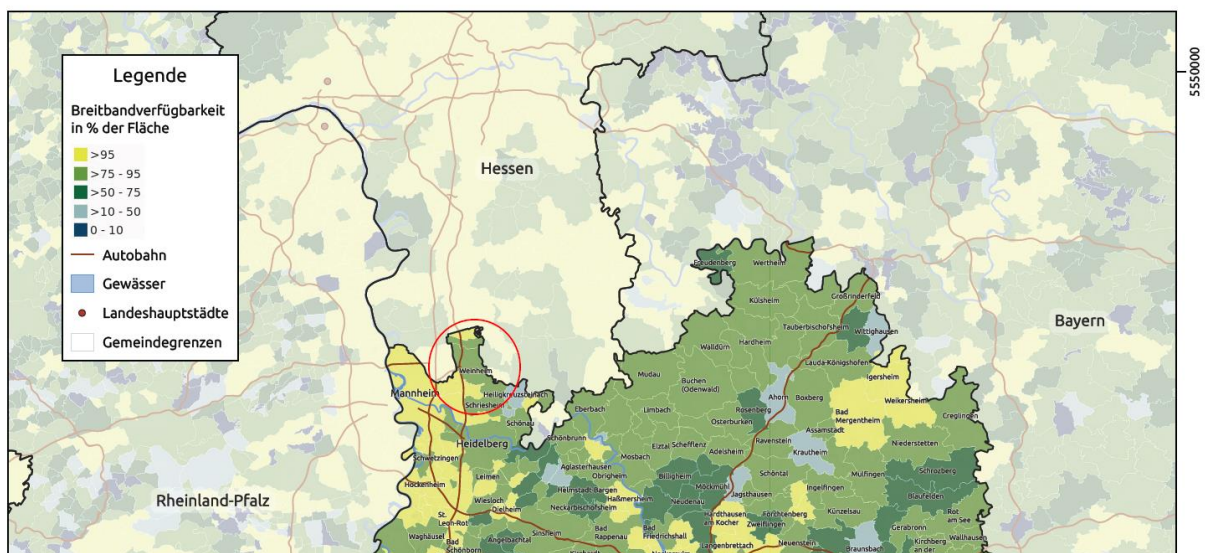
Im Stadtgebiet von Weinheim wird die Breitbandversorgung für die privaten Haushalte durch die privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter (z.B. Deutsche Telekom AG, Vodafone GmbH) genauso wie zukünftig in Oberflockenbach (NetCom BW GmbH) überwiegend mit alternativen technischen Lösungen zur Fiber-To-The-Building/Home (FTTB/H)-Technik, z.B. Koaxialkabel (CATV Cable Television) und DSL/VDSL(Digital Subscriber Line und Very High Speed Digital Subscriber Line) bereitgestellt.

In Rippenweier, Rittenweier, Ritschweier und Heiligkreuz erfolgt eine leitungsgebundene Versorgung beispielsweise überwiegend über die vorhandenen kupfernen Koaxialkabel.

Die Breitbandverfügbarkeiten für ganz Weinheim sind im Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur dargestellt. In Weinheim wird eine Breitbandverfügbarkeit von  $\geq 50$  Mbit/s für  $> 75 - 95$  % der Fläche unter der entsprechenden Karte (alle Technologien, Stand Juni 2019) ausgewiesen:



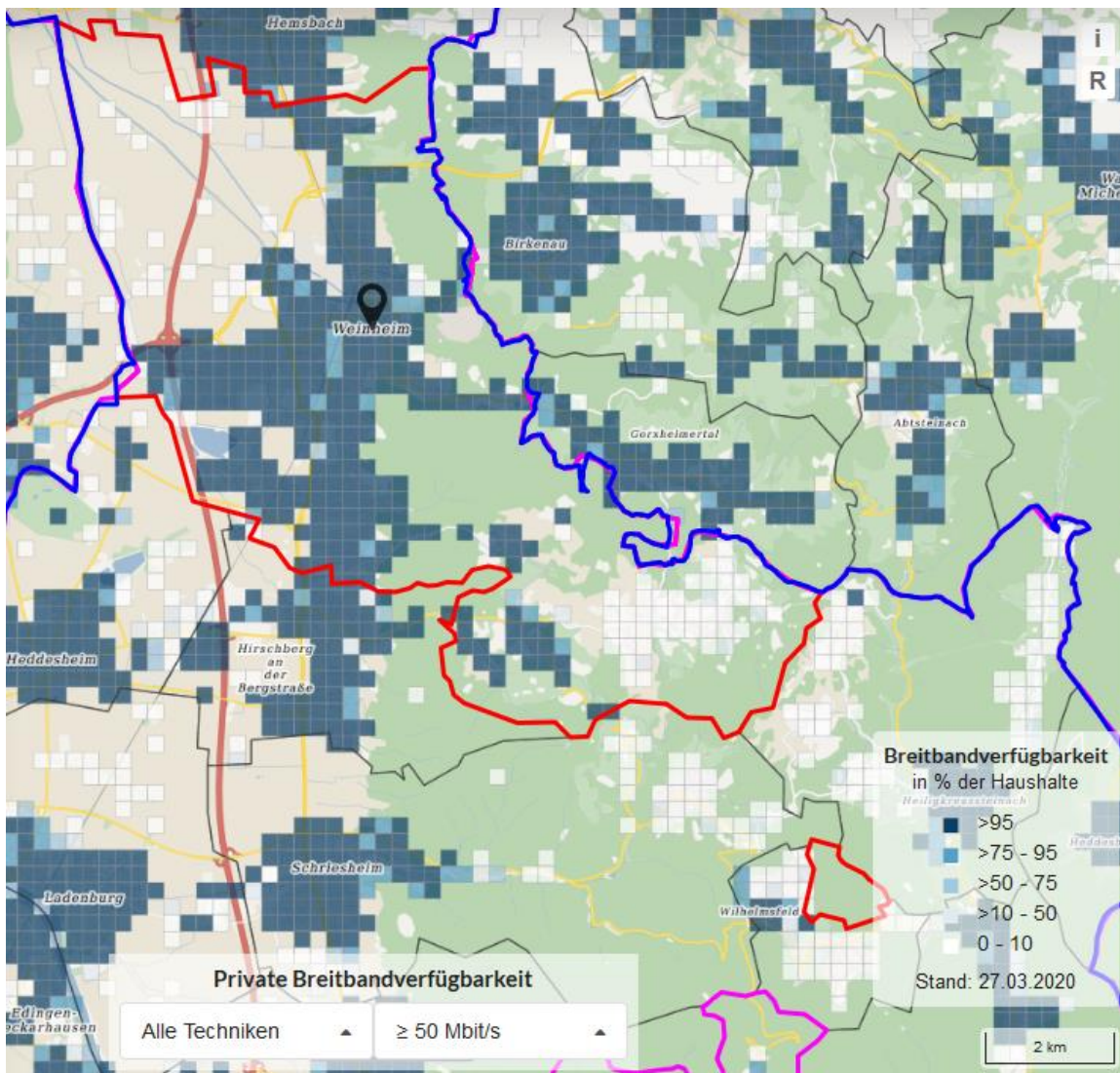
## Breitbandverfügbarkeit in Baden-Württemberg $\geq 50$ Mbit/s Alle Technologien



Quelle: BMVI (Kartendownload)

Die folgende Karte zeigt die Breitbandverfügbarkeit auf Stadtebene detaillierter für Adressen mit mindestens 50 Mbit/s im Stadtgebiet Weinheim.





Quelle: [www.breitbandatlas.de](http://www.breitbandatlas.de) / BMVI

Es ist ablesbar, dass in Weinheim mit Ausnahme von Oberflockenbach weitgehend flächendeckend eine Versorgung mit mindestens 50 Mbit/s vorhanden ist.

Ein Handlungsbedarf der Stadt über den Zweckverband Fibernet.rn für den Ausbau privater Haushalte besteht daher aktuell nicht. Darüber hinaus besteht auch kein sinnvoller Handlungsspielraum, da die Inanspruchnahme von staatlichen Fördermitteln, die regelmäßig Voraussetzung für ein Handeln ist, nur möglich ist, wenn eine Versorgung von mindestens 30 Mbit/s nicht vorliegt (Aufgreifschwelle) und der Breitbandausbau durch die privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter nicht angekündigt wurde. Beides trifft im Weinheimer Stadtgebiet aktuell nicht zu – außer in Oberflockenbach.

## **2. Ausbau der Breitbandanbindung in unterversorgten Wohngebieten: Weinheim Oberflockenbach**

Die Stadt Weinheim realisiert mit Förderung des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Breitbandinitiative über den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar die Breitbandanbindung der Ortschaft Oberflockenbach (Oberflockenbach, Steinklingen, Wünschmichelbach) mit der Fiber-To-The-Curb-Technik (FTTC), da bekanntermaßen hier flächendeckend eine Unterversorgung gemäß den Förderrichtlinien vorliegt (Einstufung als „weißer Next-Generation-Access-Fleck“, Versorgung von mindestens 30 Mbit/s im Download nicht vorliegend) und der Breitbandausbau durch die privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter nicht angekündigt wurde.

Durch den Breitbandausbau in ganz Oberflockenbach mit der Fiber-To-The-Curb-Technik wird der Ausbaustandard an den des Stadtgebiets angeglichen. Dies wird über den Anschluss der bestehenden Kabelverzweiger entlang der Hauptversorgungstrasse (Backbone) und im Wehlingweg erreicht.

Basis des Ausbaus ist das durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar seit 2015 realisierte kreisweite Glasfaser-Versorgungsnetz (Backbone), dessen Bau nahezu abgeschlossen ist.

Entlang der Hauptversorgungstrasse (Backbone), die in den Straßen Großsachsener Straße, Steinklingener Straße, Alte Straße, In der Dell, Oberflockenbacher Straße und Bärsbacher Weg verläuft, konnte auf Wunsch und auf eigene Kosten im Zuge der Baumaßnahme auf der jeweiligen Verlegeseite eine FTTB-Anbindung der Anlieger mitrealisiert werden. Diese Möglichkeit wurde ausschließlich auf der Verlegeseite angeboten, da die Anbindung der Anlieger auf der gegenüberliegenden Seite nicht direkt von der Glasfaserleitung aus, die eine Hauptversorgungstrasse ist, möglich ist. Die Anbindung der Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Seite wäre ausschließlich über ein Parallelnetz (Backhaul) vom jeweils nächsten Verteiler möglich, was sehr kostenintensiv ist.

Im Wehlingweg muss zur Anbindung eines abseits der Hauptversorgungstrasse stehenden Verteilers zur FTTC-Versorgung von ganz Oberflockenbach eine Glasfaserleitung verlegt werden. Die Liegenschaften entlang dieser Glasfaserleitung, die keine Hauptversorgungstrasse ist, können mit nur geringem Kostenmehraufwand der Stadt beidseitig ohne Umwege angeschlossen werden. Aufgrund dessen wird beidseitig für einen Teilbereich eine Anschlussmöglichkeit FTTB auf eigene Kosten offeriert.

Auch in der Cestarostraße kann eine FTTB-Anbindung auf eigene Kosten hergestellt werden. Wie an anderen Stellen im gesamten Stadtgebiet auch, wurden in der Cestarostraße im Zuge von vorherigen Baumaßnahmen Leerrohre mitverlegt. Können diese Leerrohre ohne erheblichen finanziellen Aufwand an das Glasfasernetz angebunden werden, so wie in der Cestarostraße durch die räumliche Nähe zur Backbonetrasse der Fall, erfolgt eine Anbindung FTTB für die Anlieger, wenn gewünscht, ebenfalls mit geringem Kostenaufwand für die Stadt.

Nachdem die Stadt Weinheim über den Zweckverband die Versorgungslücke in Oberflockenbach voraussichtlich bis Anfang 2021 durch den FTTC-Breitbandausbau geschlossen haben wird und die Versorgung im gesamten Stadtgebiet (überwiegend mit der FTTC-Technik / VDSL oder über CATV/Koaxialkabel) gesichert ist, steht im Mittelpunkt der Betrachtung die Situation in den Gewerbegebieten und die Anbindung der städtischen Einrichtungen und Liegenschaften, insbesondere der Schulen.

### 3. Stand des Ausbaus und Möglichkeiten der Entwicklung der Weinheimer Gewerbegebiete

Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung begleitet den Breitbandausbau der Gewerbegebiete seit 2014 und steht im engen Austausch mit den Weinheimer Firmen und Gewerbetreibenden. Durch die Ausbauaktivitäten der privatwirtschaftlichen Anbieter innerhalb der letzten sechs Jahre hat sich die Breitbandversorgung in vielen Gewerbegebieten spürbar verbessert. Von Seiten der ortsansässigen Firmen gab es gegenüber der Wirtschaftsförderung nur noch sehr vereinzelt Hinweise auf eine mangelnde Breitbandversorgung in den Gewerbegebieten.

Aktuell sind die Weinheimer Gewerbegebiete flächendeckend über die privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter mit Datenübertragungsraten von mindestens 50 Mbit/s im Download versorgt. Darüber hinaus kann die Versorgung in den meisten Gewerbegebieten über Koaxialkabel (Vodafone GmbH) erfolgen, mit Hilfe derer Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s erreicht werden können, sind bereits Glasfaserleitungen verlegt, wie im Industriepark Freudenberg und im Technologiepark, können zum Teil deutlich höhere Datenübertragungsraten erreicht werden.

Eine Förderung des Breitbandausbaus und damit das Eingreifen der Stadt Weinheim über den Zweckverband Fibernet.rn kommt nur in Frage, wenn ohne eine staatliche Unterstützung der Breitbandausbau eines Gebietes nicht zustande kommt. Dies ist in Gebieten der Fall,

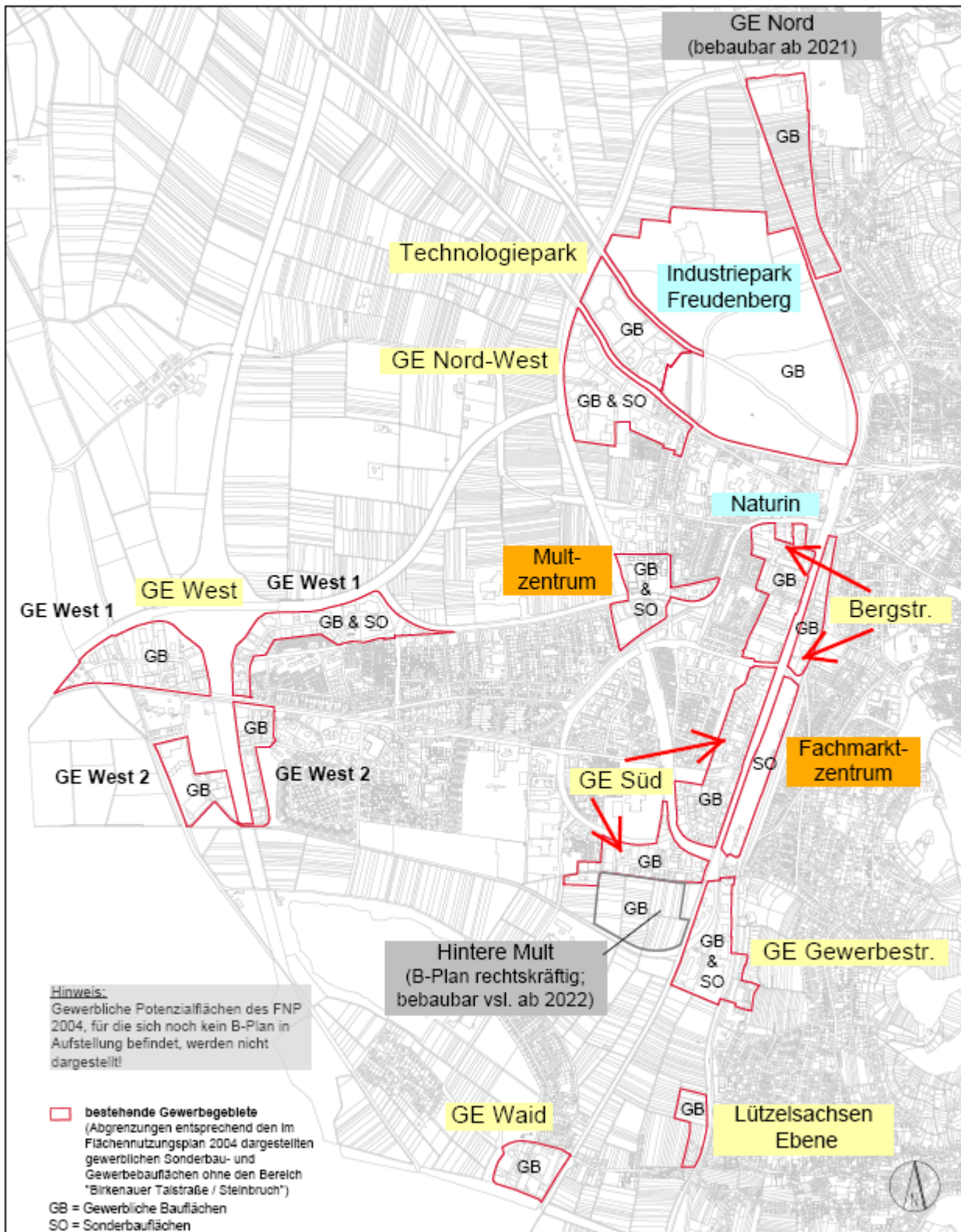
1. die unterversorgt sind (als unterversorgt werden Gewerbegebiete eingestuft, innerhalb derer **30 Mbit/s je Arbeitsplatz im Download** nicht erreicht werden) und
2. auf Basis einer Marktabfrage von Seiten der privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter in Zukunft keine Ausbauabsichten bestehen.

Seit Sommer 2019 ist der privatwirtschaftliche Telekommunikationsanbieter Deutsche Glasfaser GmbH in Weinheim aktiv und hat den Glasfaserausbau (FTTB/H) für die Weinheimer Gewerbegebiete West 1 und 2, Nord-West, Technologiepark und Süd angekündigt. Aufgrund der bislang nicht ausreichenden Nachfrage der ansässigen Unternehmen soll der Ausbau zeitnah jedoch voraussichtlich zunächst nur für die Gewerbegebiete West 1, Nord-West und Technologiepark erfolgen.

Für das neue Gewerbegebiet Nord - Bergstr./Langmaasweg wird die Deutsche Telekom den Ausbau mit Glasfasertechnik (FTTB/H) ausführen.

Die nachfolgende Karte zeigt die Gewerbegebiete im Weinheimer Stadtgebiet. Der aktuelle Ausbaustand der Gewerbegebiete wird im Folgenden erläutert.

# Gewerbegebiete in Weinheim



Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung, Stand 09/2020

Gewerbegebiete im Weinheimer Stadtgebiet, Quelle: Stadt Weinheim, 2020

## **Neubauggebiete (in der Übersicht grau hinterlegt):**

### **Neubaugebiet: Gewerbegebiet Nord – Bergstr./Langmaasweg**

Eine Eigenausbauerklärung der Deutschen Telekom liegt der Verwaltung vor. Daraus geht hervor, dass über den Glasfaser-Ausbau (FTTB/H) eine Bandbreite bis zu 1.000 Mbit/s (1 GBit/s) angeboten werden kann. Derzeit können auf Glasfaserleitungen der Telekom keine anderen Anbieter ihre Produkte anbieten, da es zwischen diesen und Telekom keine entsprechenden Vereinbarungen gibt. Allerdings laufen hier Gespräche, so dass sich diese Situation mittelfristig ändern könnte.

Das Neubaugebiet ist mit 50 Gewerbeeinheiten zum Glasfaserausbau eingeplant. Nach Kenntnisstand der Verwaltung sind die Erschließungsarbeiten für die Anschlüsse bereits abgeschlossen.

### **Neubaugebiet: Hintere Murt (Südlich Olbrichtstr.)**

Für das Neubaugebiet Hintere Murt liegt eine Interessensbekundung der Vodafone GmbH zum Glasfaserausbau vor, die Deutsche Telekom prüft derzeit die Glasfaseranbindung, mit weiteren privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbietern, wie der Deutschen Glasfaser GmbH ist die Wirtschaftsförderung im Gespräch.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Glasfaseranbindung des Gewerbegebiets Hintere Murt über einen oder mehrere privatwirtschaftliche Telekommunikationsanbieter erfolgen wird. Konkrete Aussagen zum Breitbandausbau des Gewerbegebiets werden nach Abschluss der Gespräche erwartet.

## **Bestandsgebiete (in der Übersicht gelb hinterlegt):**

### **Bestandsgebiet: GE Süd (Beckstr./ Mierendorffstr./ Olbrichtstr./ Thaddenstr./ Witzlebenstr.)**

Das Gewerbegebiet verfügt über eine Versorgung mit COAX Kabeln (Vodafone GmbH), die Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download ermöglichen

Eine Ausbauankündigung der Deutschen Glasfaser GmbH zur Glasfasererschließung (FTTB/H) erfolgte im Sommer 2019. Aufgrund der zu geringen Nachfrage bei den ortsansässigen Unternehmen ist derzeit kein Glasfaserausbau durch das Unternehmen geplant.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbaus (FTTB/H) besteht.

### **Bestandsgebiet: GE Waid (Eisleber Str./ Junkersstr.)**

Eine Verfügbarkeit von mindestens 50 Mbit/s ist gemäß Breitbandatlas weitgehend im Gebiet gegeben.

Das Gewerbegebiet verfügt zudem teilweise (Eisleber Straße) über eine Versorgung mit COAX Kabeln (Vodafone GmbH), die Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download ermöglichen.

Bestrebungen privatwirtschaftlicher Telekommunikationsanbieter zum Glasfaserausbau (FTTB/H) im Gebiet sind aktuell nicht bekannt.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbau (FTTB/H) besteht.

#### **Bestandsgebiet GE Lützelsachsen Ebene**

Das Gewerbegebiet verfügt über eine Versorgung mit COAX Kabeln (Vodafone GmbH), die Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download ermöglichen.

Bestrebungen privatwirtschaftlicher Telekommunikationsanbieter zum Glasfaserausbau (FTTB/H) im Gebiet sind aktuell nicht bekannt.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbau (FTTB/H) besteht.

#### **Bestandsgebiet: GE Gewerbestraße**

Gemäß Breitbandatlas ist eine Verfügbarkeit von mindestens 50 Mbit/s weitgehend im Gebiet gegeben.

Bestrebungen privatwirtschaftlicher Telekommunikationsanbieter zum Glasfaserausbau (FTTB/H) im Gebiet sind aktuell nicht bekannt.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbau (FTTB/H) besteht.

#### **Bestandsgebiet GE Bergstraße (Naturin u.a.)**

Das Gewerbegebiet verfügt über eine Versorgung mit COAX Kabeln (Vodafone GmbH), die Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download ermöglichen.

Bestrebungen privatwirtschaftlicher Telekommunikationsanbieter zum Glasfaserausbau (FTTB/H) im Gebiet sind aktuell nicht bekannt.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbau (FTTB/H) besteht.

#### **Bestandsgebiet: GE West 1 (Bruchsaler Str./ Daimlerstr./ Draisstr./ Freiburger Str.)**

Gemäß Breitbandatlas ist eine Verfügbarkeit von mindestens 50 Mbit/s weitgehend im Gebiet gegeben.

Die Deutsche Glasfaser hat angekündigt das Gewerbegebiet bei Erreichung der Zielzahlen flächendeckend inklusive aller möglichen Nachbaranschlüsse FTTB/H privatwirtschaftlich mit Datenübertragungsraten von 300 Mbit/s bis 10.000 Mbit/s auszubauen.

#### **Bestandsgebiet: GE West 2 (Boschstr./ Hertzstr./ Kurt-Schumacher-Str.)**

Gemäß Breitbandatlas ist eine Verfügbarkeit von mindestens 50 Mbit/s weitgehend im Gebiet gegeben.

Eine Ausbauankündigung der Deutschen Glasfaser GmbH zur Glasfasererschließung (FTTB/H) erfolgte im Sommer 2019. Aufgrund der zu geringen Nachfrage bei den ortsansässigen Unternehmen ist derzeit kein Glasfaserausbau durch das Unternehmen geplant.

Die Stadt Weinheim wird über den Zweckverband Fibernet.rn prüfen lassen, ob eine Unterversorgung im Sinne der Förderrichtlinien (< 30 Mbit/s je Arbeitsplatz) vorliegt und ob die Möglichkeit eines geförderten Glasfaserausbau (FTTB/H) besteht.

### **Bestandsgebiet: GE Nord-West (Viernheimer Str./ Lorsche Str./ Bensheimer Str./ Heppenheimer Str.)**

Das Gewerbegebiet verfügt über eine Versorgung mit COAX Kabeln (Vodafone GmbH), die Datenübertragungsraten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download ermöglichen.

Die Deutsche Glasfaser hat angekündigt das Gewerbegebiet bei Erreichung der Zielzahlen flächendeckend inklusive aller möglichen Nachbaranschlüsse FTTB/H privatwirtschaftlich mit Datenübertragungsraten von 300 Mbit/s bis 10.000 Mbit/s auszubauen.

### **Bestandsgebiet: GE Technologiepark (Im Technologiepark)**

Der Technologiepark ist teilweise über die Stadtwerke Weinheim mit Glasfaserleitungen erschlossen.

Die Deutsche Glasfaser hat angekündigt das Gewerbegebiet bei Erreichung der Zielzahlen zusätzlich flächendeckend inklusive aller möglichen Nachbaranschlüsse FTTB/H privatwirtschaftlich mit Datenübertragungsraten von 300 Mbit/s bis 10.000 Mbit/s auszubauen.

### **Bestandsgebiet: Industriepark Freudenberg (Höhnerweg)**

Der Industriepark verfügt über ein eigenes Glasfasernetz. Handlungsbedarf besteht aktuell nicht.

## **Fazit**

Es ist ablesbar, dass die Versorgung der Gewerbegebiete in Weinheim nicht flächendeckend **im Sinne der Förderrichtlinien mit Datenübertragungsraten von 30 Mbit/s je Arbeitsplatz** gegeben ist und somit unterversorgte Gebiete definiert werden können, wenn auch aktuell von Seiten der ortsansässigen Firmen gegenüber der Wirtschaftsförderung nur sehr vereinzelt Hinweise auf eine mangelnde Breitbandversorgung erfolgen.

Für die Gewerbegebiete Nord, Hintere Mulf, West 1, Nord-West und den Technologiepark ist der vollständige Glasfaserausbau (FTTB/H) durch privatwirtschaftliche Telekommunikationsanbieter, teilweise unter der Voraussetzung einer Mindestabnehmerzahl, angekündigt bzw. absehbar.

Um die im Sinne der Förderrichtlinien unterversorgten Gewerbegebiete, für die bislang keine Ankündigung der privatwirtschaftlichen Telekommunikationsanbieter zum Ausbau vorliegt, zu versorgen, ist die Stadt Weinheim mit dem Zweckverband Fibernet.rn mit dem Ziel einer Klärung der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Bundesförderung zum Glasfaserausbau (FTTB/H) in engem Austausch. Der Antrag zur Prüfung wird derzeit durch die Wirtschaftsförderung erstellt.

Der Zweckverband wird die Einstufung der Gewerbegebiete als unterversorgt prüfen und das für eine Inanspruchnahme von Fördermitteln zwingend erforderliche Markterkundungsverfahren durchführen. Im Rahmen dessen wird abgefragt, ob ein privatwirtschaftlicher Telekommunikationsanbieter den Ausbau innerhalb eines Dreijahreszeitraums ankündigt. Ist der Ausbau förderfähig, werden die Kosten des Ausbaus geschätzt und eine Priorisierung der Ausbaumaßnahmen vorgenommen.

Da der Zweckverband mit 54 Mitgliedskommunen nur begrenzte Kapazitäten hat, wird die Realisierung von Ausbauprojekten nicht in jedem Fall zeitnah erfolgen können.

Nach Klärung der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Fördermittel zum Glasfaserausbau (FTTB/H) der als unterversorgt einzustufenden Weinheimer Gewerbegebiete und Vorliegen einer Schätzung der von der Stadt Weinheim bei einem Ausbau über den Zweckverband zu tragenden Kosten sowie des zeitlichen Realisierungsrahmens, wird die Verwaltung dem Gemeinderat das weitere Vorgehen zum Glasfaserausbau der Weinheimer Gewerbegebiete zur Entscheidung vorlegen.

#### **4. Kommunale öffentliche Einrichtungen und Liegenschaften**

Für viele der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist eine ausreichende Breitbandanbindung von großer Bedeutung. Eine Aufstellung der öffentlichen kommunalen Einrichtungen im Stadtgebiet, inklusive aller Ortsteile wurde bereits 2017 erstellt. Die Stadt Weinheim ist genauso wie die allermeisten Kommunen in Baden-Württemberg bei der Festlegung der leistbaren Umsetzung eigener Anbindungsaktivitäten von den Förderbedingungen des Landes und Bundes abhängig. Gefördert wird derzeit auf Bundesebene die Anbindung von Schulen unter den nachfolgend beschriebenen Voraussetzungen. Die Anbindung sonstiger kommunaler Einrichtungen ist nur förderfähig, wenn sich diese innerhalb eines als unterversorgt einzustufenden Gebiets befinden. Diese Ausgangslage besteht in Weinheim nur in Oberflockenbach.

##### **Schulen**

Die Verwaltung (IT-Abteilung des Personal- und Organisationsamtes und Amt für Bildung und Sport) betreut die adäquate Anbindung der Schulen in städtischer Trägerschaft. Dabei werden die Verträge der Schulen im pädagogischen Bereich in Absprache beider Ämter verwaltet. Die Anbindung ans Verwaltungsnetz, sowie andere Anschlüsse die nicht von Partnerfirmen wie z.B. den Stadtwerken für Anlagen eigenständig beauftragt werden, betreut die IT-Abteilung.

Das Amt für Bildung und Sport hat die derzeitigen Anbindungsmöglichkeiten durch die privatwirtschaftlichen Anbieter oder die Stadtwerke geprüft.

Parallel ist der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, dem die Stadt Weinheim angehört mit der Prüfung der Fördermöglichkeiten bei einem Ausbau auf eigene Kosten durch die Stadt Weinheim beauftragt. Gefördert werden kann ein Ausbau nur dann, wenn keine ausreichende Datenversorgung besteht, d.h. wenn neben der Schulverwaltung je Klasse einer Schule nicht mindestens 30 Mbit/s zur Verfügung steht und die Versorgung der Schulen nicht über die privatwirtschaftlichen Anbieter möglich ist bzw. angekündigt wird. Es wird auf die Beschlussvorlage GR 106/20 vom 14.10.2020 verwiesen, im Rahmen derer die Ausstattung jeder Schule im Detail beschrieben wird.

Im Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung ist die Realisierung einer schnellen Anbindung aller Schulen unabhängig von einem Glasfaserausbau über privatwirtschaftliche Anbieter möglich.

Einziges Ausnahmefall hiervon ist die Theodor-Heuss-Schule in Oberflockenbach, für die auf absehbare Zeit keine Anbindung über einen privatwirtschaftlichen Anbieter angekündigt wurde. Diese Schule wird voraussichtlich im Januar 2021 im Zuge des Breitbandausbaus der Ortschaft Oberflockenbach durch die Stadt Weinheim über den Zweckverband an das Netz des Zweckverbands (Betreiber Netcom BW GmbH) angeschlossen.



Sämtliche anderen Schulen in Trägerschaft der Stadt Weinheim verfügen mittlerweile über eine der „klassischen“ Anschlussarten mit bedarfsgerechter Geschwindigkeit. Auch kurz- und mittelfristige Entwicklungen mit ihren Anforderungen, können über die bestehenden Anschlüsse abgedeckt werden. Dazu gehören Supervectoring (VDSL) über das Telefonnetz der Telekom, das Downloadraten bis zu 250 Mbit/s zulässt und die Möglichkeit über das Koaxialkabelnetz von Vodafone Standardgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s zu erreichen. Zudem besteht für einzelne Standorte bereits die Möglichkeit, Glasfaseranschlüsse legen zu lassen.

### **Sonstige kommunale öffentliche Einrichtungen**

Die IT-Abteilung des Personal-und Organisationsamtes betreut die adäquate Anbindung der kommunalen öffentlichen Liegenschaften an das Breitbandnetz. Zur Betreuung der Schulen siehe Ausführungen oben.

Derzeit werden Ausstattung und Versorgungsbedarf der kommunalen öffentlichen Einrichtungen geprüft.

Es wird eine vorausschauende Anpassung der Anbindungen, **abgestimmt auf die jeweiligen Anforderungen der verschiedenen Einrichtungen** angestrebt.

Zu einigen zentralen Einrichtungen liegen bereits Aussagen vor, die nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

### **Verwaltung**

Die Umstellung auf neues, schnelleres VDSL mit mindestens 50 Mbit/s ist bei den Dienststellen (Verwaltungsstellen, Altes Rathaus) der Stadtverwaltung abgeschlossen. Die Verwaltungsstelle Oberflockenbach wird voraussichtlich ab Januar 2021 über den Zweckverband Fibernet.rn an das Glasfasernetz der Netcom BW GmbH angeschlossen sein.

Aufgrund der deutlich erhöhten Auslastung der Internetanbindung des Rathauses / Schloss vor allem im Upload-Bereich insbesondere auch durch die Anbindung von Homeoffice-Arbeitsplätzen und einigen Außenstellen reicht die Kapazität der vorhandenen Koaxialleitung nicht mehr aus. Eine Erhöhung der Bandbreite ist nicht mehr möglich. Aufgrund dessen ist die Verwaltung derzeit mit zwei privatwirtschaftlichen Anbietern, der Vodafone GmbH und der Deutschen Glasfaser GmbH, die beide einen Glasfaseranschluss realisieren können, in Verhandlungsgesprächen zur Anbindung des Rathauses an das Glasfasernetz.

Die Weinheim-Galerie, als weiterer Sitz der Stadtverwaltung ist bereits über die Stadtwerke Weinheim mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet.

### **Kindergärten**

Die Kindergärten sind durchweg mit mindestens 15 Mbit/s angebunden, mindestens 50 Mbit/s können bei Bedarf aktiviert werden.

### **Kulturelle Einrichtungen**

Bei der Stadthalle wird für das Ticket-System (WLAN) aktuell eine 50 Mbit/s DSL-Leitung betrieben. Über die anliegenden Koaxialkabel von Vodafone sind am Standort 1.000 Mbit/s verfügbar. Die Verwaltung prüft derzeit die Aufstockung der verfügbaren Datenübertragungsraten.

Museum und Volkshochschule werden über VDSL mit mindestens 50 Mbit/s, die Stadtbibliothek mit 100 Mbit/s versorgt.

Das Adam-Karrillon-Haus (Musikschule) verfügt über eine Glasfaseranbindung der Stadtwerke Weinheim.

## **Feuerwehr**

Das Feuerwehrzentrum ist über die Stadtwerke Weinheim mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet. Die Feuerwehr in Oberflockenbach wurde im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Stadt Weinheim über den Zweckverband an das Glasfasernetz der Netcom BW angeschlossen (Aktivierung voraussichtlich Januar 2021)

Ansonsten erfolgt die Anbindung über die Kupferleitungen der privatwirtschaftlichen Anbieter.

## **5. Zweite Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar**

Die Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn) wurde im Rahmen der ersten Verbandsversammlung am 04.12.2014 beschlossen. Die erste Änderung der Verbandssatzung erfolgte 2017. Es wurden die Erhebung einer Finanzkostenumlage, die vorübergehende Änderung der Bemessungsgrundlage der von der Kommune zu zahlenden Betriebskostenumlage (einwohnerbezogen), die Definition zur Abgrenzung des innerörtlichen Breitbandnetzes, die Veränderung der öffentlichen Bekanntmachungspraxis sowie die zeitlich um drei Jahre verzögerte Einführung der zusätzlichen Verhältnisstimmen beschlossen. Auf die Beschlussvorlage des Gemeinderats der Stadt Weinheim (GR100/17) wird verwiesen.

Die zweite Änderung der Verbandssatzung betrifft die Ausführungen im Satzungstext zu den §§ 2, 5 und 14. Die folgenden Änderungen sind vorgesehen:

### **5.1 Verzicht auf die Einführung von Verhältnisstimmen**

Die geplante Einführung von Verhältnisstimmen nach Anschlussnehmern ab 01.01.2021 soll ersatzlos gestrichen werden, jedes Verbandsmitglied soll auch zukünftig eine Stimme kraft Mitgliedschaft besitzen.

Für die Verteilung der Verhältnisstimmen wären, lt. § 5 Abs. 4 Abschnitt 4 die auf dem jeweiligen Gemarkungsgebiet abgeschlossenen Endkundenverträge maßgebend.

Im Verbandsgebiet sind nach wie vor fortlaufend Baumaßnahmen, wie der Ausbau von Gewerbegebieten, Anbindung von Schulen und innerörtliche Erschließungen im Gange. Eine gerechte Berechnung und Verteilung von Verhältnisstimmen ist sehr schwierig, da unter anderem die Meldung der Endkundenverträge durch den Netzbetreiber nachträglich erfolgt, Pächterlöse erst ab bestimmter Bandbreite erstattet werden und Bautätigkeiten nach Prioritätenlisten erst in den kommenden Jahren abgearbeitet werden können.

Aufgrund dessen soll auf die Einführung von Verhältnisstimmen verzichtet werden, jedes Verbandsmitglied soll weiterhin eine Stimme kraft Mitgliedschaft besitzen.

### **5.2 Berechnung der Betriebskostenumlage nach Einwohnerzahl**

Der zu zahlende Anteil der Betriebskostenumlage soll auch weiterhin, wie im Rahmen der ersten Verbandssatzungsänderung eingeführt, über die Einwohnerzahl der Kommune ermittelt werden.

Auf die ab 01.01.2021 vorgesehene Bemessung des Anteils im prozentualen Verhältnis der Stimmanteile (Verhältnisstimmen) der Kommune zum Zeitpunkt der Anforderung der Umlage soll verzichtet werden, was mit dem vorab beschriebenen Verzicht auf die Einführung von Verhältnisstimmen (Punkt 5.1) einhergeht.

Nach Schätzung des Zweckverbands beläuft sich der Anteil der zu erwartenden Betriebskostenumlage für die Stadt Weinheim, als einwohnerstärkste Kommune des Zweckverbands, auf ca. 46.000 € (netto) für das Wirtschaftsjahr 2021 und die zu erwartende Finanzkostenumlage, die immer nur jeweils die dem Mitglied zuzuordnenden Abschreibungen, Zinsen und Pachtausgaben beinhaltet, auf ca. 10.000 €.

Die entsprechenden Beträge für die Betriebskostenumlage von 46.000 € und die Finanzkostenumlage von 10.000 € sind bei Zustimmung zur Verbandssatzungsänderung im Haushalt 2021 zu berücksichtigen. Eine vergleichende Berechnung der Beträge bei Ablehnung der Verbandssatzungsänderung ist nicht möglich, da die Anteile der Verhältnisstimmen der 55 Mitglieder des Zweckverbands zum Zeitpunkt der Anforderung unbekannt sind.

Zur Änderung der Verbandssatzung hat der Zweckverband allen Mitgliedern einen Entwurf des Textes der „Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar“ (siehe Anlage 1) bereitgestellt. Die zu ändernden Passagen im Satzungstext sind farblich markiert (grün = neu, rot = entfällt künftig / wird gestrichen). In der synoptischen Übersicht wird der alte und neue Satzungstext farblich dargestellt. Die Änderung der Verbandssatzung soll in der Verbandsversammlung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar am 07.12.2020 beschlossen werden. Die Änderung bedarf der Legitimation durch die Gemeinderäte der Mitgliedskommunen, weswegen diese im Rahmen der heutigen Sitzung behandelt wird.

## **Alternativen:**

Keine Zustimmung zur Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands: Zum Vorgehen des Zweckverbands im Falle der Ablehnung der Änderungsvorschläge durch die erforderliche Mehrheit der Verbandsversammlung liegen bislang keine Informationen vor.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Aus der Änderung der Verbandssatzung ergibt sich für das Haushaltsjahr 2021 eine Betriebskostenumlage von 46.000 € und eine Finanzkostenumlage von 10.000 €. Diese Mittel sind im Haushaltsplan 2021 im Teilergebnishaushalt 8 „Wirtschaft und Tourismus“, Produktgruppe 5360 einzustellen. Für die Folgejahre werden die Umlagen entsprechend berechnet.

## **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Synopse Verbandssatzungsänderung

## **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur aktuellen Situation des Breitbandausbaus in Weinheim zur Kenntnis.
2. Der zweiten Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar und der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel ab dem Jahr 2021 wird zugestimmt.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

Satzungstext derzeitige Fassung	Satzungstext neu nach 2. Änderung
<p><u>§ 2 Abs. 3</u>            Sofern der Zweckverband Anlagen im Eigentum der Verbandsmitglieder nutzt, sind die Verbandsmitglieder dazu bereit, diese Anlagen dem Zweckverband zur Nutzung entweder pachtweise oder durch Eigentumsübertragung zur Verfügung zu stellen. Die Verteilung betrieblicher Erträge nach § 14 Abs.7 dieser Satzung im Zusammenhang mit der Nutzung der Anlagen durch den Zweckverband bleibt hiervon unberührt.</p>	<p><u>§ 2 Abs. 3</u>            Sofern der Zweckverband Anlagen im Eigentum der Verbandsmitglieder nutzt, sind die Verbandsmitglieder dazu bereit, diese Anlagen dem Zweckverband zur Nutzung entweder pachtweise oder durch Eigentumsübertragung zur Verfügung zu stellen. <del>Die Verteilung betrieblicher Erträge nach § 14 Abs.7 dieser Satzung im Zusammenhang mit der Nutzung der Anlagen durch den Zweckverband bleibt hiervon unberührt.</del></p>
<p><u>§ 5 Abs. 4</u>            Die Beschlüsse der Verbandsversammlung werden gemäß § 15 Abs. 3, 1. Halbsatz GKZ mit Stimmenmehrheit gefasst. Beschlussfassungen über den Ausbau des jeweiligen Gemeindefeldes bedürfen der Zustimmung des hiervon betroffenen Mitglieds. Beschlussfassungen über den Ausbau des Kern-Backbones bedürfen der Zustimmung des Rhein-Neckar-Kreises. Die Stimmabgabe erfolgt durch den jeweiligen Vertreter des Verbandsmitglieds. Die Stimmenanzahl in der Verbandsversammlung bestimmt sich wie folgt:</p>	<p><u>§ 5 Abs. 4</u>            Die Beschlüsse der Verbandsversammlung werden gemäß § 15 Abs. 3, 1. Halbsatz GKZ mit Stimmenmehrheit gefasst. Beschlussfassungen über den Ausbau des jeweiligen Gemeindefeldes bedürfen der Zustimmung des hiervon betroffenen Mitglieds. Beschlussfassungen über den Ausbau des Kern-Backbones bedürfen der Zustimmung des Rhein-Neckar-Kreises. Die Stimmabgabe erfolgt durch den jeweiligen Vertreter des Verbandsmitglieds. Die Stimmenanzahl in der Verbandsversammlung bestimmt sich wie folgt:</p>
<p>Jedem Mitglied, auch dem Rhein-Neckar-Kreis, steht eine Stimme zu (<b>“1 Stimme kraft Mitgliedschaft“</b>).</p>	<p>Jedem Mitglied, auch dem Rhein-Neckar-Kreis, steht eine Stimme zu (<b>“1 Stimme kraft Mitgliedschaft“</b>).</p>
<p>Darüber hinaus werden ab dem 01.01.2021 100 weitere Stimmen (<b>“Verhältnisstimmen“</b>) gemäß folgender Bemessungsgrundlage verteilt:</p>	<p><del>Darüber hinaus werden ab dem 01.01.2021 100 weitere Stimmen (<b>“Verhältnisstimmen“</b>) gemäß folgender Bemessungsgrundlage verteilt:</del></p>
<p>Der Stimmenanteil des jeweiligen Verbandsmitgliedes, mit Ausnahme des Rhein-Neckar-Kreises, an den 100 weiteren Stimmen bemisst sich im Verhältnis aller Verbandsmitglieder untereinander anhand der Anzahl der auf dem jeweiligen Gemarkungsgebiet abgeschlossenen Endkundenverträge. Endkundenverträge in diesem Sinne sind solche, zu deren Erfüllung die Nutzung der passiven</p>	<p><del>Der Stimmenanteil des jeweiligen Verbandsmitgliedes, mit Ausnahme des Rhein-Neckar-Kreises, an den 100 weiteren Stimmen bemisst sich im Verhältnis aller Verbandsmitglieder untereinander anhand der Anzahl der auf dem jeweiligen Gemarkungsgebiet abgeschlossenen Endkundenverträge. Endkundenverträge in diesem Sinne sind solche, zu deren Erfüllung die Nutzung der passiven Infrastruktur des</del></p>

## Änderung der Verbandssatzung

<p>Infrastruktur des Zweckverbandes erfolgt. Bei der Ermittlung der Anzahl der Endkundenverträge werden Verträge mit gewerblichen oder öffentlich-rechtlichen Endkunden, mit denen ein gewerblicher oder vergleichbarer Tarif abgeschlossen wird, mit dem Faktor fünf berücksichtigt. Die Ermittlung der Anzahl der Endkundenverträge erfolgt stichtagsbezogen zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres. Hinzu kommen zehn Stimmen für den Rhein-Neckar-Kreis. Steht einem Verbandsmitglied nach Ermittlung der Stimmanteilsquote nur ein Bruchwert einer Stimme zu, bleibt dieser Bruchwert bei einem Wert von weniger als 0,5 unberücksichtigt, bei einem Wert von 0,5 und mehr wird auf die folgende volle Stimmenanzahl aufgerundet. Dazu addiert wird dann die je Mitglied "1 Stimme kraft Mitgliedschaft". Die so ermittelte Gesamtstimmenanzahl ist für die Bestimmung einer mehrheitlichen Beschlussfassung maßgeblich. Abweichungen von der Stimmenanzahl der Bemessungsgrundlage aufgrund von Auf- und Abrundungen sind unbeachtlich.</p>	<p><del>Zweckverbandes erfolgt. Bei der Ermittlung der Anzahl der Endkundenverträge werden Verträge mit gewerblichen oder öffentlich-rechtlichen Endkunden, mit denen ein gewerblicher oder vergleichbarer Tarif abgeschlossen wird, mit dem Faktor fünf berücksichtigt. Die Ermittlung der Anzahl der Endkundenverträge erfolgt stichtagsbezogen zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres. Hinzu kommen zehn Stimmen für den Rhein-Neckar-Kreis. Steht einem Verbandsmitglied nach Ermittlung der Stimmanteilsquote nur ein Bruchwert einer Stimme zu, bleibt dieser Bruchwert bei einem Wert von weniger als 0,5 unberücksichtigt, bei einem Wert von 0,5 und mehr wird auf die folgende volle Stimmenanzahl aufgerundet. Dazu addiert wird dann die je Mitglied "1 Stimme kraft Mitgliedschaft". Die so ermittelte Gesamtstimmenanzahl ist für die Bestimmung einer mehrheitlichen Beschlussfassung maßgeblich. Abweichungen von der Stimmenanzahl der Bemessungsgrundlage aufgrund von Auf- und Abrundungen sind unbeachtlich.</del></p>
<p><u>§ 14 Abs. 4 a</u> Der Zweckverband erhebt, soweit seine betrieblichen Erträge (z. B. Mieten, Pachten und Zuweisungen, die nicht unmittelbar den Mitgliedsgemeinden zugewendet werden) zur Deckung des Finanzbedarfs nicht ausreichen, von den Mitgliedern eine Betriebskostenumlage, die insbesondere Personal-, Verwaltungs-, Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten umfasst. Der vom jeweiligen Verbandsmitglied an der Betriebskostenumlage zu tragende Anteil bemisst sich nach der Einwohnerzahl. Stichtag für die Ermittlung der Einwohnerzahl ist der 30.06. des Vorjahres. Grundlage sind die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg fortgeschriebenen Einwohnerzahlen.</p>	<p><u>§ 14 Abs. 4 a</u> Der Zweckverband erhebt, soweit seine betrieblichen Erträge (z. B. Mieten, Pachten und Zuweisungen, die nicht unmittelbar den <del>Mitgliedsgemeinden</del> <b>Verbandsmitgliedern</b> zugewendet werden) zur Deckung des Finanzbedarfs nicht ausreichen, von den <b>Verbandsmitgliedern</b> eine Betriebskostenumlage, die insbesondere Personal-, Verwaltungs-, Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten umfasst. Der vom jeweiligen Verbandsmitglied an der Betriebskostenumlage zu tragende Anteil bemisst sich nach der Einwohnerzahl. Stichtag für die Ermittlung der Einwohnerzahl ist der 30.06. des Vorjahres. Grundlage sind die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg fortgeschriebenen Einwohnerzahlen.</p>

## Änderung der Verbandssatzung

<p>Diese Regelung gilt bis zum 31.12.2020. Ab dem 01.01.2021 bemisst sich der vom jeweiligen Verbandsmitglied an der Betriebskostenumlage zu tragende Anteil im prozentuellen Verhältnis der Stimmanteile gemäß § 5 Abs. 4, 3. Absatz („Verhältnisstimmen“) zum Zeitpunkt der Anforderung der Umlage.</p>	<p><del>Diese Regelung gilt bis zum 31.12.2020. Ab dem 01.01.2021 bemisst sich der vom jeweiligen Verbandsmitglied an der Betriebskostenumlage zu tragende Anteil im prozentuellen Verhältnis der Stimmanteile gemäß § 5 Abs. 4, 3. Absatz („Verhältnisstimmen“) zum Zeitpunkt der Anforderung der Umlage.</del></p>
<p><u>§ 14 Abs. 4 b</u> Der Zweckverband erhebt, soweit seine betrieblichen Erträge (z. B. Mieten, Pachten und Zuweisungen, die nicht unmittelbar den Mitgliedsgemeinden zugewendet werden) zur Deckung des Finanzbedarfs nicht ausreichen, von den Mitgliedern eine <b>Finanzkostenumlage</b>, die insbesondere Abschreibungen und Zinsen umfasst. Der vom jeweiligen Verbandsmitglied an der Finanzkostenumlage zu tragende Anteil ergibt sich aus den seiner Kostenstelle zuzuordnenden Beträgen für Abschreibungen und Zinsen des aktuellen Geschäftsjahres.</p> <p><u>§ 14 Abs. 7</u> Die betrieblichen <b>Erträge</b> umfassen sämtliche Einnahmen, die der Zweckverband für das gesamte von ihm verwaltete passive Breitbandnetz (Kern-Backbone und Gemeindefetze) aus Netzentgelten, Mieten, Pachten, Zuweisungen, Gewinnausschüttungen etc. bezieht. Übersteigen die betrieblichen Erträge sämtliche Ausgaben für Gemeinkosten wie Betrieb, Personal und Verwaltung, wird der Überschuss entsprechend dem prozentualen Verhältnis der Stimmenanteile gemäß § 5 Abs. 4, Satz 3 („Verhältnisstimmen“) zum Zeitpunkt der Feststellung des Überschusses im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses auf die entsprechende Kostenstelle des Verbandsmitglieds gebucht.</p> <p><u>§ 14 Abs. 8</u> Für jedes Verbandsmitglied werden gesonderte Kostenstellen geführt, auf der alle Verbindlichkeiten zwischen dem Zweckverband und dem Verbandsmitglied</p>	<p><u>§ 14 Abs. 4 b</u> Alle Erträge, die aus dem Netzbetrieb resultieren ( z.B. Pachten, Auflösungen der Umlagen und Zuschüsse), werden dem jeweiligen Verbandsmitglied zugeordnet. Die Finanzkosten umfassen die einem Mitglied zuzuordnenden Abschreibungen, Zinsen und Pachtausgaben. Die vom jeweiligen Mitglied zu tragende Finanzkostenumlage berechnet sich aus den Finanzkosten abzüglich der zugeordneten Erträge.</p> <p><u>§ 14 Abs. 4 c:</u> Übersteigen die erwirtschafteten betrieblichen Erträge eines Mitglieds sämtliche von ihm zu tragenden Ausgaben, ist der Überschuss an das Mitglied auszuführen.</p> <p><u>§ 14 Abs. 7</u> <del>Die betrieblichen Erträge umfassen sämtliche Einnahmen, die der Zweckverband für das gesamte von ihm verwaltete passive Breitbandnetz (Kern-Backbone und Gemeindefetze) aus Netzentgelten, Mieten, Pachten, Zuweisungen, Gewinnausschüttungen etc. bezieht. Übersteigen die betrieblichen Erträge sämtliche Ausgaben für Gemeinkosten wie Betrieb, Personal und Verwaltung, wird der Überschuss entsprechend dem prozentualen Verhältnis der Stimmenanteile Stimmenanteil gemäß § 5 Abs. 4 Abschnitt 2 Satz 3 („Verhältnisstimmen“) zum Zeitpunkt der Feststellung des Überschusses im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses auf die entsprechende Kostenstelle des Verbandsmitglieds gebucht.</del></p> <p><u>§ 14 Abs. 8</u> <del>Für jedes Verbandsmitglied werden gesonderte Kostenstellen geführt, auf der alle Verbindlichkeiten zwischen dem Zweckverband und dem Verbandsmitglied</del></p>

## Änderung der Verbandssatzung

<p>gebucht werden. Dies gilt insbesondere für betriebliche Erträge die einem Verbandsmitglied zugewiesen werden, sofern dies nicht zum Ausgleich von Umlageforderungen benötigt werden. Die Verbandsmitglieder können zu Lasten ihrer Kostenstelle einen etwaigen positiven Saldo entnehmen, sofern die Liquidität des Zweckverbandes dies zulässt.</p> <p><u>§ 14 Abs. 9</u> Sofern der Backbone eigene betriebliche Erträge erwirtschaftet, sind diese der Kostenstelle des Rhein-Neckar-Kreises zuzuordnen.</p>	<p><del>gebucht werden. Dies gilt insbesondere für betriebliche Erträge die einem Verbandsmitglied zugewiesen werden, sofern dies nicht zum Ausgleich von Umlageforderungen benötigt werden. Die Verbandsmitglieder können zu Lasten ihrer Kostenstelle einen etwaigen positiven Saldo entnehmen, sofern die Liquidität des Zweckverbandes dies zulässt.</del></p> <p><del><u>§ 14 Abs. 9</u> Sofern der Backbone eigene betriebliche Erträge erwirtschaftet, sind diese der Kostenstelle des Rhein-Neckar-Kreises zuzuordnen.</del></p>	



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - AB**

Drucksache-Nr.

**135/20**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

**Stadtkämmerei**

**Tiefbauamt**

Datum:

20.10.2020

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	04.11.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/02-16 für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße,“  
Hier: Beschluss zum Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrags und des städtebaulichen Vertrags sowie Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss, Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 013-alt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/02-16

### Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim vom 20.10.2020 (Anlage 2) wird beschlossen.

3. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird als Satzung beschlossen (Anlagen 4).
5. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13-alt mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerweges“. Der ersetzte Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.
6. Die Inhalte des Bebauungsplanes und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages, die sich auf die drei Baufelder des GRN-Areals beziehen, insbesondere die städtebaulichen Entwürfe der Baufelder 1 bis 3 werden als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ beschlossen. Sie konkretisieren die bisherigen Ziele.
7. Die erforderlichen Mittel für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind wie in den finanziellen Auswirkungen beschrieben, bereitzustellen.

#### Hinweise:

- Die Namen und Adressen der privaten Einwender wurden in der Tabelle der Verwaltungsvorschläge zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 3) aus Datenschutzgründen geschwärzt. Die Liste der privaten Einwender können von den Stadträtinnen und Stadträten beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.
- Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen sowie die Anlagen des Ordnungsmaßnahmenvertrages und des städtebaulichen Vertrages im Originalmaßstab können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.
- Da einige Anlagen jeweils Anlage zur Beschlussvorlage sowie zu den Verträgen sind, werden diese jeweils nur einmal beigefügt:

Die Anlage 4 (Bebauungsplan) der Beschlussvorlage entspricht der Anlage 2 des städtebaulichen Vertrages und der Anlage 3 des Ordnungsmaßnahmenvertrages.

Die Anlage 1 des Ordnungsmaßnahmenvertrages entspricht der Anlage 3 des städtebaulichen Vertrages.

Die Anlage 6 des Ordnungsmaßnahmenvertrages entspricht der Anlage 10 des städtebaulichen Vertrages.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
je 1 x Amt 60, 63, 65, 66  
1 x Amt 61 z.d.A.  
1 x I 03

## **Bisherige Vorgänge:**

- GR 008/15 Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ (Teilprojekt „Nachnutzung GRN-Areal“ – Ergebnisse des Planungsworkshops, weiteres Vorgehen und Beteiligung der Öffentlichkeit und des Gemeinderates im Sanierungsverfahren)
- GR 113/17 Bebauungsplan Nr. 1/02-16, Aufstellungsbeschluss, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung, Zustimmung zum Investorenauswahlverfahren
- GR 058/19 Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“, Grundsatzbeschluss über die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens zum GRN-Areal als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren sowie Beschluss über den Entwurf der Freiflächen
- ATUS 058/20 Bebauungsplan Nr. 1/02-16, Offenlagebeschluss

## **Beratungsgegenstand:**

### **1 Anlass, Historie der Planung:**

Anlass der Planung ist der im Sommer dieses Jahres vollzogene Umzug des Pflege- und Betreuungszentrums der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in Weinheim und die damit verbundene Möglichkeit, das innerstädtische Areal einer alternativen Nutzung und Neuordnung zuzuführen.

Die Nachnutzung des GRN-Areals an der Viernheimer Straße ist wesentlicher Baustein des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof". Durch den Umzug des GRN-Betreuungszentrums wurde innerhalb des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 47.000 m<sup>2</sup> frei, die für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies die Chance für Weinheim, ein neues, qualitätvolles urbanes Wohngebiet im Innenbereich, zudem in Nähe des Hauptbahnhofes, der Innenstadt sowie der Weschnitz, zu entwickeln.

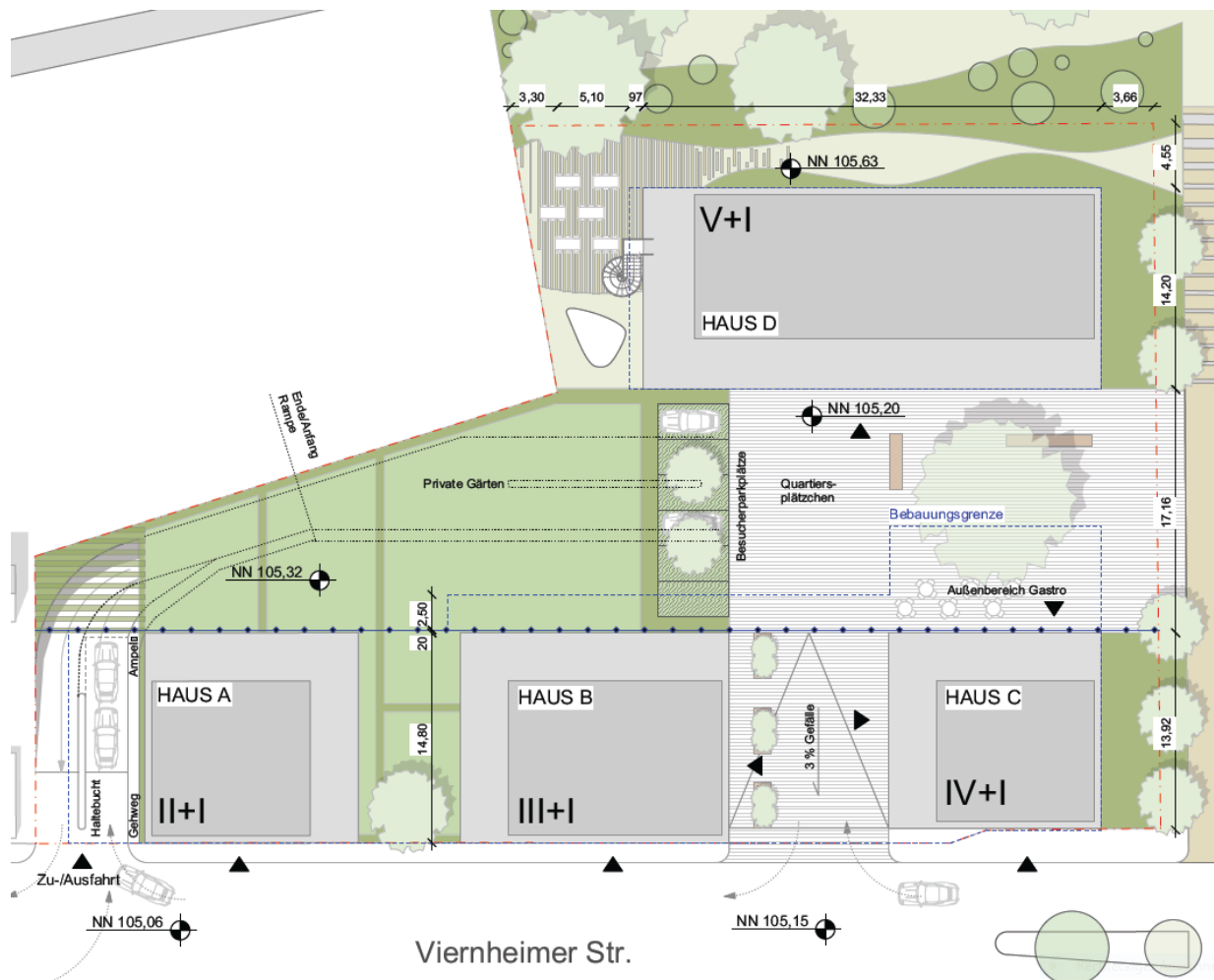
Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

Bereits 2014 wurde eine Planungsstudie beauftragt, um die Machbarkeit auf städtebaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Ebene anhand von drei Entwurfsvarianten zu untersuchen.

Auf Grundlage der Variantendiskussion in einem Bürgerworkshop konnte die Variante „Gründerzeit am Park“ mit großer Übereinstimmung als Vorzugsvariante definiert werden.

Anhand weiterer Erkenntnisse und Vorgaben, die sich u.a. aus der Einholung verschiedener Gutachten (u.a. Verkehrs- und Lärmgutachten) ergaben, wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in einem Rahmenplan überarbeitet. Der Rahmenplan war Grundlage für das durchgeführte Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb.

Die Verhandlungen der so gefundenen Investoren wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Auch für das Baufeld 3 nördlich der Viernheimer Straße wurden die Wettbewerbsergebnisse (denen der ATUS in der Sitzung vom 20.05.2020 (ATUS 058/19) zugestimmt hat) weiterentwickelt. Dies war vor allem vor dem Hintergrund der Überschreitung der Nutzungsartengrenze der im Wettbewerb dargestellten Gebäude erforderlich. Diese wurden nun angepasst, wie der nachfolgende Plan zeigt:



Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals und zur Umsetzung der in der Rahmenplanung und Sanierungsplanung formulierten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig wird ergänzend dazu ein Ordnungsmaßnahmenvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger (Kreis und GRN als Eigentümer der Flächen) abgeschlossen.

## 2 Ziele der Planung:

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des GRN-Betreuungszentrums (ehem. Kreispflegeheim) in ein gemischt genutztes, urbanes Wohnquartier mit eigener Identität.

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

- Schaffung eines sozial gemischten Quartiers, Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen sowie eine Eignung des Quartiers für alle Altersgruppen
- Schaffung von (öffentlichen) Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für möglichst alle Bevölkerungsgruppen
- Erlebbarkeit der Weschnitz herstellen (Uferplatz)

Die aufgrund des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Weinheim allgemein geltenden Leitlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden im vorliegenden Projekt angewandt.

Es entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise auf Flächen, die aufgrund ihrer Lage für eine höhere Verdichtung geeignet sind, verdichtete Bauformen vorzusehen. Folglich soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein. Mit der Planung werden bereits genutzte innerstädtische Flächen umgenutzt, so dass einerseits der bestehende Wohnungsbedarf gedeckt werden kann und andererseits die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

### **3 Lage und Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptbahnhofs der Stadt Weinheim an der Viernheimer Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 61.900 m<sup>2</sup> und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Körner- sowie der Blücherstraße (wobei vier dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einbezogen sind),
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Kindertagesstätte Pustebume (Fichtestraße 16) sowie des Bauhofs,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Viernheimer Straße, bzw. im Bereich, der über die Viernheimer Straße hinausgeht, durch die Weschnitz sowie
- im Osten durch das Grundstück Viernheimer Straße 30 bzw. die Weststraße.

### **4. Wesentliche Planinhalte:**

Die wesentlichen Planinhalte umfassen gemäß der oben beschriebenen Zielstellung die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, im Süden des Plangebietes eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und der, aus der Rahmenplanung und den Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens entwickelten, baulichen Strukturen mittels Baufenster, maximaler Geschossigkeit/Höhenbegrenzung sowie der Verkehrs- und Freiraumstrukturen.

## 5 Verfahren:

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von Flächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Trotz der in § 13a BauGB enthaltenen Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, um Stellungnahmen Privater frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können. Daher wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Da die maximal zulässige Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

## 6 Bisheriges Verfahren:

### 6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB):

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss umfasste zudem die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 07.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen von fünf Privaten ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert. Es gingen 28 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen 22 eine Anregung oder Hinweise enthielten.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und wurden, soweit sinnvoll, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Änderungen der Planinhalte wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung vom 20.05.2020 (ATUS 058/19, Offenlagebeschluss) beschrieben. Sämtliche Stellungnahmen sind im Abwägungsdokument (Anlage 3) wiedergegeben. Den vorgebrachten Anregungen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt.

## **6.2 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB):**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 20.05.2020 durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung des Gemeinderates beschlossen. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 durchgeführt.

Gegenstand der Beteiligung waren der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Entwürfe der Fachgutachten in ihrem -zum Offenlagezeitpunkt- aktuellen Stand.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahmen mit Anregungen ein. Drei der Stellungnahmen enthielten u.a. Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen: Anregung des Verzichtes der Fußwegeverbindung zwischen dem GRN-Areal und dem Adam-Karrillon-Haus, Erhalt von Bäumen auf dem GRN-Areal, das Entwässerungssystem und die Auswirkungen auf die benachbarte bestehende Wohnbebauung, der Stellplatzschlüssel, die Belichtung der angrenzenden bestehenden Bebauung sowie die Verkehrssituation im Sanierungsgebiet. Mit den Hinweisen und Anregungen, die bereits teilweise auch Inhalt der Bürgerinformationsveranstaltungen waren, hat sich die Verwaltung noch einmal intensiv auseinandergesetzt. Die Gegenüberstellung der wörtlichen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in Anlage 3 der Vorlage beigefügt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren entweder bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten oder hatten keine Änderung der Bebauungsplaninhalte zur Folge. Ein weiteres Thema, das vor allem in den beiden weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit behandelt wurde, ist der Immissionsschutz. Dabei geht es vor allem um den Anlagenlärm und die Geruchsemissionen aus dem nördlich benachbarten Industriepark Freudenberg. Die eingegangenen Belange wurden bereits ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt (Kapitel 5.1), so dass auch hier keine Änderungen der Festsetzungen erforderlich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Es gingen 26 Stellungnahmen ein, davon enthielten 15 Stellungnahmen Anregungen oder Hinweise.

Durch die Anregungen und Hinweise der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurden die Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ergänzt und die entsprechenden Hinweise angepasst. Die Erforderlichkeit der Ergänzung resultiert teilweise aus der Anpassung von Prüfwerten für Benzo(a)pyren, die zwischenzeitlich verschärft wurden. Auf Grund dessen werden nun Prüfwerte überschritten, die zur Zeit der Gutachtenerstellung und des Bebauungsplanentwurfes noch eingehalten wurden.

Dies betrifft zum einen die bestehenden Wohngebäude im WA 2 (Blücherstraße), hier wurden bereits die früheren Prüfwerte überschritten, weshalb bereits im Bebauungsplanentwurf eine Kennzeichnung enthalten war, für die nun die textlichen Hinweise angepasst wurden. Der Eigentümer wurde über die Überschreitungen der Prüfwerte bereits informiert.

Zum anderen sind Teilflächen auf dem Grundstück des Adam-Karrillon-Hauses betroffen. Es bestehen hier zwar Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsformen „Wohngebiete“ und „Kinderspielflächen“ (um bis zu 0,2 mg/kg), aber keine Überschreitung der Prüfwerte für „Park- und Freizeitflächen“. Für die heutige Nutzung besteht somit nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde kein sofortiger Handlungsbedarf. Erst, wenn auf den betroffenen Teilflächen eine sensiblere Nutzung wie eine Wohnnutzung, die gemäß der Festsetzung eines urbanen Gebietes zulässig ist, oder Kinderspielflächen vorgesehen werden, ist eine Sicherung/Sanierung der Böden durchzuführen. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird eine Beachtung im Bauantragsverfahren sichergestellt. Das für das städtische Grundstück zuständige Amt für Immobilienwirtschaft wurde zudem bereits frühzeitig über die Änderung der Prüfwerte informiert.

Zudem wurde eine bereits im Bebauungsplanentwurf eingetragene Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erweitert. Dabei handelt es sich um eine PFC-Belastung, die aus dem Einsatz von Löschschaum bei einem Brandereignis am gründerzeitlichen Bettenhaus auf dem GRN-Areal stammt. Zusätzlich zu dem textlichen Hinweis für die Kennzeichnung wurde eine Verpflichtung zur eingrenzenden Untersuchung und Ergreifung der erforderlichen Maßnahmen unter Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde und dem Gesundheitsamt in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

Die Ergänzung der Kennzeichnung löst keine erneute Offenlage aus, da die normativen Planungsinhalte nicht geändert wurden.

Zudem wurde auf Anregung des Wasserrechtsamtes der Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme der HQextrem-Überflutungsflächen (Hochwasserereignisse, die seltener als alle 100 Jahre auftreten) um den Hinweis ergänzt, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem-Bereich untersagt sind, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Grund eines Hinweises für das Vorkommen von Feuersalamandern und Molchen in einem kleinen, ca. 7 m<sup>2</sup> großen Folienteich im Garten eines bestehenden Wohnbaugrundstücks angeregt, ergänzend zur bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestanderhebung nachträglich den Gartenteich in der Blücherstraße (WA 2) zu kontrollieren. Die Teichkontrolle wurde am 03.08.2020 durch einen Biologen durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass neben einzelnen Fischen, zwei Larven des Feuersalamanders und mehrere Larven von Kleinlibellen nachgewiesen wurden. Nach Angaben der Bewohner sind zudem regelmäßig Molche und Teichfrösche vorhanden. Zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird empfohlen, den Teich vor Beginn der Baumaßnahmen abzulassen und die Tiere in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln (kein CEF-Maßnahmen-Erfordernis). Die Begründung zum Bebauungsplan, der Grünordnungsplan sowie der Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden entsprechend angepasst. Da die artenschutzrechtlichen Regelungen auf Ebene der Bauausführung ausgelöst und zu beachten sind, sind keine Änderungen des Bebauungsplanes bzw. der Festsetzungen erforderlich.



Im Ergebnis ergaben sich aus der Bearbeitung der Stellungnahmen keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

## **7 Inhalte des städtebaulichen Vertrags und des Ordnungsmaßnahmenvertrages:**

Begleitend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens bzw. die weiterentwickelten Abstimmungsergebnisse in den mit dem jetzigen Eigentümer (also dem Rhein-Neckar-Kreis und der GRN) zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die vertraglichen Regelungen sind von grundlegender Bedeutung für die Abwägung sowie den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des Satzungsbeschlusses. Der städtebauliche Vertrag, der durch den Kreis und die GRN einseitig vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird, ist als Anlage 2 beigefügt.

Die wesentlichen Punkte sind seit langem auch Gegenstand der gemeinderätlichen Diskussion und waren Thema in vorangegangenen Sitzungsvorlagen zur städtebaulichen Entwicklung des GRN-Areals.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind zum einen die städtebaulichen Entwürfe inkl. Ansichten und die Freiflächenpläne, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet (siehe auch Beschlussvorlage zur Sitzung am 20.05.2020 (ATUS 058/20)). Zudem werden auf jedes Baufeld zugeschnittene Regelungen aufgenommen, die z.B. den Investor zum Erhalt und zur entsprechenden Nutzung der Kapelle, zum Erhalt des Verwaltungsgebäudes und des gründerzeitlichen Teils des Bettenhauses verpflichten sowie z.B. zur fachgerechten Sicherung der Baumgruppe während der Bauarbeiten (siehe auch Beschreibung der Inhalte des Vertrages in den Beschlussvorlagen zur Sitzung am 20.05.2020 (ATUS 058/20) und am 22.05.2019 (GR 058/19)). Diese inhaltlichen Regelungen zu den Baufeldern konkretisieren neben den Regelungen des Bebauungsplanes und insbesondere den Vorhabenplänen (Anlagen 6 bis 8 des städtebaulichen Vertrages) die Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“.

Des Weiteren werden in den städtebaulichen Vertrag die Regelungen aus der Auslobung zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (10 % Sozialwohnungen und 10 % preisgedämpfte Wohnungen) aufgenommen und entsprechend gesichert. Dazu gehören u.a. die maximale Miethöhe, die maximalen Wohnungsgrößen, aber auch die Eintragung eines Mieterbenennungsrechtes zu Gunsten der Stadt. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vom 20.09.2017 (GR 097/17) sowie dem in der Vorlage für die Sitzung am 18.10.2017 dargelegten Vorgehen und den spezifischen Vorgaben zum Investorenauswahlverfahren (GR 113/17).

Ein weiterer Vertragsbestandteil ist die Übertragung der Erschließung der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche inkl. der Abwasserbeseitigungsanlagen. Hierzu werden die üblichen Regelungen zur vertragsgemäßen Herstellung, der Abnahme und den Sicherungsleistungen getroffen.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen gemäß des in der Sitzung vom 22.05.2019 beschlossenen Entwurfes der öffentlichen Grünflächen (GR 058/19) ist ebenfalls Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrages. Die Herstellung der Grünflächen wird nicht an einen Investor übertragen, sondern soll auf Kosten des Kreises durch die Stadt erfolgen.

Die öffentlichen Flächen sollen nach Herstellung und erfolgter Abnahme unentgeltlich an die Stadt übertragen werden. Auch dieses Vorgehen wurde bereits in den Vorlagen GR 058/19 sowie ATUS 058/20 dargelegt.

Die Regelungen zur Bauverpflichtung, die spezifischen Regelungen der Baufelder, die Anforderungen an den preisreduzierten Wohnungsbau und die Erschließung sind vom Eigentümer dann mittels der Kaufverträge auf die Rechtsnachfolger zu übertragen. Hierbei waren die Rechtsnachfolger, also die Investoren der drei Baufelder, in den Abstimmungsprozess intensiv involviert. Auch die ergänzenden Regelungen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen), der Verpflichtung zu weiteren Untersuchungen bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen (im Bereich der bestehenden Heizöltanks und der PFC-Belastung durch den Brandfall), zur verpflichtenden Herstellung von Steckdosen in Tiefgaragen oder auch Regelungen zum Umgang mit dem zu erhaltenden Notwasserbrunnen werden an die entsprechenden Investoren übertragen.

Neben dem städtebaulichen Vertrag wird mit den Eigentümern (Kreis und GRN gemeinsam) auch ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen (siehe Anlage 1). Die grundlegenden Regelungsinhalte wurden bereits in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 22.05.2019 (GR 058/19) beschrieben. Nachfolgend werden diese noch einmal kurz zusammengefasst.

Im Ordnungsmaßnahmenvertrag wird der Umgang mit dem aus der Ermittlung von Prof. Dr. Hagedorn für die Grundstücke von GRN und Kreis resultierenden Ausgleichsbetrag geregelt. Die Eigentümer (der Kreis und die GRN) möchten den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen. Verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung vereinbarter Ordnungsmaßnahmen, sind die entstehenden Kosten nach § 155 Absatz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB voll auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Das heißt, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen per Schlussrechnung nachzuweisen sind und sich der Ablösebetrag entsprechend verringert. Der Kreis ist bereit, die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten und mit der Maßgabe der Verrechnung zu übernehmen. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören die Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und versiegelten Flächen, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Herstellung der öffentlichen Grünflächen. Nach der aktuellen Vorkalkulation der Kosten für die Ordnungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass dieser Betrag die Ablösesumme von ca. 3,64 Mio. € (diskontierter Ablösebetrag auf das Jahr 2020) um wahrscheinlich mehr als 500.000 Euro überschreitet. In diesem Fall wird vertraglich vereinbart, dass die Stadt als Sanierungsbehörde die Kosten für die Rückbaumaßnahmen gemäß den Städtebauförderrichtlinien bis zu einem Maximalbetrag von 500.000 € zurückerstattet. Diese Förderung wurde bereits zu Beginn des Sanierungszeitraumes in die gewährte Summe der Städtebaufördermittel einkalkuliert und lag bereits der Beschlussfassung des Gemeinderates am 18.10.2017 (GR 113/17) zugrunde. Eine Rückerstattung der über diesen Maximalbetrag hinausgehenden Kosten für Ordnungsmaßnahmen wird ausgeschlossen. Sollte aber dennoch der Fall eintreten, dass die Kosten der Ordnungsmaßnahmen den Ablösebetrag unterschreiten, so ist von den Eigentümern die Differenz des Ablösebetrages zu entrichten. Eine Erstattung der Kosten für die Ordnungsmaßnahmen, die wiederum über den Ablösebetrag und den Förderbetrag hinausgehen, wird nicht erstattet und ist von den Eigentümern zu tragen.

Die o.g. Ordnungsmaßnahmen, zu denen sich die Eigentümer verpflichten, sind teilweise Maßnahmen, die auf den Rechtsnachfolger, also auf die im Investorenauswahlverfahren gefundenen Investoren übertragen werden, was bereits Inhalt der Wettbewerbsauslobung war und diesen daher von Anfang an bekannt gewesen ist. Dies betrifft vor allem die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen.

Da jedoch der Ordnungsmaßnahmenvertrag ausschließlich zwischen den Eigentümern und der Stadt geschlossen wird und dieser nicht auf die Investoren übertragen wird, wurden diese Ordnungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag detaillierter beschrieben, da dieser an die Investoren übertragen wird.

Auf Grund der komplizierten Verflechtungen der Vertragswerke und der besonderen Bedeutung dieser Gebietsentwicklung wurde hierzu die Beratung einer Fachanwaltskanzlei in Anspruch genommen.

## **8 Konkretisierung der Sanierungsziele**

Im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich „Westlich Hauptbahnhof“ von 2013 wurden die übergeordneten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ festgelegt. Die Sanierungsziele für das GRN-Areal wurden dort ebenfalls verankert. Durch die ständige planerische Entwicklung, angefangen bei den drei Systemvarianten, über den durchgeführten Planungsworkshop (siehe Beschlussvorlage zur Sitzung am 14.01.2015, GR 008/15), die zahlreichen Abstimmungen in Bürgerinformationsveranstaltungen, hin zu den Planungen der Grünflächen unter Beteiligung der Jugendlichen (siehe auch Beschlussvorlage GR 058/19) und den abgeschlossenen Investorenauswahlverfahren und den nun endabgestimmten städtebaulichen Entwürfen der drei Baufelder, wurden die Sanierungsziele für diesen Bereich konkretisiert. Dies bedingt eine Fortschreibung der Sanierungsziele in Form der im Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag festgesetzten bzw. formulierten Regelungen zu den drei Baufeldern des GRN-Areals, insbesondere in Form der vorliegenden städtebaulichen Entwürfe der drei Baufelder inklusive der Gestaltung der privaten Freiflächen (siehe Anlagen 6 bis 8 des städtebaulichen Vertrages). Die Fortschreibung der Sanierungsziele dient als zusätzliche, über den städtebaulichen Vertrag hinausgehende Sicherung dieser Planungen als Sanierungsziele. Da für alle Bauvorhaben oder Grundstücksgeschäfte auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist, die sich an den Sanierungszielen misst, kann so sichergestellt werden, dass sich der Bereich des GRN-Areals, so weitgehend wie rechtlich möglich, gemäß den festgelegten Zielen entwickelt. Darauf wurden alle Beteiligten bereits in der Auslobung des Investorenauswahlverfahrens hingewiesen.

## **9 Weiteres Vorgehen:**

Den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vorausgesetzt, wird der Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen und der städtebauliche Vertrag notariell beurkundet. Nach Abschluss der Verträge erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit der der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Nach der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages sollen die weiteren Planungsschritte für die öffentliche Grünfläche in Auftrag gegeben werden. Die Herstellung der Grünflächen ist ab 2023 geplant.

Die Rückbauarbeiten der Gebäude und versiegelten Flächen sollen im Winter 2020/21 durch den Kreis erfolgen, im Anschluss also im Frühjahr 2021 ist der Beginn der Bauarbeiten (Hochbau und Erschließungsarbeiten) durch die Investoren vorgesehen.

Die Benennung der Straßen und des Parks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in einer separaten Beschlussvorlage behandelt.

## **Alternativen:**

Da sich der Bebauungsplanentwurf aus dem bereits abgestimmten und beschlossenen Rahmenplan für das GRN-Areal, dem Investorenauswahlverfahren sowie dem Vorentwurf und dem Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt hat, bestehen für die grundsätzlichen Planungsleitlinien keine ersichtlichen echten Alternativen – dies gilt vor allem im hier erforderlichen Zusammenspiel mit dem Grundstückseigentümer Kreis.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren bewirkt keine direkten finanziellen Auswirkungen, denn für die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahren wurden mit dem Kreis und den Investoren Kostenübernahmeverträge geschlossen.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen gelten folgende Maßgaben:

- Die Herstellung der internen Erschließung wird auf den Investor des Baufeldes 2 übertragen. Hier entstehen der Stadt keine Kosten.
- Im städtebaulichen Vertrag wird eine Kostenübernahme für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit dem Rhein-Neckar-Kreis geregelt. Dabei gilt, dass die Gesamtsumme auf einen Betrag von ca. 2,3 Mio. € begrenzt ist. Dies entspricht der vorliegenden Kostenberechnung zum Entwurf der öffentlichen Grünflächen zzgl. der zu erwartenden Kostensteigerung bis zur Umsetzung. Sollten die Kosten geringer ausfallen, werden nur die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- Im Haushaltplan 2021 sind für die Maßnahme im Teilfinanzhaushalt 7, Produktgruppe 5510, für das Jahr 2021 Mittel in Höhe von 300.000 € und in den Jahren 2023 und 2024 jeweils 1 Mio. € bereitzustellen. Im Gegenzug können Einnahmen in jeweils gleicher Höhe eingeplant werden.
- Für jenen Teil der Grün- und Wasserflächen in und direkt an der Weschnitz, die von der Stadt herzustellen und zu finanzieren sind, wurde bereits gemäß den Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Sitzung am 22.05.2019 (GR 058/19) ein Ansatz in den städtischen Haushalt aufgenommen.
- Gemäß Beschlussvorlage vom 18.10.2017 (GR 113/17) soll der Kreis für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen mit dem später abzuschließenden Ordnungsmaßnahmenvertrag, im Konkreten für die Rückbaumaßnahmen auf dem GRN-Areal, eine Förderung in Höhe von bis zu 500.000 € erhalten. Die Mittel sind ebenfalls bereits im Haushalt eingestellt und seit Beginn des Sanierungsgebietes im Sanierungshaushalt einkalkuliert sowie mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Ordnungsmaßnahmenvertrag inkl. Anlagen
2	Städtebaulicher Vertrag inkl. Anlagen
3	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
4	Planzeichnung
5	Textliche Festsetzungen
6	Begrünung
7	Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit)

## Beschlussantrag:

1. Der Abschluss des Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigenbetrieb Bau und Vermögen des Rhein-Neckar-Kreises sowie der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH und der Stadt Weinheim vom 20.10.2020 (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird als Satzung beschlossen (Anlagen 4).
5. Der Bebauungsplan Nr. 1/02-16 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13-alt mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerweges“. Der ersetzte Bebauungsplan wird hiermit aufgehoben.
6. Die Inhalte des Bebauungsplanes und die Regelungen des städtebaulichen Vertrages, die sich auf die drei Baufelder des GRN-Areals beziehen, insbesondere die städtebaulichen Entwürfe der Baufelder 1 bis 3 werden als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ beschlossen. Sie konkretisieren die bisherigen Ziele.
7. Die erforderlichen Mittel für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind wie in den finanziellen Auswirkungen beschrieben, bereitzustellen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister





## **SATZUNGSTEXT**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Kennzeichnungen**

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Hinweise**

zu dem Bebauungsplan 1/02-16

für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“

Stand: 16.10.2020

Bearbeitung:



Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

## NR. FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet1.1.1 Urbanes Gebiet MU 1 bis 4

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis 4 die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

In MU 1, MU 2 und MU 3 sind in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungen zugelassen werden.

1.1.2 Urbanes Gebiet MU 5 (mit den Teilbereichen MU 5a und MU 5b)

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird das urbane Gebiet MU 5 in die Teilgebiete MU 5a und MU 5b wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet MU 5a (südlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5a sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet MU 5b (nördlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5b sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Wohnungen, Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.



### 1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

## 2 **Maß der baulichen Nutzung**

### 2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 durch die Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) sowie die maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) sind durch Einschrieb in der Planzeichnung als absolute Höhe in Meter über NormalNull (NN) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe ( $H_{max}$ ) bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

Die festgesetzte maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses einschließlich deren Abdeckung/Verkleidung. Sofern geschlossene Brüstungen zur Ausführung kommen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind, entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) der Firsthöhe sowie die maximale Höhe aller Vollgeschossen ( $H_{VG}$ ) der Traufhöhe.

Die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

## 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### 3.1 Bauweise

Für das Baugebiet MU 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 45 m festgesetzt.

Für das Baugebiet WA 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m festgesetzt.

### 3.2 Baugrenzen

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Anlagen ist zulässig.

### 3.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der über-

baubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend dürfen bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden.

In MU 1 sind Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze unzulässig.

In MU 3 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

#### **4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in dem der Beikarte 1 auf der Planzeichnung dargestellt.

Beikarte 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“ (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Allgemeine Wohngebiete 45 dB(A)  
Urbane Gebiete 50 dB(A)

## 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit „G+F“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „G+F+L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Stadtwerke Weinheim, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Fläche „G+F“ und „G+F+L“ ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist.

Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten.

## 6 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenzufahrten im MU 1 und 2 sowie im WA 1 sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

## 7 Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt für oberirdische Stellplätze mit maximal 7,5 m Breite zulässig. Weitere Zufahrten können zugelassen werden, wenn sie mindestens 30 m voneinander getrennt sind.

## 8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen ist zulässig.

Die Flächen sind wie folgt herzustellen:

- Der Anteil der befestigten Flächen ist auf max. 40 % der Gesamtfläche zu beschränken. Als befestigte Flächen gelten Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen ohne Begrünung.
- Mind. 60 % der Fläche sind als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## 9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 9.1 Artenschutzmaßnahmen für Vögel

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. eine künstliche Nisthilfe für den Mauersegler und ein Koloniekasten für den Haussperling zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### 9.2 Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. ein Fledermaus-

Ganzjahresquartier zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

### 9.3 **Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden lediglich (insektendicht) eingehauste Leuchten (ohne UV-Emissionen) mit durch Abschirmung zielgerichteter Abstrahlrichtung in den unteren Halbraum und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden.

### 9.4 **Dacheindeckung**

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

## 10 **Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### 10.1 **Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich**

Die zu begrünenden Flächen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind wie folgt herzustellen:

- 15 % der Grünfläche sind mit Laubgehölzen (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, flächig zu bepflanzen.
- Innerhalb der Grünfläche sind mind. 25 standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste A2 – Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei gilt:
  - mind. 50 % einheimische Bäume
  - 50 % mind. Bäume 2. Ordnung
  - Mindeststammumfang bei Pflanzung StU 20-25 cm 1. oder 2. Ordnung und StU 18-20 cm für Bäume 3. Ordnung

Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m<sup>3</sup>, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> und bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m<sup>3</sup> je Baum umfassen.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### 10.2 **Grundstückseingrünung in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5**

Die Grundstücksfreiflächen (gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht beanspruchte Fläche) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C – Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m<sup>3</sup>, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m<sup>3</sup> umfassen.
- Je 10 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzliste A, B, C – Hin-

weis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### 10.3 **Grundstücksbegrünung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je Wohneinheit ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C – Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m<sup>3</sup>, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m<sup>3</sup> umfassen.
- Je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 – Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzlisten A, B, C – Hinweis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist zulässig, solange diese innerhalb der geplanten Vorgartenflächen bleiben.

### 10.4 **Begrünung der Vorgärten in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5**

Vorgärten sind zu mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter zulässig.

### 10.5 **Flächen für Anpflanzungen**

Die Pflanzbindungsfläche PBF ist wie folgt herzustellen:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind 2-reihig freiwachsende Laubsträucher (mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) (vgl. Pflanzliste B – Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung von Nebenanlagen sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Anpflanzfläche PBF unzulässig.

### 10.6 **Tiefgaragenbegrünung**

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vege-

tationssubstratschicht von mindestens 0,5 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Im Bereich von Baumanpflanzungen muss die Substratschicht mindestens 0,7 m betragen. Diese Höhe kann auch durch Aufhügelungen hergestellt werden.

#### 10.7 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika usw. auf max. 75 % reduziert werden. Die Substratschicht muss mind. 10 cm aufweisen und ist als Gräser- und Kräutervegetation zu gestalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist möglich, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche gesichert ist.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

#### 10.9 **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die Planstraße ist gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 – Hinweis E.23) zu bepflanzen. Wenn nicht durch andere Festsetzungen geregelt, müssen die Bäume bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m<sup>3</sup> und bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> je Baum umfassen.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, soll eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

#### 11. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### 11.1 **Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Anpflanzung mit Bäumen 1. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 oder A2 – Hinweis E.23) gleichwertig in folgenden Qualitäten zu ersetzen:

- Mindeststammumfang 25-30 cm, mindestens 3mal verpflanzt.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m<sup>3</sup>/Baum umfassen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen**

#### **12.1 Dachform**

In den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sowie WA 1 sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

#### **12.2 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sind an mindestens einer Seite jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

An den übrigen Seiten müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein.

### **13 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

### **14 Standplätze für Abfallbehältnisse**

Standorte für Restmüll und Wertstoffbehälter sind entweder nur in von außen zugänglichen Räumen innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen zulässig oder durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird.

### **15 Anzahl notwendiger Stellplätze**

Abweichend von § 37 LBO wird die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- für Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche: 1 Stellplatz je Wohnung
- für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche: 2 Stellplätze je Wohnung.

Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung.

Der Stauraum vor Garagen sowie sonstige gefangene Stellplätze können als Stellplätze angerechnet werden, sofern sie eine Länge von mindestens 5,0 m haben und die dahinter liegende Garage bzw. Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehört.

### **16 Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

**C. KENNZEICHNUNGEN**

17

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hierzu zählen:

1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1)

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Prüfwerte für PFC nachgewiesen. Es besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche. Der Untersuchungsrahmen sowie die abzuleitenden Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt abzustimmen.

2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Fläche (K2)

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie für Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs der nicht versiegelten Flächen (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich. Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg). Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

**D. Nachrichtliche Übernahme**

18

**Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der überwie-



gende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der Falle eines extremen Hochwassers (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden kann (siehe Beikarte 2).

Da das Plangebiet bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ<sub>extrem</sub> Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

## E. HINWEISE

### 19 Notwasserbrunnen

Der noch an die Notwasserversorgung der Stadt Weinheim angeschlossene Brunnen (siehe Planzeichnung) ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird.

### 20 Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden. Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 (Untersuchung 2018) bzw. >Z 2 (Untersuchung 2016/ 2017; Büro Schwarz und Weber) war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK bzw. in Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei Bodeneingriffen und Bodenbewegungen sind unter bodenschutzrechtlichen und altlastenrechtlichen Aspekten folgende Punkte zu beachten:

- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund (Auffüllung/Boden) sind kontinuierlich durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Vorhandener Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden bzw. die Auffüllung getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ein ordnungsgemäßer Umgang mit kontaminiertem und entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zwecks Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen (Nutzungseinschränkungen/zukünftige Gefährdungen) ist zu gewährleisten. Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Oberboden, kontaminierter Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und natürlich anstehendem (Unter-

)Boden unter permanenter Aufsicht des Altlastengutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.

- Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Sofern ein Einbau von Fremdmaterial notwendig wird, sind neben den baugrund-technischen Anforderungen die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial hinsichtlich der Qualität des Verfüllmaterials zu beachten.
- In belasteten Bereichen (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der Berufsgenossenschaft (BG Bau, DGUV-Regel 101-004, ehemals BGR 128) zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.
- Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Niederschlagswasserversickerung über die kontaminierte Auffüllungsschicht und/oder die bestehenden gekennzeichneten Belastungsflächen ist nicht zulässig.
- Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser/Dachflächenwasser stattfinden soll, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen im Vorfeld nachzuweisen. Für die Durchführung der Untersuchungen ist ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können. Ansonsten ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## 21 Hinweis zum Schallschutz

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

## 22 Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

## 23 Pflanzenlisten

Heimische Gehölzarten sind mit „E“ gekennzeichnet

Giftige bis stark giftige Arten sind mit \* gekennzeichnet

### Vorschlagsliste A1 – Straßenbäume

E	<i>Acer campestre</i> und Sorten	Feldahorn
---	----------------------------------	-----------

E	<i>Acer platanoides</i> in Sorten, z.B. 'Fairview'	Spitz-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
E	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'	Hainbuche
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
E	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
E	<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winterlinde
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
E	<i>Ulmus</i> 'Columella'	Ulme
E	<i>Ulmus</i> 'Lobel'	Ulme
E	<i>Ulmus</i> 'Rebona'	Ulme

**Vorschlagsliste A2 – Anlagenbäume** (Parkbäume, ergänzend zur Straßenbaumliste)

E	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Colummnare'	Säulenahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	kegelförmiger Spitzahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Summershade'	Spitzahorn
E	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
E	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
E	<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
E	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
	<i>Magnolia loebneri</i> 'Merrill'	Große Stern-Magnolie
	<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel
E	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Prunus subhirtilla</i> 'Autumnalis'	Winterkirsche
E	<i>Pyrus pyrastra</i>	Gemeine Birne
E	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
E	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
E	<i>Salix alba</i>	Silberweide
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Salix rubens</i>	Fahlweide

	<i>Sorbus aria`Magnifica`</i>	Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
E	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

**Vorschlagsliste A3 – Bäume für Standorte ohne Bodenanschluss**

E	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
E	<i>Sorbus aria`Majestica`</i>	Schrim-Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata`Rancho`</i>	Winterlinde
E	<i>Tilia cordata`Greenspire`</i>	Winterlinde

**Vorschlagsliste B1 – Sträucher**

E	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Felsenbirne
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
E	<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
E	<i>Cornus sanguinea*</i>	Echter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
E	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
E	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
E	<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen
E	<i>Frangula alnus*</i>	Faulbaum
E	<i>Ligustrum vulgare*</i>	Rainweide
E	<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
E	<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
E	<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
E	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
E	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
E	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
E	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Vorschlagsliste B2 – Sträucher für Standorte ohne Bodenanschluss**

E	<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne
E	<i>Cornus sanguinea*</i>	Echter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
E	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
E	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
E	<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rhamnus cathartica</i> *	Kreuzdorn
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### Vorschlagsliste C – Obstbäume

<b>Apfelbäume</b>
Brettacher
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Schöner von Herrnhut
Hauxapfel
Boikenapfel
Bittenfelder
Maunzenapfel
Kaiser Wilhelm
Engelsberger
Topaz
<b>Pflaumenbäume</b>
Bühler Frühzwetsche
The Czar Pflaume
Graf Althans Reineclaude
Katinka Zwetschge
<b>Birnbäume</b>
Gellerts Butterbirne
Bayrische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne
Paulsbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geishirtle
<b>Kirschbäume</b>
Burlat
Hedelfinger
Regina
Büttners rote Knorpelkirsche
<b>Sonstige</b>
Walnuss

## 24 Unterirdische Leitungen

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

**25 DIN-Normen und Regelwerke**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können sowohl in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

**F. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



## **B E G R Ü N D U N G**

zu dem Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
für den Bereich „Vierzheimer Straße/Fichtestraße“

Stand: 16.10.2020

Bearbeitung:



Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.1. Anlass der Planung .....	6
1.2. Ziele des Bebauungsplans .....	6
1.2.1. Rahmenplanung .....	7
1.2.2. Ergebnis Investorenauswahlverfahren/städtebauliche Konzepte .....	8
1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ .....	11
1.2.4. Grundzüge der Planung .....	12
1.2.5. Erschließung .....	13
1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs .....	13
1.4. Standortalternativen .....	14
1.5. Bestandsbeschreibung .....	15
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	15
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung .....	15
1.5.3. Erschließung .....	18
1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle) .....	18
1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte .....	21
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen .....</b>	<b>24</b>
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	24
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013) .....	25
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	26
3.4. Verbindliche Bauleitplanung .....	28
3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim .....	28
<b>4. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>29</b>
4.1. Verkehr .....	29
4.2. Technische Infrastruktur .....	30
4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung .....	30
4.2.2. Brunnen .....	32
4.2.3. Transformator .....	32
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>33</b>
5.1. Schutzgut Mensch .....	33
5.1.1. Erholung .....	33
5.1.2. Lärm .....	35
5.1.3. Staub .....	39
5.1.4. Geruch .....	43
5.2. Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt .....	57
5.2.1. Schutzgebiete und -objekte .....	57
5.2.2. Biotopstruktur .....	58



5.2.3.	Artenschutz .....	60
5.2.3.1.	Flora .....	60
5.2.3.2.	Fauna .....	61
5.2.4.	Schutzgut Biologische Vielfalt .....	66
5.3.	Schutzgut Boden .....	66
5.4.	Schutzgut Wasser .....	67
5.4.1.	Grundwasser/Wasserkreislauf .....	67
5.4.2.	Wasserschutzgebiete .....	68
5.4.3.	Gewässerschutz .....	68
5.4.4.	Hochwasserschutz .....	69
5.5.	Schutzgut Klima/Luft .....	71
5.6.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt .....	72
5.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalschutz .....	73
<b>6.</b>	<b>Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>75</b>
6.1.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	75
6.1.1.	Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	75
6.1.1.1.	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) .....	75
6.1.1.2.	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) .....	76
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) .....	77
6.1.2.1.	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) .....	77
6.1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) .....	78
6.1.2.3.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) .....	79
6.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) .....	82
6.1.3.1.	Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	82
6.1.3.2.	Baugrenzen (§ 23 BauNVO) .....	82
6.1.3.3.	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO) .....	82
6.1.4.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	83
6.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	85
6.1.5.1.	Öffentliche Verkehrsflächen .....	85
6.1.5.2.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	85
6.1.5.3.	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	85
6.1.5.4.	Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.5.5.	Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.5.6.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	86
6.1.6.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	87
6.1.7.	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	87
6.1.8.	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB) .....	87

6.1.9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	87
6.1.9.1.	Artenschutzmaßnahmen für Vögel.....	87
6.1.9.2.	Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse .....	88
6.1.9.3.	Insektenschonende Außenbeleuchtung .....	88
6.1.9.4.	Dacheindeckungen .....	88
6.1.10.	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	88
6.1.10.1.	Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich .....	88
6.1.10.2.	Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5).....	89
6.1.10.3.	Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 .....	89
6.1.10.4.	Begrünung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5 .....	89
6.1.10.5.	Flächen für Anpflanzungen (PBF) .....	90
6.1.10.6.	Tiefgaragenbegrünung.....	90
6.1.10.7.	Extensive Dachbegrünung .....	90
6.1.10.8.	Anpflanzung von Straßenbäumen.....	90
6.1.11.	Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	91
6.1.11.1.	Erhaltung von Einzelbäumen .....	91
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) .....	91
6.2.1.	Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	91
6.2.1.1.	Dachform.....	91
6.2.1.2.	Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	92
6.2.2.	Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	92
6.2.3.	Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	93
6.2.4.	Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO) .....	93
6.2.5.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	94
6.3.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	94
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB .....	95
6.4.1.	Einzelkulturdenkmal .....	95
6.4.2.	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ <sub>extrem</sub> ), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	95
6.5.	Hinweise.....	96

6.5.1.	Notwasserbrunnen .....	96
6.5.2.	Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen .....	96
6.5.3.	Hinweis zum Schallschutz.....	97
6.5.4.	Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler.....	97
6.5.1.	Pflanzempfehlung .....	97
6.5.2.	Höhenpunkte.....	97
6.5.3.	Unterirdische Leitungen .....	97
6.5.4.	DIN-Normen und Regelwerke .....	97
<b>7.</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen .....</b>	<b>99</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der vorgesehene Umzug des Pflege- und Betreuungszentrums der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in Weinheim und die damit verbundene Möglichkeit, das innerstädtische Areal einer alternativen Nutzung und Neuordnung zuzuführen. Das GRN-Betreuungszentrum (ehem. Kreispflegeheim) wird aus funktionalen Gründen verlagert, geplant ist ein Neubau an der Röntgenstraße in direkter Nähe zur bestehenden GRN-Klinik.

Die Nachnutzung des GRN-Areals an der Viernheimer Straße ist wesentlicher Baustein bzw. eine wesentliche Impulsmaßnahme des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof". Durch den beabsichtigten Umzug des GRN-Betreuungszentrums wird innerhalb des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 47.000 m<sup>2</sup> frei, die für eine Nachnutzung zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies die Chance für Weinheim, ein neues, qualitätvolles urbanes Wohngebiet im Innenbereich, zudem in Nähe des Hauptbahnhofes, der Innenstadt sowie der Weschnitz, zu entwickeln.

Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

2014 wurde die ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mit einer Planungsstudie beauftragt, um die Machbarkeit auf städtebaulicher, freiräumlicher, verkehrlicher und wirtschaftlicher Ebene anhand von drei Systementwürfen zu untersuchen.

Auf Grundlage einer Variantendiskussion und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des parallel durchgeführten Bürgerbeteiligungsprozesses konnte die Variante „Gründerzeit im Park“ mit großer Übereinstimmung als Vorzugsvariante definiert werden.

Anhand weiterer Erkenntnisse und Vorgaben, die sich u.a. aus der Einholung verschiedener Gutachten (u.a. Verkehrs- und Lärmgutachten) ergaben, wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in einem Rahmenplan überarbeitet. Der Rahmenplan war Grundlage für das durchgeführte Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb. Die Entwürfe (siehe Kapitel 1.2.1) sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Areals und zur Umsetzung der in der Rahmenplanung und Sanierungsplanung formulierten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.2. Ziele des Bebauungsplans

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des GRN-Betreuungszentrums (ehem. Kreispflegeheim) in ein gemischt genutztes, urbanes Wohnquartier mit eigener Identität.

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

- Schaffung eines sozial gemischten Quartiers, insbesondere auch Schaffung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen sowie eine Eignung des Quartiers für alle Altersgruppen
- Schaffung von (öffentlichen) Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Angeboten für möglichst alle Bevölkerungsgruppen

- Erlebbarkeit der Weschnitz herstellen (Uferplatz)

Die aufgrund des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Weinheim allgemein geltenden Leitlinien zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden auch im vorliegenden Projekt angewandt. Da die meisten sozial orientierten Wohnangebote nur in Geschosswohnungsbauten wirtschaftlich ermöglicht werden können, soll der Anteil an Geschosswohnungsbauten im Plangebiet entsprechend hoch sein.

Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel einer flächensparenden Bauweise. Mit der Planung werden bereits genutzte innerstädtische Flächen umgenutzt, so dass einerseits der bestehende Wohnungsbedarf gedeckt werden kann und andererseits durch eine gewisse bauliche Dichte die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert werden kann.

### 1.2.1. Rahmenplanung

Entwurfsidee des Systementwurfes „Gründerzeit am Park“ (Machbarkeitsstudie) ist eine Neubebauung des Areals unter Berücksichtigung und Erhalt der ortsbildprägenden Bestandsgebäude (gründerzeitliches Bettenhaus, Kapelle, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) sowie eines Teilbereichs der parkartigen Freiflächen im Osten des Geländes. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Quartiersmitte in den östlichen Grundstücksteil, so dass sich auch eine Vernetzung mit dem Adam-Karrillon-Haus ergibt. Die Parkfläche wird als öffentlicher Raum nach Norden bis zum Ufer der Weschnitz erweitert.

Die Bebauung besteht aus einer Mischung von Solitären, Zeilen und offenen Blockstrukturen, die die Bestandsgebäude ergänzen und eine möglichst hohe Bau- und Nutzungsvielfalt im Quartier ermöglichen. Kleinteilig parzellierte Baustrukturen am südlichen Rand schaffen einen Übergang zum bestehenden Wohnquartier.

Für die Baukörper werden zwei bis vier Vollgeschosse, ergänzt um Staffelgeschosse, vorgeschlagen. Damit orientieren sich die Gebäude im Besonderen an der Höhe des Hauptgebäudes des ehem. Kreispflegeheims und bleiben hinter dessen Traufhöhe zurück. Für die Neubauten werden Flachdächer vorgeschlagen, um insbesondere die Realisierung von Dachbegrünung zu ermöglichen.

Das Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr erfolgt schleifenartig über die Fichtestraße an die Viernheimer Straße und die Wormser Straße und wird durch Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Weschnitz, zur Blücherstraße und zum Adam-Karrillon-Haus ergänzt.

Während die Grünfläche nördlich der Viernheimer Straße eher als aktiver Bereich mit Spiel- und Sportmöglichkeiten und Zugang zum Wasser geplant wird, soll der introvertiertere Parkbereich südlich der Viernheimer Straße als Ruhe- und Erholungsort gestaltet werden.



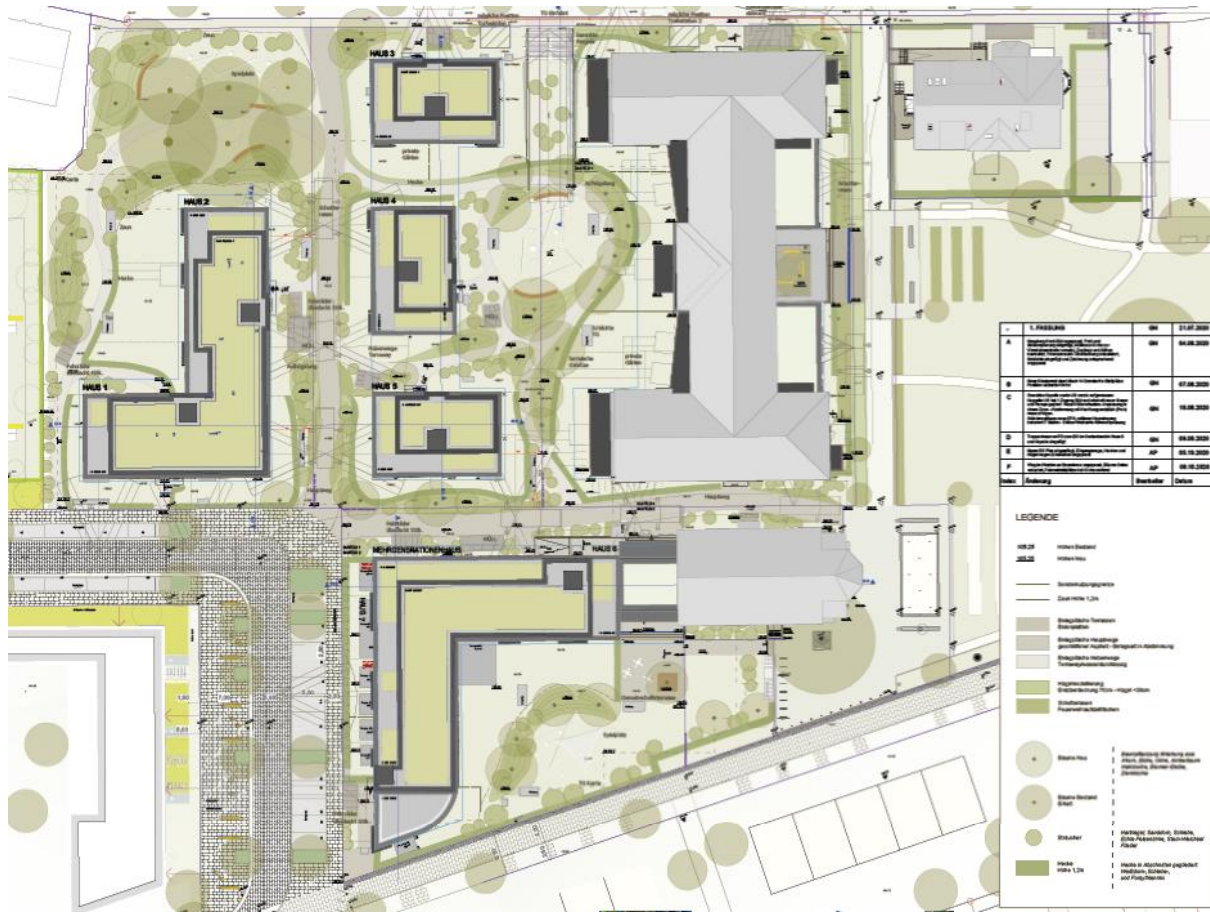
**Abbildung 1: Rahmenplanung GRN-Areal**

Das Plangebiet wurde in drei Baufelder unterteilt, für die jeweils ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt wurde. Innerhalb dieses Investorenauswahlverfahrens wurden für die einzelnen Baufelder unter Beachtung des Rahmenplans und des daraus entwickelten Bebauungsplan-Vorentwurfs konkrete städtebauliche und architektonische Lösungen angeboten. Im Rahmen einer Preisgerichtssitzung wurden von einer Jury unter Beteiligung der Grundstückseigentümer die jeweils besten Konzepte ausgewählt. Bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Konzepte unter Beibehaltung der grundlegenden konzeptionellen Zielstellungen und Merkmale berücksichtigt.

## 1.2.2. Ergebnis Investorenauswahlverfahren/städtebauliche Konzepte Baufeld 1

Das Baufeld 1 ist geprägt von den Bestandsgebäuden, die erhalten werden. Das sind zum einen das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, die Kapelle sowie das gründerzeitliche Bettenhaus. Dieses wird in seinem gründerzeitlichen Kern erhalten, die Anbauten aus späteren Jahren werden vollständig zurückgebaut. Ergänzt werden die Bestandsgebäude um fünf Neubauten. Die drei Punkthäuser bilden mit dem Bettenhaus einen parkähnlichen Innenhof. Die beiden Winkelgebäude westlich formulieren eine klare Kante zur Straße.

Die Neubauten sind viergeschossig mit Staffelgeschoss und bleiben unter der Gebäudehöhe des Bettenhauses zurück.



**Abbildung 2: Lageplan Baufeld 1** (Werkgemeinschaft HHK Architekten Gesellschaft mbH für die BDP Immobilienentwicklung GmbH)

Dadurch, dass die erforderlichen Stellplätze (bis auf 6 Stellplätze an der denkmalgeschützten Villa) alle in einer Tiefgarage untergebracht werden, besteht die Möglichkeit, den privaten Freibereich großzügig und parkähnlich zu gestalten. Die Freiflächen schaffen so attraktive Aufenthaltsbereiche in einem halböffentlichen Innenhof. Die Baumgruppe an der Viernheimer Straße bleibt zudem erhalten und wird in die parkähnliche Gestaltung der Freibereiche integriert.

## Baufeld 2

Das Baufeld 2 besteht aus Neubauten mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss im Bereich des MU 2 und MU 1 sowie aus zweigeschossigen Reihenhäusern (plus Staffelgeschoss) im WA 1, das einen adäquaten Übergang zu den bestehenden Gebäuden in der Körner- und Blücherstraße bildet. Alle Neubauten, haben wie die Neubauten in Baufeld 1 ein Flachdach, so dass die verschiedenen Baufelder dennoch ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Es entstehen über die Baufelder hinaus drei räumlich zusammengehörige Nachbarschaften mit unterschiedlichen Charakteristika. Die drei winkel- und U-förmigen Baukörper im Norden setzen das Thema des Winkelbaus des benachbarten Baufeldes 1 fort.

Die zweite Nachbarschaft (MU 1), bildet eine offene Blockrandbebauung, die den Verkehrsraum fasst, aber dennoch eine Durchwegung durch den Blockinnenbereich er-

laubt. Durch einen Ausschnitt in den inneren Gebäudewinkeln wird die Tiefe der Gebäude reduziert, um so dennoch eine gute Belichtung der Wohnungen sicherzustellen. Am Stadtplatz sollen in den Erdgeschosszonen gewerbliche Einheiten entstehen.



**Abbildung 3: Lageplan Baufeld 2** (WWA Architekten Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB und LUZ Landschaftsarchitekten für die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH)

Die Stellplätze sind (auch für die Reihenhauszeilen) in Tiefgaragen untergebracht, wodurch die privaten Freiflächen von Stellplatzflächen entlastet werden und eine höhere Freiraumqualität entstehen kann.

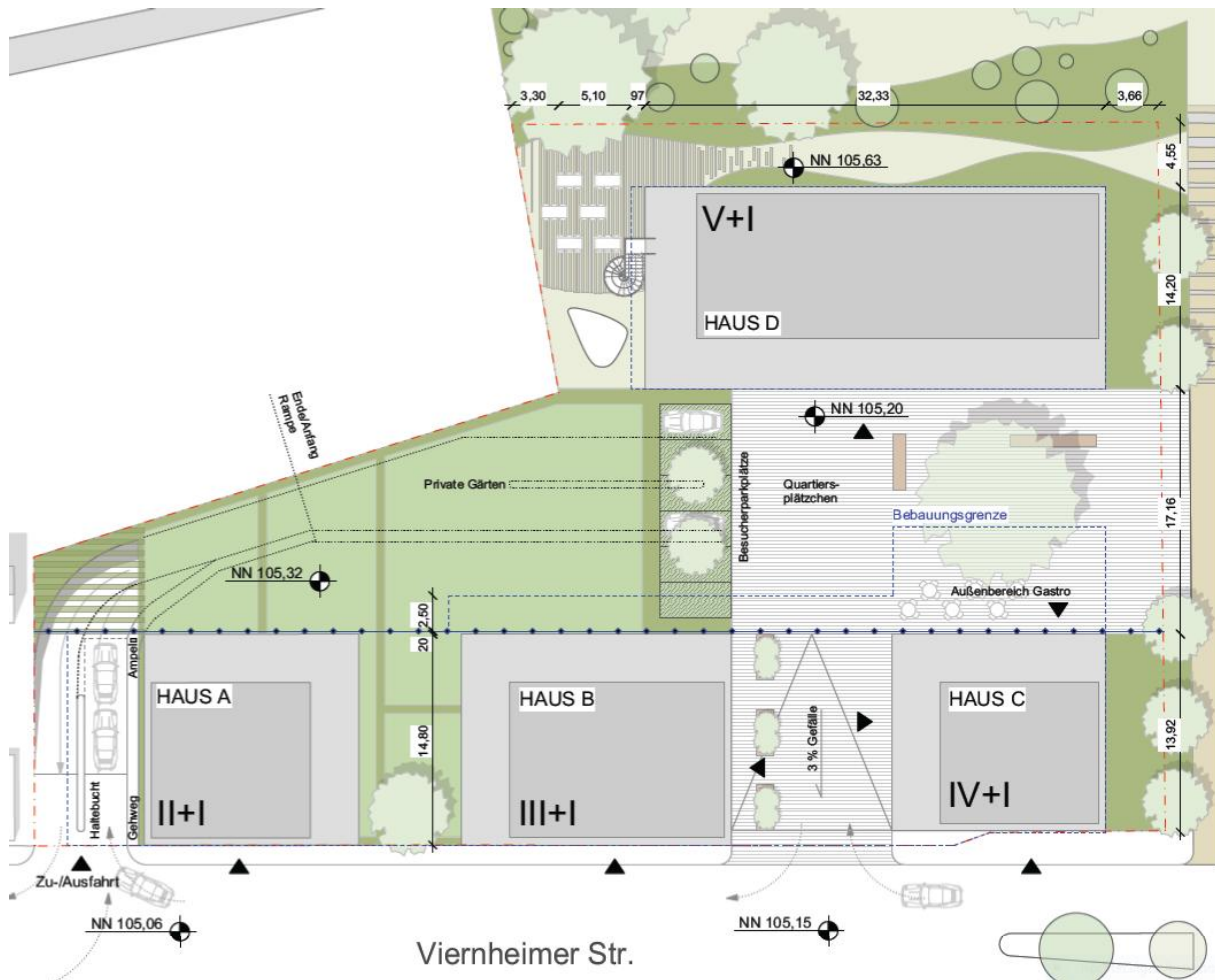
### Baufeld 3:

Das Baufeld 3 befindet sich nördlich der Viernheimer Straße. Durch die abgestaffelte Geschossigkeit von im Westen zwei- über drei- bis zu dem viergeschossigen Gebäude wird zum einen ein angemessener Übergang von der bestehenden zweigeschossigen Bebauung an der Viernheimer Straße und zum anderen ein adäquates Gegenüber für das viergeschossige Bettenhaus aus der Gründerzeit geschaffen. Die Gebäude an der Viernheimer Straße führen im Wesentlichen die bestehende Wohnbebauung fort (MU 5 a), im nördlichen Gebäude (MU 5b) sollen gewerbliche Nutzungen entstehen. Durch die Aufweitung zwischen den Gebäuden an der Viernheimer Straße erhält auch dieser Baukörper eine Präsenz an der Straße.

In den Erdgeschosszonen sollen gewerbliche Nutzung wie z.B. Gastronomie vorgesehen werden.

Wie auch in den beiden anderen Baufeldern werden die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.





**Abbildung 4: Lageplan Baufeld 3** (Studio SF Simon Fischer & Architekten GmbH für Tröndle Wohn- und Gewerbebau GmbH)

### 1.2.3. Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat am 19.03.2014 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Westlich Hauptbahnhof" beschlossen und eine entsprechende Sanierungssatzung erlassen. Das GRN-Areal ist das „Herzstück“ des Sanierungsgebietes.



**Abbildung 5: Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“ (schwarz) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (Kartengrundlage: Stadt Weinheim)**

Als Sanierungsziele wurden für den Bereich die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers mit einem hohen Freiraumanteil und grünplanerischer Verknüpfung zur Weschnitz, entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" ausgewiesen. Zudem sollen im Quartier gemischte Wohnnutzung wie Mehrgenerationenwohnen berücksichtigt werden.

Die Sanierungsziele wurden nach der Durchführung des Planungsworkshops konkretisiert. So sollen das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, das gründerzeitliche Bettenhaus und die Kapelle des Betreuungszentrums sowie der vorhandene Parkbereich im Osten des Areals in Teilbereichen erhalten werden. Eine Vernetzung der Grünbereiche mit der Weschnitz soll erfolgen. Die Geschossigkeit der künftigen Bebauung kann -mit Ausnahme der südlichen Gebäudezeile-, orientiert am zu erhaltenden gründerzeitlichen Bettenhaus viergeschossig erfolgen. Der ruhende Verkehr soll vorzugsweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Anbindung des Quartiers soll über die Fichtestraße erfolgen.

#### 1.2.4. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung umfassen die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO, im Süden des Plangebietes eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und der, aus der Rahmenplanung entwickelten, baulichen Strukturen mittels Baufenster, maximaler Geschossigkeit/Höhenbegrenzung sowie der Verkehrs- und Freiraumstrukturen.

### 1.2.5. Erschließung

Das geplante Quartier wird über die Viernheimer Straße erschlossen, die in Teilbereichen Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Fichtestraße.

Ergänzt wird dies durch Fuß- und Radwegeverbindungen, die zur Vernetzung des Quartiers mit den umliegenden Stadträumen beitragen.

### 1.3. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt westlich des Hauptbahnhofs der Stadt Weinheim an der Viernheimer Straße.

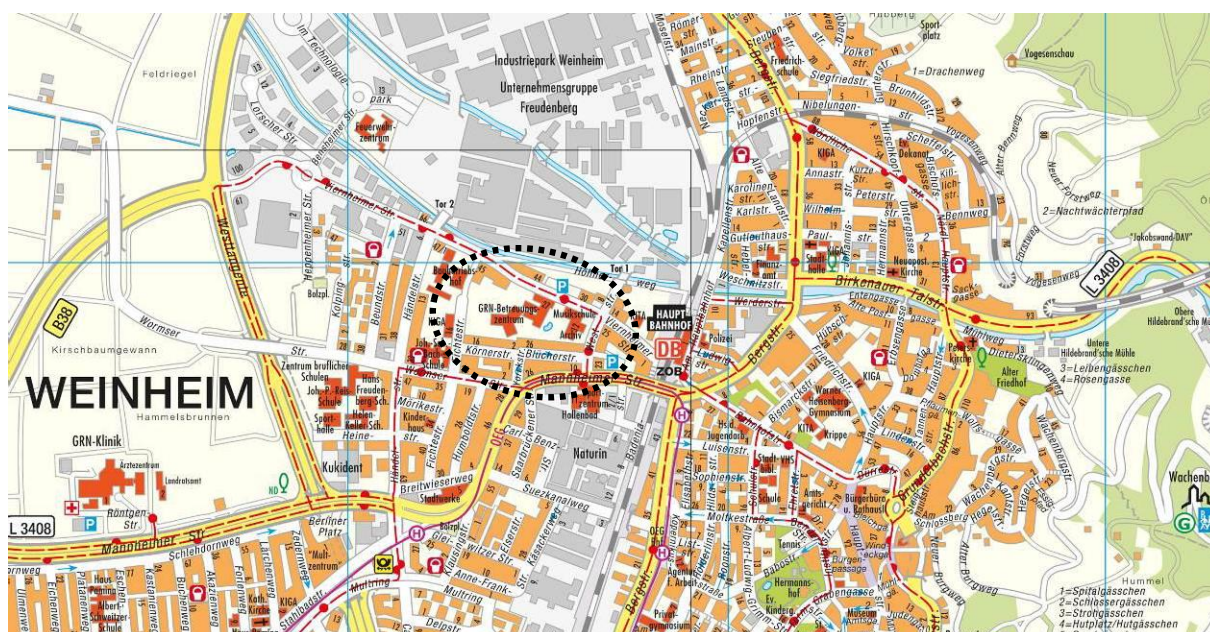


Abbildung 6: Lage des Plangebiets (Stadtplan: Stadt Weinheim)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 61.900 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke:

ganz	teilweise
10076-41	9961
9978-5	8464-2
9978-1	10076
9978-2	9979
6975	10143-1
6975-1	8463
6984	6975-6
6984-1	719
9992-1	
9992-6	
9992-4	
9992-5	

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Wohnbebauung an der Körner- sowie der Blücherstraße (wobei vier dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einbezogen sind),
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Kindertagesstätte Pustebume (Fichtestraße 16) sowie des Bauhofs,
- im Norden durch die vorhandene Bebauung südlich der Viernheimer Straße, bzw. im Bereich, der über die Viernheimer Straße hinaus geht durch die Weschnitz sowie
- im Osten durch das Grundstück Viernheimer Straße 30 bzw. die Weststraße.

#### **1.4. Standortalternativen**

Für die Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen, insbesondere der Entwicklung eines urbanen Quartiers stehen in Weinheim keine geeigneten Alternativflächen mit ähnlich guter Eignung zur Verfügung.

Zum einen existieren in Weinheim keine Konversionsflächen, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Darüber hinaus gibt es auch keine anderen Flächenalternativen mit einer für ein urbanes Quartier ähnlich guten Lage im Stadtgebiet, d.h. eingebettet in einen gewachsenen Siedlungskontext und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof (Fern- und Nahverkehr der DB), zum zentralen Omnibusbahnhof und einer Haltestelle der Straßenbahnrundlinie Heidelberg – Mannheim – Weinheim, der Nähe zur Innenstadt, der Nähe zu Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Drei-Glocken-Center) sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas „Pustebume“ und Freudenberg, Musikschule, VHS und Stadtjugendring).

Es bestehen darüber hinaus sehr gute verkehrliche Verknüpfungen in alle Richtungen für den Fuß- und Radverkehr, die durch das Wegenetz innerhalb des Plangebiets ergänzt werden sowie den motorisierten Verkehr, der über die Viernheimer Straße bzw. Weststraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (B 38, B 3, L 3408 und weitergehend Autobahnkreuz Weinheim) angebunden ist. Darüber hinaus bestehen leistungsfähige Anschlusspunkte für die sonstige Infrastruktur.

Der Standort weist eine grundsätzlich sehr gute Eignung für die angestrebte Quartiersentwicklung auf, insbesondere bietet es sich für eine Ergänzung der bestehenden Wohnnutzungen an. In Anlehnung an bestehende Bautypologien, z.B. das ehemalige Bettenhaus oder die Bebauung entlang der Händelstraße kann eine kompakte Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen in den städtebaulichen Kontext integriert werden. Dies wiederum ist eine grundlegende Voraussetzung für die Herstellung preisgünstigen Wohnraums. Gleichzeitig können attraktive Grün- und Freiräumen angeboten und der kompakten Umgebungsbebauung gegenübergestellt werden, woraus sich für das gesamte Quartier ein qualitativvolles Lebensumfeld ergibt.

Mit der in einem urbanen Gebiet (MU) in besonderem Maße möglichen kleinräumigen Nutzungsmischung ergeben sich an dem Standort sehr gute Voraussetzungen für die Entstehung eines Quartiers nach dem Leitsatz kompakt – urban – grün, bzw. der kompakten Stadt der kurzen Wege.

## 1.5. Bestandsbeschreibung

### 1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Besitz des Rhein-Neckar-Kreises bzw. deren Tochtergesellschaft der GRN Gesundheitszentren Rhein-Neckar gmbH. Darüber hinaus sind Flächen der Stadt Weinheim sowie untergeordnet Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, in das Plangebiet mit einbezogen.

Im Plangebiet befinden sich ein Notwasserbrunnen (siehe Planzeichnung) sowie eine bestehende Stromleitung entlang des südlichen Randes des GRN-Areals bzw. des Adam-Karrillon-Hauses. Soweit möglich wird diese Leitung innerhalb der öffentlichen Flächen verlegt. Weitere bestehende Leitungen verlaufen am westlichen Rand des Geltungsbereiches parallel zur Fichtestraße. An der nordöstlichen Ecke des Grundstückes des Karrillon-Hauses verläuft zudem eine Leitung der Telekom.

### 1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der ca. 6,2 ha große Geltungsbereich liegt westlich der Weinheimer Innenstadt. Er wird über die Viernheimer Straße verkehrlich erschlossen, die im nördlichen Plangebiet verläuft. Die Weschnitz begrenzt das Areal im nördlichen Teilbereich.

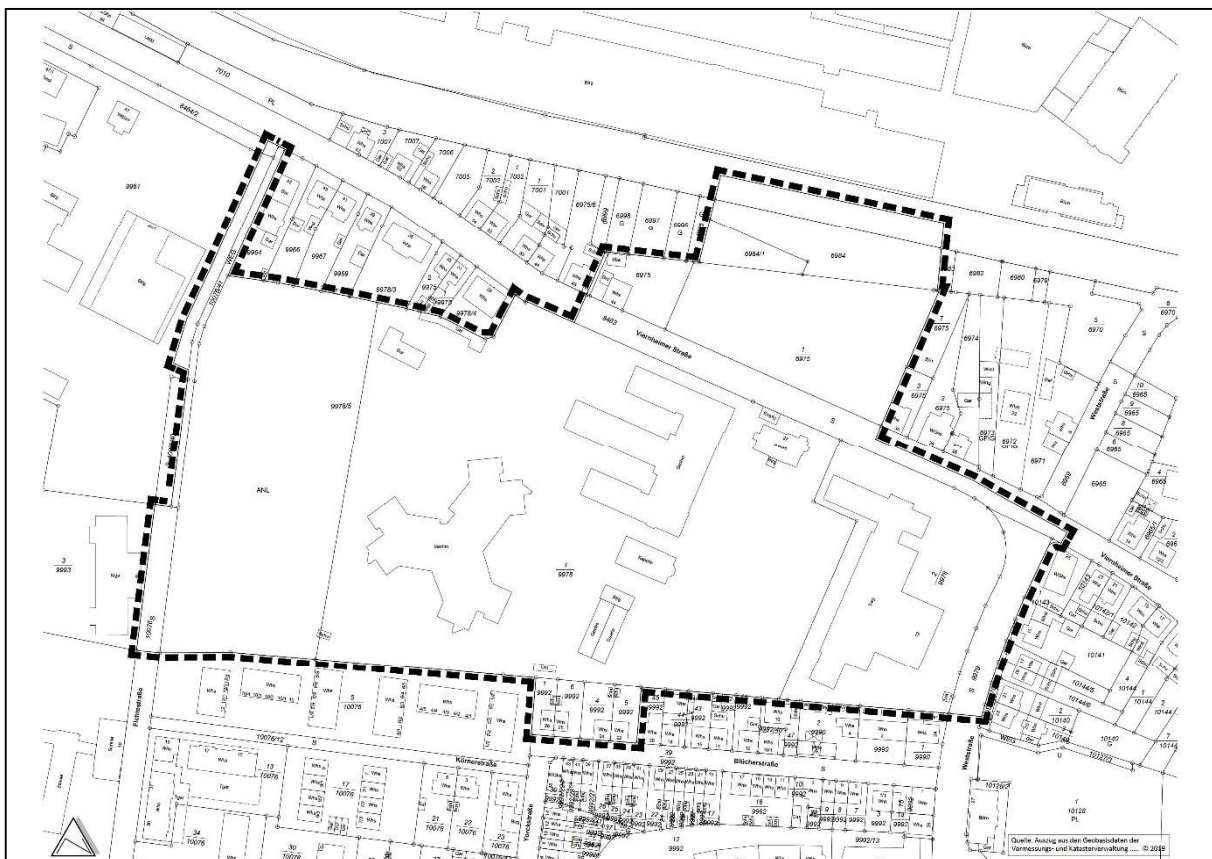


Abbildung 7: Katastralausschnitt (Stadt Weinheim) mit Geltungsbereich

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Areal des ehem. Kreispfleigehaims, das mit dem geplanten Umzug an die Röntgenstraße den bisherigen Standort aufgeben wird. Als weitere Flächen werden Parkplatzflächen im Norden sowie das Grundstück des Adam-Karrillon-Hauses im Osten mit einbezogen.

Das Areal ist nahezu eben und in weiten Teilen bereits baulich genutzt. Der Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße wird als Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Gesundheitszentrums sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg genutzt. Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße sind nahezu vollständig versiegelt, nur entlang der Viernheimer Straße befinden sich zwei Baumreihen.

In den Geltungsbereich nördlich der Viernheimer Straße eingeschlossen ist das Grundstück Viernheimer Straße 44, das mit einem 2-geschossigen Wohngebäude mit Satteldach bebaut ist. Zusätzlich wird ein Teil der „Alten Weschnitz“ inklusive Uferbereich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Südlich der Viernheimer Straße umfasst der Geltungsbereich das GRN-Areal, das sich nach Westen bis zur Fichtestraße erstreckt, sowie das Adam-Karrillon-Haus an der Weststraße einschließt. Zudem wurden zwei Doppelhäuser an der Blücherstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, zwischen denen eine öffentliche Wegeverbindung entstehen soll.



Blick auf das Verwaltungsgebäude und das Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (Gründerzeit)



Bettenhaus (80er Jahre)



Blick auf die Kapelle



Weschnitz



Parkplatz nördlicher der Viernheimer Straße mit Baumreihe



Baumgruppe an der Viernheimer Straße, westlich Bettenhaus



Obstbaumwiese im westlichen Plangebiet



Reihenhausbebauung an der Körnerstraße



Bebauung entlang der Blücherstraße



Adam-Karrillon-Haus



Bebauung an der Viernheimer Straße

**Abbildung 8: Fotos des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung (ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH)**

Das GRN-Areal ist mit einem 4-geschossigen Bettenhaus (gründerzeitlicher Altbau), das 1885 errichtet und seitdem immer wieder saniert, umgebaut und erweitert wurde, einer Kapelle, einem 3-geschossigen, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude von 1906/1907, einem weiteren 3-geschossigen Bettenhaus aus den 1980er Jahren sowie weiteren kleineren Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das Gelände wird seit dem Entstehungsjahr 1885 als Kreispflegeheim genutzt.

Die Freiflächen sind parkähnlich gestaltet, auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Gehölzbestand sowie im Osten ein Folienteich.

Das Adam-Karrillon-Haus umfasst drei Geschosse und erhielt 2016 einen Anbau für das städtische Archiv. Das ehem. Schulgebäude umfasst aktuell die folgenden Nutzungen: Stadtarchiv, Musikschule, Volkshochschule sowie Jugendzentrum des Stadtjugendrings.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen bestehenden Doppelhäuser an der Blücherstraße sind zwei- bzw. eingeschossig.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich nördlich und südlich der Viernheimer Straße Wohngebäude, die überwiegend 2-geschossig mit Dach ausgeführt sind. Diese sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten ab den 1920er Jahren entstanden. Westlich des Geltungsbereichs schließen sich mit dem Areal des städtischen Bauhofs (ehemaliges Schlachthofgelände, das in den 1990er Jahren zum städtischen Bauhof umgenutzt wurde), der Kindertagesstätte Pustebume sowie der Johann-Sebastian-Bach-Schule öffentliche Nutzungen an.

Im Süden des Planareals grenzt wiederum Wohnnutzung an das Plangebiet an. Nördlich der Blücherstraße als Reihenhäuser und Doppelhäuser (überwiegend 2-geschossig mit Dach).

Östlich der Weststraße überwiegt ebenfalls Wohnnutzung (2-geschossig mit Dach). An der Ecke Weststraße/Mannheimer Straße ist die KiSS - Kinder Sportschule verortet, gegenüber befindet sich das Hallenbad Weinheim (HaWei).

Die Bereiche nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich im Übergang zum Industriepark und sind im Bestand durch großflächige Parkplatzflächen sowie einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Bebauung 2- bis 3-geschossig) geprägt.

Im Norden direkt an die Weschnitz anschließend befindet sich der Industriepark Freudenberg mit u.a. diversen produzierenden Industriebetrieben. Nächstgelegenen zum Geltungsbereich befindet sich seit 1949 die Fa. nora systems GmbH (nora systems), die am Standort Vulkanisationsanlagen zur Herstellung von Bodenbelägen und Schuhkomponenten aus Kautschuk betreibt. Die Unternehmensgruppe Freudenberg hat sich

an diesem Standort „Zwischen den Dämmen“ ab der Jahrhundertwende mit dem ersten Gebäude (Gebäude der „Haarwäscherei“) direkt am Bahnhof angesiedelt und in den darauffolgenden Jahrzehnten auch in Richtung Westen, also im Bereich nördlich des Geltungsbereiches (heutiger Standort der Fa. nora systems) erweitert.

So hat sich nach der Errichtung des ehemaligen Kreispflegeheims und der ersten Wohngebäude entlang der Viernheimer Straße in der unmittelbaren Umgebung eine vielfältige Nutzungsstruktur bestehend aus Pflegeeinrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblich und industriell genutzten Bereichen entwickelt. Diese unterschiedlichen Nutzungen bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander, so dass sich eine eigene gewachsene Struktur entwickelt hat.

Bebauungspläne, die die Art der baulichen Nutzung festlegen, bestehen im Umfeld nicht.

### 1.5.3. Erschließung

Die derzeitige Erschließung des GRN-Betreuungszentrums erfolgt ausschließlich über die bestehenden Zufahrten an der Viernheimer Straße. Für die Nachnutzung des GRN-Areals ist eine weitergehende interne Erschließung erforderlich, die für den motorisierten Individualverkehr über eine Zufahrt im Norden von der Viernheimer Straße aus (über die derzeitige Fußwegeverbindung Fichtestraße) sowie einer Zufahrt im Süden über die Fichtestraße erfolgt. Zusätzlich gibt es von der Viernheimer Straße im Norden und von der Blücherstraße im Süden aus eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Flächen nördlich der Viernheimer Straße werden ebenfalls über diese erschlossen. Das Areal der ehem. Karrillon-Schule hat Anschluss an die Viernheimer Straße sowie die Weststraße. Die im Süden des Geltungsbereichs einbezogene Wohnbebauung ist über die Blücherstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. In den genannten Verkehrsstrassen verlaufen auch alle wesentlichen leitungsgebundenen Infrastrukturen (Ver- und Entsorgung).

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestellen GRN-Pflegezentrum (Viernheimer Straße), HaWei (Mannheimer Straße), Wormser Straße und Hohnerweg sowie die Straßenbahnhaltstelle Händelstraße (RNV-Linie 5) und den Hauptbahnhof Weinheim mit dem ZOB (ca. 500 m Luftlinie) gegeben.

Das Plangebiet ist – aufgrund der innerstädtischen Lage – somit sehr gut verkehrlich erschlossen.

### 1.5.4. Bodenverunreinigungen (Altlasten und Kampfmittelverdachtsfälle)

Das Planareal wurde im Vorfeld sowohl umwelt- und abfalltechnisch als auch geotechnisch untersucht. Aufbauend auf den bisherigen Untersuchungen wurde eine ergänzende Orientierende Untersuchung (Dr. Berg und Dr. Girmond, Juli 2018, ergänzt September 2018) durchgeführt. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze erfolgte eine flächendeckende Oberboden-Untersuchung (34 Teilflächen) der unversiegelten Bereiche. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde eine rasterförmige Untersuchung (82 Rammkernbohrungen) durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Auffüllmaterials anhand von Feststoffuntersuchungen. Die bereits vorliegende, Teilbereiche erfassende Historische Erhebung („HISTE“) wurde auf den gesamten Planungsbereich erweitert.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgte die Beurteilung der Analyseergebnisse im Hinblick auf die verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV.



### Wirkungspfad Boden – Mensch

Für den Wirkungspfad Boden - Mensch ist gemäß der BBodSchV im Oberboden für die Nutzungskategorie Wohngebiete (inkl. Hausgärten) keine Prüfwert-Überschreitungen zu beobachten. Die Werte wurden auch bei einer sensibleren Nutzung (hier: Kinderspielflächen) eingehalten. Es besteht demnach aktuell kein Handlungsbedarf. Für den Einzelparameter Benzo(a)pyren hat sich eine Änderung in der Beurteilung ergeben, die dazu führt, dass es in den Teilflächen 30, 32 bis 34 (entspricht den Teilflächen auf dem MU 4, Adam-Karrillon-Haus sowie dem WA 2, Bestandsgebäude an der Blücherstraße) zu Überschreitungen des Prüfwertes kommt, wodurch sich ein Handlungsbedarf ableitet. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Gesundheitsamt und der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen. Für die Teilflächen 33 und 34 innerhalb des WA 2 hat aufgrund der Kontaminationssituation hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch unmittelbar ein Bodenaustausch (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Siehe auch unter 6.3, Kennzeichnungen.

Für die Teilflächen 30 und 32 bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen. Eine Überschreitung der Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen besteht nicht. Für die heutige Nutzung besteht kein sofortiger Handlungsbedarf. Erst, wenn eine sensiblere Nutzung wie eine Wohnnutzung oder Kinderspielflächen, die durch die Festsetzung als urbanes Gebiet allgemein zulässig sind, vorgesehen werden. Durch die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird eine Beachtung im Bauantragsverfahren sichergestellt.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Auftreten weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Überschreitungen der jeweiligen Prüfwerte waren aktuell für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bereichsweise für die Parameter Arsen, Chrom-VI und PAK zu beobachten. Bei den früheren Untersuchungen von 2016/2017 lagen auch Überschreitungen der Beurteilungswerte für Quecksilber und Cyanid gesamt vor. Aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers und der die Auffüllungen unterlagerten bindigen Schichten besteht hier jedoch kein Handlungsbedarf. Die festgestellten Überschreitungen konnten im anstehenden Boden mit der aktuellen Untersuchung eingegrenzt werden.

Trotz des Hinweises aus der Sickerwasserprognose, dass bei der angetroffenen Maximalkonzentration für Chrom-VI am Ort der Beurteilung eine Prüfwertüberschreitung möglich sei, ist gem. Gutachter auch aufgrund des großen Flurabstandes (ca. 10 m bis 11 m) des Grundwassers und der mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten keine negative Beeinflussung des Grundwassers zu besorgen. Es besteht gem. Gutachter kein Handlungsbedarf.

Aufgrund des bei dem Brand 2012 im süd-südöstlichen Gebäudeteil des ehem. Bettenhauses eingesetzten Löschschaums ist in diesem Bereich eine PFC-Belastung vorhanden. Die Überschreitung der Quotientensumme löst einen Handlungsbedarf bzgl. des Wirkungspfades Boden - Grundwasser aus. Die räumliche Verteilung des PFC ist durch eine separate Untersuchung in die Tiefe und Fläche einzugrenzen. Der Bereich wurde anhand der bestehenden Untersuchung, der vorliegenden Bilder des Brander-

eignisses sowie auf Basis des Abstimmungstermins vom 19.08.2020 großflächig abgegrenzt und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Parallel wird im städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur weitergehenden Untersuchung und der Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt aufgenommen.

Zudem wurde in den städtebaulichen Vertrag die Pflicht zur Untersuchung der Böden um den vorhandenen Öltank im Mitteltrakt des gründerzeitlichen Bettenhauses aufgenommen. Dieser Bereich konnte noch nicht untersucht werden, weshalb noch keine Aussagen zu möglichen Belastungen bekannt sind. Nach Rückbau der betreffenden Bereiche sind die Böden zu untersuchen, eventuell erforderliche Maßnahmen sind mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

### Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

Hier besteht aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes von Benzo(a)pyren (1 mg/kg) auf zwei Teilflächen (TF 33, TF 34, bestehende Wohngebäude in der Blüchertsraße, WA 2) ein unmittelbarer Handlungsbedarf. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau nicht mehr möglich. Gemäß der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Sanierung durch Bodenaustausch in einer Tiefe von mind. 60cm.

### Abfalltechnische Analyse der Auffüllungen

Die abfalltechnische Analyse der Auffüllungen ergab eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 bis Z 2 der VwV Boden. Aus abfalltechnischer Sicht besteht für die Auffüllung lokal bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz auf Grund erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK sowie auf Basis der Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid und Quecksilber (RKS 18, 18/1, 18-6 bzw. TF18, 21 und 23) gesamt. Bei einem Bodenaushub sollten die besonders auffälligen Partien innerhalb der Auffüllung (Rhyolith-Schotter und dunkel graubraune bis schwarze Bereiche mit Reststoffen wie Asche- und Schlacke-Schichten, blau-grüne Verfärbungen; Einbaukonfiguration Z 2 bzw. >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In einer Probe der Auffüllung auf dem nördlichen Parkplatz wurde der Prüfwert der BBodSchV für Arsen von 50 mg/kg für Wohngebiete um 15 mg/kg, in einer Tiefe von 0-0,5m, überschritten (siehe Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, April 2017 – Schneckenbohrung B5). Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist auch hier bei der derzeitigen Nutzung (Parkplatz) nicht zu besorgen. Die Bereiche der Überschreitung sind bei einer späteren Nutzung als urbanes Gebiet auszuheben. Bei Eingriffen in den Boden (Aushub) sind jedoch Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig.

Die ergänzende Untersuchung hat einen orientierenden Charakter und gibt somit nur Hinweise auf eine abfalltechnische Einstufung. Bei Aushubmaßnahmen ist eine Entsorgungsanalytik durchzuführen und das Material in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entsorgen. In belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung der Flächen (im östlichen Bereich des WA 1), die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kapitel 6.3).

### Kampfmittel

Für das GRN-Areal wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen vor<sup>1</sup>.

Für den Bereich des angrenzenden Adam-Karrillion-Hauses (MU4 in der Planzeichnung) sowie dem Wa 2 (bereits bebauter Bereich in der Blücherstraße) wurde bisher keine Luftbildauswertung durchgeführt. Das Vorhandensein einer Kampfmittelverdachtsfläche kann demnach nicht grundlegend ausgeschlossen werden. Aufgrund der großflächigen Bebauung durch das Adam-Karrillon-Haus sowie der erst kürzlich erstellten Anbauten (Stadtarchiv) und Nebenanlagen und Stellplatzflächen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Ausführungsarbeiten sind bei Bedarf ergänzende Luftbildauswertungen angezeigt.

### 1.5.5. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 61.882 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Bauflächen</b>	<b>ca. 41.437 m<sup>2</sup></b>
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,4)	ca. 23.291 m <sup>2</sup>
MU – urbanes Gebiet (GRZ 0,6)	ca. 10.245 m <sup>2</sup>
WA – Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	ca. 7.901 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>ca. 7.714 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 12.104 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen	ca. 9.976 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.128 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>ca. 603 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Städtebauliche Werte

<sup>1</sup> Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Regierungspräsidium Stuttgart vom 18.09.2018

## 2. Verfahren

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung von Flächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch die Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im ca. 6,2 ha großen Geltungsbereich können ca. 18.623 m<sup>2</sup> Grundfläche (ca. 41.437 m<sup>2</sup> Baugebiet, GRZ 0,4 und 0,6) gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Perspektivisch sollen zwar innerhalb des Sanierungsgebietes "Westlich Hauptbahnhof" weitere Bebauungspläne aufgestellt werden, diese erfolgen aber in einem zeitlichen Abstand. Die möglichen weiteren Umstrukturierungsbereiche (z.B. auf dem Gelände der Johann-Sebastian-Bach-Schule) sind nicht nur zeitlich nachgeordnet, sie bilden auch als getrennte Vorhaben eine separate städtebauliche Maßnahme. Dies wird auch darin deutlich, dass für das GRN-Areal ein in sich schlüssiges Quartier mit eigener Identität geschaffen werden soll, für das ein separates Investorenauswahlverfahren mit städtebaulichem Wettbewerb stattgefunden hat.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten (siehe Kap. 5.2.1) bzw. keine Störfallbetriebe, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen auslösen würden. Somit sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Zudem können auch Bebauungspläne aufgestellt werden, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 13a BauGB erlaubt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

Um Stellungnahmen Privater und der Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig vor der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)**

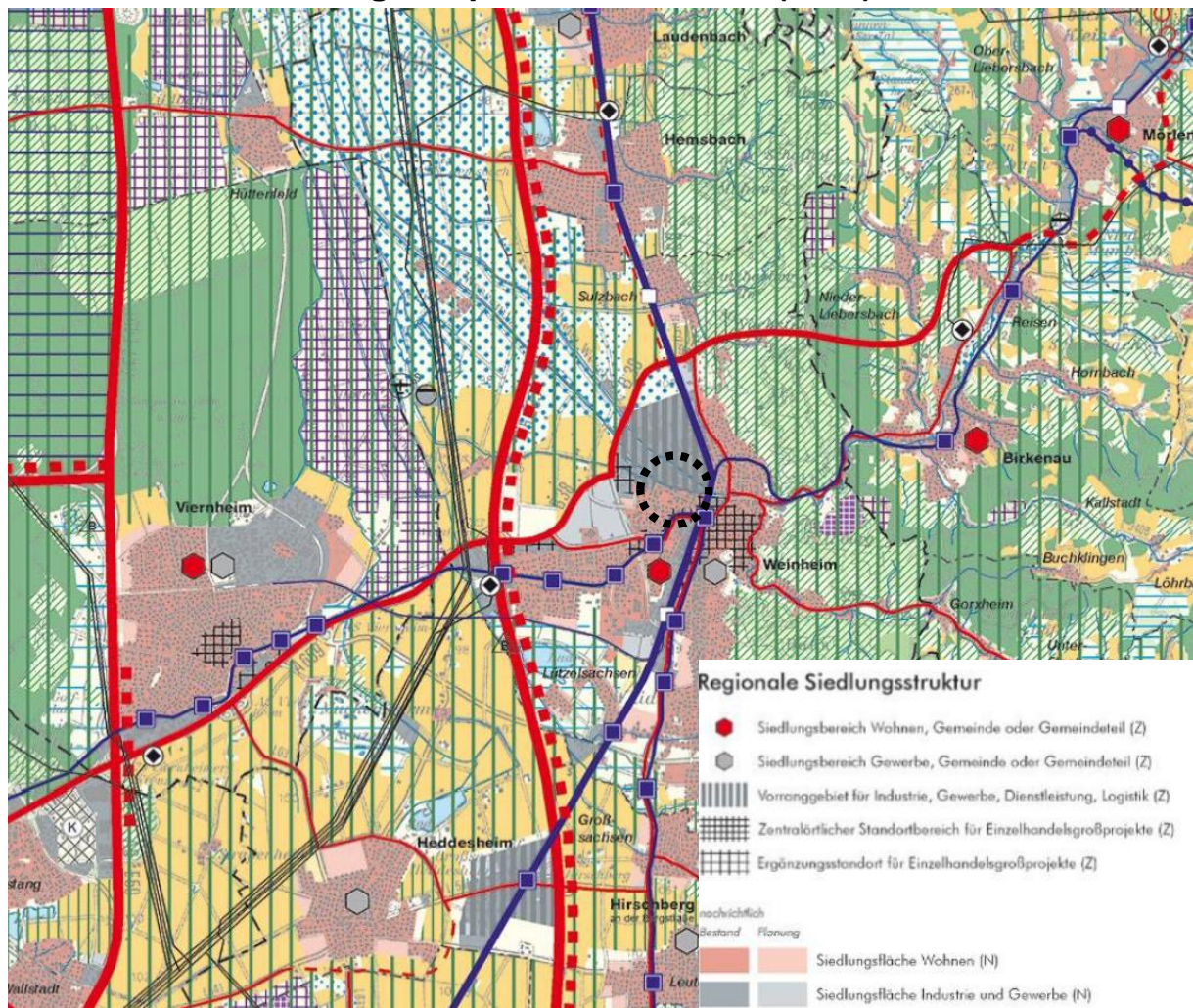
Die Stadt Weinheim liegt im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar und wird im Landesentwicklungsplan dem engeren Verdichtungsraum der Oberzentren Heidelberg und Mannheim zugeordnet.

Verdichtungsräume sind durch eine stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und eine intensive innere Verflechtung geprägt. Es ist u. a. auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen und die Erfordernisse einer günstigen Erschließung und Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel zu berücksichtigen. (LEP 2002, Kapitel 2.2)

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten. (LEP 2002, Kapitel 3.2)

Die von der Stadt Weinheim geplante Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird, entspricht dem Leitbild der räumlichen Entwicklung, wie es der Landesentwicklungsplan formuliert. Insbesondere die Revitalisierung einer brach fallenden Siedlungsfläche, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Zielstellung eines sozial durchmischten Quartiers folgen den Vorgaben des LEP. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

### 3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2013)



**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebiets**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar legt Weinheim als Mittelzentrum fest. Darüber hinaus wird Weinheim als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen, das heißt, dass in Weinheim diesen beiden Nutzungen Raum auch über den Eigenbedarf hinaus gegeben werden soll.

Der Geltungsbereich ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen, Bestand festgelegt. Nördlich der Weschnitz schließt der Industriepark Weinheim an, der im Regionalplan die Festlegung Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik sowie Siedlungsfläche Gewerbe, Bestand erhalten hat.

Zum Wohnungsbau allgemein führt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus, dass in allen Teilräumen der Metropolregion Rhein-Neckar eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten sichergestellt und dabei eine soziale Mischung angestrebt werden soll. Die Wohnbauflächenentwicklung soll sich an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren, unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sowie vorrangig in räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV konzentriert werden. Es sind in erster Linie verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu nutzen.

Weiterhin werden im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar für Wohnbauflächen Dichtewerte festgelegt, die im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbaugebieten in der Regel nicht unterschritten werden sollen. Für die Stadt Weinheim als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum sind folgende Dichtewerte festgelegt: 38 Wohneinheiten pro ha bzw. 80 Einwohner pro ha (bezogen auf Bruttowohnbauflächen).

Gemäß der städtebaulichen Konzepte, die Grundlage für den Bebauungsplan sind, liegt die Dichte im Plangebiet bei ca. 100 WE / ha (Bruttowohnbauflächen). Damit wird die Zielstellung des Regionalplans an diese Stelle deutlich erfüllt, zumal im vorliegenden Fall eine gemischte Baufläche mit Wohnnutzungen sowie teilweise gewerblichen und sonstigen Nutzungen vorliegt.

Die Vorgaben und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar finden sich in den Zielen der Stadt Weinheim für die Entwicklung im Plangebiet wieder: durch unterschiedliche Wohnformen soll ein Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten geschaffen und durch eine kompakte Bauweise eine möglichst flächensparende Siedlungsentwicklung betrieben werden. Das urbane Gebiet ermöglicht kleinräumige Nutzungsmischungen und ist damit ein weiterer Beitrag zu einer flächensparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsentwicklung.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und dessen Umsetzung in den Bebauungsplan wird den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen. Das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB wird erfüllt.

### 3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

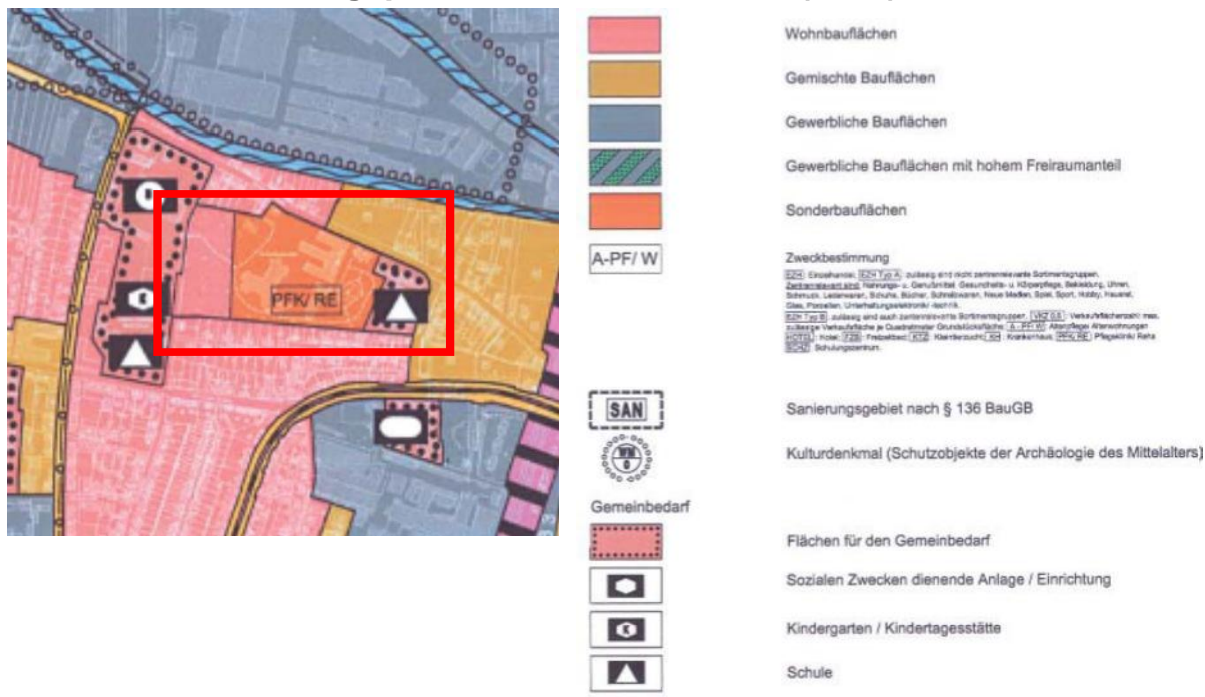


Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim – rechtswirksam seit 2004 – ist der zentrale Bereich des Geltungsbereichs entsprechend der bisherigen Nutzung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Pflegeklinik/Reha, dargestellt.

Östlich daran, das Areal der ehem. Karrillon-Schule umfassend, sind Flächen für den Gemeinbedarf, Schule, im Flächennutzungsplan enthalten. Die Flächen nördlich der

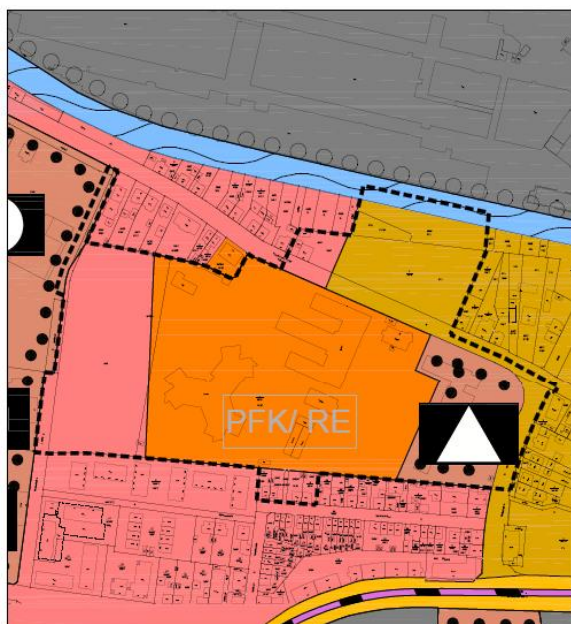


Viernheimer Straße sind – bis auf eine kleine Teilfläche - als gemischte Baufläche dargestellt, so auch die östlich anschließenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese kleine Teilfläche hat, genauso wie die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen, die Darstellung Wohnbaufläche. Nördlich der Weschnitz schließen gewerbliche Bauflächen (Industriepark Weinheim/Unternehmensgruppe Freudenberg) an.

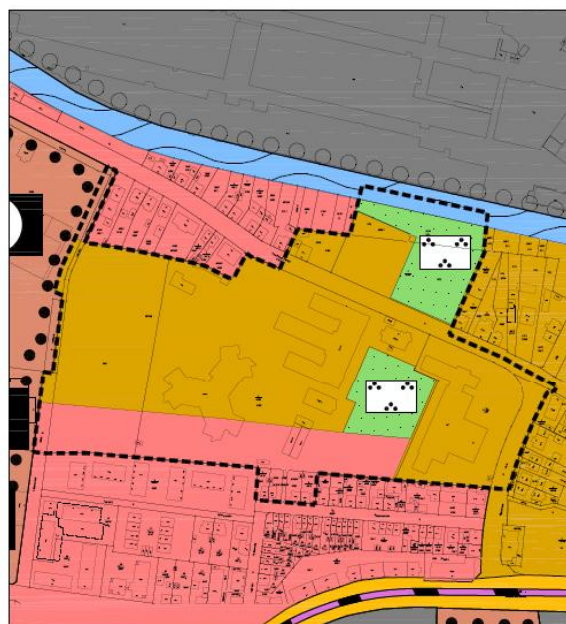
Der westliche Geltungsbereich, der die Frei- und Gartenflächen des GRN-Betreuungszentrums umfasst, ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke an der Blücherstraße.

Westlich, außerhalb des Bebauungsplans, schließen wiederum Flächen für den Gemeinbedarf, Schule, Kindergarten/Kindertagesstätte sowie öffentliche Verwaltung, an. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen.

Die beabsichtigte Nutzung des Planareals entspricht in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB angepasst.



Bisherige Darstellung (Maßstab 1:3.000)



Neue Darstellung (Maßstab 1:3.000)

## Legende

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Gemeinbedarfsflächen
	Schule

	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Parkanlagen
	Wasserflächen

**Abbildung 11: Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung (ohne Maßstab)**

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 013-alt für den Bereich „Westliche Stadterweiterung, Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs“ vom 10.01.1938.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 überschneidet sich im westlichsten Bereich (im Wesentlichen Bereich der Fichtestraße) in geringem Umfang mit dem Bebauungsplan Nr. 013-alt. Innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt der vorliegende Bebauungsplan den Plan 013-alt, der innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans 1/02-16 außer Kraft gesetzt werden soll.

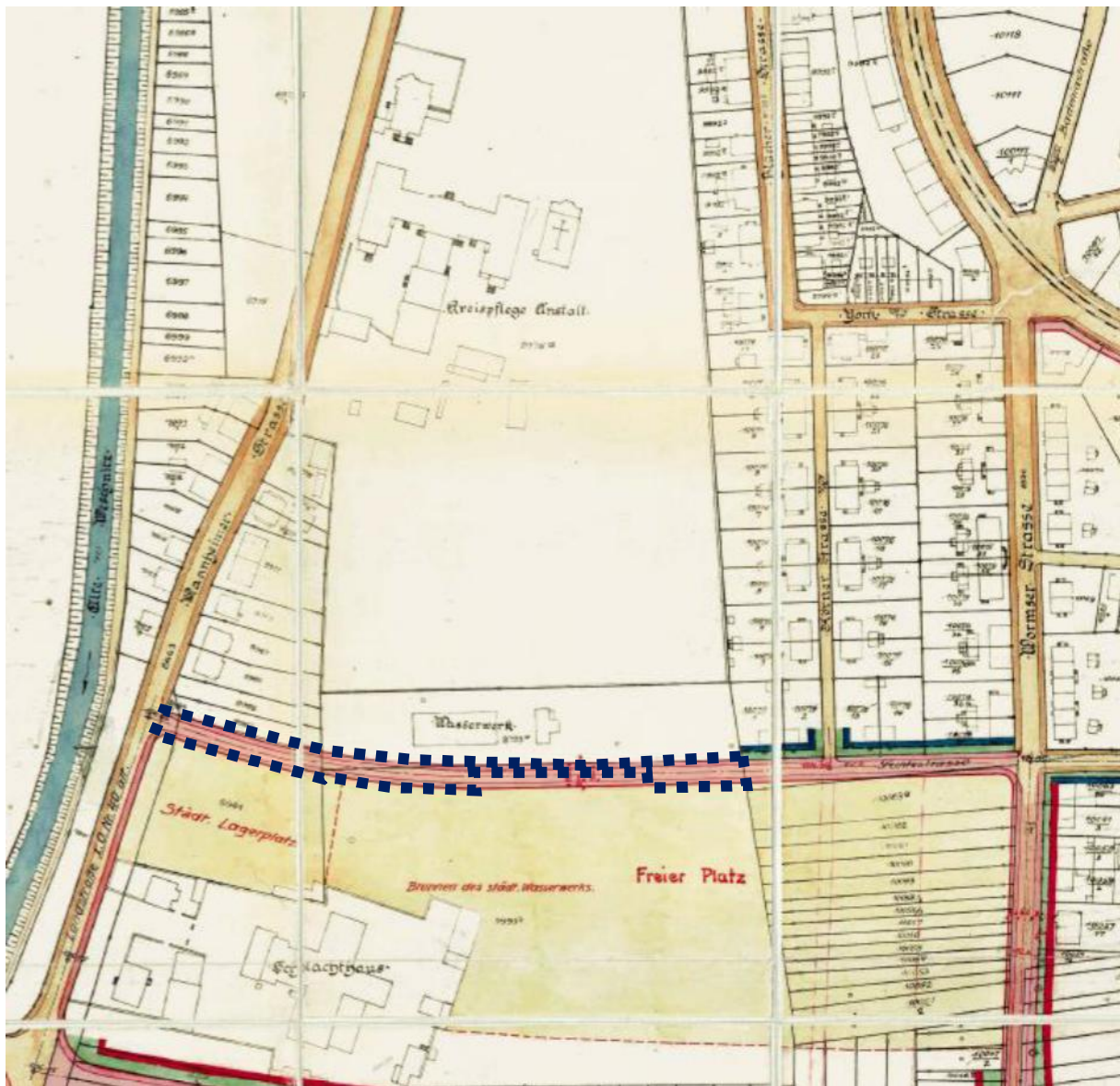


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Ortsstraßenprojekt westlich der Fichtestraße und des Käsackerwegs Nr. 013-alt mit Markierung des Bereiches, der durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden soll

### 3.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Weinheim

Gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Weinheim (29.09.2010) ist das Plangebiet nicht Teil eines Haupt-, Sonder- oder Nahversorgungszentrums.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1. Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen durch die vorhabenbedingten Verkehre der geplanten Nachnutzung des GRN-Areals untersucht und ergänzend dazu den bestehenden Durchgangsverkehr auf der Viernheimer Straße zwischen Weinheim Innenstadt und dem Autobahzubringer analysiert (VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH).

Betrachtet wurden zwei Szenarien: Szenario 1 geht von einer Entwicklung des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße aus, der Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße bleibt erhalten. Szenario 2 geht von der – im vorliegenden Bebauungsplan weiterverfolgten – Gesamtentwicklung der Areale nördlich und südlich der Viernheimer Straße aus.

Da etwa 60 % des erwarteten Verkehrsaufkommens in Richtung Autobahn abfließt, wird die Anbindung an die Viernheimer Straße im Westen des Geltungsbereichs, ohne Durchbindung an die Fichtestraße, empfohlen.

Weiter wurden in der Verkehrsuntersuchung Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Viernheimer Straße untersucht und eine Vorplanung in verschiedenen Varianten erstellt.

Für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung wurden die folgenden Knotenpunkte für den Nullfall 2030 und die Planfall 2030 (Szenario 1 und 2) betrachtet:

- Viernheimer Straße/Händlerstraße,
- Viernheimer Straße/Weststraße,
- B38/Viernheimer Straße/Westtangente,
- Händlerstraße/Wormser Straße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Weststraße,
- L3408 (Mannheimer Straße)/Wormser Straße sowie
- L3408 (Mannheimer Straße)/Händlerstraße.

Im Ergebnis der Untersuchung von 2015/2016 konnte für alle betrachteten Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage im Planfall eine Qualitätsstufe D oder besser ermittelt werden. Sie sind somit ausreichend leistungsfähig.

Dies trifft jedoch nicht auf die beiden Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händlerstraße bzw. Viernheimer Straße/Weststraße (bisher mit Recht-vor-Links-Regelung) zu. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Händlerstraße kommt bereits im Nullfall 2030 auf die Qualitätsstufe F und ist somit überlastet, für den Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße wird die Qualitätsstufe E im Nullfall erreicht. Ein solches Leistungsdefizit kann jedoch durch die Stadt Weinheim nicht bestätigt werden. Aufgrund der Tatsache, dass beide Knotenpunkte einen Hauptrichtungsbezug aufweisen, ist zu erwarten, dass die tatsächliche Wartezeit entgegen der Berechnungen kürzer ist. Bei der Bewertung der alternativ betrachteten Knotenpunktformen (Kreisverkehre) wurde eine Qualitätsstufe C oder besser ermittelt, sowohl für den Nullfall als auch für die beiden Planfälle. Die alternativen Knotenpunktformen sind somit leistungsfähig.

Zwischenzeitlich wurde der Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße in einen Mini-Kreisverkehr umgewandelt.

Um entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Durchgangsverkehr sowie ausreichend breite Gehwege umsetzen zu können, wurden zusätzlich auf einem schmalen Streifen im Bereich der Viernheimer Straße öffentliche Verkehrsflächen auf dem GRN-Areal festgesetzt.

Im Jahr 2019 wurde die Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) aufgrund von geänderten Parametern bezüglich der Einwohnerzahl und gewerblicher Nutzungen (unter der Annahme von einer Büronutzung) aktualisiert. Anstatt bisher von ausgegangenen 350 neuen Wohneinheiten (2016) wurde als Worst-Case-Ansatz auf dem GRN-Areal bis zu 420 Wohneinheiten und eine gewerbliche Nutzung mit 4.200 m<sup>2</sup> BGF als Büronutzung nördlich der Viernheimer Straße angesetzt. Diese Änderungen ergaben sich überwiegend aus den Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens. Für den Teilbereich nördlich der Viernheimer Straße lagen zum Untersuchungszeitraum noch keine Wettbewerbsergebnisse vor. Aufgrund dessen ist hier ein "Worst-Case-Ansatz" in die Berechnungen eingegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand unter Bezugnahme der konkreten städtebaulichen Entwürfe kann man davon ausgehen, dass die Worst-Case-Ansätze der Verkehrsuntersuchung unterschritten werden (Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten).

Im Ergebnis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung (Szenario 2) durch das Büro VKT von 2019 konnte für alle Knotenpunkte eine ausreichende bis gute Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe D oder besser) bestätigt werden. Dies gilt nach wie vor nicht für die beiden, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung mit „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße/Händlerstraße und Viernheimer Straße/Weststraße. Da jedoch keine Hinweise auf eine tatsächliche Überlastung vorliegen, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist, als die gemäß Rechenmodell des Handbuchs für den Straßenverkehr (HBS) 2015 errechnete.

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit erachtet der Gutachter für beide Knotenpunkte die Umgestaltung in einen Kreisverkehr als sinnvoll.

## **4.2. Technische Infrastruktur**

### **4.2.1. Regenwasserbewirtschaftung/Entwässerung**

Auf Grundlage der Rahmenplanung "Gründerzeit am Park" wurden die Erfordernisse, die sich für die Entwässerung des Plangebietes ergeben, in einem Entwässerungskonzept untersucht. Aufgabe des Konzeptes war es auch, das bestehende Netz auf seine vorhandene Kapazität hin zu untersuchen und hiervon Maßnahmen bzw. Vorgaben für die weitere Planung abzuleiten.

Die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur im Umfeld besteht aus einem leistungsfähigen Eikanal in der Viernheimer Straße sowie einer Anfangshaltung in der Fichtestraße. Im Falle eines Starkniederschlagsereignisses ist der Netzbereich oberhalb und unterhalb des Plangebietes bereits stark ausgelastet. Beide Stränge weisen ein gewisses Restpotential auf, gleichwohl wird jedoch deutlich, dass eine ungedrosselte Einleitung der Gesamtfläche (ca. 4 ha bzw. ca. 1,5 ha befestigte Fläche) an einer einzigen Stelle hydraulisch nicht möglich ist.

Unter Berücksichtigung des Plangebietes auf dem GRN-Areal und einer potentiellen weiteren Entwicklungsfläche auf einem bisherigen Parkplatzareal zwischen Bahngleis

und Viernheimer Straße, ergibt sich eine zusätzlich verträgliche Einleitmenge von rund 15 l/s-ha, die der Kanal in der Viernheimer Straße überstaufrei weiterleiten kann. Für das Kanalnetz in der Fichtestraße ergibt sich eine maximal verträgliche Einleitmenge von rund 25 l/s-ha. Diese Werte können als Vorgabe für zukünftige Entwässerungsplanungen herangezogen werden und berücksichtigen eine „Sicherheitsreserve“.

Die anstehenden Böden sind als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Gemäß Bodengutachten vom 24.02.2017 sind anthropogene Auffüllungen sowie Schluffe anzutreffen. Die zu erwartende Versickerungsleistung der oberflächennahen Sedimente, beschrieben über den kf-Wert, beläuft sich auf  $\leq 1 \cdot 10^{-5}$  m/s. Gemäß der Erkenntnisse des Bodengutachtens sind einfache Formen dezentraler Versickerungsmaßnahmen, wie insbesondere Flächen- oder Muldenversickerungen, im Plangebiet nicht realisierbar. Grund hierfür sind sowohl geringe Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennahen Bodenschichten als auch die angetroffenen anthropogenen Auffüllungen, durch die nicht versickert werden darf. Zusätzlich wird der Einsatz solcher Maßnahmen durch die großflächig geplanten Tiefgaragen eingeschränkt.

Für das Plangebiet wurden drei Entwässerungsvarianten untersucht:

- Var. 1: alle Oberflächenabflüsse werden ohne Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen dem Kanalnetz zugeleitet (Mischsystem),
- Var. 2: ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird zurückgehalten und die Abflüsse gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet (modifiziertes Mischsystem) sowie
- Var. 3: ein größtmöglicher Teil des nicht behandlungsbedürftigen bzw. nicht schädlich verunreinigten Regenwassers wird nicht dem örtlichen Kanalnetz zugeführt (Zentrales Mulden-Rigolen-System i.V.m. Retentionszisternen und Misch- bzw. Schutzwassernetz).

In der Bewertung der untersuchten Varianten werden für Variante 2 und 3 in Bezug auf die bautechnische Umsetzbarkeit Defizite festgestellt.

Entsprechend wird Variante 1, die aus hydrologischen Gesichtspunkten zunächst weniger attraktiv erscheint als Vorzugsvariante empfohlen. Ergänzt und hydrologisch aufgewertet werden kann diese Variante vor allem um Maßnahmen wie z.B. Gründächer. Gründächer werden im Bebauungsplan auf allen flachen und flach geneigten Dächern vorgesehen und tragen so zu einer deutlichen hydrologischen Aufwertung bei.

Die schmutzfrachttechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass sich aus den betrachteten Umstrukturierungsbereichen eine Entlastungsfracht ergibt, so dass sich in Folge der Umnutzung des GRN-Areals kein Handlungsbedarf ergibt.

Das Entwässerungskonzept wurde 2020 im Zuge des aktualisierten Bebauungsplans bzw. das Rahmenkonzept angepasst.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Studie von 2017 wurde 2020 die Entwässerungsvariante 1 (Mischsystem, Anschluss an das Bestandsnetz an 3 bis 4 Punkten) hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Umsetzbarkeit in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans bewertet.

Die aktualisierten Simulationsergebnisse (Variante 1 „neu“) weisen darauf hin, dass, auf Grund der hohen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße ein Anschluss zusätzlicher Flächen des GRN-Areals nach Möglichkeit nur in einem beschränkten Rahmen stattfinden sollte. Ebenso erscheint ein Anschluss weiter westlich, bedingt durch Topografie bzw. Rückstauenebene, weniger kritisch und wurde entsprechend berücksichtigt. Grundsätzlich erscheint die verbleibende hydraulische

Kapazität in der Viernheimer Straße, aufbauend auf den angepassten Simulationsergebnissen des GEPs, ausreichend, um zumindest einen Teil (ca. 45 %) der zusätzlich entstehenden Abflüsse des GRN-Areals aufnehmen zu können. Die übrigen Abflüsse, überwiegend aus der Südhälfte des Areals, können dank ausreichender hydraulischer Kapazitäten schadlos über die Fichtestraße abgeleitet werden. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit ein großer Anteil der abflusswirksamen Flächen des neuen GRN-Areals in diese Richtung entwässern. Sollte die weitere Ausführungsplanung zu dem Ergebnis kommen, dass das Abwasser gedrosselt einzuleiten ist, ist dies bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Es wird auf die im Gutachten angegebenen maximalen Einleitemengen verwiesen (siehe oben).

#### 4.2.2. Brunnen

Im Geltungsbereich bestehen noch zwei Wasserwerksbrunnen des alten Wasserwerks Weinheim (um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit dem Brunnen in Verbindung stehender gemauerter Tunnel mit einem Leitungssystem. Bei einem Brunnen handelt es sich um einen Notwasserbrunnen, der nach wie vor an das Notwasserwerk der Stadtwerke angeschlossen ist. Dieser ist zu erhalten und muss weiterhin jederzeit zugänglich bleiben. Die sonstigen Brunnen und Tunnel können im Zuge der geplanten Neuordnung zurückgebaut werden. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird. Mögliche Beschädigungen oder Verunreinigungen sind zu beseitigen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind mit den Stadtwerken Weinheim rechtzeitig vor dem Bau der Erschließungsanlagen abzustimmen. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitungen ist mit den Stadtwerken Weinheim abzustimmen. Vor Beginn ist eine gemeinsame Bestandsaufnahme als Beweissicherung vorzunehmen.

Es ist in Abstimmung mit dem LRA Rhein- Neckar, Wasserrechtsamt ein Rückbaukonzept für die bereits aufgegebenen Brunnen zu erstellen.

#### 4.2.3. Transformator

Der im südlichen Geltungsbereich vorhandene Transformator wird im Zuge der Gesamtentwicklung verlegt. Zukünftig sind zwei Standorte geplant. Vorgesehen ist eine Fläche an der Viernheimer Straße sowie ein weiterer Standort im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Inneren des Quartiers. Die genaue Lage des Transformators im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht genauer definiert.

## 5. Umweltbelange

### 5.1. Schutzgut Mensch

#### 5.1.1. Erholung

Das Plangebiet besitzt für die derzeitigen Bewohner des GRN-Betreuungszentrums im Bereich der Gärten und Freiflächen, insbesondere im westlichen Bereich, eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung. Das GRN-Betreuungszentrum wird jedoch am Standort aufgegeben und an die GRN-Klinik verlagert. Da die genannten Freiflächen bislang nicht öffentlich sind, haben sie für die Allgemeinheit keine Funktion.

Die komplett versiegelten Parkplatzflächen nördlich der Viernheimer Straße haben keine Bedeutung für die Erholungssuchenden. Die bestehende Wegeverbindung entlang der Weschnitz wird nur in geringem Maße für die Naherholung genutzt und besitzt aufgrund der Wegebreite und -gestaltung aktuell wenig Attraktivität.

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes wird eine insgesamt ca. 0,78 ha große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zukünftig für die öffentliche Erholungsnutzung durch die zukünftigen Bewohner des Geltungsbereichs wie auch der umliegenden Wohnbevölkerung zur Verfügung steht. Die öffentliche Grünfläche kann aufgrund ihrer geplanten „Funktionen“ in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt werden. So stellt sich der nördliche Teil mit Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Grillplätze oder Stufen am neugestalteten Weschnitzufer sowie diversen Spielangeboten für alle Generationen (Boulespielfeld, Wasserspielplatz oder Wiese für freies Spiel) als aktiver und eher „lauter“ Bereich dar. Im Gegensatz dazu weist der südliche Bereich einen ruhigen Parkcharakter auf und soll entsprechend vorrangig der ruhigen Erholung dienen.

Zudem werden zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen, die zur Vernetzung dieser Flächen mit den umliegenden Wohnarealen beitragen.



Abbildung 13: Öffentlicher Park GRN-Gelände – Entwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)



Im Ergebnis ergeben sich positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Planareals.

### 5.1.2. Lärm

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- der Straßenverkehr der umliegenden Straßen
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung, die Straßenbahn-Linie 5,
- der Industriepark Freudenberg und
- der Bauhof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße.

Dementsprechend wurden der Verkehrslärm im Plangebiet, die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen, der Neubau der Straße innerhalb des Quartiers sowie der Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des in der direkten Umgebung vorhandenen Industrieparks Freudenberg und des vorhandenen Baubetriebshofs der Stadt Weinheim untersucht.

## Verkehrslärm im Plangebiet

### Beurteilungsgrößen

Der Bebauungsplan 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ sieht die Ausweisung von urbanen Gebieten und einem allgemeinen Wohngebiet vor. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts genannt. Für das urbane Gebiet (MU) enthält die DIN 18005 keine Orientierungswerte. Die schalltechnischen Beurteilungsvorschriften (TA Lärm und 18. BImSchV), die urbane Gebiete berücksichtigen, stufen die Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete am Tag zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet und in der Nacht vergleichbar einem Mischgebiet ein. Ob eine entsprechende Einstufung auch hinsichtlich des Verkehrslärms möglich ist, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Daher wurde eine Einstufung der Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete erforderlich.

Die DIN 18005 nennt für Kerngebiete, in denen sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sind, Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Damit wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Gewerbegebiet eingestuft. Da ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erscheint es sinnvoll, den urbanen Gebieten einen höheren Schutzstandard zuzuordnen, als dies in der DIN 18005 für Kerngebiete erfolgt. Gleichzeitig weisen die vom Gesetzgeber erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass einem urbanen Gebiet am Tag höhere Geräuscheinwirkungen zuzumuten sind, als einem Mischgebiet.

Die „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Baden-Württemberg)<sup>2</sup> empfiehlt, analog zu den Beurteilungsvorschriften, die bereits urbane Gebiete berücksichtigen (TA Lärm, 18. BImSchV), die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um

---

<sup>2</sup> Stand: November 2018.

3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu belassen. Diese Einschätzung wird für das vorliegende schalltechnische Gutachten übernommen. Damit werden zur Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms in den urbanen Gebieten Orientierungswerte von 63 dB(A) am Tag (06:00-22:00 Uhr) und 50 dB(A) in der Nacht (22:00-06:00 Uhr) herangezogen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nennt für Kerngebiete und Mischgebiete die folgenden Immissionsgrenzwerte: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm (in dem jeweiligen Gebiets-typus) angesehen werden. Da die o.g. Orientierungswerte tags und nachts unter diesen Werten liegen, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der herangezogenen Orientierungswerte schädliche Umwelteinwirkungen in den urbanen Gebieten vermieden werden.

Außerdem führt das Beiblatt 1 zur DIN 18005 aus, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei einem Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dazu wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

### Berechnungsergebnisse

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Verkehrslärmbelastungen:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in dem allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten. Hauptlärmquellen stellen die Viernheimer Straße und die Weststraße dar. Auf einer Höhe von 2 m über Gelände wird der Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. geringfügig entlang der Planstraße überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich im MU 4, in dem sich unter anderem die Musikschule Badische Bergstraße sowie das Stadtarchiv befinden, wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 2 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird auch hier der Orientierungswert eingehalten.

**In der Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm wird pegelbestimmend. Bei freier Schallausbreitung werden die für die verschiedenen Gebietsarten maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich auf einer Berechnungshöhe von 2 m kann teilweise in den urbanen Gebieten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 53 dB(A) auf. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) nächstgelegenen zu den Schienenstrecken. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kann im

westlichen Teil des Plangebiets in den urbanen Gebieten weitgehend der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. An den kritischen Fassaden in den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) erreicht, das bedeutet eine Überschreitung von bis zu 7 dB(A). Im allgemeinen Wohngebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten.

### Bewertung und Schallschutzkonzept

Am Tag ist im Plangebiet eine mit den vorgesehenen Gebietsausweisungen verträgliche schalltechnische Situation gegeben. Die teilweise festgestellten Überschreitungen von bis zu 2 dB sind als geringfügig einzustufen. Bei einer Entwicklung des Plangebiets ist eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten. Daher wird es nicht erforderlich für schutzwürdige Nutzungen am Tag ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Aufgrund der deutlich kritischeren Situation in der Nacht und der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wird hinsichtlich des in der Nacht einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Das Schallschutzkonzept sieht vor:

In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegenen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situation erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend, die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

In Bezug auf die **Zunahme der Verkehrsgeräusche an bestehenden Verkehrswegen** sowie den **Neubau einer öffentlichen Straße** kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Plangebiets als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen ist und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## Gewerbelärm im Plangebiet

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen bei der Beurteilung der Gewerbelärmbelastung:

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm auch industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Industriepark Freudenberg, der nördlich der „Alten Weschnitz“ teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und den Baubetriebshof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße 47.

An der Schnittstelle zum Plangebiet bzw. zu vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Viernheimer Straße liegen im Industriepark Freudenberg die nora systems GmbH sowie ein von verschiedenen Firmen genutztes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen. Außerhalb des Industrieparks grenzen an das Plangebiet Parkplätze, die von verschiedenen Firmen im Industriepark Freudenberg genutzt werden. Die Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass die Immissionen im Plangebiet durch die Betriebstätigkeiten der nora systems sowie der angrenzenden Stellplätze bestimmt werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen an der Schnittstelle zum Plangebiet sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und können mit pauschalen, flächenbezogenen Emissionsansätzen, die auch für die übrigen Flächen des Industrieparks in Ansatz gebracht werden, berücksichtigt werden.

Nach den Hinweisen auf die bestehenden Gewerbelärmimmissionen wurde kooperativ mit nora systems nach entsprechenden Lösungen gesucht. Daraufhin wurde von nora systems selbst ein Emissionskataster (schalltechnisches Gutachten zum Emissionskataster vom Juli 2018) mit dem Ziel erstellt, Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz an der bestehenden Wohnnutzung zu ermitteln. Dafür wurden die Betriebstätigkeiten der nora systems detailliert erfasst und untersucht. In dem Emissionskataster sind entsprechend den Angaben der nora systems bereits Entwicklungsspielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Die nora systems hat erklärt, die im Emissionskataster genannten Maßnahmen zur Minderung von Schallemissionen umzusetzen, dies aber teilweise vorerst zurückgestellt, bis sämtliche Begutachtungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens abgeschlossen sind. Für die Beurteilung der Schallemissionen im Geltungsbereich kann daher von der Umsetzung der ermittelten Maßnahmen ausgegangen werden. Die Fa. nora systems hat der Verwendung des Emissionskatasters als Grundlage für die Begutachtung des Gewerbelärms im Bebauungsverfahren zugestimmt.

Daneben wirkt von Westen der Baubetriebshof der Stadt Weinheim auf das Plangebiet ein. Zur Erfassung der Betriebstätigkeit fand eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter des Baubetriebshofes statt.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der TA Lärm beurteilt.

**Am Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird in den urbanen Gebieten der maßgebliche Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten. Überwiegend wird sogar der deutlich niedrigere Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf. Hier werden Pegel von bis 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) nächstgelegenen zu dem angenommenen offenen Tor ermittelt. Die Unterschiede zwischen den Szenarien „Normalbetrieb“ und „Winterdienst“ sind sehr geringfügig und haben für die Beurteilung keine Bedeutung. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den

Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **am Tag (06:00-22:00 Uhr)** aufgrund der Betriebsvorgänge des Baubetriebshofs ausgeschöpft. Am Gebietsrand außerhalb der bebaubaren Fläche treten geringfügige Überschreitungen unter 0,5 dB auf, die für die Beurteilung nicht relevant sind.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet liegen deutlich, mindestens 15 dB unter den zulässigen Werten.

**In der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** stellt sich die schalltechnische Situation in den urbanen Gebieten deutlich ungünstiger dar als am Tag. An den nördlichen Plangebietsgrenzen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ausgeschöpft bzw. nächstgelegenen zu nora systems um bis zu 3 dB(A) überschritten. Nächstgelegenen zum Parkplatz des Baubetriebshofs ergeben sich geringfügige Überschreitungen von unter 0,5 dB, die allerdings im Rahmen der durchgeführten Gesamtbetrachtung als zumutbar einzustufen sind, auch, da sie nur während des Winterdienstes auftreten. Mit zunehmendem Abstand wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert **in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet treten in den urbanen Gebieten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf und liegen mit knapp 63 dB(A) noch 2 dB unter den zulässigen Werten.

In den urbanen Gebieten nördlich der Viernheimer Straße sind auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht Wohnnutzungen auszuschließen bzw. sind die bebaubaren Flächen so zu reduzieren, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts vermieden wird.

Diese Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b, in dem eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist demnach zwingend erforderlich (vgl. Kapitel 6.1.1.1)

Bei Umsetzung der o.g. Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Gewerbelärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

### 5.1.3. Staub

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Staubprognose beauftragt. Hierbei wurden die Staubimmissionen im Plangebiet und in der näheren Umgebung durch ein lufthygienisches Gutachten beurteilt. Grundlage der Beurteilung der luftverunreinigenden Stoffe Schwebstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) sowie Staubniederschlag ist die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft).

Gemäß TA Luft kann eine detaillierte Betrachtung von Staubemissionen unterbleiben bei

- a) geringen Emissionsmassenströmen (Bagatellmassenströme)
- b) einer geringen Vorbelastung
- c) bei irrelevanten Zusatzbelastungen

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass von vier untersuchten staubemittierenden Anlagen bei dreien die Bagatellmassenströme nicht überschritten werden. Für diese Anlagen waren daher gemäß TA Luft keine weitergehenden Betrachtungen erforderlich.

Lediglich die Staubemissionen einer Anlage der nora systems GmbH überschreiten den Bagatellmassenstrom der TA Luft. Deshalb wurde für diesen die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch den geänderten Betrieb ermittelt.

Gemäß TA Luft liegt eine nur irrelevante Zusatzbelastung vor, wenn

- die Emissionen von Staubbiederschlag unter  $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$  liegen und
- sich die Emissionen von Schwebstaub ( $\text{PM}_{10}$ ) um nicht mehr als 3 % des zulässigen Jahresmittelwertes von  $40 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$  erhöhen (entspricht +  $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

### **Staubbiederschlag:**

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Verteilung der Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag im Jahresmittel dar. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände selbst auf.

In dem gesamten Rechengelände inkl. Untersuchungsbereich liegt die Zusatzbelastung durch Staubbiederschlag unter  $10,5 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ , also unter der Irrelevanzschwelle der TA Luft. Die Zusatzbelastungen sind somit irrelevant im Sinne der TA Luft. Eine Bestimmung weiterer Immissionskenngrößen ist daher nicht erforderlich.

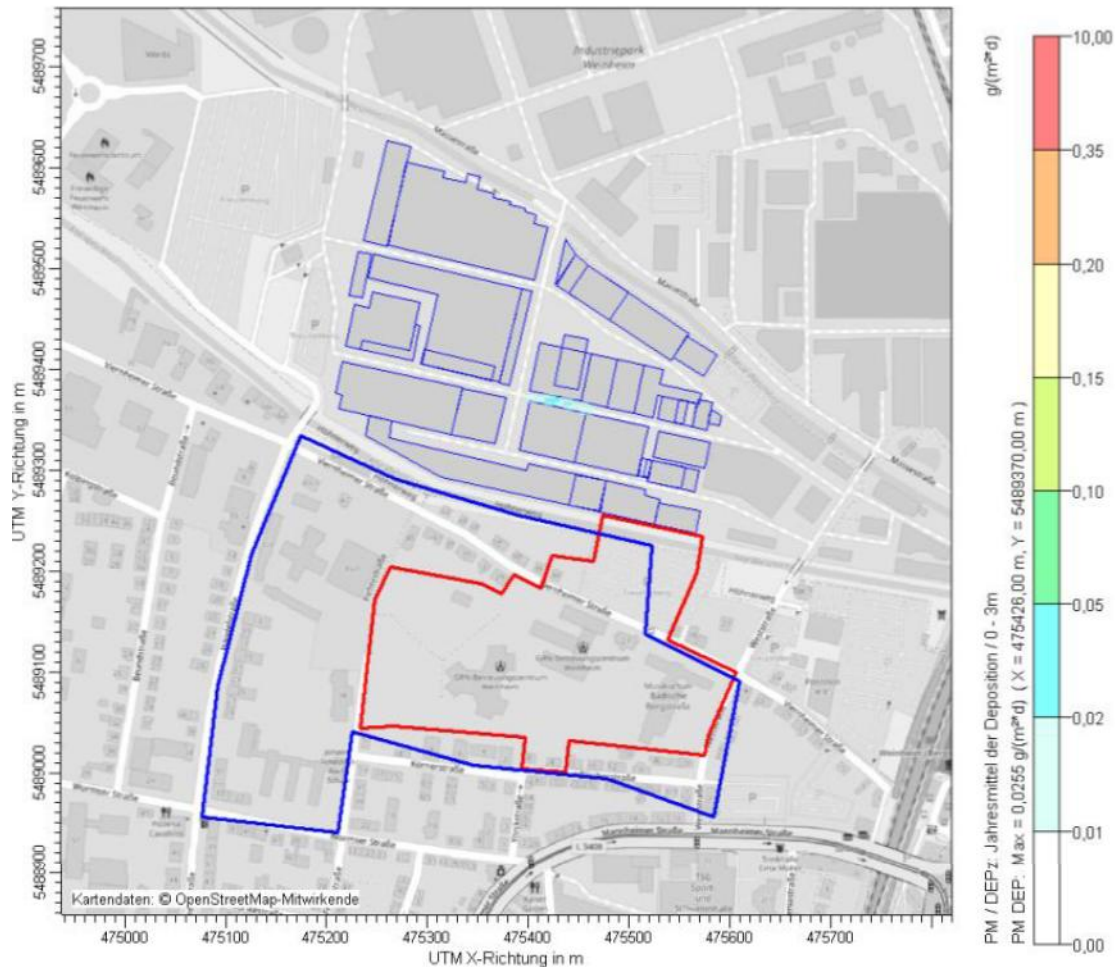
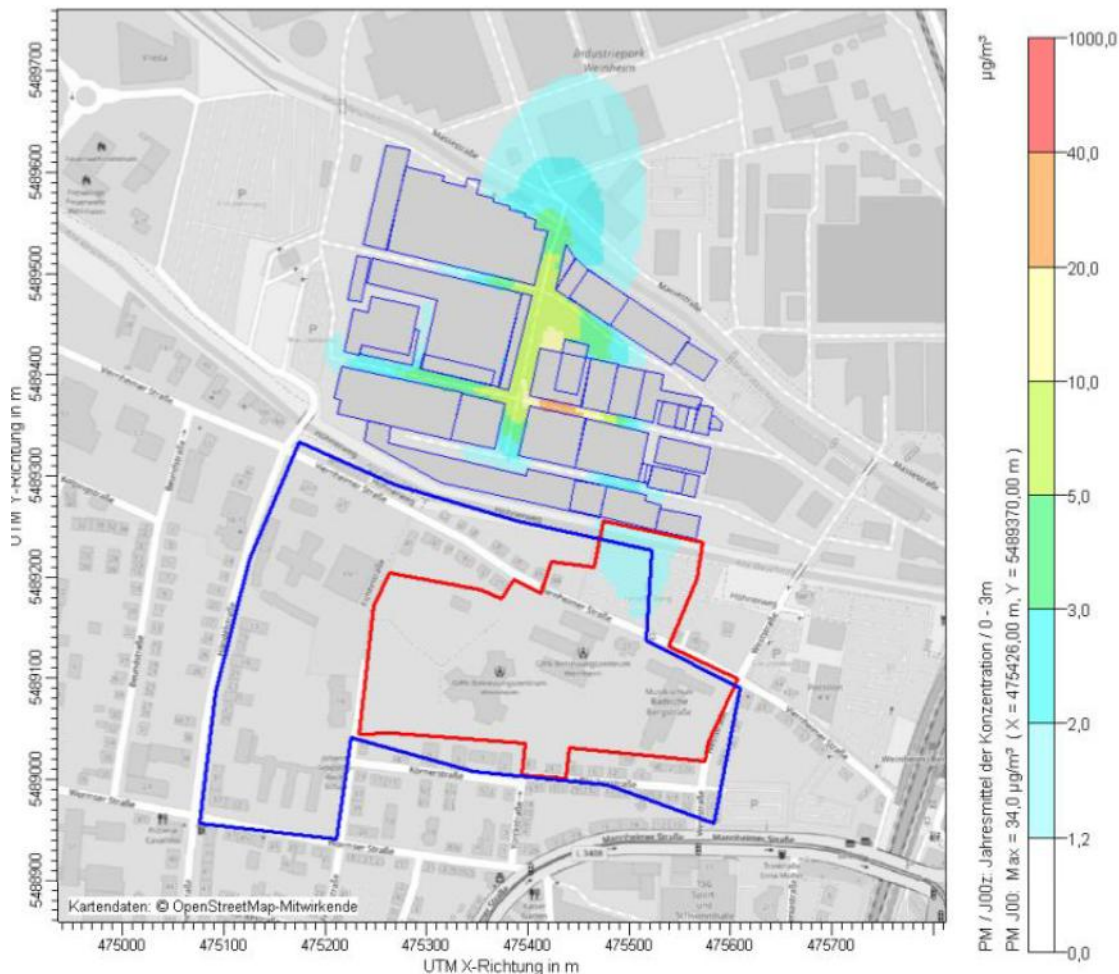


Abbildung 14: Zusatzbelastung durch Staubniederschlag im Jahresmittel (g/(m<sup>2</sup> x d)) (Quelle: Müller-BBM, 2019)

### Schwebestaub

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der **Zusatzbelastung** an Schwebestaub (PM<sub>10</sub>) im Jahresmittel. Das Immissionsmaximum tritt auf dem Betriebsgelände Freudenberg auf. Mit zunehmender Entfernung von den Quellen nimmt die Immissionszusatzbelastung rasch ab.



**Abbildung 15: Zusatzbelastung durch Schwebstaub PM<sub>10</sub> im Jahresmittel (µg/m<sup>3</sup>) (Quelle: Müller-BBM, 2019)**

Die Irrelevanzschwelle für Schwebestaub PM<sub>10</sub> gemäß TA Luft beträgt 3,0% des Immissionswertes von 40 µg/m<sup>3</sup> (entsprechend ca. 1,2 µg/m<sup>3</sup>). Auf farblich nicht hinterlegten Flächen ist die Zusatzbelastung irrelevant im Sinne der Nr. 4.2.2 TA Luft.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass im Untersuchungsbereich die Zusatzbelastung weitgehend unter 1,2 µg/m<sup>3</sup> liegt. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird das Irrelevanzkriterium mit einer Zusatzbelastung von max. 1,6 µg/m<sup>3</sup> nur geringfügig um 0,4 µg/m<sup>3</sup> überschritten.

In der Staubimmissionsprognose wurde deshalb für den Schwebestaub weitergehend die Gesamtbelastung (bestehend aus Vorbelastung und Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark) betrachtet.

Zur Bestimmung der Vorbelastung wurden die Messdaten der zwei nächstgelegenen Stationen der LUBW (Mannheim-Nord und Heidelberg) herangezogen (Jahresmittelwerte und Überschreitungshäufigkeiten der Messstationen können im Gutachten eingesehen werden). Für die Umgebung des Untersuchungsbereichs sind die Messdaten beider Stationen als tendenziell überschätzend anzusehen, da bei der Station Mannheim-Nord bereits der Einfluss der umliegenden Industrie erfasst wird und keine hochbelastete Straßen wie bei der Station Heidelberg vorliegen.

Auf dieser Basis werden folgende Vorbelastungen bzgl. des Immissions-Jahreswertes angenommen:



- PM<sub>10</sub> 17 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub> 12 µg/m<sup>3</sup>

Die **Schwebstaub**-Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der gutachterlich ermittelten Zusatzbelastung aus dem südlichen Industriepark von 1,6 µg/m<sup>3</sup> sowie der Vorbelastung, die auf Grundlage der Daten aus den beiden genannten Messstationen ermittelt wurden. Sie beträgt demnach

- für PM<sub>10</sub> 18,6 µg/m<sup>3</sup> und
- für PM<sub>2,5</sub> mit 13,6 µg/m<sup>3</sup>.

Die maßgeblichen Immissions-Jahreswerte von 40 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) bzw. von 25 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>) werden deutlich unterschritten.

Gemäß TA Luft ist für Schwebestaub PM<sub>10</sub> zusätzlich zum Immissions-*Jahreswert* ein Immissions-*Tagesmittelwert* zu beachten. Dieser beträgt

- 50 µg/m<sup>3</sup> bei maximal 35 Überschreitungen pro Jahr

Aus der Fachliteratur ist zu entnehmen, dass dieser PM<sub>10</sub>-*Tagesmittelwert* eingehalten ist, wenn der PM<sub>10</sub>-*Jahresmittelwert* nicht mehr als 27 bis 30 µg/m<sup>3</sup> beträgt. Da dies hier deutlich der Fall ist, wird eine Unterschreitung der Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

#### 5.1.4. Geruch

Wie im Kapitel 1.4.2. beschrieben ist, liegt der Geltungsbereich innerhalb einer gewachsenen Struktur aus unterschiedlichen Nutzungen. Dazu zählen das GRN-Betreuungszentrum (Pflegeheim mit geriatrischer Reha-Klinik), die Wohnbebauung entlang der Viernheimer Straße, verschiedene öffentliche Nutzungen sowie der nördlich des Geltungsbereiches direkt hinter der Alten Weschnitz befindliche Industriepark Freudenberg mit verschiedenen produzierenden Industriebetrieben.

Der nächstgelegene Industriebetrieb innerhalb des Industrieparks ist die Fa. nora systems, die u. a. durch Vulkanisationsprozesse hochwertige Bodenbeläge und Schuhkomponenten aus Kautschuk herstellt. Durch den Produktionsprozess werden Gerüche emittiert, die auf das Plangebiet einwirken. Zudem bestehen innerhalb des Industrieparks Freudenberg weitere Betriebe bzw. Anlagen die ebenfalls (Vulkanisations-) Gerüche emittieren. Neben diesen Betrieben bestehen weitere Anlagen im Umfeld des Geltungsbereiches, die olfaktorisch auf den Planungsbereich einwirken können. Potentielle weitere geruchsemittierende Anlagen sind der westlich an den Geltungsbereich angrenzende städtische Baubetriebshof (Lagerung von Straßenkehricht), die südöstlich des Geltungsbereichs angesiedelte Fa. Naturin-Viscofan (Herstellung von Wurstpellen), das an der Viernheimer Straße gelegene Restaurant, ein Kochstudio und eine Bäckerei in der Händelstraße sowie die auf dem GRN-Areal selbst vorkommende Quellen (GRN-eigene Wäscherei und diverse Tiergehege).

Auf Grund der angrenzenden Betriebe und Anlagen sowie Hinweisen auf potentielle Geruchseinwirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Geruchsgutachten in Form einer Geruchsrasterbegehung durchgeführt. Dabei werden durch ge-

schulte Probanden die Geruchsstundenhäufigkeit gemessen.<sup>3</sup> Die einzelnen Geruchsarten wurden im Vorfeld der Rasterbegehung erfasst und können so von den Probanden während der Begehung zugeordnet werden.

### **Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung (Bestandssituation)**

Zur Ermittlung der Geruchsbelastung im Bestand wurde im Zeitraum von 06.01.2018 bis 22.12.2018 eine Geruchsrasterbegehung nach den Vorgaben der DIN EN 16841-1 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Begehung können wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden, denn sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Die GIRL wurde in Baden-Württemberg mit dem Erlass vom 25.11.1994 eingeführt.

Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist. Gemäß Nr. 3.1 der GIRL sind i. d. R. von Anlagen herrührende Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung, die in nachfolgender Abbildung aufgeführten Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden als Anteil an den Jahresstunden.

Wohn- /Mischgebiete	Gewerbe- /Industriegebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

**Abbildung 16: Immissionswerte für verschiedene Nutzungskategorien gemäß GIRL**

Die in der GIRL genannten Immissionswerte beziehen sich auf Wohnnutzungen innerhalb der jeweiligen Gebiete. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete ist daher nicht für Büronutzungen maßgeblich. Beschäftigte anderer Betriebe haben dennoch einen Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher im Einzelfall festzulegen.

Die in der durchgeführten Geruchsrasterbegehung ermittelten Immissionswerte liegen zwischen 0,07 (Rasterfläche VIII, Bereich um das Adam-Karrillon-Haus) und 0,26 (Rasterfläche I, Bereich um den Baubetriebshof).

Die ermittelten Immissionswerte liegen auf den Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (I bis III) zwischen 0,19 im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Viernheimer Straße bzw. im nördlichen GRN-Areal und 0,26 im Bereich des Be-

<sup>3</sup> Das genaue Messverfahren geht aus dem Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, MüllerBBM, vom 16.04.2019 hervor.

triebshofs. Auf der Fläche III (entspricht im Wesentlichen dem MU 5) wurde ein Immissionswert von 0,22 gemessen. Auf den Flächen des GRN-Areals südlich der Viernheimer Straße (Rasterflächen V und VI) kommt das Gutachten auf einen Wert von 0,10 bzw. 0,12. Entsprechend wird der Immissionswert der GIRL von 0,10 auf fast allen Flächen überschritten.

Die Werte entsprechend der Gesamtbelastung aller aufgenommen Geruchsarten ist in der Abbildung 17 ersichtlich.

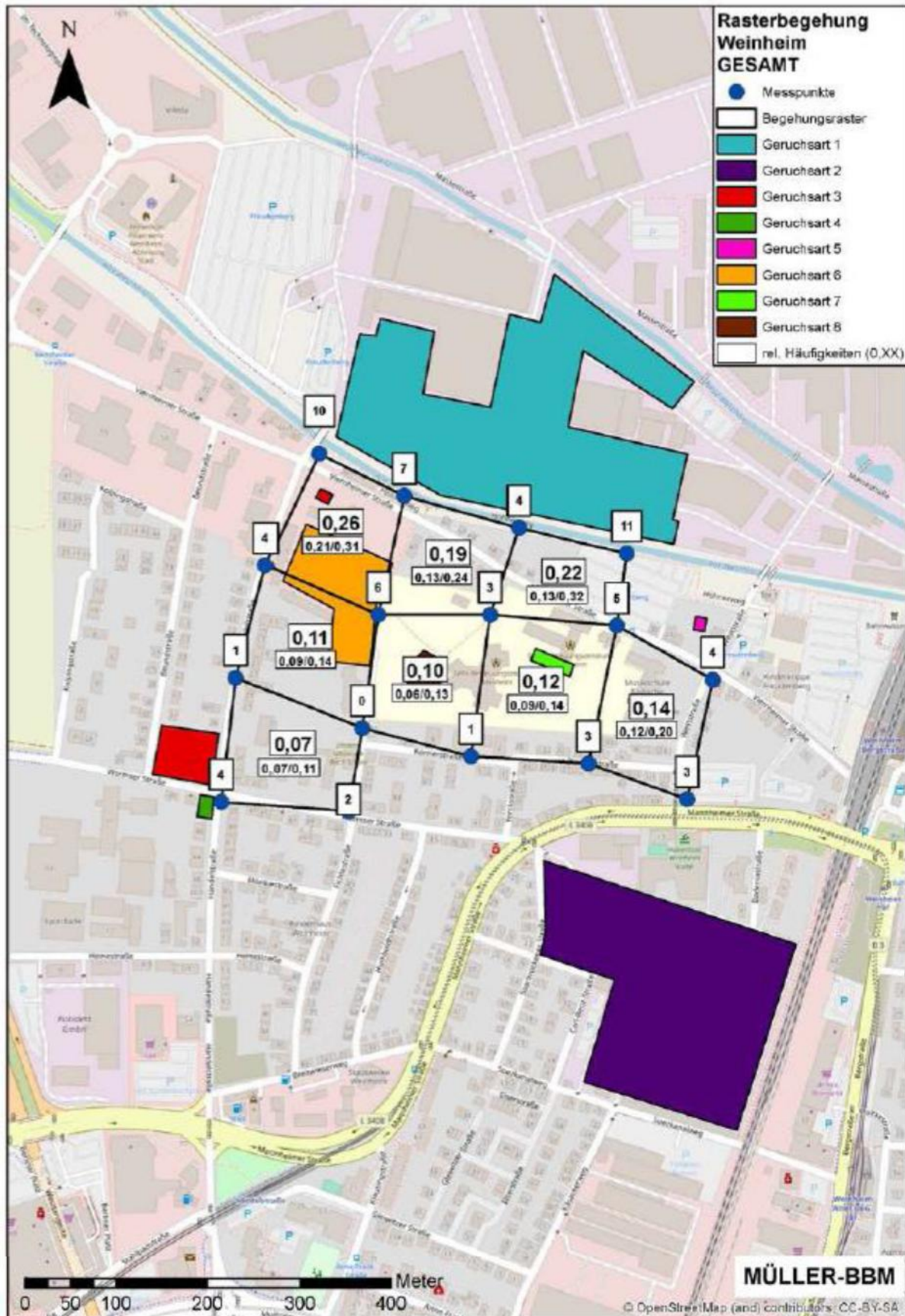


Abbildung 17: Gemessene Immissionswerte aller einwirkender Geruchsarten (Müller BBM)

Bei der Einzeldarstellung der Geruchsarten erkennt man, dass die Geruchsart „Vulkanisation“ (Betriebe auf dem Industriepark Freudenberg) den höchsten Anteil an den

gemessenen Geruchsstunden beiträgt. Alleine durch diese Geruchsart werden entlang der Viernheimer Straße Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 erreicht und überschreiten so bereits die Immissionswerte der GIRL deutlich. Die Immissionswerte dieser Geruchsart auf dem südlichen GRN-Areal liegen bei 0,08 bzw. 0,11 (gemittelt für die Rasterfläche).

Die gemessenen Immissionswerte innerhalb des Geltungsbereiches liegen entlang der Viernheimer Straße (MU 5 und nördlicher Teilbereich MU 2) auf gleichem Niveau wie die Immissionswerte für die bereits bestehenden Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches. Im Geltungsbereich weiter südlich (weite Teile des MU 2 (Bestandsgebäude und Neubauten), MU 3 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude), MU 1 (Neubauten) sowie MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) liegt der gemessene Immissionswert unter den Werten, die für die Rasterzone mit den Bestandsgebäuden an der Viernheimer Straße gemessen wurden. Bei Betrachtung der gemittelten Immissionswerte der Rasterflächen ist davon auszugehen, dass es im südlichsten Geltungsbereich (vor allem in den festgesetzten Wohngebieten WA 1 (Neubauten) und WA 2 (bestehende Wohngebäude an der Blücherstraße) jedoch in Teilen zu keinen oder nur geringfügigen Immissionswertüberschreitungen kommt.

Die gemessenen Immissionswerte aus der Geruchsart „Vulkanisation“ sind in der Abbildung 18 ersichtlich. Daraus geht hervor, dass die immissionswertbestimmende Geruchsart der Vulkanisationsgeruch ist. Die anderen Geruchsarten wie die Gerüche der Fa. Naturin (Wurstpelle), des Bauhofes (Straßenkehrer) oder auch die ohnehin künftig entfallende Wäscherei wirken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer maximalen relativen Geruchsstundenhäufigkeit von jeweils 0,01, im Falle des MU 4 (Adam-Karrillon-Haus) mit 0,04 aus. Alleine für die Geruchsart „Vulkanisation“ wurden innerhalb der Rasterflächen entlang der Viernheimer Straße (bestehende Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sowie MU 5a, MU 5b sowie nördlichster Teilbereich des MU 2 (bestehendes Bettenhaus und ergänzende Neubauten)) Immissionswerte von 0,16 bis 0,21 für die Rasterfläche gemessen.

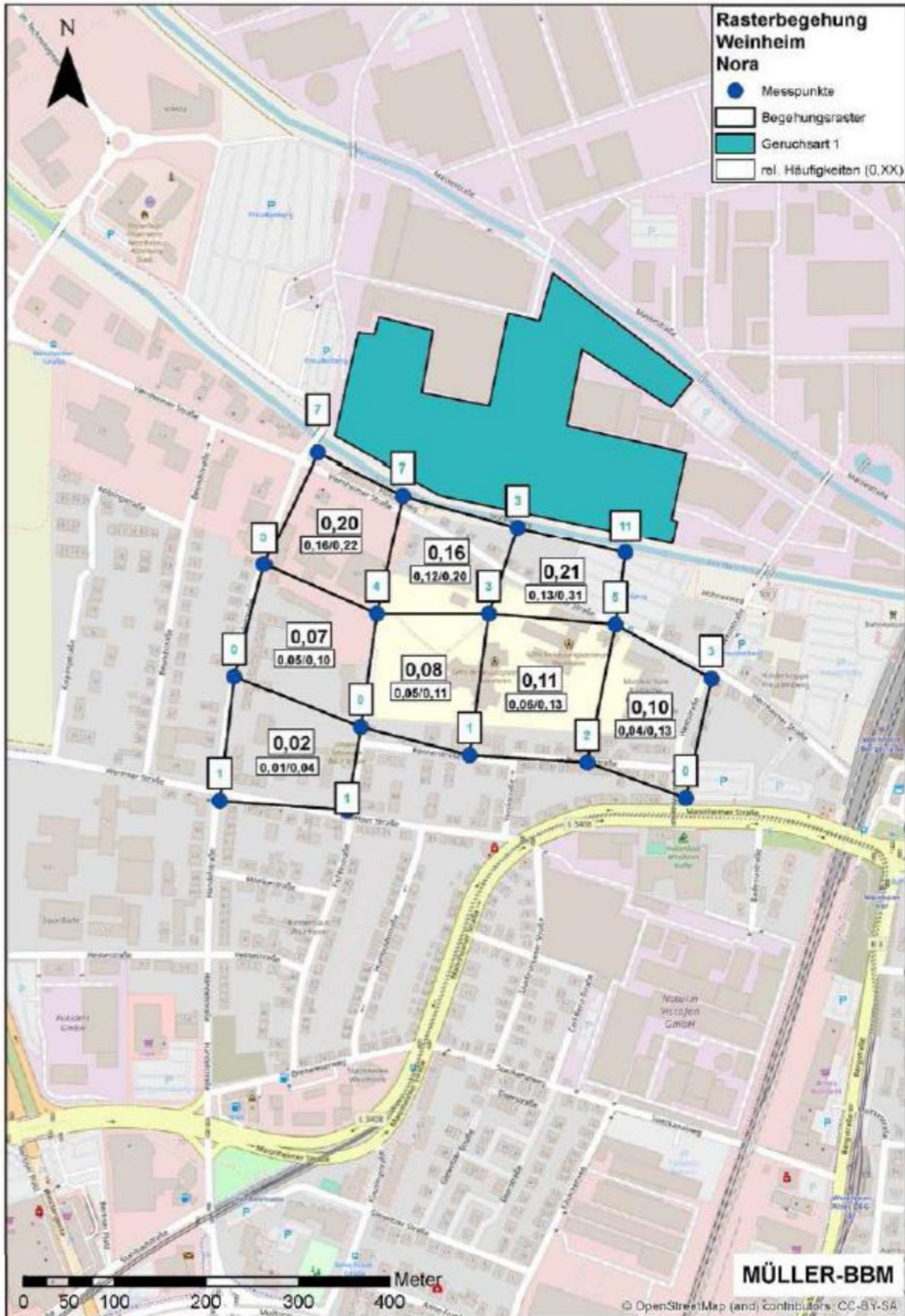


Abbildung 18: Gemessene Immissionswerte der Geruchsart „Vulkanisation“ (Müller BBM)

Gemäß dem Gutachten können die Ergebnisse der Messungen zwar im Hinblick auf die meteorologischen Bedingungen im durchgeführten einjährigen Messzeitraum als nicht repräsentativ angesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in einem repräsentativen Jahr die zulässigen Immissionswerte von 0,10 und ggf. bis zu 0,15 zumindest auf einem Teil der maßgeblichen Rasterflächen (I bis III, also entlang der Viernheimer Straße) überschritten werden.

Die Betriebsauslastung des Hauptemittenten (nora systems GmbH) und des weiteren maßgeblichen Emittenten (Naturin Viscofan GmbH) lag bei ca. 70 % bzw. ca. 90 %. Aufgrund der Auslastungsreserven im Messzeitraum von 30 % bzw. 10 % können in einem Jahr mit maximaler Auslastung der Betriebe, insbesondere in Bezug auf die Geruchsart Vulkanisation, höhere Geruchsstundenhäufigkeiten möglich sein.

Aufgrund der nicht repräsentativen Windrichtungsverteilung innerhalb des einjährigen Begehungszeitraums und der Lage von nora systems nördlich des Geltungsbereichs, ist in einem durchschnittlichen Jahr eine von dem Ergebnis der Rasterbegehung abweichende Gesamtbelastung zu erwarten. Denn die Häufigkeiten von Winden aus nördlicher und östlicher Richtung lagen im Begehungszeitraum über den Durchschnittswerten, wohingegen Winde aus südlich bis südöstlicher Richtung unterdurchschnittlich oft vertreten waren. Daraus folgt, dass im Geltungsbereich windrichtungsabhängige Immissionen der Geruchsart Vulkanisation in einem durchschnittlichen Jahr geringer ausfallen können. Immissionen, die auf diffus im Nahbereich, d. h. z. B. über Fensteröffnungen und ggf. über dachnahe Quellen freigesetzte Emissionen zurückzuführen sind, sind hiervon jedoch unbeeinflusst. Aufgrund der Auslastungsreserve des Betriebes sind wiederum höhere Immissionen möglich.

Aufgrund der geringen Belastung durch den weiteren maßgeblichen Emittenten (Geruchsart Wurstpelle (Naturin): max. 0,04), der vergleichsweise geringen Abweichung der Windverhältnisse zu einem durchschnittlichen Jahr und der gleichzeitig hohen Betriebsauslastung im Untersuchungszeitraum, ist davon auszugehen, dass sich die nicht repräsentative Windrichtungsverteilung bzw. die Auslastungsreserve im Hinblick auf diesen Emittenten nicht oder nur geringfügig auf die beurteilungsrelevante Gesamtbelastung auswirkt.

Die für den Istzustand diskutierten Abweichungen aufgrund der nicht repräsentativen meteorologischen Bedingungen sowie der Auslastungsreserven der Betriebe gelten ebenfalls für den Planzustand. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 "Viernheimer Straße/Fichtestraße" entfallen die Emittenten auf dem GRN-Areal (Wäscherei und Tierhaltung).

Die Immissionshäufigkeiten sind in den Planzuständen im Vergleich zum Istzustand nur geringfügig, d. h. maximal um 0,02 geringer. Im Planzustand ohne die Geruchsarten Wäscherei und Tiergehege ist bei allen Rasterflächen innerhalb des Geltungsbereiches in den Planzuständen die Bewertung im Vergleich zum Istzustand fast unverändert, die Werte gehen um maximal 0,01 zurück.

### **Maßgeblicher Immissionswert**

In Baden-Württemberg wurde die GIRL per Erlass am 25.11.1994 eingeführt. Obwohl es sich bei der GIRL nicht um ein rechtlich verbindliches Regelwerk handelt, kann sie zur Bewertung von Geruchsbelästigungen in der Bauleitplanung herangezogen werden. Sie enthält technische Normen, die auf Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen beruhen und insoweit die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten generellen Sachverständigengutachten haben. Sie stellt damit eine

sachgerechte, wenn auch nicht ausschließliche Erkenntnisquelle zur Feststellung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen dar, die von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgehen. Dabei ist zu erkennen, dass die GIRL in der Praxis dennoch auch als „bindende Rechtsvorschrift“ angewendet wird. Die GIRL kann nicht nur bei der Vorhabenzulassung, sondern auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogen werden, wie in der ständigen Rechtsprechung bestätigt ist.

Bei den unter Nr. 3.1 der GIRL genannten Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden (Nr. 4 der GIRL). Eine Geruchsmission ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Nach Tabelle 1 der GIRL (siehe Abb. 16) gilt für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert von 0,10, für Gewerbe-/Industriegebiete ein Immissionswert von 0,15.

Für urbane Gebiete ist in der GIRL kein Immissionswert festgelegt. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist daher in Einzelfall festzulegen. Urbane Gebiete (MU) sind nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 eine Unterform (§ 6a) von Mischgebieten. Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des urbanen Gebiets gegenüber Immissionen ist allerdings festzustellen, dass jedenfalls für den Lärm ein deutlich geringeres Schutzniveau anzunehmen ist als bei Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO. Denn die parallel zur Einführung des § 6a BauNVO angepasste TA Lärm legt als Richtwert für den Tageszeitraum im MU 63 dB(A) fest, während für ein MI 60 dB(A) gelten. Damit liegt das MU diesbezüglich näher am Schutzniveau eines Gewerbegebiets (65 dB(A)) als am MI. Es kann daher in Frage gestellt werden, ob für Geruchsbelastungen im MU zwingend von einem Immissionswert von 0,10 ausgegangen werden muss.

In der Rechtsprechung wurde vielfach betont, dass die GIRL nur ein Kriterium zur Bewertung von Geruchsmissionen ist. So darf die Beurteilung von Geruchsmissionen nicht in jedem Fall allein an den in der GIRL festgelegten Immissionswerten für die Geruchshäufigkeit orientiert werden. Zur Frage der Zumutbarkeit hat jeweils eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. So markieren die in Nr. 3.1 der GIRL festgelegten Werte nicht stets die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen. Insbesondere in denjenigen Fällen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Störintensität und Schutzwürdigkeit aneinandergrenzen, bedarf es einer wechselseitigen Rücksichtnahme und dementsprechend einer „Mittelwert- oder Zwischenwertbildung“. Die durch schutzbedürftige Nutzungen zu duldenen Immissionen können insoweit nach Maßgabe der notwendigen planerischen Abwägung im Bebauungsplan behandelt werden.

Es handelt sich somit bei dem nach der GIRL zu beachtenden Immissionswert lediglich um einen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigenden Aspekt. Die GIRL-Immissionswerte stellen lediglich Orientierungswerte dar, die nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit im Einzelfall ausreichend sind und daher einer Überprüfung im konkreten Einzelfall bedürfen.

Der Wortlaut der GIRL ist hierzu wie folgt:

„Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.“



Die absolute Grenze, die auch im Rahmen der Abwägung in der Bauleitplanung nicht überschritten werden darf, stellt die Unzumutbarkeit der Einwirkung dar, die in der Regel mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichgesetzt wird.

### **Würdigung der konkret vorliegenden Situation**

Die Geruchsrasterbegehung hat gezeigt, dass in Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in den umliegenden Bestandsbereichen entlang der Viernheimer Straße mit bis zu 0,26 eine deutliche Überschreitung des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 besteht.

Am deutlichsten sind diese Überschreitungen entlang der Viernheimer Straße, in der sich auch die bestehenden Wohngebäude befinden.

Wie unter 1.5.2 beschrieben, bestehen die im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen bereits seit Jahrzehnten. Das ehemalige Kreispflegeheim (heute GRN-Betreuungszentrum) besteht seit 1885, die ersten Wohnhäuser in der Viernheimer Straße wurden in den 1920er Jahren errichtet. Die Gebäude des ehemaligen Schlachthofes (heutiger Bauhof) wurden um 1898 errichtet, fast zeitgleich mit den ersten Gebäuden auf den Industriepark (Haarwäscherei um 1896 im Bereich des Hauptbahnhofes). Auf dem Gelände unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches auf dem Standort der heutigen Fa. nora systems waren jedenfalls Anfang der 1930er Jahre lediglich ein Gebäude vorhanden, auch wenn die Fläche bereits Teil des Industrieparks waren. 1949 begann die Herstellung von Kautschuk-Bodenbelägen im damaligen Freudenberg-Werk.

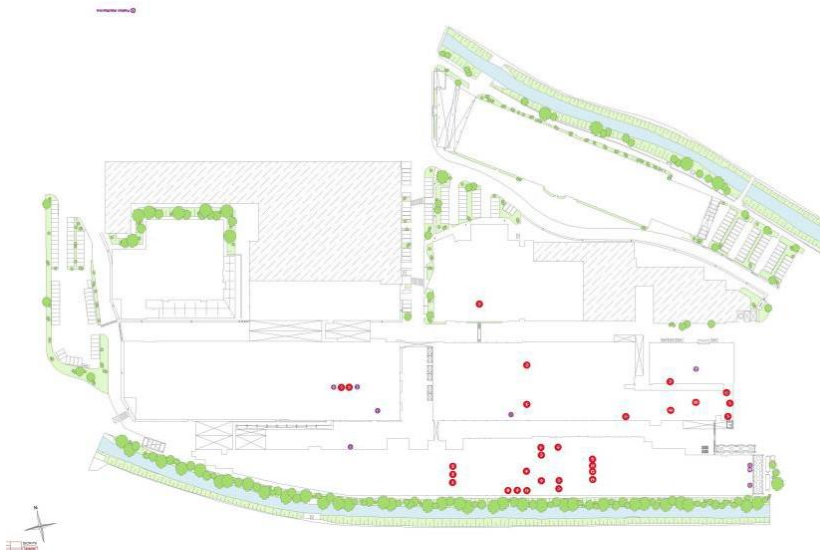
So bestehen schutzwürdige Nutzungen wie Wohngebäude und die Pflege- bzw. Kliniknutzung in einer räumlichen Nähe zu produzierenden Industriebetrieben. Es handelt sich dabei um eine seit über 70 Jahren bestehende gewachsene Gemengelage. Die Gerüche können folglich als ortsüblich definiert werden (s.u.).

Unabhängig vom Bebauungsplanaufstellungsverfahren bestehen die in der Rasterbegehung festgestellten Geruchsemissionen bereits seit Jahrzehnten an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Pflegeeinrichtung), wobei die Pflegeeinrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, eine gegenüber dem Wohnen noch höhere Sensibilität haben dürften. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“ wird diese Situation weder ausgelöst noch verschärft. Durch den Bebauungsplan wird keine schutzwürdige Nutzung zugelassen, die näher als die bereits bestehende Wohnbebauung an den Industriepark heranrückt (siehe Abb. 20: rote Markierung: bestehende Wohnbebauung, orange: geplante Wohnnutzung, MU 5a). Eine Fortführung der bestehenden Wohnbebauung, wie sie der Bebauungsplan zulässt, ist zudem bereits heute nach § 34 BauGB zulässig.

Innerhalb des MU 5 wird eine Gliederung der Nutzungen so vorgesehen, dass im MU 5b, also dem Teilbereich der näher an den Industriepark heranrückt, ausschließlich nicht stöempfindliche Nutzungen (Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke), die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden. Alle empfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke oder Beherbergungsgewerbe werden auf der Teilfläche des MU 5b ausgeschlossen. Somit rückt auch mit der überbaubaren Fläche des MU 5b keine stöempfindliche Nutzung an den Industriepark heran. Die weniger stöempfindliche Nutzung im MU 5b kann nach der Umsetzung als „Riegel“ zwischen

der industriellen Nutzung und dem urbanen Gebiet eher dazu beitragen, die Nutzungen zu entzerren.

Die konkrete Bebauung des MU 5 war Gegenstand eines Investorenauswahlverfahrens, bei dem unterschiedliche Entwürfe für dieses Gebiet in Form eines Wettbewerbs durch eine Jury bewertet wurden. In der Jury war auch ein Vertreter der Freudenberg Real Estate (FRE) vertreten. Die Auslobung wurde im Vorfeld ebenfalls mit der FRE einvernehmlich abgestimmt, insbesondere hinsichtlich der Fragen, bis in welche Tiefe eine Wohnbebauung erfolgen kann und welche Nutzungsarten auf den verbleibenden Grundstücksflächen denkbar sind.



**Abbildung 19: potentielle Geruchsquellen nördlich der Weschnitz (Quelle: MüllerBBM)**



**Abbildung 20: Vorhandene (rot) und geplante (orange) Wohnnutzung nördlich der Viernheimer Straße**

Südlich der Viernheimer Straße soll das bestehende Bettenhaus der Pflegeeinrichtung umgenutzt werden. Die geplante ergänzende Neubebauung an der Nordseite der

Viernheimer Straße wäre ebenfalls nach § 34 BauGB bereits zulässig, die weiteren geplanten Neubauten befinden sich weiter südlich.

So wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bestehende Immissionssituation nicht verschärft. Sowohl räumlich gesehen, da die neue schutzwürdige Nutzung nicht näher an die emittierenden Betriebe heranrücken, als auch vom Schutzgrad der Nutzungen her. Derzeit ist gemäß § 34 BauGB eine Wohnnutzung im Bereich der Viernheimer Straße entweder bereits genehmigt (Bestandsgebäude) oder zulässig. Südlich der Viernheimer Straße besteht zudem neben den Wohngebäuden das GRN-Betreuungszentrum, das als Pflege- und Klinikbetrieb einen sehr hohen Schutzanspruch sowie Störempfindlichkeit aufweist. Im Bebauungsplan ist gemäß der Zielstellung sowie der vorhandenen Ausprägung des Plangebietes die Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Insofern wird das Konfliktpotential innerhalb des Geltungsbereiches weder ausgelöst noch verschärft, sondern lediglich vorgefunden und tendenziell eher gemindert.

Grundsätzlich ist gemäß der Kommentierung der einschlägigen Regelungen im BauGB sowie der Rechtsprechung die Verpflichtung, Beeinträchtigungen, die erstmals durch die Planung ausgelöst werden, zu vermeiden, größer als solche, die die Planung vorfindet. Daher kann die Berücksichtigung von Vorbelastungen an Immissionen eine durch die Planung bestätigte (noch zumutbare) Beeinträchtigung rechtfertigen.

In Gemengelagesituationen gilt ein Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

In Nr. 5 (Beurteilung im Einzelfall) der GIRL wird ausgeführt, dass zu berücksichtigen sei, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Das bedeutet zum einen, dass die betroffenen Betriebe gehalten sind, verhältnismäßige Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Zum anderen sind die Flächen, auf die die Immissionen einwirken damit belastet, ein höheres Maß an Beeinträchtigungen hinnehmen zu müssen, als dies normalerweise der Fall ist.

In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 (BVerwG 4 C 3.16) heißt es:

„Bei der Bestimmung der Zumutbarkeit von Belästigungen sind etwaige Vorbelastungen schutzmindernd zu berücksichtigen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären. Soll in einem erheblich vorbelasteten Gebiet ein weiteres emittierendes Vorhaben zugelassen werden, ist das nach der Rechtsprechung des Senats jedenfalls dann möglich, wenn hierdurch die vorhandene Immissionssituation verbessert oder aber zumindest nicht verschlechtert wird, sofern die Vorbelastung die Grenze zur Gesundheitsgefahr noch nicht überschritten hat (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und das - immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige - Vorhaben den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG genügt.“

## **Bewertung der Immissionsbelastung durch die zuständige Immissionsschutzbehörde sowie die Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH**

Die vorliegenden Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung, in der die Überschreitung der Immissionswerte der GIRL erfasst wurden, wurden im Vorfeld der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Unteren Immissionsschutzbehörde (Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz beim Rhein-Neckar-Kreis) sowie der Unternehmensgruppe Freudenberg und der nora systems GmbH zur Kenntnis gegeben.

Darüber hinaus fand am 04.03.2020 ein Gespräch mit Vertretern der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unternehmensgruppe Freudenberg, der nora systems GmbH und der Stadt Weinheim statt, in dem über die Ergebnisse der Geruchsrasterbegehung und künftige Planungen und Maßnahmen gesprochen wurde.

In diesem Gespräch wurde festgestellt, dass die Bestandssituation eine über Jahrzehnte gewachsene Gemengelage ist. Gemäß den Aussagen der Unteren Immissionsschutzbehörde gibt es bisher keine relevanten Beschwerden aus der Nachbarschaft auf Grund von Geruchsbelästigungen. Die Geruchsbelastung sei aufgrund der langen Historie als ortsüblich anzusehen. Eine Gesundheitsgefahr sei nicht gegeben. Es bestehe somit keine Gefahrenlage aus der sich eine Sanierungspflicht für die emittierenden Betriebe ergeben könne. Für ein Einschreiten der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehe weder eine Notwendigkeit noch eine Grundlage, zumal die Unternehmen Freudenberg und nora systems GmbH derzeit bereits Möglichkeiten der Emissionsreduktion prüften.

Aus Anlass der im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens erstellten Geruchsrasterbegehung, deren Ergebnisse die Stadt zur Verfügung gestellt hatte, hat die Freudenberg Real Estate (FRE) eine gutachterliche Betrachtung in Auftrag gegeben. Hierbei sollen

- alle potentiellen Geruchsquellen (Vulkanisationsgeruch) katalogisiert werden
- die Ist-Situation der Geruchsbeiträge modelltechnisch nachgebildet werden, um
- auf dieser Basis Konzepte zu einer Verbesserung der Geruchssituation außerhalb des Industrieparks zu entwickeln.

Durch die Modellrechnung kann die Wirksamkeit verschiedener Maßnahmen durch eine Ausbreitungsberechnung geprüft werden. Die so gefundenen wirksamen Maßnahmen müssen dann auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin geprüft werden. Die wirkungsvollen, technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen und somit die erwirkte Immissionsminderung sollen dann der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgestellt werden. Wird die erreichte Minderung von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht als ausreichend erachtet, werden weitere Maßnahmen auf eine Wirksamkeit und Umsetzbarkeit hin geprüft. Die Unternehmensgruppe Freudenberg ist somit in den Prozess einer Minderung der Geruchsimmissionen bereits eingestiegen und ist grundsätzlich bereit, die mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmten wirksamen, wirtschaftlich zumutbaren und technisch sinnvollen Maßnahmen umzusetzen. Es wird von den Beteiligten ein Zielzustand angestrebt, der unter Beibehaltung eines wirtschaftlichen Betriebes umgesetzt werden kann. Der Prüfprozess der einzelnen Maßnahmen dauert erfahrungsgemäß mehrere Monate. Von der Unternehmensgruppe Freudenberg und deren beauftragtem Gutachter wurde ein Zeitraum von vermutlich bis Ende 2020 geschätzt.

Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und war auch Gegenstand des Gesprächstermins am 04.03.2020. Darüber hinaus sieht die Untere Immissionsschutzbehörde kein weiteres Handlungserfordernis.

Die Grenzen der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen sind dann anzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen nicht mehr in Einklang zu bringen sind. Davon ist nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Dies ist nachvollziehbar, da durch die einwirkenden Gerüche im Plangebiet z.B. keine Übelkeit ausgelöst wird, was gemäß GIRL ein Indiz für eine Gesundheitsgefährdung darstellt. Selbst aus den Pflegeeinrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises auf dem GRN-Areal, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Menschen leben, sind keine Beschwerden über die Geruchsbelastungen bekannt, insbesondere keine, die auf gesundheitliche Folgen oder erhebliche Beeinträchtigungen schließen lassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die Konvertierung des heutigen GRN-Areals in ein, bezogen auf die Immissionen robusteres urbanes Gebiet, gebildet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung auch weiterhin keine Gesundheitsgefahr für die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen bzw. künftigen Bewohner besteht. Im Zusammenhang mit der parallel von Seiten der Unternehmensgruppe Freudenberg und nora systems GmbH grundsätzlich beabsichtigten Minderung der Geruchsmissionen ist demnach tendenziell von einer Entspannung der Geruchsmissionslage auszugehen. Gegenüber der heutigen Situation, die bereits zu keiner unzumutbaren Immissionslage führt, wird also eine Verbesserung herbeigeführt.

### **Zusammenfassung und abwägende Beurteilung**

Im Ausgangszustand besteht seit Jahrzehnten eine Gemengelage, in der schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen und die Pflege- und Reha-Einrichtungen des Rhein-Neckar-Kreises neben emittierenden Betrieben bestehen. Immissionslagen, die ein Eingreifen der Unteren Immissionsschutzbehörde bedingten, sind daraus bislang nicht entstanden. Die Untere Immissionsschutzbehörde stuft die bestehenden und gutachterlich festgestellten Geruchsbelastungen als ortsüblich ein. Es steht nicht in Frage, dass, trotz der überschrittenen Immissionswerte der GIRL, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Grenzwerte der GIRL sind nicht schematisch anzuwenden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Besonderheiten des jeweiligen Plangebiets und seiner Umgebung, insbesondere auch im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen, zu berücksichtigen. In der Abwägung sind neben der Vorsorge vor Immissionen auch andere Belange zu berücksichtigen, z.B. der gesetzliche Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und primär die Revitalisierung von Siedlungsflächen zur Befriedigung der Nachfrage nach Baugebietsflächen zu betreiben („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

In der Rechtsprechung ist weiterhin anerkannt, dass der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG primär bei der Neubepanung bislang unbebauter Flächen zur Anwendung kommen muss, während für die Überplanung bestehender Siedlungsbereiche keine strikte Anwendungspflicht besteht. Sofern keine Unzuträglichkeiten zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen bestehen, kann das Nebeneinander – so wie bisher vorhanden – in einen Bebauungsplan übernommen werden.

Das heißt, es besteht keine Pflicht, im Rahmen der Bauleitplanung bestehende Immissionslagen zu sanieren. Allerdings darf die Bauleitplanung nicht dazu führen, dass unzumutbare Konflikte entstehen oder bestehende kritische Immissionslagen weiter verschärft werden. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Der vorliegende Bebauungsplan führt mit der Konvertierung des GRN-Areals dazu, dass an Stelle der bislang sehr sensiblen Pflege- und Reha-Einrichtungen, in denen gesundheitlich beeinträchtigte Personen leben, die robustere Nutzung eines urbanen Gebiets (MU) tritt. Auf Seiten der Schutzbedürftigkeit resultiert daraus eher eine Entspannung der Immissionslage. Auch auf Seiten der Emissionen ist eher mit einer Verbesserung zu rechnen, da die betreffenden Unternehmen im Industriepark eine Prüfung zur Emissionsreduktion angestrengt haben und ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt haben, Maßnahmen umzusetzen soweit sie wirtschaftlich zumutbar und technisch sinnvoll sind.

Insbesondere im Übergangsbereich an der Viernheimer Straße werden dennoch die Immissionswerte der GIRL deutlich überschritten. Angesichts der zumindest ebenso hohen Belastungen an den bestehenden Wohngebäuden und der – gemäß der Unteren Immissionsschutzbehörde – Ortsüblichkeit dieser Geruchsbelastung wird dies jedoch als zumutbar erachtet. Sowohl emissionsseitig als auch immissionsseitig gilt auch weiterhin das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

In der GIRL selbst wie auch in der Rechtsprechung wird festgestellt, dass sich die Grenze zur Erheblichkeit einer Geruchsbelastung nicht allein aus den Immissionswerten ergeben, sondern auch aus der jeweiligen Situation, z.B. im Hinblick auf die Ortsüblichkeit und Gemengelagen. Für schädliche Auswirkungen werden keinerlei verbindliche Immissionswerte festgelegt. In der Begründung und den Auslegungshinweisen zur GIRL vom 29.02.2008 wird darauf hingewiesen, dass eine Gesundheitsgefahr durch Gerüche in der Regel nicht vorkommt. Unter bestimmten Voraussetzungen können gemäß GIRL für Wohnnutzungen auch bei einer Geruchsstundenhäufigkeit von 0,25 schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden gemäß Unterer Immissionsschutzbehörde ortsüblichen Immissionslage, sowie den in der GIRL dargelegten Erwägungen, ob bzw. ab wann überhaupt eine schädliche Auswirkung von Geruchsmissionen in Betracht kommt, ist es gerechtfertigt und vertretbar, die gutachterlich festgestellten Immissionen weiterhin in Kauf zu nehmen.

Alternative Handlungsoptionen wurden zwar geprüft, aber nach der Abwägung sämtlicher Belange verworfen.

### 1. Verzicht auf die Revitalisierung des GRN-Areals und Entwicklung eines urbanen Quartiers an anderer Stelle

Wie in Kap. 1.4. dargestellt wird, bestehen im Stadtgebiet von Weinheim keine sinnvollen Standortalternativen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers. Insbesondere stehen keine Konversionsflächen zur Verfügung, die eine vergleichbare Entwicklung ohne Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Grundstücken ermöglichen würden. Auch gibt es keine Flächenalternativen mit vergleichbar guten Standortfaktoren (z.B. Lage zur Innenstadt, Verkehrsanbindung) oder ähnliche guten Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ (z.B. fußläufige Erreichbarkeit von Hauptbahnhof und ZOB, Innenstadt, öffentlichen Einrichtungen).

### 2. Festsetzung einer weniger stöempfindlichen Nutzung für das GRN-Areal

Um eine höhere Verträglichkeit gegenüber den Emissionen aus dem Industriepark zu gewährleisten, wäre die Festsetzung eines gegenüber dem vorgesehenen MU weniger stöempfindlichen Baugebiets denkbar. Konkret kämen dazu nur die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) oder Industriegebiets (GI) in Frage, denen im Hinblick auf

Geruchs- und Lärmimmissionen gemäß den einschlägigen Regelwerken regelmäßig höhere Belastungen zugemutet werden können. Allerdings sind in diesen Baugebieten auch stärker emittierende Betriebe und Anlagen zulässig, die ihrerseits zu Immissionskonflikten führen können. Da an das GRN-Areal im Norden, Westen und Süden Wohngebiete angrenzen, entspräche die Entwicklung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle nicht dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auch den der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielstellungen könnte auf diese Weise nicht entsprochen werden.

### 3. Minderung der Immissionsbelastungen durch großflächige Überplanung der Gemengelage

Eine Überplanung der über Jahrzehnte gewachsenen Gemengelage mit dem Ziel, neue Nutzungszuordnungen vorzunehmen, bestehende Emissionen (z.B. im Industriepark zu reduzieren) oder Schutzbedürftigkeiten (z.B. in den Wohngebieten) zu mindern würde erhebliche Eingriffe in die Bestandssituationen erfordern. Die Planung würde jedenfalls teilweise zu tiefgreifenden Eingriffen in grundlegende Rechte wie z.B. Eigentumsrechten, führen. Eine Umsetzung der Planung wäre, aufgrund bestehenden Bestandsschutzes, dennoch ungewiss.

Wie in Kap. 1.2.3 dargestellt ist, dient der Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele wie insbesondere, den im Sanierungsgebiet stattfindenden Transformationsprozess erfolgreich zu gestalten, den großen Bedarf an Wohnungen, auch für kleine und mittlere Einkommen, zu decken, Innentwicklungspotentiale zu nutzen und ein kleinräumig durchmischtes Innenstadtquartier in der Nähe des Hauptbahnhofs entstehen zu lassen. Nicht zuletzt diese gewichtigen Zielstellungen im öffentlichen Interesse rechtfertigen es, die gegenüber den Idealwerten der GIRL, erheblich höheren Immissionswerte aus der Bestandssituation auch zukünftig in Kauf zu nehmen.

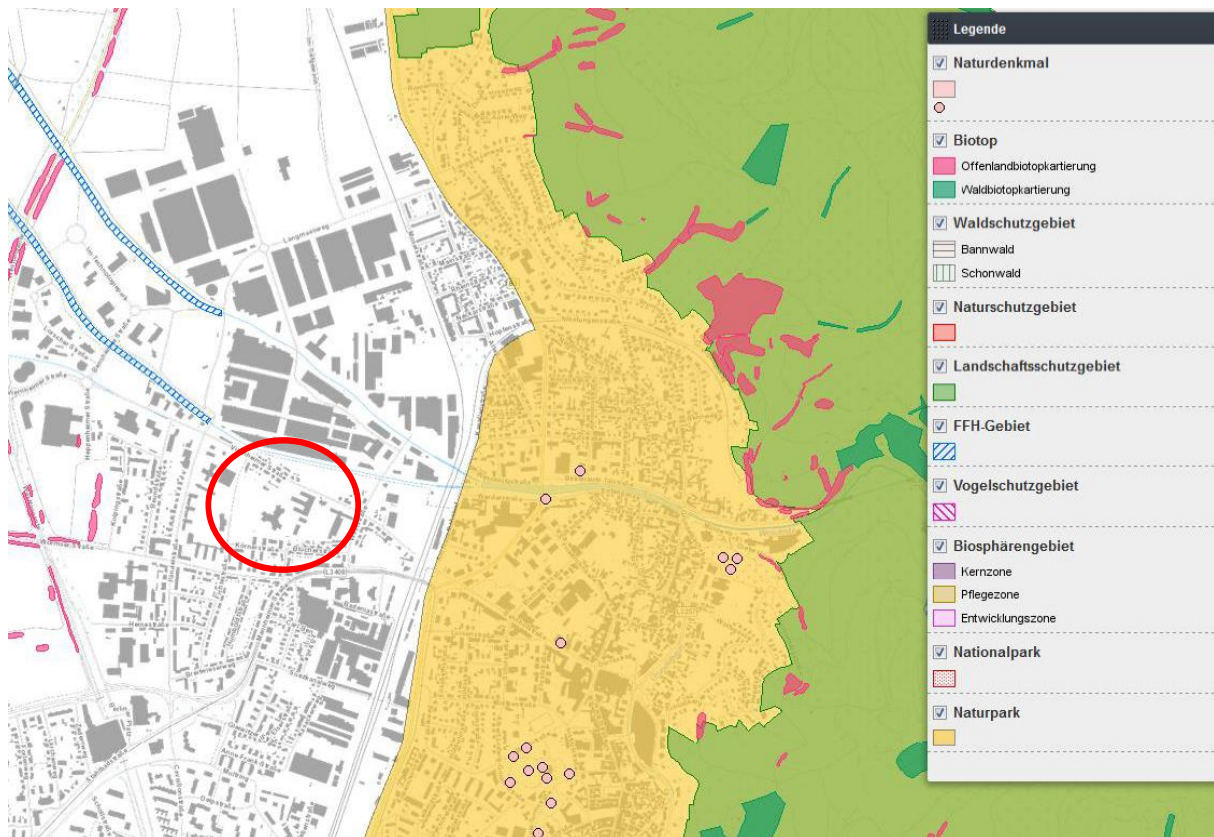
## **5.2. Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt**

### **5.2.1. Schutzgebiete und -objekte**

Der Geltungsbereich selbst umfasst keine Schutzgebiete oder -objekte. Der Gewässerlauf der Alten Weschnitz, der in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, wird weiter gewässerabwärts zum Bestandteil eines FFH-Gebiets (siehe Abb. 21: gestrichelter Bereich).

Das rund 714 ha umfassende FFH-Gebiet Nr. 6417-341 „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ erstreckt sich vorrangig nördlich der Stadt Weinheim abseits der Siedlungskörper und umfasst v.a. Wald- und Offenlandbereiche östlich des Siedlungsbandes entlang der B 3. Damit liegt es zum allergrößten Teil weit abseits eines möglichen Einflussbereichs der vorliegenden Bauleitplanung. Einzige Ausnahme hiervon bilden zwei kanalisierte Abschnitte der Alten und Neuen Weschnitz, die nordwestlich des Geltungsbereichs an den Siedlungsbereich von Weinheim heranreichen. Zwischen dem zum FFH-Gebiet zählenden Abschnitt der Alten Weschnitz und dem Geltungsbereich besteht eine Entfernung von über 300 m, zum geschützten Abschnitt der Neuen Weschnitz sind es sogar 500 m. Aufgrund der räumlichen Distanz, der dazwischengelegenen Siedlungs- bzw. ausgedehnten Gewerbeflächen und bedingt durch den nicht gegebenen bzw. absolut vernachlässigbaren Einfluss des Siedlungsprojektes auf die Alte Weschnitz, können Wirkungszusammenhänge des Plangebiets mit

dem Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen werden. Insbesondere erfolgt keine Beeinflussung der Erhaltungsziele für den hierbei relevanten Lebensraumtyp (3260) Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion (Fließgewässer mit flutender Wasservegetation).



**Abbildung 21: Übersicht Schutzgebiete und -objekte (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>)**

Jenseits der Bahnlinie im Osten liegt in ca. 320 m Entfernung der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ und in ca. 1.100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“. Auswirkungen auf diese beiden Schutzgebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

### 5.2.2. Biotopstruktur

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 33 LNaSchG BW sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht getroffen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang baulich nicht genutzter Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit geht innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Verlust der bislang vorhandenen Nutzungsformen und damit auch der Biotopstrukturen einher. Hiervon sind v.a. parkähnliche Flächen (ca. 1,6 ha) sowie die extensiv genutzten Wiesen mit den Obstbaumbeständen (ca. 0,74 ha) und den randlichen Heckenstrukturen (ca. 0,3 ha) betroffen.



Die grundsätzliche Veränderung der Biotopstruktur wirkt sich unmittelbar auf die Lebensraumsituation der heute im Geltungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen aus.



**Abbildung 22: Bestandsplan (Götte Landschaftsarchitekten)**

Bedingt durch die innerstädtische Lage und der aktuellen Nutzung ist das Gebiet stark anthropogen überprägt.

Die Obstbäume, die Gehölzstrukturen sowie der teils eindrucksvolle Baumbestand in der Parkanlage werden zum Großteil nicht erhalten.

Den Eingriffen gegenüber stehen weiterhin nachfolgende Begrünungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. extensiver Dachbegrünung und intensiver Tiefgaragenbegrünung
- Neugestaltung des Ufers der Alten Weschnitz (siehe nördlicher Geltungsbereich)
- Anlage öffentlicher Grünflächen (Park)
- Erhalt von sechs Linden (MU 2) und weiterer wertgebender Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Damit entstehen neue, z.T. sekundäre Lebensraumstrukturen, die zumindest von weniger störempfindlichen bzw. von an den Siedlungsbereich angepassten Arten besiedelt werden können. Dadurch wird die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur stark abgemindert, insgesamt ist der Eingriff aber dennoch als erheblich zu werten.

Die vorgesehenen Maßnahmen (naturnahe Ausgestaltung Weschnitz, extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung, Durchgrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Freiflächen) stellen durchaus ein ökologisch wirksames Grünvolumen her, sind jedoch hinsichtlich ihres Umfangs nicht ausreichend, um eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten, bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig. Vor dem Hintergrund eines ressourcen- und flächenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft leistet die Wiedernutzbarmachung des Areals einen großen Beitrag zur Innenentwicklung, da durch die Entwicklung der Brachfläche eine Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

### 5.2.3. Artenschutz

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen der floristischen und faunistischen Bestandserfassung sowie eine Bewertung der Artenvorkommen einschl. Schutzstatus und Gefährdung (Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016) durchgeführt. Aufbauend auf die Ergebnisse der Bestandserfassung, wurde im März 2020 eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße /Fichtestraße“ erarbeitet, welche die artenschutzrechtliche Relevanz bei Umsetzung der Planung näher betrachtet und -sofern erforderlich- entsprechende Artenschutzmaßnahmen benennt. Zudem wurde für einen etwa 7 m<sup>2</sup> großen Folienteich auf dem Grundstück der Blücherstraße 24 im August 2020 eine ergänzende gutachterliche Nachkontrolle durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie durchgeführt. Hierbei wurde der Teich insbesondere auf besonders geschützte Arten überprüft und notwendige Maßnahmen abgeleitet.

#### 5.2.3.1. Flora

Zur Beurteilung der Pflanzenwelt wurde bereits im Juni 2015 eine floristische Erhebung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Das Biotoptypenspektrum umfasst in erster Linie das parkartige Gelände des GRN-Betreuungszentrums mit umfangreichen Gehölzbestand und mehr oder weniger intensiv genutzten Rasenflächen sowie den Parkplatz nördlich der Viernheimer Straße mit Baumbestand und Begleitgrün.

Die floristische Artenausstattung ist als artenreich einzustufen und typisch für derartige städtisch geprägte Lebensräume. Charakteristisch ist der hohe Anteil an Neophyten, der bei ca. 30 % liegt. Darunter befinden sich zahlreiche nicht einheimische Gehölzarten, die bei der Anlage des Parkgeländes gepflanzt wurden. Da sich die Vegetation aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten mit wenig spezialisierten Standortansprüchen sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten zusammensetzt, ergibt sich hieraus eine eher geringe Eingriffserheblichkeit. Eine Ausnahme bilden die zahlreichen Obstbäume im Westen des Plangebietes, diese bilden durchaus einen wertgebenden Bestand und der Wegfall erhöht die Eingriffserheblichkeit.

Gesetzlich geschützte sowie nach den Roten Listen gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen. Das Vorkommen der Europäischen Eibe und der Gewöhnlichen Akelei ist dabei nicht zu werten, da es sich um ein gepflanztes Vorkommen im Parkbereich handelt.

Durch die Planung werden bestehende, stark anthropogen geprägte Vegetationsflächen baulich genutzt, ein nicht unerheblicher Anteil des Plangebiets wird zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich entstehen z.T. sogar großflächige Biotope, die zwar stark anthropogen geprägt sind, aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten (v.a. extensive Dachbegrünung und intensive Tiefgaragenbegrünung) und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet. Somit stehen auch zukünftig gärtnerisch gepflegte Frei- und Grünflächen zur Verfügung.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2020 ergab sich aufgrund des Fehlens entsprechender europarechtlich geschützter Pflanzenarten (kein Vorkommen/Nachweis von in Anhang IV b gelisteten Pflanzen) für die Flora keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

### 5.2.3.2. Fauna

Die Zielstellung einer Umnutzung des GRN-Betreuungszentrums besteht schon längere Zeit, entsprechend wurde im Vorfeld der förmlichen Verfahrenseinleitung während der Vegetationsperiode 2015 bereits Untersuchungen zum Tier- und Pflanzenvorkommen durchgeführt („Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna“ -Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2016). Für die Erfassung des Arteninventars von Fledermäusen wurden in den Abend- bzw. Nachtstunden zwei Begehungen mit Ultraschalldetektoren am 21. Mai und 5. Juni durchgeführt. Die Geländeerhebungen zur Vogelwelt erfolgten im Rahmen von drei flächendeckenden Begehungen von April bis Juni, am 17. April, 26. Mai sowie am 5. Juni 2015. Ziel der vogelkundlichen Erhebungen war die Ermittlung der Avifauna zur Brutzeit, wobei Beobachtungen von Durchzügler und Gästen mitberücksichtigt wurden. Bei diesen Begehungen wurde auch intensiv nach den Tiergruppen Amphibien und Reptilien Ausschau gehalten. Die Erfassung der Insekten erfolgte am 21. Mai, 15. Juli und 27. August, wobei der Schwerpunkt der Erfassung auf den Tagfaltern, Libellen und Heuschrecken lag. Bei der ersten Begehung der Fläche am 8. April 2015 wurde eine Baumhöhlenerfassung durchgeführt, um alle Bäume, die besonders geschützten Arten als Quartier oder Brutplatz dienen könnten, zu erfassen. Zusätzlich fand am 03. August 2020 noch eine Überprüfung eines kleinen Folienteiches auf dem Grundstück Blücherstraße 24 auf seine Tierwelt, v.a. auf besonders geschützte Arten statt.

#### Amphibien und Reptilien

Bei der Suche nach Amphibien wurden insgesamt drei Arten gefunden. Der große Folienteich in der GRN-Parkanlage wurde lediglich vom Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) besiedelt. Die innerstädtische Lage und die relative naturferne des Gewässers lässt keine bedeutenden Amphibienvorkommen erwarten. Das Vorkommen der Teichfrösche ist möglicherweise auf die Nähe zur nördlich verlaufenden Weschnitz zurück zu führen. In dem kleinen und naturnah ausgebildeten Folienteich im Hausgarten Blücherstraße 24 wurden hingegen neben dem Teichfrosch auch der Teichmolch (*Lissoletriton vulgaris*) und der Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) nachgewiesen.

Darüber hinaus befanden sich im großen Teich auf dem GRN-Gelände zwei Rotwan- gen-Schmuckschildkröten (*Trachemys scripta elegans*) aus der Gruppe der Reptilien. Hierbei handelt es sich um eine ursprünglich aus Nordamerika stammende Art, die bei uns häufig als Haustier gehalten, aber regelmäßig auch in die Natur ausgesetzt wird. Sie sind im Freiland unerwünscht, da sie einheimische Tiere verdrängen können. Einheimische Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden, insbesondere die ge- zielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Seltene oder hochgradig gefährdete Arten fehlen im Untersuchungsgebiet. Der Teich- frosch ist nach den Roten Listen Baden-Württembergs in der Kategorie D „Daten defi- zitär“ und in der Roten Liste Deutschlands als „ungefährdet“ eingestuft. Der Feuersa- lamander wird in der Roten Liste Baden-Württemberg als gefährdet und in der Roten Liste Deutschland jedoch als ungefährdet gelistet. Auch der Teichmolch gilt nach der Roten Liste Deutschland als ungefährdet, in der Roten Liste Baden-Württemberg wird er allerdings auf der Vorwarnliste geführt. Aus Naturschutzsicht wird den Vorkommen keine besondere Bedeutung beigemessen (keine Anhang IV-Art der FFH-RL). Da die Folienteiche beseitigt werden sollen, wird empfohlen die Tiere oder deren Entwick- lungsstadien vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Ersatzbi- otope umzusiedeln (kein CEF-Maßnahmenerfordernis).

Die gezielte Suche nach Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) verlief ergebnislos.

Für Reptilien besteht mangels potentieller Lebensräume im Geltungsbereich keine Eingriffsrelevanz. Die Schmuckschildkröte wird nicht als wertbestimmende Art einge- stuft, da diese Tiere immer wieder ausgesetzt werden und im Freiland unerwünscht sind, da sie einheimische Tiere verdrängen können.

### Insekten

Insgesamt wurden zwölf Tagfalterarten festgestellt. Die meisten der Tiere wurden im westlichen Teilbereich mit den Wiesen- und Gartenbauflächen festgestellt. Eher selten wurden einzelne Exemplare in den anderen, gärtnerisch intensiver gepflegten Anlagen beobachtet. Gefährdete Arten wurden nicht beobachtet, jedoch sind zwei der Arten durch das BNatSchG besonders geschützt, da sie in der Bundesartenschutzverord- nung aufgeführt werden. Es handelt sich dabei um das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und den Hauhechelbläuling (*Polyommatus icarus*).

Entsprechend der relativ naturfernen Ausprägung des Parkeiches (Folienabdichtung, Springbrunnen) wurden nur wenige Libellenarten beobachtet. Bei den sechs festge- stellten Arten handelt es sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete Arten, wie sie an jedem Gartenteich auftreten können. In dem kleineren Folienteich wurden meh- rere Larven von Kleinlibellen festgestellt, die in ihrem Entwicklungsstadium aber nicht näher bestimmt werden konnten.

Auch die Heuschreckenfauna ist mit sechs Vertretern artenarm und diese gehören zu den allgemein verbreiteten und häufigen Arten. Zusätzlich wurde die besonders ge- schützte Hornisse (*Vespa crabro*) und die Blaue Holzbiene (*Xylocopa violacea*) bei Nahrungsflügen beobachtet. Die Blaue Holzbiene steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste zur Roten Liste und gilt bundesweit als ungefährdet, zumal sie in den letzten Jahren offenbar häufiger wird. Beide Arten fliegen bei der Nahrungssuche weit umher; die Nistplätze sind nicht bekannt.

Insgesamt handelt es sich bei den nachgewiesenen Tierarten fast ausschließlich um häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten, die in den untersuch-

ten Artengruppen nicht zu den wertbestimmenden Tieren zählen. Das Fehlen von gefährdeten, streng geschützten und seltenen Arten ist vor allem auf die Lage im innerstädtischen Bereich und dem Fehlen naturnaher Bereiche zurückzuführen.

Da fast ausschließlich häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten nachgewiesen werden konnten, ist den Insekten nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Baumhöhlen

Es wurden vier Bäume mit Baumhöhlen ermittelt: Zwei Stammfußhöhlen ohne Habitat-eignung (Baumgruppe südlich der Viernheimer Straße) sowie zwei Bäume mit Specht-höhlen im westlichen Plangebiet, für die keine aktuelle Nutzung festgestellt wurde.

#### Fledermäuse

Von den 20 in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten (siehe Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e. V., www.agf-bw.de, Zugriff 10.05.2019) wurden 2015 im Untersuchungsgebiet lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nachgewiesen. In der Roten Liste Deutschlands sind beide Arten als ungefährdet eingestuft. In der Roten Liste Baden-Württembergs ist die Zwergfledermaus als gefährdet und die Rauhautfledermaus als gefährdete wandernde Tierart aufgeführt. Die Rauhautfledermaus wurde als Nahrungsgast am Teich registriert. Ungleich häufiger wurde die Zwergfledermaus auf dem gesamten Gelände registriert. Ein Schwerpunkt des Vorkommens war der Teich, wo die Tiere beim Insektenfang zu beobachten waren. Sie wurden aber auch zwischen den Gebäuden, in der Grünanlage und im Bereich der Viernheimer Straße und des Parkplatzes registriert. Aufgrund hoher Frequentierung an einem Bestandsgebäude (ehem. Bettenhaus) ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Quartiere befinden.

#### Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen und zur Förderung der beiden Fledermausarten:

- Vor Beginn der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude (insbesondere bei den Gebäuden der Viernheimer Straße 27 - GRN-Betreuungszentrum) auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren.
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren unabhängig von der Jahreszeit auf ein Vorkommen von Zwerg- oder Rauhautfledermäusen hin zu untersuchen (z.B. durch Einsatz einer Höhlenkamera). Dies gilt auch im Falle ggf. notwendiger Rodungsarbeiten während der übrigen Monate.
- Bei positivem Nachweis eines Baum- und/oder Gebäudequartiers sind in Abstimmung mit der UNB vor Durchführung von Arbeiten an Gebäuden bzw. Abrissarbeiten sowie Baumfällungen vorlaufend geeignete Maßnahmen zu ergreifen:
  - Nicht besetzte tatsächliche und potenzielle Quartiere sind vorlaufend vor einem möglichen Besatz zu verschließen.
  - Sofern Fledermäuse in Baumhöhlen bzw. in oder an Gebäuden angetroffen werden, sind die Quartiere so zu verschließen, dass ein Verlassen des Quartiers jederzeit, ein späterer Einflug jedoch nicht mehr möglich ist.

- Falls ein vorläufiger Verschluss von Quartieren nicht durchgeführt werden kann und eine Überprüfung erst unmittelbar vor Durchführung der Fäll- oder Baumaßnahmen durchgeführt wird, muss eine ggf. erforderliche Tierrettung und Umsiedlung von Fledermäusen durch einen fachkundigen Biologen sichergestellt werden.
- Baumaßnahmen im Aktivitätsbereich von Fledermäusen sind in der Ruhephase der Tiere bzw. tagsüber durchzuführen, so dass eine Beeinträchtigung während der Jagd bzw. bei Transferflügen ausgeschlossen werden kann.

Sofern entsprechende Nachweise geführt werden, kann durch einfache bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich ein zusätzliches Quartiersangebot in und an Gebäuden oder durch das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneter Stelle gesichert werden. Dadurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon, ob Nachweise von Quartieren gefunden werden, sind bei der Neubebauung bzw. beim Umbau künstliche Quartiere für Fledermäuse einzuplanen und anzubringen (siehe textliche Festsetzungen).

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG der vorkommenden Zwerg- und Rauhauffledermaus:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für beide Arten geeignete Fledermausquartiere (Einbausteine/Fledermauskästen) an weiterhin bestehenden Gebäuden wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 einzubauen (CEF-Maßnahmenerfordernis). Dies zielt auf einen Erhalt bzw. eine Förderung von Fledermäusen im Geltungsbereich ab.

Zusammengefasst kann aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die beiden Fledermausarten Zwergfledermaus und Rauhauffledermaus festgestellt werden, dass im Zuge der Planumsetzung erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung von Lebensstätten) BNatSchG unter Berücksichtigung von vorlaufend durchgeführten CEF-Maßnahmen sowie bestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Für den Tatbestand der Schädigung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die Zwerg- und die Rauhauffledermaus aufgrund der Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren an Bestandsgebäuden) eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen.

Vögel

Im Zuge der Faunaerfassung wurden 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, was für den innerstädtischen Bereich als eine artenreiche Vogelfauna betrachtet werden kann. Bis auf zwei Gastvogelarten (Eichelhäher und Graureiher) wurden alle nachgewiesenen Vögel als Brutvögel eingestuft. Als eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art trat der Grünspecht mit einem Brutpaar im westlichen Teilbereich im Obstgarten auf. Akut gefährdete Arten der Roten Listen fehlen im Untersuchungsgebiet. Drei Arten (Gartenrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) sind auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt. Der Haussperling

steht auch auf der Vorwarnliste zur bundesdeutschen Roten Liste. Die Türkentaube, die ursprünglich auch auf der Vorwarnliste zur Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs aufgeführt wurde, wird nach aktuellem Stand (RL 2016) nun als ungefährdet eingestuft.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für europäische Vogelarten:

- Grundsätzlich dürfen Baumfällarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies bedingt eine effektive Vermeidung der Störung von Vogelbruten. Gleiches gilt für die Rodung gehölzbestandener Bereiche.
- Bei Baufeldräumungen während der Vogelbrutzeit sind die zu beseitigenden Bestände und Strukturen auf ein Vorkommen der national geschützten Arten bzw. Rote Liste-Arten zu untersuchen.
- Sollten Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen während der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, sind die Gebäude auf eine Besiedlung mit gebäudebrütenden Vogelarten hin zu kontrollieren. Unabhängig von der Jahreszeit sind betroffene Gebäude auf regelmäßig genutzte Brutstätten zu überprüfen, da diese, unabhängig von einer aktuellen Nutzung, als Lebensstätte geschützt sind.
- Bei positivem Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung der jeweils nachgewiesenen Art zu treffen.
- Für die gebäudebrütenden Arten Haussperling und Mauersegler wird empfohlen, bei Neubauten künstliche Nisthilfen für die beiden Arten oder andere wertgebende Arten (wie z.B. die Mehlschwalbe) einzuplanen bzw. anzubringen. Dies zielt auf den Erhalt bzw. die Förderung der Arten im Geltungsbereich ab, die Maßnahmen sind jedoch artenschutzrechtlich nicht zwingend (kein CEF-Maßnahmenerfordernis, siehe textliche Festsetzungen).

Durch diese Maßnahmen kann das Brutplatzangebot für die im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten erhalten bzw. sogar verbessert werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungsstätten und des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert:

#### Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Haussperling und Mauersegler:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Haussperling zwei Koloniekästen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.
- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Mauersegler vier künstliche Nisthilfen an einem weiterhin bestehenden Gebäude wie den ehemaligen Hauptgebäuden an der Viernheimer Straße 27 zu installieren.

Vorlaufende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen und Einschränkungen sowie der Sicherung der ökologischen Funktion für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht:

- Vor Beginn der Abbruch, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht auf einer geeigneten, externen Fläche in der Gemarkung Weinheim vorlaufende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierfür sind für die Höhlenbrüter insgesamt mind. sechs artspezifische Nisthilfen aufzuhängen.

Nach Durchführung der artbezogenen Einzelprüfungen (saP) kann festgestellt werden, dass auch bezüglich der besonders relevanten Vogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haussperling und Mauersegler durch die Planumsetzung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) BNatSchG verbunden sein wird, da unter Berücksichtigung der vorgesehenen vorlaufenden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der jeweiligen Arten (vgl. textliche Festsetzungen):

- a) ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht eintritt,
- b) ein Nachstellen und Fangen wild lebender Tiere sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht stattfindet,
- c) die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei Berücksichtigung und Erfüllung der definierten Schutzmaßnahmen wird insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Fauna gerechnet. Insbesondere kann hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

#### 5.2.4. Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Projektumsetzung geht kein für Weinheim spezifischer oder einmaliger Artenbestand oder Lebensraumverlust einher. Dies gilt umso mehr auf überörtlicher Ebene.

#### 5.3. Schutzgut Boden

Die Planung verursacht aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und des steigenden Versiegelungsgrades einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) führen. Die Ausweisung der Wohn- und urbanen Gebiete ist mit einer deutlich höheren Versiegelung und dichteren Bebauung im Vergleich zur Bestandsnutzung verbunden. Der geotechnische Bericht legt sehr ausführlich dar, dass der vorliegende Boden stark anthropogen überprägt und verändert wurde. So liegen keine natürlich gewachsenen Böden im Geltungsbereich vor (Schwarz&Weber, 2017).

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenfunktionen voraussichtlich im gesamten Gebiet durch

- Überbauung und Versiegelung,



- Bodenverdichtung,
- Verlagerung von Böden,
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und
- Mögliche Stoffeinträge

weitgehend verloren gehen.

Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag sowie die i.d.R. mit Baumaßnahmen verbundene Ableitung von Niederschlagswasser wirken sich grundsätzlich zusätzlich direkt und auch in größerer Tiefe als Veränderung der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens. Damit gehen nachhaltige Störungen der Bodenfunktionen einher.

Weiterhin gehen Böden infolge von Flächenversiegelungen als Basiskomponente für pflanzliche und tierische Lebewesen sowie als Speicherraum für Stoffe und Wasser ebenso verloren, wie auch deren Filter-, Puffer- und Transportfunktionen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von ca. 77 % auszugehen.

Aktuell kann die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt trotz des geringen Versiegelungsgrades von knapp 50 % aufgrund der Schadstoffbelastungen in den vorkommenden Auffüllungen insgesamt nur als gering bewertet werden. Demnach sind die baubedingten Eingriffe in den Boden aufgrund der sehr geringen Natürlichkeit des Bodens und der räumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet zu relativieren.

Außerdem wurden durch die Untersuchungen des Hydrologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond (2018) bzgl. der verschiedenen Wirkungspfade vom Boden (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) Handlungsbedarfe festgestellt (siehe unter 6.3 Kennzeichnungen). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die ausgedehnten Tiefgaragenflächen umfangreiche Erdaushubmaßnahmen erforderlich sind. Hier kann der Empfehlung von Dr. Berg und Dr. Girmond entsprechend nachgekommen werden und die entsprechend auffälligen Partien vom übrigen Aushubmaterial „separiert, deklariert und fachgerecht“ entsorgt werden. Somit könnte in den betroffenen Bereichen eine gewisse Verbesserung der Bodensituation erlangt werden.

## **5.4. Schutzgut Wasser**

### **5.4.1. Grundwasser/Wasserkreislauf**

Mit Umsetzung der Planung, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplatzanlagen geht eine Überbauung von bislang zum Teil unbebauten aber partiell teilversiegelten Flächen (Wege, Höfe usw.) einher. Der Wasserkreislauf im Bereich der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ist bereits beeinträchtigt, so dass sich zusätzliche Störungen der natürlichen Regelmechanismen des Wasserkreislaufes, wie z.B. Versickerung und Verdunstung, vorrangig auf die neu beanspruchten Flächen fokussiert.

Mit der Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 47 % auf ca. 77% zu. Somit reduziert sich der Anteil offener versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen im Geltungsbereich. Da die Böden im Plangebiet insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind, ist eine Versickerung des

Regenwassers nur mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) möglich. Der Verlust unversiegelter Flächen wird durch die Festsetzung umfangreicher Pflichten zur extensiven Dachbegrünung sowie intensiv begrünter Überdeckung von Tiefgargen, die aufkommendes Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten, jedenfalls weitgehend kompensiert.

Nach dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2017) liegt der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode vorherrschend tiefer als 2 m u. Fl. Das Schutzpotalential der Grundwasserüberdeckung ist gering (LGRB, 2015). Demnach ist dem Standort eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen zuzuordnen. Die Untersuchungen für den geotechnischen Bericht von Schwarz & Weber, 2017, weisen allerdings auf einen Grundwasserspiegel zwischen 93,9 und 95,0 m üNN hin, dieser liegt etwa 9 bis 10 m unter Geländeoberkante.

#### 5.4.2. **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Solche sind auch im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### 5.4.3. **Gewässerschutz**

Die Alte Weschnitz (ein Gewässer 1. Ordnung) verläuft teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Hier stellt sich die Weschnitz als begradigtes und naturfernes Gewässer mit der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) dar (LUBW, 2004). Durch die geplante Umgestaltung der Flächen südlich der Weschnitz von einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zu einer öffentlichen Grünfläche sowie die geplante naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches, ist mit einer deutlichen Aufwertung des Fließgewässers innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Weiterhin befinden sich zwei künstlich angelegte Folienteiche im Geltungsbereich. Der größere der beiden wurde in der Parkanlage des GRN-Betreuungszentrums zentral angelegt und stellt sich als Ziergewässer dar. Das zweite, ungleich kleinere Stillgewässer in einem Hausgarten an der Blücherstraße, wurde so angelegt, dass er eine relativ naturnahe Ausprägung aufweist. Für den Wasserhaushalt sind beide Teiche ohne weitere Bedeutung.

Für die Erlebbarkeit der Alten Weschnitz, das heißt für die Veränderung des Gewässerbett und der Ufer sowie für die geplanten beschriebenen Zugänge, muss eine gesonderte wasserrechtliche Gestattung rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt - Wasserrechtsamt- beantragt werden.

Entlang der Alten Weschnitz wird nach § 29 WG ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Innenbereich eingehalten. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, verboten. Gemäß Abstimmung zur Renaturierung der Alten Weschnitz mit Vertretern des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) sowie des RP Karlsruhe (Landesbetrieb Gewässer, Betrieb und Unterhaltung) am 12.04.2017 gelten die geplanten Treppensitzstufen und der Wasserspielplatz als „standortgebunden“, so dass diese innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig sind. Gegen die vorgestellte Planung gab es darüber hinaus keine Einwendungen, sofern das Wasser für den Spielplatz nicht aus dem Fließgewässer entnommen oder in dieses eingeleitet wird. Die Gewässerunterhaltung des Südufers mit den Sitzstufen wird nach Ausführung der Baumaßnahme nicht mehr durch den Landesbetrieb durchgeführt. Hier wird parallel eine Vereinbarung privatrechtlicher Art mit der Stadt zur Unterhaltung des Uferstreifens getroffen.



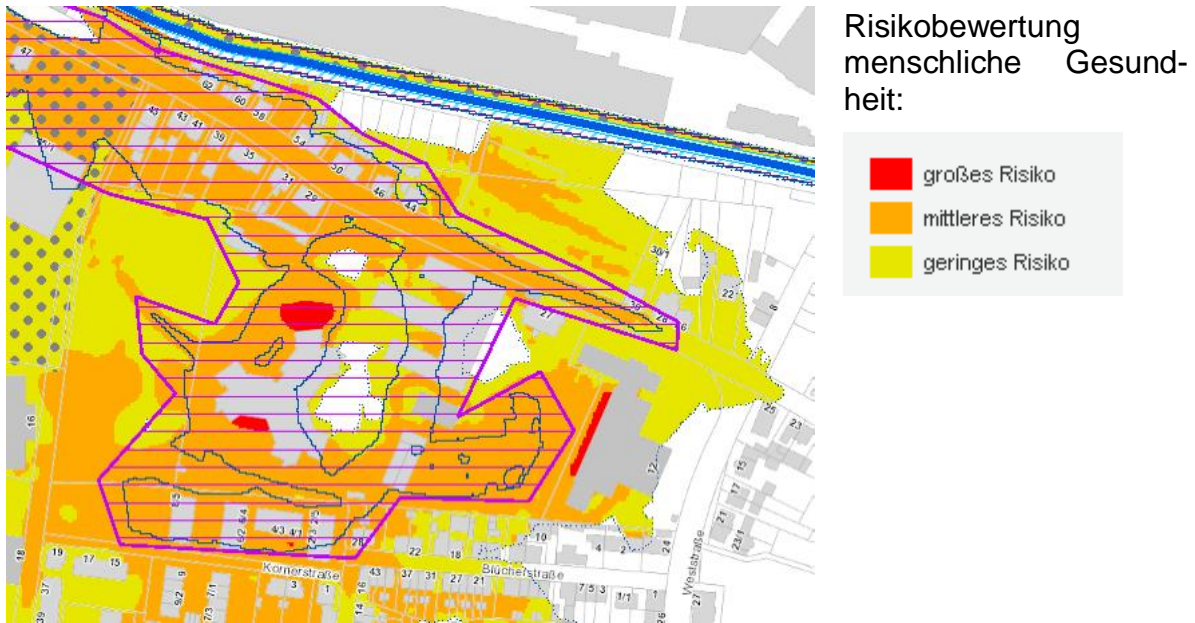
Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Parkflächenentwurf (Quelle: Götte Landschaftsarchitekten GmbH, 2019)

#### 5.4.4. Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ<sub>100</sub>) überflutet werden würde. Die HQ<sub>100</sub>-Fläche entspricht gem. § 65 ff Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

Ein Abgleich zwischen den Berechnungen, die den Hochwassergefahrenkarten zugrunde liegen, und der vorhandenen Situation (vgl. Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015) hat gezeigt, dass eine bestehende Verwallung nicht berücksichtigt worden ist. Unter Berücksichtigung dieser Verwallung kommt es im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses im Geltungsbereich zu keinen Überflutungen. In der durch die Landesanstalt für Umwelt und Messen Baden-Württemberg (LUBW) online verfügbaren Kartierung der maßgeblichen Überschwemmungsbereiche wurde aufgrund dieser fachgutachterlichen Erkenntnisse für den fraglichen Bereich der Vermerk „mögliche Änderung/Fortschreibung“ aufgenommen.

Die für Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geltenden Einschränkungen im Hinblick auf die Ausweisung von Neubaugebieten (§ 78 WHG) kommen aufgrund der festgestellten Sachlage nicht zur Anwendung. Entsprechend geht durch die Realisierung der Planung auch kein Retentionsraum verloren, der auszugleichen wäre.

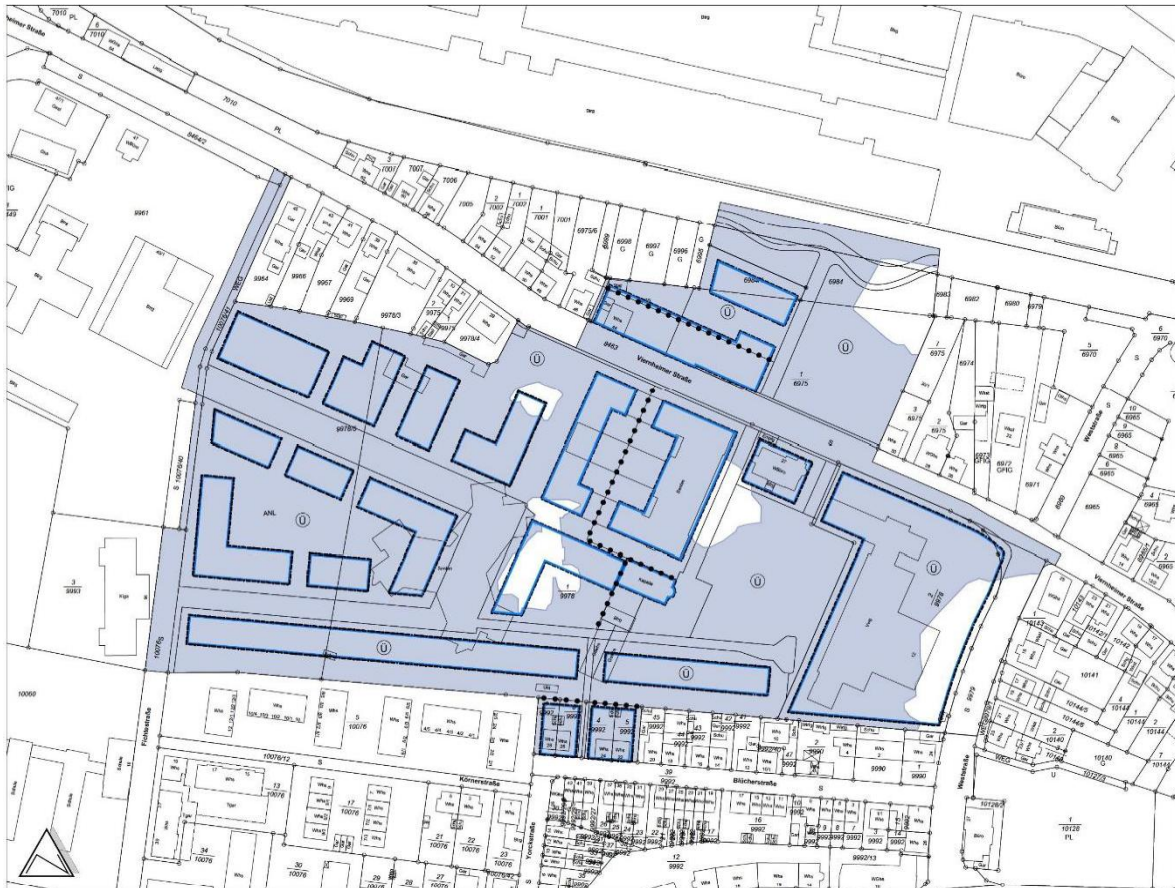


**Abbildung 24: Hochwasserrisikobewertungskarte (Quelle: LUBW unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Zugriff 20.08.2018).**

Für ein Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) besteht in Teilen des Geltungsbereiches ein Risiko (siehe Abbildung 24). Derzeit wird für das bestehende Gelände (Abgrabungen im Bereich der Kellerschächte außen vor gelassen) die Überflutungstiefe mit maximal bis zu 1,5 m angegeben<sup>4</sup>. Es ist davon auszugehen, dass eine Evakuierung im Bedarfsfall möglich ist.

Ein Retentionsausgleich wird bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG zulässig. Zudem ist darauf zu verweisen, dass im Falle einer Überflutung eine Überflutungstiefe von überwiegend 1,5 m zu erwarten ist. Damit darf angenommen werden, dass durch eine mögliche Überflutung zwar Sachschäden aber keine Personenschäden zu erwarten sind, da angenommen werden kann, dass eine rechtzeitige Evakuierung möglich ist. Zudem können sich Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten absichern. Grundsätzlich sollen Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Mit Aufnahme der nachrichtlichen Übernahmen unter Pkt. D 18 wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf die Überflutungsflächen und geeignete Maßnahmen, die im Zuge der Umsetzung der Planung ergriffen werden können, hingewiesen.

<sup>4</sup> Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand April 2020



**Abbildung 25: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg für HQ<sub>extrem</sub> überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (eigene Darstellung FIRU mbH)**

Insgesamt sind keine erheblichen Negativwirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 5.5. Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Mischnutzung aus Wohn- und urbanen Gebieten und der damit verbundenen Erweiterung der Flächenversiegelung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich. Hierbei kommt insbesondere der Verlust der weitläufigen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebiets zum Tragen. Durch die geplante Bebauung entsteht im gesamten Geltungsbereich ein Stadt-Klimatop mit starker Aufheizung am Tag und geringer nächtlicher Abkühlung, geringer Luftfeuchtigkeit und einer baukörperbedingten Windfeldstörung.

Geplante klimawirksame Begrünungsmaßnahmen stehen den Eingriffen positiv gegenüber. So belaufen sich beispielsweise die extensive Dachbegrünung und die intensive Tiefgaragenbegrünung auf ca. 38 % der Gesamtfläche des Planungsgebiets. Insgesamt liegt der geplante Begrünungsanteil des Gebiets bei ca. 62 % der Gesamtfläche.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe extensiver Dachbegrünung, intensiver Tiefgaragenbegrünung und der Baumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch in den öffentlichen und privaten Freiflächen, wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zur heutigen Situation ist somit mit keiner erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen eventueller Lufttemperaturzunahmen über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Bereits im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich dürfte eine Temperaturerhöhung auch an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Auch für die Ortslage von Weinheim werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Die lufthygienische Situation wird im Gebiet durch Einträge der Stadt Weinheim sowie durch die Lage im Großraum Mannheim beeinflusst. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der eigentlichen gemischten Nutzung zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit. Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik (entsprechend der 2016 auch für Nichtwohngebäude erneut verschärften EnEV) reduzieren sich die relevanten und vorhabenbedingten Belastungen auf den Bereich Verkehr (Zuliefer- und Mitarbeiterverkehr). Durch die planerische Umsetzung der Wohn- und urbanen Gebiete kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen der Luft. Aufgrund der bestehenden Grundbelastung und der im Verhältnis geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs ist jedoch von keiner besonderen Erheblichkeit für die lufthygienische Situation auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Parameter Stickstoffdioxid und Feinstaub als wesentliche Schadstoffkomponenten.

## **5.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt**

Insgesamt präsentiert sich der Geltungsbereich als typischer, in Teilen grüngerprägter Siedlungsbereich. In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit ist er jedoch ohne besondere Wertigkeit.

Mit der Gebietsentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die prägenden Freiflächen werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung teilweise verloren gehen (z. B. Obstbaumwiese). Eine Teilfläche des bestehenden Parks im Osten wird jedoch erhalten und umgestaltet bzw. in Richtung Weschnitz auf den Bereich der heutigen Parkplatzflächen erweitert. Mit dieser Neugestaltung des Parks und des Uferbereiches der Weschnitz sowie durch die Eingrünung der Bebauung (extensive Dachbegrünung, intensive Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen im Straßenraum, Baum- und Strauchanpflanzungen in privaten und öffentlichen Freiflächen) und der Bereitstellung ausreichend dimensionierter, begrünter Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum zur Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld (Straßen, Plätze, öffentliche und private Grünflächen) findet eine optische Aufwertung des Gebietes statt. Auch das unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleibt mit neuer Nutzung erhalten. Ansonsten werden sich die Neubauten des Wohngebietes und des urbanen Gebietes in die umliegende Bebauung eingliedern.

Insgesamt ist durch das Planungsvorhaben von einer Veränderung des bisherigen Ortsbildes auszugehen. Hierbei orientiert sich der planungsrechtliche Rahmen für die entstehenden Neubauten am umliegenden Bestand und wurde im Investorenauswahlverfahren an Hand eines Umgebungsmodells bewertet. Zudem beinhaltet der Geltungsbereich einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen. Somit fügt sich die Gebietsentwicklung nach Umsetzung harmonisch in das Gesamtbild der Stadt Weinheim ein.

## **5.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Denkmalerschutz**

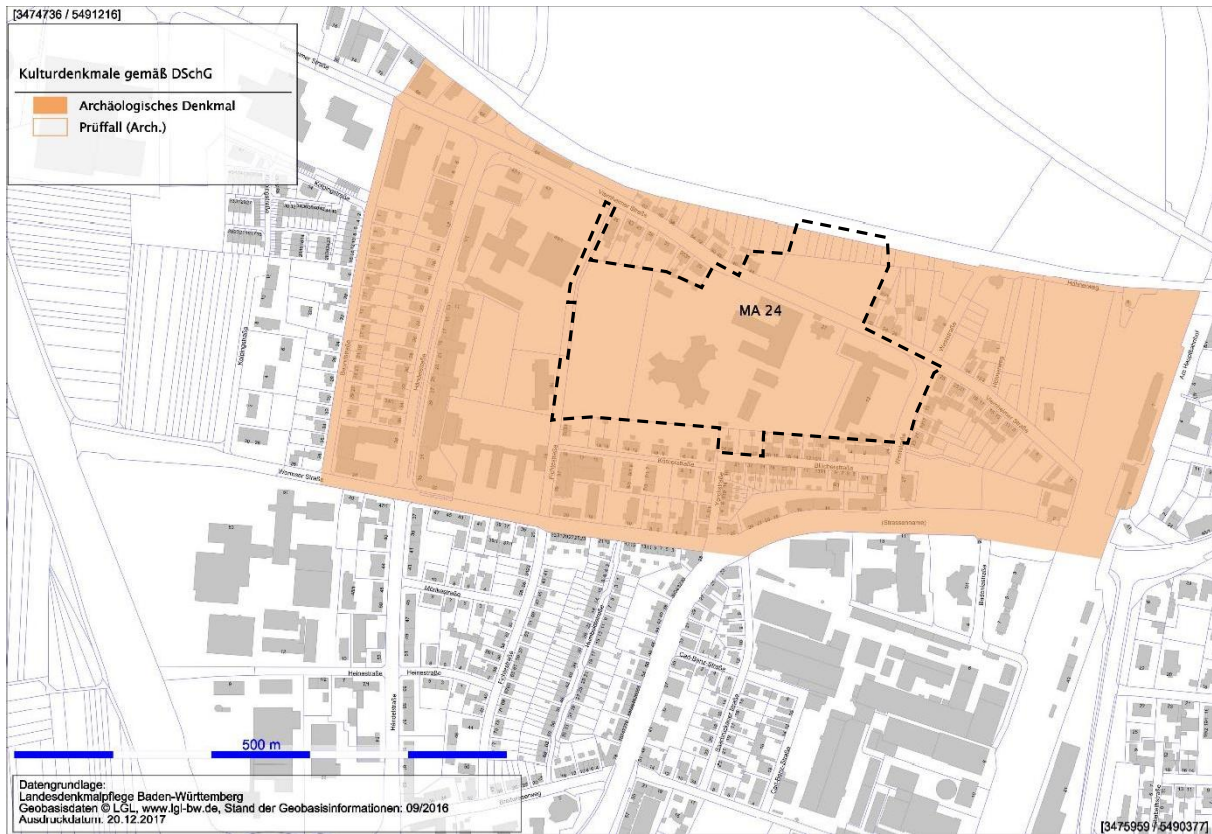
### Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude des Kreispflegeheims (Viernheimer Straße 27), das als eingetragenes Kulturdenkmal dem Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg unterliegt (§ 2 DSchG). Die Unter-Schutz-Stellung erfolgte aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen. Das Gebäude wurde 1906/1907 als separates Gebäude für die Verwaltung des Kreispflegeheims errichtet, der Architekt ist nicht namentlich bekannt. Das Gebäude ist dem ausgehenden Historismus zuzuordnen und zeigt, vor allem im Inneren, Merkmale des Jugendstils.

Der Erhalt und Nachnutzung wird durch die Planung berücksichtigt. Negative Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

### Archäologischer Denkmalschutz:

Auf Weinheimer Gemarkung scheinen im frühen Mittelalter mehrere Siedlungsstellen bestanden zu haben. Es wird vermutet, dass ein im nördlich an die alte Weschnitz liegenden Industriepark Freudenberg festgestelltes Reihengräberfeld einer Siedlung in der seit 1381 genannten Flur "Katzweiler" zuzuordnen ist. Auch der Geltungsbereich liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Die späte und spärliche Überlieferung des Flurnamens gebieten jedoch Vorsicht. Möglicherweise handelte es sich nur um eine kleine Gruppe von Höfen, wohl aus der Zeit um 800. Zu diesen Fragen können nur die archäologischen Reste nähere Auskunft geben, denen daher erhöhte Bedeutung zukommt. Deshalb ist die vermutete Wüstung als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt. Die Erhaltung steht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Infolgedessen bedürfen Baumaßnahmen im gesamten Planungsbereich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG) hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.



**Abbildung 26: Ausschnitt Kulturdenkmale gem. DSchG; Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg**

Weitere Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.



## **6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **6.1.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

##### **6.1.1.1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner zentralen Lage an der Schnittstelle zwischen bestehender Wohnnutzung und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen (Industriepark Weinheim) sowie der Bestandsbebauung im Geltungsbereich und dessen Umfeld in wesentlichen Bereichen als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete zeichnen sich, wie Mischgebiete, durch eine Nutzungsmischung aus. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Unterschied zum Mischgebiet müssen Wohn- und gewerbliche Nutzungen nicht gleichgewichtig sein.

Zielsetzung für die Quartiersentwicklung ist ein hoher Anteil an Wohnnutzung, die durch soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. ehem. Karrillon-Schule mit Volkshochschule, Musikschule, Jugendtreff des Stadtjugendrings und Archiv) sowie gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro/Dienstleistung/Gastronomie) ergänzt wird. Auch in Verbindung zu den öffentlichen Freiflächen wird so die Entstehung eines lebendigen, urbanen Quartiers erreicht.

Als Nutzungen ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der mit der Bauleitplanung verfolgten Zielsetzung, ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen.

Von Vergnügungsstätten gehen nach dem allgemeinen Erfahrungsschatz negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere sogenannte Trading-Down-Effekte aus (BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08). Es handelt sich dabei um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers oder Stadtteils niederschlägt. Unterstützt wird diese Wirkung häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Zusätzlich muss bei der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen befürchtet werden, dass ein Verdrängungsprozess einsetzt, der im gesamten Quartier ein Absinken des Niveaus (u.a. auch des Mietniveaus) und im schlimmsten Fall ein „Umkippen“ des prägenden Gebietscharakters und des Erscheinungsbildes zur Folge haben kann. Eine solche Abwärtsspirale kann sich unter anderem in Leerständen, einer hohen Fluktuation, geringer wertigen Nutzungen oder dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen niederschlagen, aber auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen beziehungsweise Nutzungen führen. Der Ausschluss ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen im Gebiet vorzubeugen und die Attraktivität als Wohnquartier bzw. urban mischgenutztes Stadtquartier zu erhalten. Vergnügungsstätten sollen aus den oben genannten Gründen grundsätzlich nicht in direkter Nähe zu Wohnnutzungen entstehen.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohn- und Mischgebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, Kindergarten usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem überwiegend oder weitgehend zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z. B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen können Gartenbaubetriebe nur in Ausnahmefällen sinnvoll und verträglich in Bereiche mit hoher Wohnnutzung oder in zentraler Lage integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich zeichnet sich in besonderem Maße durch eine zentrale Lage und eine außerordentlich gute Infrastrukturausstattung aus. Damit der städtebaulichen Zielstellung des Planverfahrens entsprechend die Bereitstellung von attraktiven urbanen Wohnbauflächen erfolgen kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auch von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Es wird ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Anfahrvorgängen erzeugt, was dem Sanierungsziel, in der Viernheimer Straße den Durchgangsverkehr zu reduzieren, entgegenspricht. Durch Tankstellen entstehen ebenso Lärmemissionen wie durch üblicherweise vorhandene Autowasch- oder Reparatereinrichtungen. Weiterhin kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Aus diesen Gründen können Tankstellen, zumal in der heute üblichen Größenordnung, nur in Ausnahmefällen verträglich in Gebiete mit Wohnnutzung integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden, da u.a. die Lage innerhalb eines bestehenden Quartiers und damit die verkehrliche Erschließung der freien Bauflächen dagegen sprechen. Um erhebliche Beeinträchtigungen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden, werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

Um die Zielsetzung zu erreichen, neuen, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, wird für die Teilflächen MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzt, dass in den Obergeschossen nur Wohnnutzungen zulässig sind (lediglich ausnahmsweise sind auch andere Nutzungen zulässig). Die drei Teilflächen umfassen den zentralen Teil des Geltungsbereichs, der aufgrund seiner Lage und seiner Gestaltung sehr gute Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen bietet. Die sonstigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen sollen in erster Linie in den Erdgeschosszonen bzw. den Baufeldern MU 4 und MU 5b untergebracht werden.

Im MU 5b sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Industriepark Freudenberg ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche sowie kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten und Überschreitungen des Immissionsrichtwerts bzgl. des Gewerbelärms in der Nacht, ergibt sich diese notwendige Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung bzw. Gliederung zwischen MU 5a und MU 5b. Gleichzeitig ergibt sich damit die Möglichkeit, innerhalb des Geltungsbereichs auch eine größere, sich über mehrere Geschosse erstreckende Gewerbeeinheit zu realisieren, ohne dass dies dem Ziel der Schaffung von Wohnraum entgegenstünde.

#### **6.1.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Der südliche Geltungsbereich umfasst eine geplante Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden sowie eine bestehende Doppelhausbebauung an der Blücherstraße.

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

WA 1 bildet den südlichen Abschluss des geplanten Quartiers und ist gem. städtebaulichem Konzept als Reihenhausbebauung konzipiert. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe für Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen teilweise gem. den Zielsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des angrenzenden urbanen Gebiets angesiedelt werden sollen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. da die Nutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, siehe oben). Auf eine Ausweisung eines reinen Wohngebietes wird verzichtet, da die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) mit dem geplanten Quartierscharakter übereinstimmt. Zudem gehen von diesen Nutzungen keine unerwünschten Störungen für die geplante Wohnnutzung aus und sie sind im Sinne eines gemischten Quartiers (kurze Wege) erwünscht.

Das geplante WA 2 umfasst zwei Doppelhäuser, die sich jeweils angrenzend an die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Quartier und Blücherstraße befinden. Die beiden Grundstücke werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und der vorhandenen Umgebung ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausgeschlossen werden auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da eine städtebaulich verträgliche Integration aus den o.g. Gründen nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zielführend und stellt sicher, dass die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Nutzungen umgesetzt werden können.

Für die im Geltungsbereich bzw. Teilen des Geltungsbereichs ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Weinheim andere Bereiche zur Verfügung, in denen eine Ansiedlung dieser Betriebe und Anlagen städtebaulich verträglich möglich ist.

### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Für die urbanen Gebiete und die allgemeinen Wohngebiete werden jeweils eine zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO, orientiert an den zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepten, festgesetzt.

#### **6.1.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Dem Bebauungsplan liegen städtebauliche Konzeptionen aus Investorenauswahlverfahren zugrunde, welche durch den Erhalt bestehender Bebauung und neuer Baustrukturen gekennzeichnet ist. Erreicht werden soll ein respektvoller Umgang mit dem

historischen Erbe, sodass Bestandsgebäude (u.a. Bettenhaus, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) im Plangebiet erhalten und erfahrbar bleiben. Zugleich wird im Plangebiet eine gewisse Dichte geschaffen, um eine wiedererkennbare und eigene, urbane Identität auszubilden. Die auszurägende Urbanität muss jedoch mit dem geplanten Freiflächenanteil des Gebietes harmonisieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) wird demnach in den voraussichtlich teilweise gewerblich bzw. kulturell und durch Verwaltungen genutzten Bereichen (MU 4 und MU 5) auf 0,6 begrenzt und liegt in den sonstigen Gebieten (MU 1, 2, 3 sowie WA 1 und WA 2) bei 0,4. Somit liegt die Festsetzung deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO, der für urbane Gebiete eine GRZ bis 0,8 vorsieht. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei einer GRZ von 0,4. Hierdurch wird das Spannungsverhältnis zwischen einerseits der Erreichung von Urbanität durch eine gewisse Dichte und andererseits eines qualitätvollen Freiflächenanteils gelöst.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä. bis zu 50 % überschritten werden.

Um die Realisierung von Tiefgaragen im Quartier zu ermöglichen, ist für Tiefgaragen und andere, unterirdische Gebäudeteile, abweichen von der vorgenannten Regelung in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Da die Überschreitung der GRZ nur für Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche zulässig ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind als geringfügig zu bewerten: Der natürliche Boden besitzt eine geringe Versickerungsfähigkeit (siehe Kapitel 5.3). Darüber hinaus tragen die festgesetzte Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Anlagen unter der Geländeoberfläche zum Ausgleich der Bodenfunktionen bei.

Aus den Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (siehe 6.1.2.2) sowie der gewünschten städtebaulichen Konzeption (Abstaffelung der Gebäudekörper in Höhe und Geschossen sowie Unterteilung in mehrere Baukörper) ergibt sich im urbanen Gebieten MU 1, 2, 4 und 5 eine maximale GFZ von 1,6 sowie in den allgemeinen Wohngebieten von 0,8. Im MU 3 wird die GFZ gemäß dem Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes auf 1,2 festgesetzt. Damit liegt die GFZ für beide Nutzungskategorien unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO, die für urbane Gebiete bei 3,0 bzw. für allgemeine Wohngebiete bei 1,2 liegt.

#### **6.1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die verschiedenen Baufelder entsprechend der städtebaulichen Konzepte festgesetzt. Maßstabsbestimmend ist dabei das viergeschossige gründerzeitliche Bettenhaus, das als identitätsstiftendes Gebäude erhalten werden soll.

In den Baufeldern MU 1, MU 2 und MU 5b sowie teilweise im MU 5a sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

MU 3 umfasst das bestehende Verwaltungsgebäude und wird entsprechend des Bestandes mit drei Vollgeschossen definiert.

MU 4 umfasst das Adam-Karrillon-Haus. Auch hier wird die Zahl der Vollgeschosse orientiert am Bestand mit maximal drei festgesetzt.

Das Baufeld MU 5a nördlich der Viernheimer Straße wird im westlichen Teilbereich mit maximal zwei Vollgeschossen, für den zentralen Teil mit maximal drei und im östlichen Teil, der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche grenzt, mit maximal vier Vollgeschossen, begrenzt. So wird ein harmonischer Übergang von der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung an der Viernheimer Straße (meist 2 Vollgeschosse plus Dach) hin zu einem adäquaten Gegenüber des viergeschossigen gründerzeitlichen Bettenhauses erreicht.

Für die Wohnbebauung WA 1 und WA 2 sind gemäß der angrenzenden Bebauung in der Blücher -und Körnerstraße maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird ergänzt um Festsetzungen zur Höhe der Gebäude, die in den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 4 sowie im westlichen Teil von MU 5 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Realisierung von Staffelgeschossen bzw. im WA 2 auch von geneigten Dächern berücksichtigt.

### **6.1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**

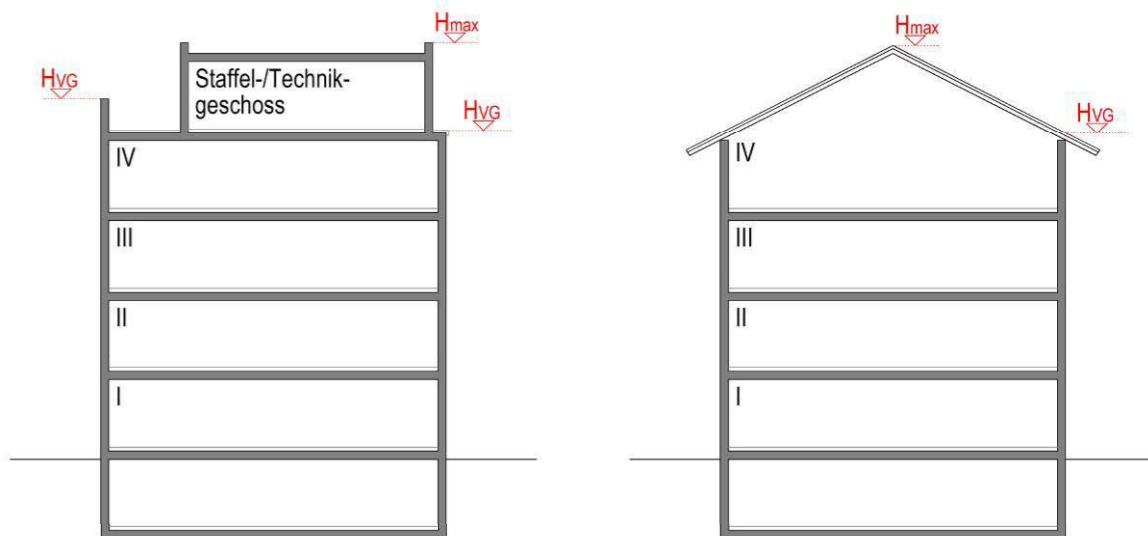
Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um eine verträgliche Höhengestaltung der Baukörper, orientiert an der benachbarten Bebauung, zu gewährleisten. Die Höhen werden als absolute Höhe in Meter über NormalNull (ü NN) festgesetzt.

#### **Maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ )**

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers (i.d.R. Attika oder First) und berücksichtigt bzw. begrenzt die Ausbildung von Staffelgeschossen. Eine Überschreitung dieser Höhe durch notwendige technische Bauteile (z.B. Aufzugschächte, Schornsteine) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

#### **Maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ )**

Die maximale Höhe aller Vollgeschosse bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses eines Gebäudes einschließlich deren Abdeckung/Verkleidung. Sofern eine geschlossene Brüstung (z.B. für Dachterrassen) zur Ausführung kommt, ist diese ebenfalls bei der maximalen Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) zu berücksichtigen.



**Abbildung 27: Schematische Darstellung zur Bestimmung von maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) und maximaler Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ )**

Durch die detaillierte Festsetzung von Gebäudehöhe und Höhe aller Vollgeschosse wird die gewünschte Gebäudegliederung in Vollgeschoss- und Staffelgeschoss-Bereiche gesichert. Dies führt – unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben zu Staffelgeschossen (siehe örtliche Bauvorschriften B. 12.2) in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 – zu einer in der Fassade ablesbaren Gliederung in Hauptbaukörper und zurückgesetztem Staffelgeschoss, die sich an die Gebäudegliederung von Traufe und Dach anlehnt.

Die Höhenfestsetzung berücksichtigt darüber hinaus auch die Ausbildung von Sockel- und Attikabereichen und ermöglicht so ausreichend Freiheit bei der Gestaltung der Baukörper.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind – dies ist im WA 2, im MU 3 sowie bei den Bestandsgebäuden gegeben –, entspricht die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) der maximalen Traufhöhe.

Die maximale Firsthöhe wird als höchster Punkt der Dachhaut definiert, die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Dachhaut.

#### MU 1, 2 und 3

Die Höhe der Gebäude in den Baufeldern MU 1 und 2 orientiert sich vorrangig an der Höhe des vorhandenen gründerzeitlichen Bettenhauses. Das prägende Gebäude verfügt über eine Traufhöhe von 121,7 m ü NN und eine Firsthöhe von 125,10 m ü NN, absolut entspricht dies ca. 15,6 m bzw. 19,0 m.

Neubauten sollen sich diesem Baukörper unterordnen. Entsprechend wird die maximale Gebäudehöhe ( $H_{max}$ ) auf die Traufhöhe des Pflegeheims begrenzt (121,7 m ü NN). Die maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) wird mit 118,7 m ü NN definiert.

Für die Bestandsgebäude gründerzeitliches Bettenhaus, Verwaltungsgebäude (MU 3) und Kapelle werden die Bestandshöhen festgesetzt, da ein Erhalt der Gebäude Zielsetzung des Bebauungsplans ist. Das ehemalige Verwaltungsgebäude steht zudem unter Denkmalschutz.

#### MU 4

Für das Teilbaufeld des Adam-Karrillon-Hauses wird, orientiert am Bestand und den Nachbargebäuden, eine maximale Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ ) von 119,0 m ü NN und eine Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 116,0 m ü NN festgesetzt. Damit liegt die maximale Gebäudehöhe etwas unter bzw. geringfügig über den Firsthöhen der Nachbargebäude Viernheimer Straße 26/28, Weststraße 8 sowie Viernheimer Straße 15.

#### MU 5a

Die Höhen für das MU 5a werden zur Herstellung des harmonischen Übergangs der Höhen zwischen Bestandsbebauung und dem Bettenhaus gestaffelt festgesetzt. Hierbei wird im westlichen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 115,3 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 112,3 m ü NN festgesetzt. Die Höhe orientiert sich somit an der des dort bisher bestehenden Gebäudes Viernheimer Straße 44 mit einer Firsthöhe von 115,7 und einer Traufhöhe von 112,2 m ü NN und bleibt auch unter der Firsthöhe des westlich angrenzenden Gebäudes Viernheimer Straße 46 (116,5 m ü NN) zurück.

Für den zentralen Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 118,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 115,7 m ü NN festgesetzt. Für den am Park grenzende und gegenüber des viergeschossigen Bettenhauses liegende Bereich des MU 5a wird eine maximale Gebäudehöhe von 121,7 m ü NN sowie eine maximale Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 118,7 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höhe im MU 1 und 2.

Hiermit soll sich die Staffelung der Höhen gewährleistet sein und die neuentstehenden Baukörper dem städtebaulichen dominierenden Bestandsbau des Bettenhauses unterordnen. Die Gesamthöhe liegt damit min. 3,0 m unter der Firsthöhe des südlich benachbarten Bettenhauses. Zudem wird sich bei der Geschossigkeit bzw. den Höhen sowie den Gebäudevolumina an die bestehende Bebauung an der Viernheimer Straße angepasster Übergang orientiert.

#### MU 5b

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts (Gewerbelärm) in der Nacht ist die Gliederung der Nutzungsstruktur für das MU 5 in MU 5a und MU 5b zwingend erforderlich. Innerhalb des MU 5b ist demnach eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Um den zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben eine erhöhte Flexibilität einzuräumen, vor allem auf Grund der im Gewerbebau erforderlichen größeren Geschosshöhen ist der geplante Baukörper im MU 5b mit einer, im Vergleich zum MU 5a, etwas höheren maximalen Gebäude- und Vollgeschosshöhe ( $H_{\max}$  123,5 m ü NN;  $H_{VG}$  120,0 m ü NN) vorgesehen. Die Geschossigkeit hingegen wird wie bei MU 5a ebenfalls auf max. 4 Vollgeschosse festgesetzt.

#### WA 1

Die Bebauung im Süden des Plangebietes wird mit einer maximalen Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ ) von 115,9 m ü NN bzw. einer maximalen Höhe aller Vollgeschosse ( $H_{VG}$ ) von 112,9 m ü NN begrenzt. Die Gebäudehöhe entspricht damit der Firsthöhe der benachbarten Reihenhäuser in der Körnerstraße. Sowohl im WA 1 als auch auf den Reihenhaushausgrundstücken liegt die Geländehöhe zwischen 104,9 bis 105,6 m ü NN, so dass sich eine maximale Höhe von bis zu 11 m ergibt.

#### WA 2

Die Höhenbegrenzungen werden analog zu WA 1 vorgenommen. Da hier auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet wird, entspricht die maximale Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ )

der maximalen Firsthöhe, die Höhe aller Vollgeschosse (HvG) der maximalen Traufhöhe, sofern geneigte Dächer zur Ausführung kommen.

### **6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

#### **6.1.3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird – mit Ausnahme der Baufelder MU 1 und WA 1 – verzichtet. Entsprechend sind bei der Anordnung der Gebäude lediglich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht – im Rahmen des Bauordnungsrechts – ein großes Maß an Flexibilität für die abschließende Planung.

Im Baufeld MU 1 wird die offene Bauweise mit einer maximalen Länge der Gebäude und Hausgruppen von 45 m festgesetzt, um die Realisierung eines „offenen Blockes“ aus einzelnen Baukörpern mit maximal 45 m Länge zu gewährleisten. Für Eckgebäude gilt die Länge für jeweils eine Fassadenrichtung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, damit Gebäude bzw. Hausgruppen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Dies entspricht auch der südlich angrenzenden Bestandsbebauung.

#### **6.1.3.2. Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die Lage und Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken wird mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO näher bestimmt.

Somit orientiert sich die Festsetzung an die Wettbewerbsergebnisse der Investorenauswahlverfahren, bietet jedoch ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung der definierten Baufelder.

Für die Errichtung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Dies ermöglicht u.a. Tiefgaragen mit ausreichend Stellplatzkapazitäten zu schaffen.

#### **6.1.3.3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der mittels Baugrenzen definierten Baufenster, zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend können maximal bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch auf den Grundstücken verortet werden, so dass die Realisierung von oberirdischen Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätzen im begrenzten Umfang möglich ist. Die Begrenzung der oberirdischen Stellplätze erfolgt, um attraktive Frei- und Grünflächen auf den Grundstücken als Erholungsraum für die Bewohner zu sichern. Mit der Beschränkung können dennoch ausreichende Stellplätze für Besucher, Kunden oder Behinderte in Laufnähe zu den entsprechenden Gebäuden entstehen. In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im MU 1 sind Stellplätze nicht hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Dieser Blockinnenbereich soll für eine hochwertige Grün- und Freiflächennutzung von Stellplätzen freigehalten werden.



Im Baugebiet MU 3 (ehem. Verwaltungsgebäude) sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine Realisierung einer Tiefgarage ist für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude nicht umsetzbar. Die Stellplätze sollen an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientiert werden. Eine Aneinanderreihung der erforderlichen Stellplätze entlang der Viernheimer Straße soll somit ausgeschlossen werden, um zum einen den Verkehrsfluss der Viernheimer Straße nicht zu beeinträchtigen und zum anderen den Vorgartenbereich von Stellplatzflächen freizuhalten (siehe unten).

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

Durch die Festsetzungen soll einerseits Gestaltungsfreiheit für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen geschaffen werden, um eine gute Grundstücksausnutzung zu erzielen, gleichzeitig werden die Vorgartenbereiche, die den Straßenraum mitprägen, in der oberirdischen Stellplatzgestaltung eingeschränkt, um die städtebauliche Zielsetzung eines „grünen Charakters“ für den Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern. Weiterhin soll die natürliche Bodenfunktion gesichert und zum anderen die vorliegenden städtebaulichen Konzeptionen berücksichtigt werden. Diese sehen einen harmonischen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum vor, der nicht durch Einbauten oder Garagen verstellt werden soll. Gleichzeitig sichert die Festsetzung das hochwertige und positive Erscheinungsbild im öffentlichen Raum. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Vorgärten mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen sind, wird der Grüncharakter der Vorzone zusätzlich begünstigt.

#### **6.1.4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im schalltechnischen Gutachten wurden die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Viernheimer Straße, Weststraße, Mannheimer Straße, Fichtestraße), den Schienenverkehr sowie durch die umliegenden Gewerbebetriebe ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 5.1).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für den Nachtzeitraum ein Schallschutzkonzept erforderlich wird. „Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da in der Nacht im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situa-

tion erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

In der Nacht stellen die in einem gewissen Abstand zum Plangebiet vorhandenen Schienenstrecken die maßgeblichen Schallquellen dar. Aufgrund ihres Abstands zum Plangebiet ist es nicht möglich, einen sinnvollen aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. zu dimensionieren. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Am Tag werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte eingehalten. Auf den Außenwohnbereichen wird eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Deshalb wird in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Eine Grundrissorientierung ist in der vorliegenden Situation nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen ist es zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erforderlich, Mindestanforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen und Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, um einen ausreichenden Luftaustausch trotz geschlossener Fenster zu gewährleisten.“ (vgl. schalltechnisches Gutachten, S. 29)

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

## 6.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung des GRN-Areals werden Verkehrsflächen im Gebiet geschaffen, die eine Erschließung der geplanten Baufelder ermöglichen und an die Fichtestraße bzw. die Viernheimer Straße anbinden.

Im Bereich der Viernheimer Straße wird, zur Umsetzung der geplanten, verkehrsberuhigenden Maßnahmen, eine Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Neben den geplanten und bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Kreuzung Viernheimer Straße/Weststraße eine ca. 4 m<sup>2</sup> große, derzeit private Grundstücksfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Derzeit ist der Gehweg an dieser Stelle lediglich ca. 0,9 m breit, was nicht Vorgaben und Anforderungen an den Fußverkehr gerecht wird. Im Bestand wird die private Fläche bereits als Gehweg genutzt.

Am Knotenpunkt Viernheimer Straße/Weststraße ist die Einrichtung eines baulichen Minikreisverkehrs vorgesehen. Die Bestandssituation ist durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen aus der nördlichen und östlichen Zufahrt stark begrenzt, sodass hier keine Anpassung erfolgen kann, die eine Gehwegverbreiterung erlaubt.

### 6.1.5.2. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Straßennetz wird durch öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt: Hierbei handelt es sich um Bereiche für Fuß- und Radverkehr sowie verkehrsberuhigte Bereiche.

Die Bereiche für Fuß- und Radverkehr umfassen die bestehende Verbindung Fichtestraße/Viernheimer Straße, die Verbindung Kapelle/Weschnitz sowie die Verbindung zur Blücherstraße.

Als verkehrsberuhigter Bereich wird die geplante Verbindung der beiden Grünflächen (zwischen Verwaltungsgebäude und Adam-Karrillon-Haus) festgesetzt. Hier wird ein verkehrsberuhigter Bereich entsprechend der geplanten Nutzung festgesetzt. Dieser Bereich dient als Zufahrt zu den Stellplätzen des MU 3, hat aber keine Verbindungsfunktion für den motorisierten Verkehr. Der Bereich dient gleichzeitig als fußläufige Verbindung der Parkbereiche.

Zusätzlich soll ein Quartiersplatz als Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens im Quartier entstehen. Der zentrale Bereich soll in Verbindung mit dem angrenzenden Park durch einen vielschichtigen, lebhaften und städtebaulichen Freiraum gekennzeichnet sein, der als qualitätsvoller Treffpunkt den kollektiven Zusammenhalt im Quartier fördern und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner und Besucher des Quartiers gerecht werden soll. Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird der Bereich als „Quartiersplatz“ festgesetzt.

### 6.1.5.3. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzend zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird im MU 2 eine Fuß- und Radwegverbindung mittels „Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen“ festgesetzt und beschränkt.

Die mit „G+F+L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Leitungsträger, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Flächen „G+F“ sowie G+F+L ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist. Eine homogen geschwungene Verbindung bzw. Wegeführung kann somit optional umgesetzt werden.

Eine Begründung dieses Gehrechts muss außerhalb des Planverfahrens durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis, Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) oder einer Grunddienstbarkeit (§ 1090 BGB) erfolgen.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, um z. B. den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen. Die Wegeverbindungen tragen zur Vernetzung innerhalb des Quartiers bei, um z.B. vom Stadtplatz aus in direkter Verbindung zur Viernheimer Straße oder dem Platz vor der Kapelle und der öffentlichen Grünfläche zu gelangen.

Zur Sicherung der für die Erschließung des Gebietes notwendigen Bestands-Leitungen, werden Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten („L“) zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten sind.

#### **6.1.5.4. Tiefgaragenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Bereiche für Tiefgaragenzufahrten sind in der Planzeichnung für die urbanen Gebiete MU 1, MU 2, sowie im WA 1 zeichnerisch festgesetzt. Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich innerhalb dieser Bereiche zulässig. Grundlage für die Festsetzung bildet die Rahmenplanung. Die Zufahrten wurden so verortet, dass ein frühzeitiger Abfluss des Verkehrs am Quartierseingang gewährleistet werden kann und somit möglichst wenig Verkehr innerhalb des Plangebiets verbleibt. Dadurch soll eine hohe Aufenthaltsqualität für Fuß- und Radfahrer erzielt werden, zudem werden Lärm- und Schadstoff-Emissionen durch Fahrzeuge im Plangebiet vermieden.

#### **6.1.5.5. Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Um überdimensionierte Grundstückszufahrten und eine Aufeinanderreihung von Senkrechtstellplätzen von über 3 Stellplätzen zu vermeiden, die das Straßenbild beeinträchtigen und zudem den Verkehrsfluss stören können, wird die Anzahl wie auch die Breite der Grundstückszufahrten auf max. 7,5 m pro Grundstück beschränkt.

Die Zufahrten für oberirdische Stellplätze können sich mit den festgesetzten Zufahrtsbereichen für Tiefgaragen überschneiden.

#### **6.1.5.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zudem werden ergänzend hierzu in der Planzeichnung Bereiche definiert, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Zum einen wird ein Bereich im Osten hin zur Fichtestraße definiert. Diese liegt im Bereich der bestehenden Kindertagesstätte. Eine Verkehrsmehrung durch die Anordnung von Stellplätzen in diesem Bereich soll vermieden werden, um unter anderem die Unfallgefahr durch ein- und ausparkende Fahrzeuge gering zu halten. Weitere Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden im Bereich des Stadtplatzes in der Mitte des Quartiers festgesetzt. Hier sollen öffentliche Stell-

plätze angeordnet werden, die nicht durch Zufahren zu privaten Stellplätzen unterbrochen und verringert werden sollen. Zudem soll hier ein städtebaulich gefasster Raum entstehen.

#### **6.1.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Mit der öffentlichen Grünfläche „Park“ wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrünung des Plangebietes sowie zur Bereitstellung von Frei- und Erholungsflächen für zukünftige Bewohner und der umliegenden Bevölkerung geleistet. Die Festlegung der maximal zulässigen befestigten Fläche sichert zum einen die Herstellung eines attraktiven Angebots an Spiel- und Aufenthaltsflächen, wie Grillplätze und Boulespielfeld, aber auch von Rasenflächen für freies Spiel und von Bäumen beschattete Sitzgelegenheiten innerhalb der Parkanlage. Zum anderen wird ein ausreichender Grünanteil im Planungsgebiet gesichert, womit auch unterschiedliche ökologische Positivfunktionen einhergehen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität).

#### **6.1.7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese ist für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität erforderlich. Diese geplante Trafostation wurde im Nahbereich von Verkehrswegen festgesetzt, sodass deren Zugänglichkeit gesichert ist. Eine weitere geplante Trafostation befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, sodass eine Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB nicht erforderlich ist.

#### **6.1.8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Gemäß Planzeichnung wird der im Geltungsbereich liegende Teil der Alten Weschnitz als Wasserfläche festgesetzt. Hierbei soll gemäß der geplanten naturnahen Umgestaltung und Aufwertung des Uferbereichs das Fließgewässer sowie die Aufweitung der Weschnitz gesichert werden.

#### **6.1.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **6.1.9.1. Artenschutzmaßnahmen für Vögel**

Die Festsetzung dient dazu, den heute auf dem Gelände vorkommenden, besonders geschützten Vogelarten trotz der anstehenden Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, im Zuge derer es sehr wahrscheinlich zu Verlusten der bestehenden Quartiere kommen wird, auch in Zukunft ein Brutangebot zu sichern. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die in die Neubauten zu integrierenden Nisthilfen für Mauersegler und Haussperling kommen den Artbeständen zu Gute und fördern den Bestand der Arten und tragen somit zur Förderung der Biodiversität in der Stadt bei. Es wird empfohlen die Nistkästen in einem Rhythmus von drei bis fünf Jahren zu reinigen, dies kann sich positiv auf den zukünftigen Bruterfolg auswirken.

Im Handel gibt es verschiedene Einbauelemente (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter), die problemlos in die Fassade integriert werden können und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar.

### **6.1.9.2. Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse**

Da alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tieren zählen, dient diese Maßnahmenfestsetzung dazu, dem heute im Gebiet vorhandenen Artenbestand an Fledermäusen, auch in Zukunft ein ausreichendes Lebensraumangebot zur Verfügung zu stellen. (Die aus Artenschutzgründen erforderlichen CEF-Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplans im städtebaulichen Vertrag geregelt.)

Die anzubringenden Ganzjahresquartiere in den Neubauten der urbanen Gebiete dienen dem Erhalt des Bestandes und der Förderung der Artbestände in der Stadt.

Quartierskästen gibt es in verschiedenen Bauarten und von verschiedenen Herstellern. Sie können in Wände eingebaut/integriert oder an Wänden befestigt werden und stellen damit weder eine Beeinträchtigung der Gebäudenutzung noch des Erscheinungsbildes dar und gelten i.d.R. als wartungsfrei.

### **6.1.9.3. Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Die Vorgabe dient dem Artenschutz v.a. nachtaktiver Fluginsekten. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Geeignet sind z.B. moderne LED-Lampen, da überhaupt keine UV-Strahlung mehr emittiert wird. Als besonders insekten- bzw. umweltfreundlich gelten warmweiße LEDs. Dies hat zudem den positiven Effekt der Energieeinsparung. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen nach außen grundsätzlich vermieden und zielgerichtet auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden. Durch die Verwendung vollständig eingekapselter Lampengehäuse wird einem Eindringen von Insekten in den Lampenkörper, der nicht selten als tödliche Falle für die Tiere wirken kann, entgegengewirkt. Ein zusätzlicher, positiver Effekt kann durch eine Beschränkung der Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten auf ein notwendiges Minimum erzielt werden.

### **6.1.9.4. Dacheindeckungen**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

## **6.1.10. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **6.1.10.1. Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich**

Wie alle Grünflächen sichern auch die Grünflächen mit Bodenanschluss der öffentlichen Parkanlage gewisse Positivfunktionen für Wasserhaushalt und (Klein-)Klima (z.B. Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität). Durch die Festlegung des mit Laubsträuchern zu bepflanzenden Mindestanteils der Grünfläche werden wichtige Habitat- und Nahrungsstrukturen, insbesondere für Vögel aber auch für Kleinsäuger und Insekten, hergestellt. Außerdem wird über definierte Baumanzahlen und Pflanzqualitäten eine hinreichende Durchgrünung mit Großgehölzen gesichert. Aufgrund der hohen Anzahl an Bestandsbäumen, die sich wegen mangelnder Qualität

und/oder geplanter Entwicklungsmaßnahmen stark reduziert wird, soll über die Vorgabe größerer Qualitäten eine rasche Wiederausbildung von Grünvolumen begünstigt werden.

#### **6.1.10.2. Grundstückseingrünung in dem urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 5)**

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des urbanen Gebiets auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenlisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger stöempfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

#### **6.1.10.3. Grundstücksbegrünung in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung der Wohngebiete, auch dann, wenn durch Tiefgaragen eine erhöhte bauliche Ausnutzung möglich wird. Die getroffenen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen in den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sollen ein wirksames Grünvolumen sichern, zu dem jedes Grundstück einen angemessenen Anteil beitragen soll. Bei der Definition der Pflanzenliste Vorschlagslisten wurden neben robusten, einheimischen und damit ökologisch höherwertige Arten auch solche berücksichtigt, die nach derzeitigem Kenntnisstand eine besondere Toleranz gegen Klimaextreme aufweisen. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Weiterhin wird die Anpflanzung von Strauchgehölzen verbindlich geregelt, um damit die Entstehung einer weiteren Durchgrünungsstruktur in Ergänzung zu den Bäumen zu sichern. Der Mindestanteil zu pflanzender einheimischer Gehölze und die Begrenzung von Koniferen sollen dazu dienen, dass die Strukturen auch von verschiedenen, weniger stöempfindlichen Tierarten als Habitatstruktur angenommen werden können.

#### **6.1.10.4. Begrünung der Vorgärten in allgemeinen Wohngebiet WA 1 und urbanen Gebieten MU 1 – MU 5**

Die Vorgartenzone prägt wesentlich das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und damit eines Baugebiets. Vor diesem Hintergrund soll mit der Festsetzung im möglichen Umfang ein grüner Charakter dieses, zwischen straßenseitiger Gebäudefassade bzw. den entsprechend verlängerten Fluchtlinien und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen Bereichs gesichert werden. Mit den Vorgaben des Mindestgrünanteils von 50 % sollen, zumindest in gewissem Maße, ökologische Positivfunktionen (Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität) gesichert werden. Zugleich wird

jedoch auch sichergestellt, dass ausreichend Platz verbleibt, um Zugänge sowie Gegenstände, die regelmäßig im Bereich der öffentlichen Straße eingesetzt werden (z. B. Fahrräder oder Abfallbehälter) im Vorgartenbereich sinnvoll untergebracht werden können.

Diese Regelung ergänzt gemeinsam mit den Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung die allgemein gültige Regelung unter § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der geregelt ist, dass „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke“ als Grünflächen herzustellen sind.

#### **6.1.10.5. Flächen für Anpflanzungen (PBF)**

In Verbindung mit der weiteren Begrünung der Grundstücksfreiflächen soll eine vielfältige Biotopstruktur gesichert werden. Gleichzeitig bildet die Anpflanzfläche eine optisch ansprechende Gebietseingrünung zu den angrenzenden Grundstücken.

Die Vorgabe zur Anpflanzung bzw. Entwicklung freiwachsender Gehölzstrukturen hat vorrangig ökologische Funktionen, da sie zahlreichen Tierarten, insb. Vögel und Kleinsäugetern, als Ersatzhabitate dienen. Die Flächen sollen sich möglichst vielfältig und artenreich entwickeln.

#### **6.1.10.6. Tiefgaragenbegrünung**

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das unterirdische Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 0,5 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung auch mit Sträuchern. Durch Aufhügelungen zu insgesamt mind. 0,7 m Substratauftrag wird auch die Pflanzung von Bäumen ermöglicht, da sie durch den zusätzlichen Substratauftrag von 0,2 m ein entsprechend ausreichendes durchwurzelbares Volumen (gemäß textliche Festsetzung 10.9) zur Verfügung haben. Somit ist die intensive Tiefgaragenbegrünung von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss optisch kaum zu unterscheiden.

#### **6.1.10.7. Extensive Dachbegrünung**

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten mit heimischen und insektenfreundlichen Arten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechend Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- oder Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird. Die Regelung stellt aber auch sicher, dass erforderliche Aufbauten, technische Anlagen oder Dachterrassen dennoch auf bis zu maximal 25 % der gesamten Dachfläche umgesetzt werden können.

#### **6.1.10.8. Anpflanzung von Straßenbäumen**

Mit der Festsetzung soll eine wirksame Begrünung öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie der an den Straßenraum angrenzenden Bereiche gesichert werden. Die



Maßnahme dient auch der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums. Weiterhin wird damit die klimawirksame Beschattung von versiegelten Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen und effektiven Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern. Die Vorgabe zur Pflanzqualität sichert eine rasche und dauerhafte Entwicklung der Bäume.

#### **6.1.11. Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### **6.1.11.1. Erhaltung von Einzelbäumen**

Mit der Festsetzung wird der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert, wodurch auch deren positive Funktionen z.B. für das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten bleiben. Über das Verbot von Eingriffen in den Wurzelbereich sollen die Bäume gegenüber möglichen Gefährdungen durch Baumaßnahmen geschützt werden.

Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder Großbäume nachgepflanzt und die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

#### **6.2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung von § 74 LBO BW werden Gestaltungsvorschriften und Vorgaben zum Stellplatznachweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

##### **6.2.1. Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

###### **6.2.1.1. Dachform**

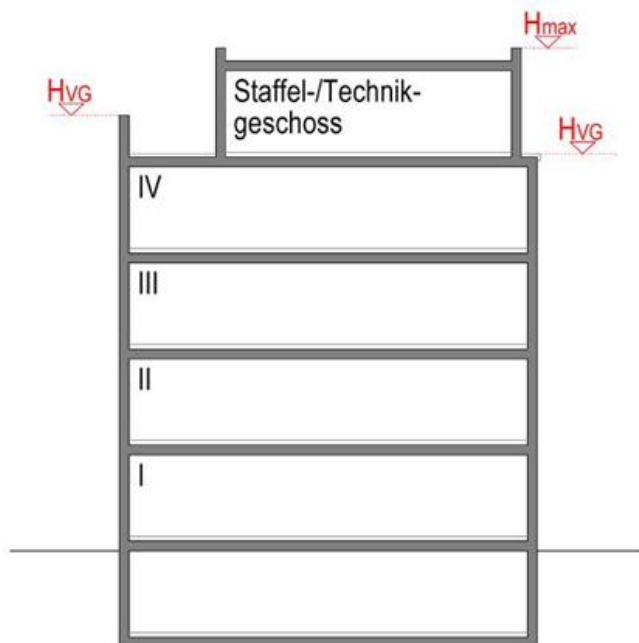
Für die im Geltungsbereich geplanten Neubauten in dem urbanen Gebiet (MU 1, 2, 4 und 5) bzw. im WA 1 wird die Realisierung von Flachdächern bis zu 10° Neigung festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt gemäß den städtebaulichen Konzeptionen aus den Investorenauswahlverfahren eine klassisch-moderne, zeitgemäße Architektur zugrunde. Es sollen die Baukörper/Fassadenflächen und nicht die Dachflächen dominieren und es soll eine gestalterische Einheit innerhalb des Baugebietes entstehen. Durch die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird diese städtebauliche Zielvorstellung sichergestellt. Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht die Umsetzung von begrünten Dächern, die aus entwässerungstechnischen als auch ökologischen und klimatischen Gründen im Plangebiet realisiert werden sollen.

Im WA 2, das vier Bestandsgebäude in der Blücherstraße umfasst, wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Somit können hier sowohl geneigte Dächer (entsprechend des Bestandes) als auch Flachdächer umgesetzt werden. Auf eine Festsetzung der Dachform wird ebenso verzichtet für das MU 3, das das denkmalgeschützte Gebäude umfasst.

Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports, weil von diesen eine mitprägende Wirkung auf die städtebauliche Gestalt des Quartiers ausgeht. Da Nebenanlagen, die Gebäude sind, im Bereich der Vorgärten unzulässig sind, können Nebenanlagen von der Festsetzung ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung der Dachform für Nebenanlagen (im rückwärtigen Bereich) ist somit nicht erforderlich.

### 6.2.1.2. Staffelgeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Um eine Gliederung des Gebäudes in Hauptbaukörper und Staffelgeschoss zu gewährleisten, die allseitig ablesbar ist, wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 an mindestens einer Seite, um jeweils das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen ist. An den verbleibenden Seiten ist das Staffelgeschoss, um mind. 0,5 m zurückzusetzen. Somit ergibt sich die Differenz aus der Höhe des letzten Vollgeschosses und der Höhe OK Attika des Staffelgeschosses.



**Abbildung 28: Schnitt Gebäude mit Staffelgeschoss**

Auf eine entsprechende Festsetzung wird im Bereich des Baugebietes WA 1 verzichtet, hier ist die Staffelgeschoss-Regelung der Bauordnung (75%-Regelung) aufgrund der ohnehin eher geringen Gebäudehöhe ausreichend.

### 6.2.2. Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dadurch wird sichergestellt, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht negativ beeinflussen und die mit ihnen verbundenen möglichen Sichtbehinderungen im Straßenraum minimiert werden. Einfriedungen in einer Höhe von 1,2 m können von Erwachsenen überblickt werden, eine Abschottung des Baugrundstückes und ein damit verbundener negativer Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild werden somit vermieden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine ausreichend hohe Einfriedung der privaten Baugrundstücke, die dem Bedürfnis nach Sicherheit und Abgrenzung Rechnung trägt, die Privatsphäre schützt

und die insbesondere von Kindern und Haustieren nicht ohne weiteres überwunden werden kann.

### **6.2.3. Standplätze für Abfallbehältnisse (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zur Integration von Standplätzen für Abfallbehältnisse in die Freianlagen sind diese, sofern sie nicht in Gebäude oder Tiefgaragen integriert werden, durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird. Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird deren störende Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des Stadtquartiers positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

### **6.2.4. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 LBO Abs. 1 i.V.m § 74 Abs. 2 der LBO)**

Gemäß § 37 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzpflicht für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 der LBO erhöht. Für Wohnungen mit bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche ist mindestens 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche sind mindestens 2 Stellplätze für PKW nachzuweisen. Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Wohnungsfläche nicht gleichbedeutend mit der Wohnfläche gemäß DIN 277 ist. Bei der Ermittlung der Wohnungsfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Erhöhung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Festsetzung ist zum einen mit dem hohen PKW-Aufkommen und dem bestehenden Parkdruck im Quartiersumfeld (Viernheimer Straße, Fichtestraße, Körnerstraße, Blücherstraße) begründet.

Zum anderen setzt der Bebauungsplan differenzierte Hausformen fest, um Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Zu einem geringeren Teil sind gemäß städtebaulichem Konzept Hausgruppen vorgesehen. In der Regel ist bei den Nutzern von Einfamilienhäusern ein relativ hoher Motorisierungsgrad festzustellen, für den die Herstellung eines Stellplatzes je Wohnung nicht ausreicht. Die Erfahrung aus anderen, vergleichbaren Baugebieten in Weinheim bestätigt dies. Zum anderen sind im Plangebiet größtenteils Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die einen Wohnungsmix für unterschiedlichen Bevölkerungskreise bieten sollen. Es ist davon auszugehen, dass in den größeren Wohnungen in der Regel mehrköpfige Familien leben und diese häufig über ein Zweitfahrzeug verfügen.

Um zu verhindern, dass die Zweitfahrzeuge in den öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und damit das Straßenbild negativ beeinflussen oder dadurch die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen einschränken, gilt für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche die erhöhte Stellplatzpflicht. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Gleichzeitig wird geregelt, dass der Stauraum vor Garagen bzw. ein gefangener Stellplatz auch als Stellplatz angerechnet werden kann, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und der dahinter liegende Stellplatz bzw. Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Für Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche bleibt es bei der Herstellungspflicht von einem Stellplatz je Wohnung. Die Grenze von 80 m<sup>2</sup> ergibt sich aus den Erfahrungen der Stadt Weinheim aus den letzten Jahren. Ab dieser Größe kann regelmäßig von mindestens 3-Zimmer-Wohnungen ausgegangen werden. Diese Wohnungen eignen sich besonders für Familien oder Paare aus zumindest mittleren Einkommensschichten, bei denen man davon ausgehen kann, dass den Bewohnern/innen von Wohnungen dieser Größenordnung zwei Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Zwar ist weiterhin anzunehmen, dass gerade in Familien zumindest temporär, wenn erwachsene Kinder im Haushalt leben, mehr als zwei Autos je Wohneinheit vorgehalten werden, weitergehende Verpflichtungen zu mehr als 2 Stellplätzen lassen sich aber im Wege der Bauleitplanung bzw. örtlicher Bauvorschriften nicht begründen. Denn die LBO BW lässt es nur zu, „bis zu zwei Stellplätze“ je Wohnung verbindlich vorzuschreiben (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW).

Gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom Mai 2015 sind bei der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen grundsätzlich auch Altenwohnungen erfasst, "bei denen i.d.R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 4 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt." Diese Fälle können über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO gelöst werden.

#### **6.2.5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden, sofern darauf in den örtlichen Bauvorschriften hingewiesen wird.

### **6.3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese ergeben sich aus den in Kapitel 1.4.4 erläuterten Bodenverunreinigungen. Hierzu zählen:

#### **1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1):**

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Quotientensumme nachgewiesen. Die Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche sowie die Abstimmung der einzuleitenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird verpflichtend in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### **2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Flächen (K2)**

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen

Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

### 3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Kontaminationssituation (Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbar Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm zu erfolgen. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich. Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

### 4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg). Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

## 6.4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

### 6.4.1. Einzelkulturdenkmal

Das ehem. Verwaltungsgebäude an der Viernheimer Straße ist als Einzelkulturdenkmal nach § 2 DSchG eingetragen, es wird durch ein entsprechendes Planzeichen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 6.4.2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>extrem</sub>), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>), siehe auch Kapitel 5.4.1. Damit ist die Ausweisung von Baugebieten in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich (§ 78 Abs. 1 WHG), besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden sind nicht vorgeschrieben. Wegen der grundsätzlichen Überschwemmungsgefahr werden Betroffene – ohne rechtliche Verpflichtung – aufgefordert, auf eigene Veranlassung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Vorsorge gegen erheblichen Schaden am Gebäude sowie gegen Gewässerschaden, stellt der Gesetzgeber besondere Anforderungen an die Heizöllagerung in Hochwassergebieten. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ<sub>extrem</sub> Bereich untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

## Überflutungsflächen

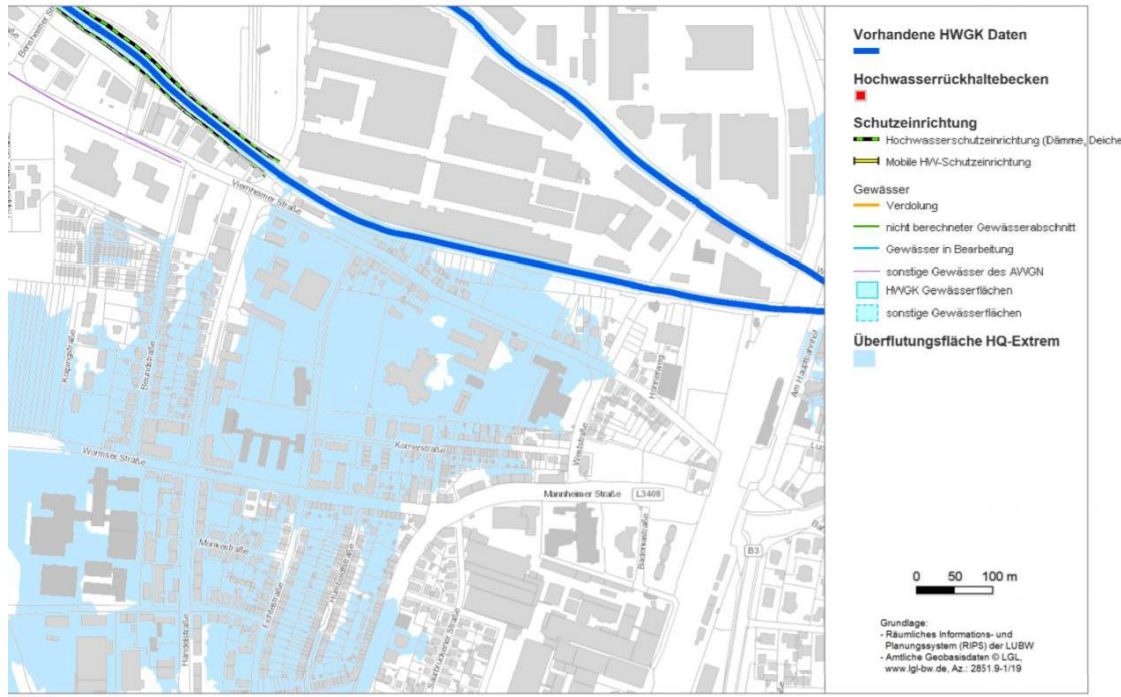


Abbildung 29: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (LUBW-UDO, Stand April 2020)

## 6.5. Hinweise

### 6.5.1. Notwasserbrunnen

In der Planzeichnung wird die Lage des Notwasserbrunnens gekennzeichnet. Der Brunnen ist zu erhalten. Eine Heranfahrbarkeit für z.B. Wartungsarbeiten wird gewährleistet, da der Brunnen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Im Zuge der Bauausführung wird der Oberflächenabschluss der Notbrunnenanlage durch eine Schachtabdeckung auf Straßenhöhe realisiert.

### 6.5.2. Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden (vgl. Kapitel 1.4.4.). Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 bzw. >Z 2 war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bodeneingriffe und Bodenbewegungen können im Rahmen von Bauarbeiten mit einhergehenden Bodenvermischungen den vorhandenen Ist-Zustand massiv beeinflussen und nachteilig verändern. Im Vorhabenbereich des B-Plans sind deshalb beson-

dere Anforderungen an Bodenaushub und Separierung zu stellen, damit eine Durchmischung von kontaminiertem und nicht kontaminiertem Aushub unterbunden wird und die für die beiden Wirkungspfade relevanten Bodenhorizonte (Oberboden) unbeeinflusst und „sauber“ bleiben. Dies wird durch den Hinweis in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Zur Erfüllung weiterer bodenschutzrechtlicher- und altlastenrechtlicher Anforderungen werden Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, welche bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Zusätzlich sind bei Eingriffen in den Boden (z.B. Aushub) Maßnahmen zum Arbeitsschutz notwendig, auf jene hingewiesen wird.

### **6.5.3. Hinweis zum Schallschutz**

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

### **6.5.4. Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler**

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

### **6.5.1. Pflanzempfehlung**

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen aufgelistet, die die Kriterien „heimisch“ (50 % der zu pflanzenden Bäume) und „standortgerecht“ erfüllen. Bei Anpflanzungen von Bäumen, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische oder standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

Die in den textlichen Planinhalten vermerkten Artenlisten sind als Empfehlungen zu verstehen und dienen beim Vollzug der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

### **6.5.2. Höhenpunkte**

In der Planzeichnung sind einzelne Höhenpunkte in m über NN angegeben. Diese zeigen die bestehenden Geländehöhen und dienen als Orientierungshilfe und Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen.

### **6.5.3. Unterirdische Leitungen**

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

### **6.5.4. DIN-Normen und Regelwerke**

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).



## 7. Verzeichnis der Gutachten und fachlichen Stellungnahmen

- Geotechnischer Bericht Anwesen GRN Kreispflegeheim, Schwarz & Weber Partnerschaft, Weinheim, Februar 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, August 2017.
- Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim – Ergänzung des Erläuterungsberichts, Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG Wasserwirtschaft KG, Erläuterungsbereich, Darmstadt, April 2020.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, September 2016.
- Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim, Teilbericht 1 – Kurzbericht Szenario 2, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, Juni 2019.
- Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim, Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft, Wiesbaden, November 2015.
- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna, Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrums“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Januar 2016.
- Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz Blücherstraße 24, Dreieich, Fachbüro Faunistik und Ökologie, August 2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Grünordnungsplan „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“ inkl. Bestandsplan, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2020.
- Erfassung und Bewertung erhaltenswerter Bestandsbäume „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“, Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt am Main, Dezember 2015.
- Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung, Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, April 2017.
- Oberbodenuntersuchung - Ergänzung zum Bericht von April 2017, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Januar 2018.
- Ergänzende Orientierende Untersuchung, Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Juli 2018, ergänzt September 2018.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf "Viernheimer Straße/Fichtestraße), WSW & Partner, Kaiserlautern, März 2020
- Staubprognose „Bebauungsplan Nr. 1/02-16 Viernheimer Straße / Fichtestraße“, Bericht Nr. M134968/02; Müller-BBM, Karlsruhe, April 2019

- Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsmissionen zum Bebauungsplan "Vierzheimer Straße/Fichtestraße, Müller-BBM, Linsengericht, April 2019

## **Anlage 7**

### **Übersicht über die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegenden Gutachten**

(bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis,  
Zusammenfassung/Fazit).

Hinweis: Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger  
Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen  
oder digital angefordert werden.

**Liste der Gutachten:**

- 7.a** Schwarz & Weber Partnerschaft (Februar 2017): Geotechnischer Bericht Anwesen GRN Kreispflegeheim
- 7.b** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (April 2017): Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim, Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung
- 7.c** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Januar 2018): Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim – Ergänzung zum Bericht vom April 2017- Oberbodenuntersuchung
- 7.d** Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Juli 2018, ergänzt September 2018): Ergänzende Orientierende Untersuchung
- 7.e** Dahlem beratende Ingenieure GmbH & Co KG (Juli 2017): Entwässerungskonzept Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum in Weinheim
- 7.f** Dahlem beratende Ingenieure GmbH & Co KG (April 2020): Aktualisierung Entwässerungskonzept, Ergänzung des Erläuterungsberichts vom August 2017
- 7.g** VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (September 2016): Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" in Weinheim, Teilbericht 1 - Umnutzung GRN-Areal
- 7.h** VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (Juni 2019): Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet "Westlich Hauptbahnhof" in Weinheim, Kurzbericht Szenario 2
- 7.i** Ruiz Rodriguez Zeisler Blank GbR, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft (November 2015): Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der Weschnitz in Weinheim
- 7.j** Götte Landschaftsarchitekten (Oktober 2020): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße, Grünordnungsplan
- 7.k** Götte Landschaftsarchitekten (Oktober 2020): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße, Anlagen zum Grünordnungsplan bestehend aus Bestandsplan, Artenschutzrechtliche Bestandsprüfung Flora und Fauna, Baumerfassung, Artenschutzrechtliche Prüfung
- 7.l** Fachbüro für Faunistik und Ökologie (August 2020): Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme
- 7.m** WSW & Partner GmbH (März 2020): Bebauungsplan „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf

- 7.n** Müller-BBM GmbH (April 2019): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Staubprognose
- 7.o** Müller-BBM GmbH (April 2019): Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, Bericht über die Durchführung einer Rastermessung zur Beurteilung der Geruchsimmissionen



**SCHWARZ & WEBER PARTNERSCHAFT**

Bauingenieure und Chemiker

Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Geohydrologie, Beweissicherungen, Gutachten, Baubegleitung  
 Baugrundbohrungen, Sondierungen, Feldprüfungen, Boden-Wasser-Abfall-Gebäude-Untersuchungen

Mierendorffstraße 23, 69469 Weinheim  
 Fon 06201-94777  
 Fax 06201-62834  
 E-Mail baugrund@gmx.de  
 Internet www.baugrund-weber.de

Rhein-Neckar-Kreis  
 Eigenbetrieb Bau und Vermögen  
 Dietmar-Hopp-Straße 8  
 74889 Sinsheim

**Anlage 7.a**

Weinheim, 24. Februar 2017

wb/jo

S&amp;W-Az.: 6735-16/17

**Anwesen GRN Kreispflegeheim  
 in 69469 Weinheim, Viernheimer Straße 27, Flst. 9978/1 u. a.  
 Geotechnischer Bericht**

**Inhalt:**

1. Einführung und Veranlassung
2. Unterlagen
3. Feststellungen
  - 3.1. Erkundungsarbeiten
  - 3.2. Bodenschichtung und Ergebnisse der Sondierungen mit der Schweren Rammsonde
  - 3.3. Grundwasser
4. Homogenitätsbereiche, Bodenmechanische Kennziffern und Bodengruppen
5. Erdbebenzone
6. Gründungsmöglichkeiten
7. Schutz von Untergeschossen gegen Wasser/Feuchte aus dem Baugrund
8. Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
9. Verwertung von Aushub
10. Zum Gebrauch des Berichts

Anlagen

...



S&W geht davon aus, daß die unterirdischen Gewölbe entlang der Westgrenze von Flst. 9978/8 mit Hilfe bergmännischen Vortriebs oder im Schutz von Verbauen errichtet wurden. Bei der gegebenen Tiefenlage hätte es bei geböschten Baugruben größere Störzonen gegeben, die aber nicht nachgewiesen werden konnten.

In den Sondierdiagrammen stellen die Anzahl der Rammschläge  $N_{10}$  jeweils die Größe des Widerstands dar, den die Sondierspitze von 15 cm<sup>2</sup> Fläche je 10 cm Eindringung in den Untergrund, bei konstanter Schlagenergie (50 kg Massestück auf 0,50 m Fallhöhe), überwinden muß. Je weiter in den Diagrammen die Kurven nach rechts ausschlagen, umso größer ist der Sondierwiderstand, d. h. umso besser sind die Lagerungsdichten nicht bildsamer Böden/Materialien und i. allg. auch das Trag- und Verformungsverhalten bildsamer Böden.

Da die Diagramme der > 18 m-Sondierungen (DPH 2 ... DPH 6) im M 1:50 nicht vollständig auf das Format A 2 passen, haben wir diese gesondert im M 1:75 und in voller Länge nochmals auf Anlage 2.6 dargestellt.

In den Abschlämmmassen variieren die Schlagzahlen zwischen  $N_{20} = 1$  bis  $N_{10} = 12$ . Schlagzahlen  $N_{10} \approx 10$  sind auf Felensand-/Felsenkiesbänder zurückzuführen. Das Ergebnis weist für die Abschlämmmassen ein mäßig gutes Trag- und Verformungsverhalten aus. Zonen mit  $N_{10} \leq 4$  stellen jedoch Schwachstellen dar, die bei den Gründungsmöglichkeiten Berücksichtigung erhalten müssen.

Die unterlagernden rolligen Böden sind bis ca. 16 m Tiefe überwiegend mitteldicht, über kurze Strecken auch dicht, gelagert. In dieser Baugrundzone wurden Schlagzahlen  $N_{10} = 6 \dots 26$  (i. allg.  $N_{10} < 20$ ) registriert.

Unterhalb 16 m Tiefe ist überwiegend dichte Lagerung vorhanden, diese aber nicht durchgängig. Schlagzahlen  $N_{10} < 10$  führen wir hier auf Schluffbänder zurück.

Der Baugrund unterhalb der Abschlämmmassen sowie die tiefen Felsenkiese bei B 1 und B 6 besitzen ein gutes und sehr gutes Trag- und Verformungsverhalten.

### 3.3. Grundwasser

Der Grundwasserspiegel des oberen durchgehenden Grundwasserstockwerks des Oberrheingrabens wurde im Erkundungszeitraum Dez'16/Jan'17 zwischen 93,9 und 95,0 (mNN) gelotet. Es handelte sich um den freien Grundwasserspiegel, der sich in Sanden und Felensanden/-kiesen einstellte. In dem Brunnen nördlich der Bohrung B 2 ermittelten wir den Grundwasserspiegel am 16.12.16 zu 94,28 mNN.

Anderes Wasser in tropfbar flüssiger Form (Sicker- und Schichtenwasser) oberhalb des Grundwasserspiegels des oberen durchgehenden Grundwasserstockwerks trafen wir nur bei BRK 11 und dort unterhalb 98,0 mNN an. Das quasi Fehlen von oberflächennahen Sickerwasserhorizonten stellt in den unterschiedlich durchlässigen Abschlämmmassen eine außergewöhnliche Situation dar. In den unweit vom GRN-Gelände verlaufenden Straßen, Wormser Straße, Mannheimer Straße, Heinestraße und Händelstraße, hat S&W in 2015/16 ergiebige Schichtenwasserhorizonte unterhalb 98,5 ... 99,0 (mNN) festgestellt.

...



Zum freien Grundwasserspiegel ist noch anzumerken, daß dieser zur Zeit noch durch drei Faktoren beeinflusst wird:

- natürlicher Abfluß vom Odenwald (auch zukünftig anhaltend),
- Wasserentnahme im Industriepark Weinheim, die den sogenannten „Freudenberg-Trichter“ hervorruft,
- Grundwassersanierung Bahnhof Weinheim, die derzeit einen weiteren Absenkrichter bildet (U 8).

Die Festlegung eines cal. HHW gestaltet sich schwierig, da dieser Wert ohne die anthropogenen Einflußnahmen Bestand haben muß. Den Freudenberg-Trichter gibt es schon seit der Gründerzeit; und es existieren keine Aufzeichnungen, wie hoch der unbeeinflusste Grundwasserspiegel vor der Aufnahme der Wasserentnahme war.

Hilfestellung scheint der aufgelassene Notwasserbrunnen nördlich der Bohrung B 2 zu liefern. Die OK Filterrohr, ein Stahlrohr, bestimmten wir mit OK = 98,89 mNN. Bis zu dieser Höhe wäre der Brunnen voll funktionstüchtig. Wir gehen davon aus, daß die OK Filterrohr nicht willkürlich festgelegt wurde.

In Abwägung sämtlicher S&W zur Verfügung stehender Daten legen wir den höchstmöglichen zu erwartenden Grundwasserstand, auch unter Berücksichtigung von potentiell Schichtenwasser, vorläufig zu cal. HHW = 99,4 mNN fest. Dieser Wert enthält, aus heutiger Sicht, bereits einen kleinen Sicherheitszuschlag. Es sind Korrekturen beim cal. HHW denkbar, wenn sich bis zu Beginn der Planung der Neubebauung weitere Aspekte auftun.

Aus dem Notwasserbrunnen nördlich der Bohrung B 2 haben wir am 16.12.16, nach Konstanz der Vorortparameter (Temperatur, elektr. Leitfähigkeit, O<sub>2</sub>-Gehalt), eine Wasserprobe als Pumpprobe entnommen und diese hinsichtlich ihrer betonaggressiven Inhaltsstoffe analysieren lassen. Bei diesem Grundwasser handelt es sich um ein quasi neutrales, sehr hartes Wasser. Vom Grundwasser geht keine Betonkorrosion aus. Anlage 4 können die Analysenwerte (U 10) im einzelnen, im direkten Vergleich zu den Grenzwerten der DIN 4030, entnommen werden.

#### **4. Homogenitätsbereiche, Bodenmechanische Kennziffern und Bodengruppen**

Gemäß DIN 18300 (Ausgabe Aug 15) ist für den Aufwand beim Lösen – gegliedert nach vergleichbaren mechanischen Eigenschaften des Aushubs/von Bohrgut, unter Berücksichtigung von umwelt-/abfalltechnisch relevanten Inhaltsstoffen – in Homogenitätsbereiche zu unterscheiden. Die Gliederung in Homogenitätsbereiche bzw. Baugrundzonen ist auch hinsichtlich der Zuordnung von Bemessungsgrundlagen der Gründung sinnvoll.

Die nachfolgende Auflistung ist ggf., in Abhängigkeit der Ergebnisse umwelttechnischer Untersuchungen des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg + Dr. Girmond, noch weiter zu gliedern.

...

Die nachfolgend aufgeführten Kennziffern sind subjektiv gewichtete mittlere Berechnungswerte (cal.-Werte bzw. charakteristische Werte) der Homogenitätsbereiche; diese hier allein an bodenmechanischen Kriterien orientiert. Die Schätzungen basieren auf eigenen Erfahrungen mit den angetroffenen Böden/Materialien und den Ergebnissen der Sondierungen mit der Schwere Rammsonde. Die Kennziffern wurden noch nicht mit Sicherheitsfaktoren beaufschlagt, und sie gelten für den Zustand der Böden/Materialien, wie S&W sie im Erkundungszeitraum (U 9) angetroffen hat.

Die Klassifikation in Bodengruppen erfolgt im Sinne der DIN 18196.

Die Auflistung entspricht der Reihenfolge, wie die Homogenitätsbereiche/Baugrundzonen angeschnitten wurden (von oben nach unten). Die parallele Inaugenscheinnahme der Anlagen 2.1 ... 2.5 macht die Auflistung transparent.

### **Anthropogene Auffüllungen**

Bodengemenge mit > 10 Vol-%

mineralischer Fremd-  
bestandteile

Gruppen UL, SU, SU\*, vereinzelt auch UM, GU und GU\*  
 $\gamma = 19,0 \quad \text{kN/m}^3$

Anthropogene Auffüllungen der angetroffenen Arten gelten in ihrer stofflichen Zusammensetzung und Lagerungsdichte als nicht definiert. Über diese Wertung helfen auch die punktförmigen Baugrundaufschlüsse nicht hinweg. Aus diesem Grund können keine allgemein gültigen weiteren Kennziffern angegeben werden.

**mit nicht bildsamen  
Schluffen und Felsen-  
sand/-kiesen**

(Abschlammmassen Odw.)

Gruppen UL, SU, SU\*, vereinzelt auch GU

$\gamma = 19,0 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\gamma' = 10,0 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\varphi' = 30^\circ$   
 $c' = 5 \quad \text{kN/m}^2$   
 $E_s = 10 \quad \text{MN/m}^2$

**tonige Schluffe**

(Abschlammmassen Odw.)

Gruppen UM und TL

$\gamma = 19,5 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\gamma' = 10,5 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\varphi' = 25^\circ$   
 $c' = 20 \quad \text{kN/m}^2$  weiche Konsistenz  
 $E_s = 6,5 \quad \text{MN/m}^2$  "  
 $c' = 10 \quad \text{kN/m}^2$  sehr weiche Konsistenz  
 $E_s = 4 \quad \text{MN/m}^2$  "  
 $c' = 2 \quad \text{kN/m}^2$  breiige Konsistenz  
 $E_s = 2 \quad \text{MN/m}^2$  "

**rollige Neckarsedimente  
und Felsensand/-kiese**

> 89,0 mNN

Gruppen SW, GW; auch SU und GU

$\gamma = 19,5 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\gamma' = 10,5 \quad \text{kN/m}^3$   
 $\varphi' = 34^\circ$   
 $c' = 0$   
 $E_s = 50 \quad \text{MN/m}^2$

...

<b>rollige Neckarsedimente und Felsensand/-kiese</b>	Gruppen SW, GW; auch SU und GU
89,0 ... 85,0 (mNN)	$\gamma = 20,0 \quad \text{kN/m}^3$
	$\gamma' = 11,0 \quad \text{kN/m}^3$
	$\varphi' = 35^\circ$
	$c' = 0$
	$E_s = 90 \quad \text{MN/m}^2$

Nach der objektbezogenen Erkundung und nach Vorlage chemischer Deklarationsanalysen an potentiellm Baugrubenaushub wird es einen Bedarf für Anpassungen geben.

## 5. Erdbebenzone

Die Ortsmitte von Weinheim gehört gemäß DIN EN 1998-1 (Fassung 01/2011), ehemals DIN 4149 (04/2005), zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die Ortsmitte befindet sich auf den Ausläufern der Berge des Odenwalds. Die Zuordnung der Untergrundklasse ist dort unzweifelhaft richtig.

Die DIN 4149, obwohl vom Normenausschuß bereits abgelöst, zählt zu den baurechtlich eingeführten Vorschriften in Baden-Württemberg. Auf der Norm aufbauend hat das Innenministerium Baden-Württemberg eine Planungskarte herausgegeben. Die Planungskarte gliedert strikt nach Verwaltungseinheiten. In der amtlichen Planungskarte Baden-Württemberg wird in Weinheim nicht zwischen den Liegenschaften auf den Ausläufern des Odenwalds mit felsigem Untergrund von den Lockergesteinsuntergründen im Westen der Stadt unterschieden. Von Amts wegen ist die Kombination 1/R überall in Weinheim anzuwenden.

S&W sieht das aktuelle Untersuchungsgebiet aus geologischer Sicht eher bei der Untergrundklasse S (Beckenstruktur und tiefgründiges Vorkommen von Sedimenten). Die geologischen Bedingungen sind an der Viernheimer Straße nicht anders als z. B. im unweit entfernten Ortsteil Sulzbach. Diesem Ortsteil wird im Vorschriftenwerk die Untergrundklasse S zugeordnet.

Bis 20 m Tiefe sind definitiv Sedimente vorhanden (Baugrundklasse C).

So ist wegen des Verwaltungswerks wahrscheinlich von der Kombination 1/C-R auszugehen. Bei 1/C-R hätte man rechtlich richtig entschieden.

Letztlich ist die Entscheidung 1/C-R oder 1/C-S an anderer Stelle zu fällen. Verwaltungsgrenzen scheinen, aus jüngster Erfahrung heraus, Vorrang zu haben.

...

## 6. Gründungsmöglichkeiten

Die im Westen von Flst. 9978/5 in (U 1) eingetragenen Wohnhäuser stehen mit dem unterirdischen Gewölbegang und dem Notwasserbrunnen nördlich Bohrung B 2 in Konflikt. Es können hier weitere Brunnen vorkommen (U 7), die an der Geländeoberfläche jedoch nicht zu lokalisieren sind. Aus gründungstechnischer Sicht wären die Brunnen zu verschließen, die Rohrleitung im Gewölbe zurückzubauen und der Gewölbegang mit Dämmung zu verfüllen. In der Sache sind Planer und Entscheidungsträger gefragt.

Die Baugrubensohlen einfach unterkellerten Häuser erreichen feinsandige Schluffe oder weiche tonige Schluffe. Beim angetroffenen Baugrund sind Flachgründungen, die ohne Spezialtiefbaumaßnahmen umgesetzt würden, nur bei vollunterkellerten Geschossbauten und Reihenhäusern machbar, die zudem eng stehende Lastachsen haben. Stützenreihen in Tiefgaragen wären in dem Fall auf elastisch gebettete Balken abzusetzen. Weiche Schluffe an den Aushubsohlen sollten ausgekoffert werden. Die zulässigen Bodenpressungen werden sich kaum über  $\sigma_0 = 180 \text{ kN/m}^2$  (Gebrauchswert mit ausreichender Sicherheit gegen Grundbruch) bewegen. Einzelfundamente sind zu vermeiden. Alternativ zur Gründung auf Fundamenten wäre bei vollunterkellerten Häusern auch die Gründung auf Fundamentplatten denkbar. Bei Fundamentplatten bedarf es in Stützenreihen (TG) voutenförmiger Verstärkungen.

Nicht unterkellerte Reihenhäuser dürfen nicht in der anthropogenen Auffüllung gegründet werden. Es würden Bodenaustausche (Gründungspolster) oder Fundamentvertiefungen mit Beton, durch die aufgefüllten Böden hindurch, notwendig. Zulässige Bodenpressungen vermutlich wie vorstehend.

Sofern Gebäude mit komplizierter Tektur (z. B. Teilunterkellerung), unterschiedlicher Geschossigkeit und/oder stark differierenden Werten in den Lastachsen errichtet werden sollen, wird man um eine tiefgründige Bodenverbesserung, z. B. Stopfverdichtung, nicht umhin kommen (Vorzugsvariante). Die Stopfverdichtungen wären bis ca. 95,5 mNN auszuführen. Bei einer Stopfverdichtung bleibt es bei einer Flachgründung mittels Fundamenten und/oder Fundamentplatten.

Bohrpfahlgründungen anstelle von tiefgründigen Bodenverbesserungen bewertet S&W als suboptimal. Es ist bei Großbohrpfählen (DIN EN 1536, DIN EN 12699) ein zulässiger Spitzenwiderstand von  $q_{b,k} (\sigma_s) = 2,0 \dots 4,0 \text{ (MN/m}^2)$  anzustreben. Der charakteristische Wert  $q_{b,k} (\sigma_s) = 2,0 \text{ MN/m}^2$  erfordert bereits Schlagzahlen der Schweren Rammsonde  $N_{10} \geq 10$  (vgl. DIN 1054, Anhang B). Diese Schlagzahlen sind durchgängig nirgends vorhanden (siehe Anlagen 2.1 und 2.6). Die zuverlässige Bemessung von Großbohrpfählen stößt an Machbarkeitsgrenzen und trifft u. U. auf den Widerstand des Prüfenieurs.

Eine Alternative zu Großbohrpfählen könnten Betonrüttelsäulen (BRS) sein. Betonrüttelsäulen sind besonders geeignet, wenn moderate Linienlasten ( $q < 400 \text{ kN/m}$ ) und Flächenlasten überwiegen. Bei hohen Punktlasten schwindet der Vorteil von BRS gegenüber der Stopfverdichtung. Die Füße von BRS wären bei ca. 95,5 mNN anzuordnen. Bei BRS wäre die Gründung von Gebäuden auf punktförmigen Lastabtrag zu bemessen.

Betonrüttelsäulen (BRS) sind Spitzendruckpfähle und werden nach DIN 1054, DIN 4017 und/oder Brinch-Hansen bemessen. Bei diesem Verfahren wird der Boden mit einem Tiefenrüttler, der durch einen Mast auf einem Baggeruntergestell geführt wird, völlig verdrängt. Der Tiefenrüttler fällt quasi in sein von ihm freigeschlagenes Loch. Man hat keinen problematischen Aushub zu entsorgen. Aus dem Fuß des Tiefenrüttlers tritt, nachdem die vorgesehene Tiefe erreicht wurde, Beton aus. Der Beton wird mit dem Rüttler verdichtet. Die Ausbildung eines, gegenüber dem Durchmesser des Pfahlschaftes, vergrößerten Pfahlfußes ist bedingt möglich.

Bei einem Fußdurchmesser  $D: 0,60$  m kann man bei einer Einzelsäule eine zulässige Tragfähigkeit  $Q = 500 (\pm 50)$  kN erwarten. Die Abtragung von Linienlasten über Balken ist unproblematisch. Dort, wo höhere Einzellasten auftreten, würden bei Einzelfundamenten mehrere Säulen unter einem Belastungspunkt angeordnet werden.

Betonrüttelsäulen sind nur vertikal herstellbar und axial belastbar. Die Anordnung der BRS ist so zu wählen, daß Kopfsetzungen  $s < 2,0$  cm auftreten.

Bei tiefgründigen Bodenverbesserungen und Tiefgründungen verlangen die Spezialtiefbauunternehmungen den Nachweis der Kampfmittelfreiheit.

## **7. Schutz von Untergeschossen gegen Wasser/Feuchte aus dem Baugrund**

Der obere durchgehende Grundwasserstockwerk spielt bei einfach unterkellerten Häusern keine Rolle.

Sickerwasser wird sich drückend in den Arbeitsräumen einstellen. Die Sedimente in der Zone der Gründungsebene besitzen im Regelfall Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f < 10^{-5}$  m/s. Druckwasser infolge Sickerwassers kann mittels Drainageanlage (DIN 4095) auf den Lastfall „Erdfeuchte und nicht drückendes Sickerwasser“ reduziert werden. Dann genügt es, Kellerwände gemäß DIN 18195/04 abzudichten. Anstelle von kapillarbrechenden Schichten unterhalb der Häuser würde S&W Abdichtungen wählen (DIN 18195/05, mäßige Beanspruchung). Kapillarbrechende Schichten sind zu entwässern, machen Probleme und werden regelmäßig fehlerhaft, mit dem Ergebnis „Wassereinstau“, eingebaut.

Bei mehrfach unterkellerten Häusern ist Augenmerk auf den cal. HHW = 99,4 mNN (vgl. Abschnitt 3.3. dieses Berichts) zu richten. Unter Umständen genügen Drainageanlagen und Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser nicht mehr, und es sind hier bereits Weiße oder Schwarze Wannen notwendig.

## **8. Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser**

Durch anthropogene Auffüllungen hindurch, insbesondere den hier angetroffenen, darf nicht versickert werden.

...

Die oberflächennahen Sedimente besitzen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte  $k_f \leq 10^{-5}$  m/s. Diese Böden sind in der DIN 18130/01 als schwach durchlässig und sehr schwach durchlässig definiert.

Gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte im Bereich  $k_f = 1 \cdot 10^{-6} \dots 1 \cdot 10^{-3}$  (m/s) liegen. Einfache Formen dezentraler Flächen- und Muldenversickerungen im Sinne des Regelwerks sind im Plangebiet kaum realisierbar; dort wo es großflächig Tiefgaragen gibt sowieso nicht.

Wenn aber versickert werden soll oder von Amts wegen muß, sind aufwendige zentrale Lösungen zu finden und umzusetzen, z. B. Mulden-Rigolen-Systeme. Mulden-Rigolen-Systeme haben einen relativ großen Platzbedarf, und es sind bei den vorkommenden Böden Mindestabstände von baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Alternativ zur Versickerung sind im Osten von Flst. 9978/1 und im Norden von Flst. 6975/1 u. E. auch zentrale Regenwasserrückhaltungen (Biotope) denkbar. Die Alternative wurde z. B. bereits im Technologiepark Weinheim gewählt.

Wir gehen davon aus, daß die Untere Wasserbehörde RNK zunächst Auflagen formulieren möchte. Deswegen braucht an dieser Stelle von S&W nicht weiter spekuliert werden.

## **9. Verwertung von Aushub**

Der mineralische Baugrubenaushub ist zur Wiederverwertung unter hochwertig genutzten Flächen (Pkw-Stellplätze, Eingänge, Fußwege etc.) ohne weiteres ungeeignet, ebenso die Bodengemenge mit Bauschutt. Es sind bei unverbesserten Böden und Materialien, selbst bei hohem Verdichtungsaufwand, störende Nachsetzungen zu erwarten.

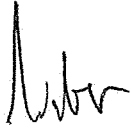
Bei der objektbezogenen Erkundung sollten Proben auch nach abfalltechnischen Gesichtspunkten untersucht werden. Die Erdbauunternehmungen bzw. deren Verwerter benötigen chemische Deklarationsanalysen, wenn der Aushub nach andernorts verbracht wird. Die aufgefüllten Böden und Materialien sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht Z0, eher  $\geq$  Z1.2. Materialien mit Einstufungen  $\geq$  Z1.2 werden i. allg. auf Deponien verwertet oder beseitigt. In dem Fall ist bei der Bewertung des Aushubs nicht mehr die VwV BW oder die LAGA M20 heranzuziehen, sondern die Deponieverordnung (DepV). Bei den anstehenden mineralischen Böden wäre es nicht die Regel, wenn eine Qualitätsstufe schlechter als Z1.1 anfällt. Zumeist verhindert der Arsengehalt die Einstufung in Z0, mitunter auch andere Schwermetalle wie Cadmium oder Thallium.

**10. Zum Gebrauch des Berichts**

Der vorliegende Bericht ist in seiner Gesamtheit zu gebrauchen und an Dritte so weiter zu reichen. Begründung: Die einzelnen Themen sind miteinander verknüpft und was einmal dargelegt wurde, erscheint an anderer Stelle nicht noch einmal.

Der Bericht trägt vorläufigen Charakter. Erst nach der objektbezogenen Baugrund-erkundung, Vorlage von Lastenplänen und Kenntnissgabe von Randbedingungen sind belastbare Bemessungsgrundlagen und verbindliche Empfehlungen lieferbar.

Auf Grund der Erfahrungen wissen wir, daß Gutachten oder Berichte, die in frühen Planungsphasen erstattet wurden, später neue Erwartungen an die schriftliche Ausarbeitung wecken. Vom Gutachten oder Bericht wird dann mitunter verlangt, daß es für jede Planungsstufe und Ausführungsvariante hätte Empfehlungen bereithalten müssen, was objektiv nicht möglich ist. Diese Erwartung wird mitunter selbst nach dem Hinweis, daß die schriftliche Ausarbeitung auf einer nicht objektbezogenen Voruntersuchung des Baugrunds basiert, zum Ausdruck gebracht.

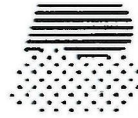


Schwarz & Weber Partnerschaft  
Dipl.-Ing. Hartmut Weber

Anlagen







## Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim

### Umnutzung des Geländes des Kreispflegeheimes im Zusammen- hang mit der städtebaulichen Sanierung des Gebietes „Westlich des Bahnhofes“

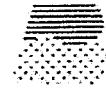
### Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung

April 2017

**Auftraggeber:** Rhein-Neckar-Kreis  
Eigenbetrieb Bau und Vermögen  
Dietmar-Hopp-Straße 8  
74889 Sinsheim

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586  
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de  
IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3  
St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336  
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond  
HRB 432395 - Mannheim





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES / HISTORISCHE RECHERCHE / UNTERSUCHUNGSERFORDERNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>FELDDARBEITEN</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGEN UND EINSTUFUNG</b> .....	<b>4</b>
4.1	SCHICHTENAUFBAU .....	4
4.2	BODEN-UNTERSUCHUNGEN .....	5
4.3	ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN .....	8
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG UND WEITERES VORGEHEN</b> .....	<b>9</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>13</b>

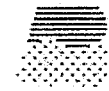


diesem Bereich Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese gutachterlich zu begleiten und Maßnahmen zum Arbeitsschutz zu ergreifen.

- 4.3.7 Die Ursache für die Belastungen können in Vertiefungen (Abgrabungen) auf dem Gelände abgelagerte Reststoffe/Produktionsabfälle (z.B. Gaswerksabfälle, Kraftwerkaschen) sein. Dieses mit Z 2 und/oder >Z 2 eingestufte Material sollte bei Aushubmaßnahmen ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 4.3.8 Erfüllt das anfallende Aushubmaterial das Z 0-Kriterium, kann es vor Ort verbleiben und in einer bodenähnlichen Anwendung wiederverwendet werden. Ob oder in wie weit das mit Z 1 eingestufte Material vor Ort verbleiben und verwertet werden kann (Verschlechterungsverbot) ist im Vorfeld der Umnutzung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis) abzuklären.
- 4.3.9 Die vorliegende Untersuchung hat orientierenden Charakter und kann somit nur Hinweise auf eine abfalltechnische Einstufung geben. Bei einem späteren Aushub ist das dabei anfallende Material vorschriftsmäßig zu deklarieren.

## 5 Zusammenfassende Beurteilung und weiteres Vorgehen

- 5.1 Das Gelände in der Viernheimer Straße 37 in Weinheim des seit ca. 1885 bestehenden und heute von den Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) betriebenen Betreuungszentrums / Kreispflegeheims fällt in das Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhof“ der Stadt Weinheim. Das Gelände soll innerhalb der nächsten Jahre für Wohnbebauung umgenutzt werden.
- 5.2 Im Vorfeld der Umnutzung wurde zunächst eine Historische Erhebung durchgeführt. Die Auswertung der Unterlagen aus dem Archiv der Stadt Weinheim zeigte eine über 100-jährige Nutzung weiter Teile des Geländes durch Acker- und Gartenbau. Die analytische Überprüfung der noch heute durch Streuobstwiesen, Gartenbau und Grünanlagen gekennzeichneten Freiflächen ergab keine Hinweise auf die in der BBodSchV genannten Pflanzenbehandlungsmittel. Auch für das Ausbringen von Chrom-haltigen Klärschlämmen für die Bodenverbesserung gab es keine konkreten Hinweise.
- 5.3 Aus den Archiv-Unterlagen konnten weiterhin Informationen zur Baugeschichte der Gebäude des Kreispflegeheims erhoben werden. Eine Altlastenrelevanz die Gebäudenutzung betreffend ergab sich lediglich für die Heizanlage und der Notstromversorgung (inkl. zweier Heizöltanks). Da die Tanks innerhalb des Hauptgebäudes bzw. direkt daneben in Kellerräumen fest eingebaut und dadurch derzeit nicht zugänglich sind, kann eine Untersuchung erst nach Stilllegung und Rückbau des entsprechenden Gebäudebereiches untersucht werden.
- 5.4 An unterirdischen Bauwerken sind auf dem Gelände noch zwei der ursprünglich vier Wasserwerksbrunnen (altes WW Weinheim; Brunnen um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit den Brunnen in Verbindung stehender gemauerter

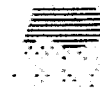


Tunnel mit einem Leitungssystem an der Westgrenze des Geländes vorhanden. Mindestens einer der beiden noch vorhandenen Brunnen gehört derzeit zu der Notwasserversorgung der Stadt Weinheim und hat deshalb Bestandsschutz. Ob oder in wie weit dieser Brunnen an das Leitungssystem in dem Tunnel angeschlossen ist, ist nicht bekannt. Der ehemalige Wasserversorgungsbrunnen des Kreispflegeheims soll bereits in den 1980er Jahren zurückgebaut worden sein.

- 5.5 Die Brunnen oder der Tunnel haben keine Altlastenrelevanz, müssen aber bei der Planung bzw. spätestens Erdarbeiten für eine Bebauung mit berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, ob oder in wie weit diese unterirdischen Bauwerke im Zusammenhang mit der Notwasserversorgung einen Bestandsschutz haben oder ggf. ordnungsgemäß rückgebaut werden können.
- 5.6 Die umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen erfolgten stichprobenartig an 18 vom Büro Schwarz & Weber nach Baugrund-Gesichtspunkten festgelegten Bohransatzpunkten. Zur Eingrenzung einer während der Bohrarbeiten in der Auffüllung nachgewiesenen Quecksilber- und Cyanid-Belastung wurden in einem 5 m-Raster zusätzlich acht weitere Bohrungen niedergebracht.
- 5.7 In den Bohrungen standen unter einer 0,3 m bis 3,7 m mächtigen, inhomogen aufgebauten Auffüllung die Schluffe (z. T. feinsandig oder tonig) sowie, meist in tieferen Bereichen, die Sande (u.a. „Felsensand“) und stellenweise Kiese, bestehend aus Granit-Grus („Felsenkies“), des Wesnitz-Schwemmfächers an. Lediglich in einer Bohrung (RKS 20) war keine Auffüllung vorhanden.
- 5.8 Aus den Bohrungen wurden Bodenproben entnommen, Mischproben aus dem Material der Auffüllung erstellt und diese auf die Parameter der VwV Boden [2] untersucht. Zusätzlich erfolgte die Entnahme von Oberbodenproben (Tiefenbereich 0 m – max. 0,45 m) und eine Untersuchung auf die Pflanzenbehandlungsmittel der BBodSchV [1]. Für die Bodenluft bestand aufgrund der Ergebnisse der HISTE keine Untersuchungsrelevanz, weshalb auf eine Beprobung verzichtet wurde.
- 5.9 Anhand der Analysenergebnisse wurde die im Folgenden beschriebene bodenschutzrechtliche Beurteilung für die verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV [1] sowie eine abfalltechnische Einstufung vorgenommen.
- 5.10 Wirkungspfad Boden → Mensch, Nutzungskategorie Wohngebiete: Die Prüfwerte der BBodSchV wurden in zwei Proben aus der Auffüllung (B 5, 0-0,5 m: Arsen; RKS 18/2a, 1,6-2,5 m: Cyanid) überschritten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist bei derzeitiger Nutzung (B 5: Parkplatz) und der Tiefenlage (1,6-2,5 m unter GOK) jedoch nicht zu besorgen. Für diesen Wirkungspfad besteht deshalb derzeit kein Handlungsbedarf. Beim Aushub des Materials sind jedoch die Vorgaben der Berufsgenossenschaft (BG Bau, DGUV-Regel 101-004, ehemals BGR 128) zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten.



- 5.11 Wirkungspfad Boden → Grundwasser: Bereichsweise traten in der Auffüllung Überschreitungen der Beurteilungswerte [4] für Quecksilber und Cyanid gesamt im Feststoff und der Prüfwerte [1] für Arsen, Quecksilber und Cyanid gesamt im Eluat des Bodens auf.
- 5.12 Für die Parameter Quecksilber und Cyanid erfolgte eine Abgrenzung in die Tiefe. Da Arsen im weiteren Umfeld u.a. auch geogen vorkommt und in benachbarten Bereichen keine nennenswerte Verlagerung in die Tiefe zu beobachten war, erfolgte aus Verhältnismäßigkeitsgründen keine weitere Eingrenzung. Eine Gefährdung des Grundwassers ist auch aufgrund des großen Flurabstandes (ca. 10 m – 11 m) des Grundwassers und der die Auffüllung unterlagernden bindigen Schichten u. E. derzeit nicht zu erwarten. Für den Wirkungspfad besteht u. E. kein Handlungsbedarf.
- 5.13 Zusätzlich zu der umwelttechnischen Beurteilung erfolgte eine abfalltechnische Einstufung der untersuchten Proben gemäß den Vorgaben der VwV Boden, Baden-Württemberg [2].
- 5.14 Die in den Bohrungen angetroffene Auffüllung zeigte große Unterschiede in der Mächtigkeit (0,3 m bis 3,7 m) und eine inhomogene Zusammensetzung. Im oberen Auffüllungsbereich (bis maximal 1,1 m unter GOK) fanden sich häufig umgelagertes Bodenmaterial sowie Beimengungen von Natursteinen (Rhyolith, Granit etc.). Bodenfremde Beimengungen wie Ziegel, Holzkohle oder Schlacke waren untergeordnet. Die in größeren Tiefen anstehende Auffüllung enthielt einen höheren Anteil an Beimengungen, die neben Bauschutt (Ziegel, Beton) auch größere Anteile an Schlacke und Asche sowie Glas, Keramik und stellenweise blaugrün gefärbte Partikel (Produktionsabfälle) beinhaltete.
- 5.15 Die Analysenergebnisse ergaben für die untersuchten Mischproben eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 bis Z 2 der VwV Boden [2].
- 5.16 Im Umfeld der Bohrung RKS 18 erfolgte aufgrund der in den tieferen Bereichen der Auffüllung festgestellten hohen Quecksilber-Gehalte (Feststoff und Eluat) eine eingrenzende Untersuchung auf diesen Parameter. Aufgrund auffälliger Feldbeobachtungen im weiteren Verlauf der Bohrungen wurde der Parameterumfang auf Cyanid gesamt erweitert.
- 5.17 Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem für die Parameter Arsen und PAK in den oberen Bereichen der Auffüllung sowie Quecksilber, Cyanid gesamt und stellenweise Arsen in den tieferen Auffüllungsbereichen, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden.
- 5.18 Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.



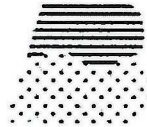
5.19 Der vorliegende Bericht hat nur orientierenden Charakter und gibt somit einen ersten Überblick über mögliche z.T. lokal auftretende Belastungen. Der Bericht ist der zuständigen Behörde vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hirschberg, 28.04.2017

Dr. Chr. Girmond



i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler  
(Dipl.-Geol.)



**Landratsamt Rhein-Neckar  
Kreispflegeheim, Viernheimer Straße 27 in Weinheim  
- Ergänzung zum Bericht von April 2017-  
Oberbodenuntersuchung  
Januar 2018**

## 1 Anlass

- 1.1 Das heute von den Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) betriebene Betreuungszentrum / Kreispflegeheim befindet sich seit 1885 in der Viernheimer Straße 37 in Weinheim. Das Gelände fällt in das Sanierungsgebiet „Westlich Bahnhof“ der Stadt Weinheim und soll in diesem Zusammenhang innerhalb der nächsten Jahre für Wohnbebauung umgenutzt werden [2].
- 1.2 Bedingt durch die langjährige gärtnerische bzw. landwirtschaftliche Nutzung der Freiflächen, kann das Aufbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln oder Substraten zur Bodenverbesserung (wie z.B. Klärschlamm) auf den Boden nicht ausgeschlossen werden.
- 1.3 Im Bereich Weinheim besteht für landwirtschaftlich genutzte Flächen generell der Verdacht, dass in der Vergangenheit zur Bodenverbesserung Chromhaltige Klärschlämme aufgebracht wurden. Um dies zu überprüfen, sollten Proben aus dem Oberboden auf Chrom gesamt, Quecksilber und Pflanzenbehandlungsmittel (Herbizide, Insektizide, Fungizide) gemäß der BBodSchV [1] untersucht werden.
- 1.4 Im Vorfeld der Umnutzung wurde im Auftrag des Landratsamtes Rhein-Neckar, Eigenbetrieb Bau und Vermögen, eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (inkl. Historische Erhebung - HISTE) durchgeführt, bei der die nachfolgend beschriebene Oberbodenbeprobung erfolgte [2]. Der vorliegende Kurzbericht ist eine Ergänzung zu dem bereits im April 2017 erstellten Untersuchungsbericht [2] und bezieht sich lediglich auf den Oberboden.

## 2 Durchgeführte Untersuchung

- 2.1 Die Festlegung der Bohransatzpunkte erfolgte durch das mit der Baugrunduntersuchung beauftragte Büro Schwarz & Weber, Weinheim. In einem groben Raster sind auf dem umzunutzenden Gelände fünf Schneckenbohrungen (B 1 – B 5: Bohrtiefe 18 m unter GOK) und 11 Rammkernbohrungen (RKS 11 – RKS 19: Bohrtiefe i.d.R. bis 9 m unter GOK) niedergebracht worden. Aus die-

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586

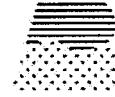
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de

IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3

St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336

Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond

HRB 432395 - Mannheim



sen Bohrungen konnte das unterzeichnende Büro die für die umwelt- und abfalltechnische Untersuchung benötigten Bodenproben (inkl. Oberboden) gewinnen.

- 2.2 Die zur Eingrenzung einer bei den Geländearbeiten festgestellten Quecksilber- und Cyanid-Belastung zusätzlich niedergebrachten acht Bohrungen (Bohrtiefe maximal 4,5 m unter GOK) wurden für die Oberbodenuntersuchung nicht berücksichtigt.
- 2.3 Zusätzlich sind in dem derzeit als Parkanlage/Grünfläche angelegten südöstlichen Teil des Geländes, der in bei den Baugrunduntersuchungen nicht berücksichtigt wurde, Oberbodenproben in Anlehnung an die BBodSchV [1] entnommen worden (s. Lageplan in der Anlage 1 und Fotodokumentation in der Anlage 2).
- 2.4 Auf der ca. 2.600 m<sup>2</sup> großen Fläche wurden mittels Edelman-Bohrer an 15 Einstichstellen Proben aus dem Tiefenbereich 0-0,1 m und 0,1-0,35 m entnommen und getrennt nach der Beprobungstiefe zu je einer Mischprobe zusammengeführt.
- 2.5 Im Labor erfolgte die Untersuchung an einer Mischprobe, die sich anteilig aus Material beider Tiefenbereiche (0-0,1 m und 0,1-0,35 m) zusammensetzte, auf die Parameter Pflanzenbehandlungsmittel, Chrom gesamt und Quecksilber im Feststoff. Weiterhin wurden Mischproben aus den oberen 0,2 m bis 0,45 m von 11 Bohrungen (B 1, B 2, RKS 11 – RKS 13, RKS 15 – RKS 20) im Feststoff ebenfalls auf Pflanzenbehandlungsmittel untersucht. Die Bestimmung der Schwermetalle erfolgte im Rahmen der abfalltechnischen Untersuchung (siehe [2]).

### 3 Ergebnisse und Einstufung

- 3.1 Die Analytik zeigte in keiner der untersuchten Proben Pflanzenbehandlungsmittel; die Werte lagen unter der jeweiligen Bestimmungsgrenze. Chrom gesamt und Quecksilber waren in der Parkanlage/ Grünfläche in geringen Konzentrationen nachweisbar.
- 3.2 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgte eine Beurteilung der Analysenergebnisse für den Wirkungspfad Boden → Mensch, Nutzungskategorie Wohngebiete [1]. Zu beachten ist hier, dass es bei den aus den Bohrungen untersuchten Proben teilweise zu Abweichung bei der Probenahmetiefe im Vergleich zu der Vorgabe der BBodSchV (Entnahmetiefe: 0-0,1 m und 0,1-0,35 m) kam.
- 3.3 Die Position der Probenahmestellen sowie die räumliche Verteilung der Einstufungen ist dem in der Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen. Eine tabellarische Zusammenstellung und Beurteilung der Ergebnisse für den Wirkungspfad Boden → Mensch liegt in der Anlage 4 bei. Die Prüfberichte der Analytik befinden sich in der Anlage 5.





- 3.4 Für die im Rahmen der Oberbodenuntersuchung analysierten Pflanzenbehandlungsmittel konnten keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV [1] festgestellt werden. In der Parkanlage/Grünfläche sowie in der RKS 20 (nördlich der Viernheimer Straße) lagen für die Parameter Chrom gesamt und Quecksilber ebenfalls keine Prüfwertüberschreitungen vor.
- 3.5 Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit liegt für die untersuchten Bereiche und Parameter nicht vor. Dort besteht für den Oberboden aktuell kein Handlungsbedarf. Aufgrund der geringen Anzahl der entnommenen Einzelproben hat die Untersuchung jedoch nur orientierenden Charakter.

Hirschberg, 03.01.2018

Dr. Chr. Girmond



i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler

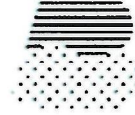
## Anlagen

- Anlage 1 Lageplan Wirkungspfad Boden → Mensch  
 Anlage 2 Fotodokumentation Bereich Oberbodenprobenahme  
 Anlage 3 Probenahmeprotokoll Oberboden  
 Anlage 4 Tabellarische Zusammenstellung der Oberbodenuntersuchung  
 Anlage 5 Prüfberichte der Analytik

## Quellenverzeichnis

- [1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit [Hrsg.] (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- [2] Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (2017): Kreispflegeheim Viernheimer Straße 27 in Weinheim – Umnutzung des Geländes der Kreispflegeheims im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung des Gebietes „Westlich des Bahnhofes“ – Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung; Hirschberg, 28.04.2017





**Anlage 7.d**

**Landratsamt Rhein-Neckar, Eigenbetrieb Bau und Vermögen  
Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/02-16  
„Viernheimer Straße/Fichtestraße“**

**Ergänzende Orientierende Untersuchung**

**Juli 2018, ergänzt September 2018**

**Auftraggeber: Landratsamt Rhein-Neckar  
Eigenbetrieb Bau und Vermögen  
Dietmar-Hopp-Straße 8  
74889 Sinsheim  
und  
Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim**

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586  
e - mail: buero@berg-girmond.de; www.berg-girmond.de  
IBAN DE32 67290100 0051883802 BIC GENODE61HD3  
St.-Nr.: 47023/14753; USt.-IdNr.: DE 193411336  
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond  
HRB 432395 - Mannheim





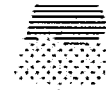
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES / HISTORISCHE RECHERCHE / UNTERSUCHUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>FELDDARBEITEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGEN UND EINSTUFUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1	SCHICHTENAUFBAU .....	6
4.2	BODENUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → MENSCH .....	7
4.3	BODENUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → NUTZPFLANZE .....	9
4.4	ELUATUNTERSUCHUNGEN - WIRKUNGSPFAD BODEN → GRUNDWASSER .....	10
4.5	SICKERWASSERPROGNOSE .....	12
4.6	ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN .....	13
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG UND WEITERES VORGEHEN .....</b>	<b>15</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>18</b>



## 5 Zusammenfassende Beurteilung und weiteres Vorgehen

- 5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/02-16 unterlag im Laufe der Zeit ganz unterschiedlichen, jedoch nicht industriellen Nutzungen, wie sich bei der ergänzenden Historischen Erhebung gezeigt hat. Es konnten dabei Nutzungen bis Ende des 19. Jahrhunderts zurückverfolgt werden.
- 5.2 Das GRN Betreuungszentrum, dessen Gelände flächenmäßig den größten Teil des B-Plan-Bereiches ausmacht, wird seit ca. 1885 betrieben. Die Freiflächen, die weite Teile des Geländes ausmachten wurden früher vorwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Derzeit finden sich dort vor allem Grünflächen und Tiergehege (südlich der Viernheimer Straße) sowie Parkplatzflächen (nördlich der Viernheimer Straße). Die analytische Überprüfung der heutigen Grünanlagen / Freiflächen ergab keine Hinweise auf die in der BBodSchV genannten Pflanzenbehandlungsmittel. Auch für ein flächiges Ausbringen von Chrom-haltigen Klärschlämmen für die Bodenverbesserung gab es keine konkreten Hinweise. Zum Alter und zur Herkunft der z. T. bis zu 4 m mächtigen Auffüllung (RKS 18/4 von 2017) auf dem Gelände konnte nichts in Erfahrung gebracht werden.
- 5.3 Das ehemalige Wasserwerk der Stadt Weinheim war auf dem Stadtplan von 1893 erstmals dokumentiert. Die Gebäude haben bis mindestens 1974 existiert; Reste der Bausubstanz finden sich bei Bohrarbeiten in der Auffüllung. Heute befinden sich im Bereich des ehemaligen Wasserwerks Nussbäume bzw. eine Grünfläche des GRN Betreuungszentrums.
- 5.4 An unterirdischen Bauwerken sind auf dem Wasserwerksgelände noch zwei der ursprünglich vier Förderbrunnen (um 1890/1900 errichtet) sowie ein mit den Brunnen in Verbindung stehender gemauerter Tunnel mit einem Leitungssystem an der Westgrenze des Geländes vorhanden. Mindestens einer der beiden noch vorhandenen Brunnen gehört derzeit zu der Notwasserversorgung der Stadt Weinheim und hat deshalb Bestandsschutz.
- 5.5 Die Brunnen oder der Tunnel haben keine Altlastenrelevanz, müssen aber bei der Planung bzw. spätestens Erdarbeiten für eine Bebauung mit berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, ob oder in wie weit diese unterirdischen Bauwerke im Zusammenhang mit der Notwasserversorgung einen Bestandsschutz haben oder ggf. ordnungsgemäß rückgebaut werden können. Der ehemalige Wasserversorgungsbrunnen des Kreispflegeheims soll bereits in den 1980er Jahren zurückgebaut worden sein.
- 5.6 Das Gelände des Karrillon-Hauses hat früher zum Gartenbereich des Kreispflegeheims gehört. Ende der 1950er / Anfang der 1960er Jahre wurde dort die Karrillon-Schule errichtet.
- 5.7 Die Wohnbebauung in der Blücherstraße (Doppelhäuser und Hausgärten) ist Anfang der 1920 Jahre entstanden und hat seither Bestand.



- 5.8 Wirkungspfad Boden → Mensch: Gemäß der BBodSchV [1] (derzeit gültige Bewertungsgrundlage) lagen keine Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungskategorie „Wohngebiete“ (inkl. Hausgärten) vor. Die Werte wurden auch bei einer sensibleren Nutzung (hier: „Kinderspielflächen“) eingehalten.
- 5.9 Für den Einzelparameter **Benzo(a)pyren** wird sich zeitnah jedoch eine Änderung in der Beurteilung ergeben. Die wird dazu führen, dass es in den Teilflächen TF 30, TF 32, TF 33 und TF 34 zu Überschreitungen des Prüfwertes kommt, wodurch sich **zukünftig ein Handlungsbedarf** ableitet. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Gesundheitsamt abzustimmen.
- 5.10 Wirkungspfad Boden → Nutzpflanze: Aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes von Benzo(a)pyren (1 mg/kg) besteht auf zwei Teilflächen (TF 33, TF 34) ein weiterer Handlungsbedarf. Derzeit sollte dort auf einen Anbau von Nutzpflanzen verzichtet werden.
- 5.11 Wirkungspfad Boden → Grundwasser: Die für die Parameter Arsen, Chrom-VI und Summe PAK ohne Naphthalin festgestellten Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV [1] konnten nach unten, im anstehenden Boden, bis spätestens 2,7 m unter GOK eingegrenzt werden. Von daher besteht u. E. kein Handlungsbedarf zum Schutz des Grundwassers.
- 5.12 Da es bei dem Brandereignis im Jahr 2012 auf dem Gelände des Kreispflegeheims zu einem Einsatz von Feuerlöschschaum kam, wurden im Umfeld des Einsatzbereiches Bodenproben aus dem Tiefenbereich von 0 bis 1 m bzw. 1,25 m (RKS 49, RKS 83, RKS 84) sowie, nur bei RKS 49, aus dem Bereich 1m bis 1,6 m u. GOK auf per-/polyfluorierte Chemikalien (PFC) untersucht. PFC waren im Eluat in allen untersuchten Proben nachweisbar, wobei der PFC-Gehalt nach unten abnahm (RKS 49). Im oberen Meter kam es, bei Anwendung des neuen PFC-Erlasses [5] zu Überschreitungen der GFS für die Einzelsubstanzen PFOS und PFOA (nur bei RKS 84). Die für die Einstufung herangezogene Quotientensumme von 1 wurde im oberen Meter in allen drei Proben überschritten, wodurch sich ein Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden → Grundwasser ableiten lässt. Die Belastung sollte in einer separaten Untersuchung lateral und vertikal durch zusätzliche Rammkernbohrungen eingegrenzt werden.
- 5.13 Sickerwasserprognose: Die Auswertung mittels SIWA-SP ergab, dass bei Chrom-VI bei Betrachtung der Maximalkonzentration eine Überschreitung des „Prüfwertes“ am Ort der Beurteilung möglich ist. Für alle anderen betrachteten Parameter ist nicht mit Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung zu rechnen. Da jedoch die Prüfwertüberschreitungen für Chrom-VI im anstehenden Boden eingegrenzt werden konnten, ist u. E. nicht von einer negativen Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.
- 5.14 Abfalltechnische Einstufung: Die Analysenergebnisse von 2018 ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VwV Boden [2]. Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 (Untersuchung 2018) bzw. >Z 2 (Untersuchung 2016/2017) war nur punktuell zu beobachten (s. Anlage 5e).



- 5.15 Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK bzw. in der Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, >Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- 5.16 Der vorliegende Bericht hat orientierenden Charakter und gibt somit einen Überblick über mögliche, z.T. lokal auftretende Belastungen.
- 5.17 Der Bericht ist der zuständigen Bodenschutz- und Gesundheitsbehörde vorzulegen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hirschberg, 19.07.2018 / 28.09.2018

Dr. Chr. Girmond



*A. Hofmann-Bühler*  
 i. A. Dr. A. Hofmann-Bühler  
 (Dipl.-Geol.)





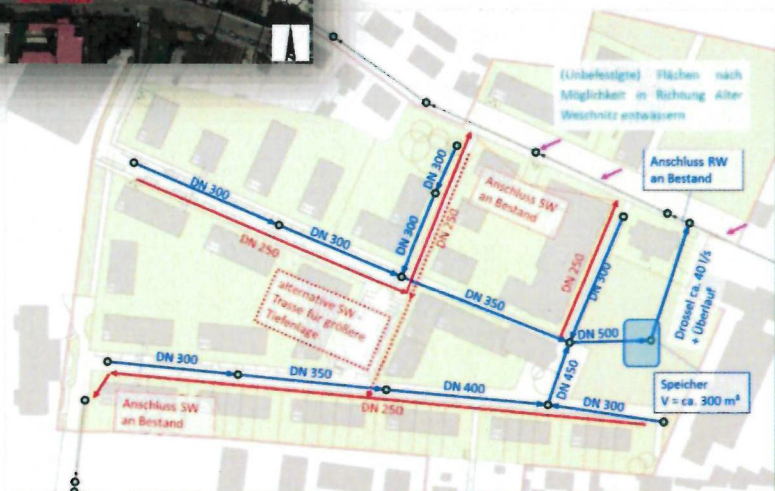
## Anlage 7.e

### ENTWÄSSERUNGSKONZEPT NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM IN WEINHEIM

#### Erläuterungsbericht

FÜR DIE STADT WEINHEIM -  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

DARMSTADT IM AUGUST 2017



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Zielsetzung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Hydraulische Anforderungen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hydrologische Zielgrößen</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Stoffliche Anforderungen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Hydraulische Untersuchungen</b>	<b>13</b>
7.1	Eingesetzte Simulationssoftware	13
7.2	Niederschlagsbelastungen	13
7.3	Hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes	13
7.4	Entwässerungsvarianten	17
7.5	Entwässerungsvariante 1	17
7.6	Entwässerungsvariante 2	20
7.7	Entwässerungsvariante 3	24
<b>8</b>	<b>Stoffliche Untersuchungen</b>	<b>27</b>
8.1	Eingesetzte Simulationssoftware	27
8.2	Niederschlagsbelastungen	27
8.3	Anpassungen am Schmutzfrachtmodell	28
8.4	Ergebnisse der schmutzfrachttechnischen Untersuchungen	30
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung / Vorzugsvariante</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>Mögliche Vorgaben für weitere Planungsphasen</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b>	<b>37</b>

## 9 ZUSAMMENFASSUNG / VORZUGSVARIANTE

Im Rahmen einer konzeptionellen Untersuchung in Bezug auf mögliche Entwässerungsvarianten des zukünftigen neugenenutzten GRN-Areals wurde das bestehende Netz hydraulisch und stofflich untersucht bzw. um die entsprechenden Neunutzungen erweitert. Hierbei wurde festgestellt, dass Limitierungen auf hydraulischer Seite bestehen, auf stofflicher Seite jedoch nicht.

Zusätzlich wurden topografische Randbedingungen (vermessene Höhenpunkte) sowie geologische Erkenntnisse aus einem vorliegenden Bodengutachten soweit wie möglich herangezogen.

Hierauf aufbauend wurden 3 Entwässerungskonzepte entworfen, welche von verhältnismäßig konservativer Herangehensweise (hohe Betriebssicherheit, keine Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen) bis hin zu einer Berücksichtigung unterschiedlicher Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen reichen. Eine getrennte Ableitung des auf dem GRN-Areal anfallenden Regenwassers in die Alte Weschnitz wurde im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung auf Grund von vermutlich ungünstigen Höhenverhältnissen sowie einer hierfür erforderlichen Querung der Viernheimer Straße nicht näher untersucht. Mit fortschreitender Planungstiefe sollte diese Variante jedoch nochmals näher beleuchtet werden.

Bei der Konzepterstellung fiel insbesondere auf, dass die örtlichen Randbedingungen umfangreiche Retentions- oder Versickerungsmaßnahmen nur an zentraler Stelle im Osten des Areals möglich machen. Gleichwohl stellen sowohl die örtliche Topografie als auch die Bodenverhältnisse sowie die geplante Bebauung diverse Hindernisse für entsprechende Maßnahmen dar.

Aus diesem Grund muss zusammenfassend festgestellt werden, dass in Bezug auf die bautechnische Umsetzbarkeit die Varianten 2 und 3 Defizite aufweisen.

Die Entwässerungsvariante 1 ist aus hydrologischen Gesichtspunkten zunächst weniger attraktiv, da alle Abflüsse, sowohl von befestigten als auch von unbefestigten Flächen ungedrosselt in das umgebende Kanalnetz eingeleitet werden. Allerdings wurde nachgewiesen, dass bei einer entsprechenden Umsetzung (hier insbesondere die Aufteilung und getrennte Ableitung der resultierenden Abflüsse) das umgebende Kanalnetz nicht überlastet ist und das frühe Planungsstadium gleichzeitig die Möglichkeit bietet, Maßnahmen wie **Gründächer** und **teilbefestigte Wegeflächen** in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Hierdurch kann Variante 1 aus stadthydrologischer Sicht deutlich aufgewertet werden. Entsprechende Maßnahmen nehmen unmittelbar Einfluss auf die Abflussbildungsprozesse und sorgen somit indirekt ebenfalls für einen Rückhalt bzw. eine Drosselung, allerdings nicht erst nach Entstehung der Abflüsse. Bei einer umfangreichen Umsetzung können diese somit durchaus als den klassischen Methoden ebenbürtig bezeichnet werden. Insbesondere eine Realisierung von Gründächern ist auch mit Blick auf die Anforderungen des kommenden DWA-Arbeitsblattes A 102 als besonders erstrebenswert sowie als signifikante hydrologische Aufwertung der Entwässerungsvariante 1 anzusehen. In Kombination mit

den erwähnten bautechnischen Vorteilen sowie der großen Betriebssicherheit wird diese Variante daher als Vorzugsvariante empfohlen.

Grundsätzlich stellen alle Varianten mögliche Entwässerungsstrategien vor, welche keinen Anspruch auf ausführungsfähige Planungstiefe besitzen, sondern vielmehr die vorhandenen Möglichkeiten aufzeigen bzw. ausreizen sollen. Aus diesem Grund sind auch ohne weiteres unterschiedliche „Hybridvarianten“ denkbar, in denen einzelne Bausteine der Konzepte miteinander verknüpft werden können. So ist z.B. der Einsatz von **Retentionszisternen** problemlos auch in Entwässerungsvariante 1 möglich, wodurch diese zusätzlich an Attraktivität gewinnen kann. Es sei an dieser Stelle jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass sowohl auf Grund der rein konzeptionellen Untersuchungen sowie des groben Planungsstandes und der nach wie vor möglichen weiteren Konzeptänderungen insbesondere in Detailfragen nähere Untersuchungen notwendig werden können und die Realisierbarkeit einzelner Maßnahmen nicht ohne Weiteres gegeben ist.

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wurden nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine Auflagen formuliert, so dass hier möglicherweise noch Einschränkungen für die Realisierung einzelner Entwässerungsvarianten entstehen können. Sofern an dieser Stelle beispielsweise die Forderung nach einer gedrosselten Einleitung gestellt werden sollte, wurde mit den Entwässerungsvarianten 2 bzw. 3 beispielhaft Möglichkeiten vorgestellt, dieses Ziel zu erreichen. Die exakte bautechnische Umsetzung dieser Varianten muss jedoch im Zuge weitergehender Planungsleistungen untersucht bzw. festgelegt werden.

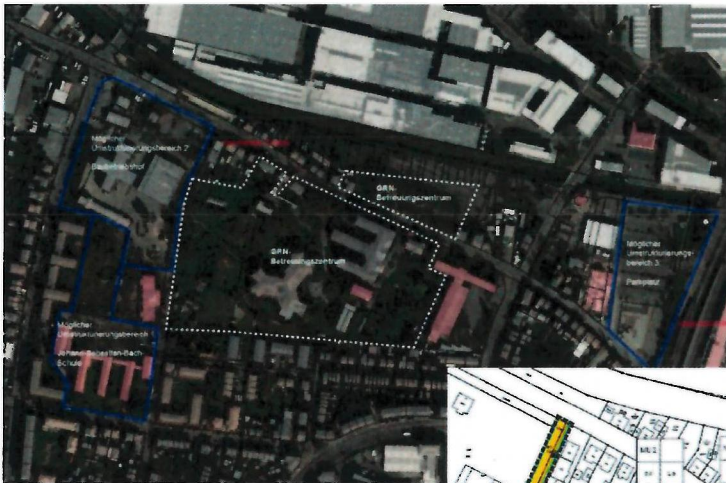
Sobald der finale Entwurf für die Nachnutzung des GRN-Areals vorliegt und belastbare Informationen zu geplanten Geländehöhen, Straßen- und Wegeverläufen etc. sowie Forderungen der Unteren Wasserbehörde vorliegen wird daher empfohlen, die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen in einer tiefgreifenden Studie zu untersuchen. Hierbei sollten nach Möglichkeit auch die im Kapitel 7 angesprochenen baulichen Veränderungen der näheren Umgebung, welche im GEP aus dem Jahr 2010 bzw. 2013 nicht enthalten sind sowie die im Technologiepark Weinheim in jüngster Vergangenheit gewonnenen Erkenntnisse in Bezug auf die Erstellung einer zentralen Regenwasserrückhaltung in offener Bauweise herangezogen werden.

**NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM IN WEINHEIM  
AKTUALISIERUNG DES ENTWÄSSERUNGSKONZEPTS**

Ergänzung des Erläuterungsbericht vom August 2017

FÜR DIE STADT WEINHEIM -  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

DARMSTADT IM APRIL 2020



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Hydraulische Anforderungen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Hydraulische Untersuchungen</b>	<b>10</b>
5.1	Eingesetzte Simulationssoftware	10
5.2	Niederschlagsbelastungen	10
5.3	Hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes	10
5.4	Entwässerungsvarianten	12
<b>6</b>	<b>Stoffliche Anforderungen und Untersuchungen</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Kostenschätzung</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung / zentrale Erkenntnisse</b>	<b>18</b>

## **8 ZUSAMMENFASSUNG / ZENTRALE ERKENNTNISSE**

Nach den erläuterten Anpassungen des Kanalnetzmodells hat sich zunächst gezeigt, dass die Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße stärker ausfällt, als in der ursprünglichen Studie berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich geänderte Randbedingungen für potentielle Einleitungen aus Richtung des GRN-Areals. Dies ist insbesondere deshalb von Relevanz, da die befestigten Flächenanteile des GRN-Areals auf Basis des aktuellen Bebauungsplans rd. 20% höher liegen, als in der ursprünglichen Studie ermittelt. Aufbauend auf dem derzeitigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die Berechnungsergebnisse der hydraulischen Untersuchung insgesamt als „auf der sicheren Seite liegend“ eingestuft werden können. An dieser Stelle sei auch nochmals auf die Empfehlungen der letzten Studie hingewiesen, die befestigten Flächen möglichst durchlässig (Rasengittersteine etc.) zu gestalten und ggf. über weitergehende Maßnahmen wie Retentionszisternen nachzudenken. Hierdurch können die resultierenden Abflüsse und somit die hydraulische Auslastung der betroffenen Kanalisation signifikant reduziert werden. Die Herstellung von Gründächern auf dem GRN-Areal wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend des Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus stellen die geplanten Tiefgaragenbereiche mögliche Kollisionspunkte für die neue Entwässerungsinfrastruktur dar, welche, nach derzeitigem Kenntnisstand, jedoch nicht gequert werden müssen.

Die aktualisierten Simulationsergebnisse (Variante 1 „neu“) weisen darauf hin, dass, auf Grund der hohen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße ein Anschluss zusätzlicher Flächen aus Richtung der GRN-Areals nach Möglichkeit nur in einem beschränkten Rahmen stattfinden sollte. Ebenso erscheint ein Anschluss weiter westlich (Variante 1 mit alternativer Trassenführung aus ursprünglicher Studie), bedingt durch Topografie bzw. Rückstauenebene, weniger kritisch und wurde entsprechend berücksichtigt. Auf diesem Weg wird auch eine zusätzliche Querung einer Tiefgarage vermieden. Das Anordnen von neuen Schächten der geplanten Kanalisation auf dem GRN-Areal in Tiefpunkten sollte in jedem Fall vermieden werden. Grundsätzlich erscheint die verbleibende hydraulische Kapazität in der Viernheimer Straße, aufbauend auf den angepassten Simulationsergebnissen des GEPs, ausreichend, um zumindest einen Teil (ca. 45 %) der zusätzlich entstehenden Abflüsse des GRN-Areals aufnehmen zu können. Die übrigen Abflüsse, überwiegend aus der Südhälfte des Areals, können dank ausreichender hydraulischer Kapazitäten schadlos über die Fichtestraße abgeleitet werden. Hierfür ist es jedoch auf nahezu dem gesamten GRN-Areal erforderlich, die örtliche Topografie bzw. die Schachtdeckelhöhen in etwa dem Niveau der umgebenden Straßen anzugleichen (laut vorliegender Kanalnetzdaten ca. 105,50 m NN).

Die überrechnete Variante stellt hier vorläufige Untersuchungsergebnisse dar, die vor allem eine qualitative Aussage hinsichtlich möglicher Anschlüsse zusätzlicher abflusswirksamer Flächen an die betreffende Kanalisation ermöglichen sollen. Mit

STADT WEINHEIM – AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AKTUALISIERUNG ENTWÄSSERUNGSKONZEPT  
NACHNUTZUNG GRN-BETREUUNGSZENTRUM**DAHLEM**

fortschreitender Planung ist daher ebenso denkbar, dass ein Teil der nördlichen Flächen über mehrere Stichleitungen direkt an die Viernheimer Straße angeschlossen wird. Die durchgeführten hydraulischen Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass eine solche Variante grundsätzlich möglich erscheint. Hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen hydraulischen Auslastung der Kanalisation in der Viernheimer Straße sollte hier jedoch ggf. weitere Aufklärung betrieben werden (tatsächlich angeschlossene Flächenanteile, Befestigungsgrade, Berücksichtigung von baulichen Veränderungen).

Wie auch bereits im Rahmen der letzten Studie festgestellt wurde, weist das Kanalnetz in Richtung Fichtestraße bzw. Wormser und Yorckstraße die größten hydraulischen Reserven auf. Aus diesem Grund sollte nach Möglichkeit ein großer Anteil der abflusswirksamen Flächen des neuen GRN-Areals in diese Richtung entwässern.

**DAHLEM** Beratende Ingenieure  
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG  
Darmstadt, im April 2020

Projektleitung  
Dipl.-Ing. Thomas Nichler

Projektbearbeitung  
M. Eng. Steven de Priest



[www.vkt-gmbh.de](http://www.vkt-gmbh.de)



**VERKEHRSPANUNG**

Köhler und Taubmann GmbH

Hanauer Landstraße 145

60314 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 4058698-0

Telefax: +49 69 4058698-66

Frankfurt am Main, 30.09.2016

**Verkehrsuntersuchung zum  
Sanierungsgebiet  
„Westlich Hauptbahnhof“  
in Weinheim**

- Teilbericht 1 – Umnutzung  
GRN-Areal -



**Anlage 7.g**

# Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

## Teilbericht 1 Umnutzung GRN-Areal

**Auftraggeber:**

Stadt Weinheim



**Auftragnehmer:**

Verkehrsplanung  
Köhler und Taubmann GmbH



**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Hendrik Ilcken  
Ruben Schiller, B.A.  
Michael Mader, M.Eng.

Projektnr.: V 111517

Frankfurt am Main, 30.09.2016



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Ausgangssituation Teilbericht 1</b>	<b>2</b>
<b>2 Grundlagenermittlung / Verkehrsanalyse</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Aufbau Verkehrserhebungen</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Knotenpunktzählungen</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Ermittlung des Durchgangsverkehrs</b>	<b>9</b>
<b>2.4 Erhebung des Parkplatzverkehrs</b>	<b>10</b>
<b>3 Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen „GRN-Areal“</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Städtebauliches Konzept „Gründerzeit am Park“</b>	<b>11</b>
<b>3.2 Grundlagen der Verkehrserzeugung</b>	<b>12</b>
<b>3.3 Werktägliches Verkehrsaufkommen</b>	<b>16</b>
<b>3.4 Verkehrsaufkommen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde</b>	<b>17</b>
<b>4 Verkehrsprognose</b>	<b>19</b>
<b>5 Erschließungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>6 Nachweis der äußeren Verkehrserschließung</b>	<b>22</b>
<b>6.1 Grundlagen</b>	<b>22</b>
<b>6.2 Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung</b>	<b>26</b>
<b>6.3 Aufbereitung der Verkehrsprognosedaten für die schalltechnische Untersuchung</b>	<b>28</b>
<b>7 Zusammenfassung Teilbericht 1</b>	<b>29</b>
Tabellenverzeichnis	31
Bilderverzeichnis	32
Anlagenverzeichnis	32



## Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal – vom 30.09.2016

### 7 Zusammenfassung Teilbericht 1

Durch den geplanten Umzug des GRN-Betreuungszentrums von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in der Röntgenstraße, steht das Areal an der Viernheimer Straße künftig für eine Umnutzung zur Verfügung. Als Nachnutzung ist ein Wohnquartier mit bis zu 315 bzw. 350 Wohneinheiten geplant. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Viernheimer Straße und die sich im angrenzenden Straßennetz befindenden Knotenpunkte wurde die Verkehrssituation im Bestand analysiert, der vorhabenbedingte Verkehr ermittelt und auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen (ohne Bauvorhaben) aufgesetzt. Für die angrenzenden Knotenpunkte des untersuchten Planungsgebiets wurde für die verschiedenen Szenarien und Zeiträume Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nach HBS geführt. Hinsichtlich der Vermeidung von Durchgangsverkehr in der Viernheimer Straße wurden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen aufgezeigt.

Die Verkehrserhebungen im Juni 2015 haben für die untersuchten Knotenpunkte drei wesentliche übergeordnete Verkehrsströme aufgezeigt. Die Viernheimer Straße ist im Bereich östlich der Bensheimer Straße maßgebend durch Verkehre zur Fa. Freudenberg belastet. Der Verkehrsfluss auf der Mannheimer Straße ist überwiegend in Richtung Rhein-Neckar-Raum gerichtet, wobei der Verkehrsstrom in Richtung Weinheim ebenfalls stärker ausgeprägt ist. Der Knotenpunkt B38 / Westtangente / Viernheimer Straße ist überwiegend durch Verkehre aus dem Vorderen Odenwald belastet. Per Kennzeichenerfassung konnte ein Durchgangsverkehr zwischen Weinheim (Innenstadt) und Autobahnkreuz Weinheim von ca. 14 % ermittelt werden.

Die Entwicklung des Bereiches westlich des Hauptbahnhofs wurde in 2 abgestuften Szenarien betrachtet. Im Szenario 1 werden 315 WE südlich der Viernheimer Straße auf dem Gelände der geriatrischen Klinik hergestellt. In Szenario 2 werden 35 WE (insgesamt 350 WE) nördlich der Viernheimer Straße, gegenüber des Klinik-Geländes ergänzt. In Szenario 1 wurden für werktäglichen vorhabenbezogenen Verkehr ca. 1.340 Kfz / Tag und ca. 100 bzw. 140 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagsspitzenstunde ermittelt. Szenario 2 liegt mit ca. 1.480 Kfz / Tag und ca. 110 bzw. 155 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagsspitzenstunde nur leicht über Szenario 1.

Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung konnte entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS für alle LSA-geregelten Knotenpunkte als leistungsfähig bzw. in jedem Szenario mit einer Qualitätsstufe D oder besser erbracht werden. Dies ist ebenfalls für den vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt Händelstraße / Wormser Straße mit einer Qualitätsstufe B oder besser zutreffend. Für die beiden nach „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße / Händelstraße und Viernheimer Straße / Weststraße ist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015<sup>17</sup> teilweise kein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Besonders der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße ist entsprechend der Berechnung nach HSB 2015 bereits im Analysefall überlastet. Nach Kenntnisstand der Stadt Weinheim kann jedoch ein Leistungsdefizit des Knotenpunkts mit „rechts vor links“-Regelung nicht bestätigt werden.

<sup>17</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2015



Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet

„Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

**Teilbericht 1 – Umnutzung GRN-Areal – vom 30.09.2016**

Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist, als die gemäß HBS 2015 errechnete. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit wird am Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße eine Anpassung des nach rechts-vor-links geregelten Knotenpunkts zum einem Kreisverkehrsplatz aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll erachtet. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Weststraße wäre bereits bei Umwandlung in einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt Weststraße – Viernheimer Straße leistungsfähig. Dieses würde jedoch geschwindigkeitssteigernd wirken, weshalb auch an diesem Knotenpunkt ein Kreisverkehrsplatz sinnvoll wäre.



# Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim

## Kurzbericht Szenario 2

**Auftraggeber:**

Stadt Weinheim



**Auftragnehmer:**

Verkehrsplanung  
Köhler und Taubmann GmbH



**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Hendrik Ilcken  
Annkathrin Kuttich, M. Sc.

Projektnr.: V 111901

Frankfurt am Main, 14.06.2019



Verkehrsuntersuchung zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ in Weinheim  
**Kurzbericht – Umnutzung GRN-Areal aufbauend auf Szenario 2**  
**vom 14.06.2019**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1      Ausgangssituation Kurzbericht</b>	<b>2</b>
<b>2      Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen „GRN-Areal“</b>	<b>4</b>
<b>2.1   Städtebauliches Konzept „Gründerzeit am Park“</b>	<b>4</b>
<b>2.2   Grundlagen der Verkehrserzeugung</b>	<b>5</b>
<b>2.3   Werktägliches Verkehrsaufkommen</b>	<b>8</b>
<b>2.4   Verkehrsaufkommen in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde</b>	<b>9</b>
<b>3      Nachweis der äußeren Verkehrserschließung</b>	<b>10</b>
<b>3.1   Grundlagen</b>	<b>10</b>
<b>3.2   Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung</b>	<b>14</b>
3.2.1    Aufbereitung der Verkehrsprognosedaten für die schalltechnische Untersuchung	16
<b>4      Zusammenfassung Kurzbericht</b>	<b>17</b>
 Tabellenverzeichnis	 18
Bilderverzeichnis	19
Anlagenverzeichnis	19





#### 4 Zusammenfassung Kurzbericht

Durch den geplanten Umzug des GRN-Betreuungszentrums von der Viernheimer Straße an den Standort der GRN-Klinik in der Röntgenstraße, steht das Areal an der Viernheimer Straße künftig für eine Umnutzung zur Verfügung. Als Nachnutzung ist ein Wohnquartier mit bis zu 420 Wohneinheiten geplant. Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Viernheimer Straße und die sich im angrenzenden Straßennetz befindenden Knotenpunkte wurde die Verkehrssituation im Bestand analysiert, der vorhabenbedingte Verkehr ermittelt und auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen (ohne Bauvorhaben) aufgesetzt. Für die angrenzenden Knotenpunkte des untersuchten Planungsgebiets wurden für die verschiedenen Zeiträume Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nach HBS durchgeführt.

Die Entwicklung des Bereiches westlich des Hauptbahnhofs wurde in verschiedenen Szenarien betrachtet. Im Rahmen dieses Kurzberichts wird lediglich auf Szenario 2 eingegangen. Zu den 420 Wohneinheiten werden 4.200 qm BGF zur Nutzung als Bürofläche nördlich der Viernheimer Straße, gegenüber des Klinik-Geländes, ergänzt. Es wurden für den werktäglichen vorhabenbezogenen Verkehr ca. 2.050 Kfz / Tag und ca. 170 bzw. 220 Kfz in der Vor- bzw. Nachmittagspitzenstunde ermittelt.

Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung konnte entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrachtung nach HBS für alle LSA-geregelten Knotenpunkte als leistungsfähig bzw. in jedem Szenario mit einer Qualitätsstufe D oder besser erbracht werden. Dies ist ebenfalls für den vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt Händelstraße / Wormser Straße mit einer Qualitätsstufe B oder besser zutreffend. Für die beiden in Form „rechts vor links“ geregelten Knotenpunkte Viernheimer Straße / Händelstraße und Viernheimer Straße / Weststraße ist gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS 2015<sup>14</sup> teilweise kein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet. Besonders der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße ist entsprechend der Berechnung nach HSB 2015 bereits im Analysefall überlastet. Nach Kenntnisstand der Stadt Weinheim kann jedoch ein Leistungsfähigkeitsdefizit des Knotenpunkts mit „rechts vor links“-Regelung nicht bestätigt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass aufgrund der ungleich belasteten Zufahrten die tatsächlich anliegende Leistungsfähigkeit besser ist als die gemäß HBS 2015 errechnete. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit sowie zur Steigerung der Verkehrssicherheit wird am Knotenpunkt Viernheimer Straße / Händelstraße eine Umgestaltung des nach rechts-vor-links geregelten Knotenpunkts zu einem Kreisverkehrsplatz aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll erachtet. Der Knotenpunkt Viernheimer Straße / Weststraße wäre bereits bei Umwandlung in einen vorfahrtsgeregelten Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt Weststraße – Viernheimer Straße leistungsfähig. Dieses würde jedoch geschwindigkeitssteigernd wirken, weshalb auch an diesem Knotenpunkt ein Kreisverkehrsplatz sinnvoll wäre.

<sup>14</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2015



Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiet entlang der Weschnitz in Weinheim

Wiesbaden, Im November 2015

Anlage 7.i

## Allgemeines

Im aktuell kartierten Überschwemmungsgebiet der „Alten Weschnitz“ entlang der Viernheimer Straße in Weinheim befindet sich das Areal des Kreispflegeheims der Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN). Das zum jetzigen Zeitpunkt dort ansässige Pflegeheim soll teilweise abgerissen und teilweise als Wohnraum umgenutzt werden. Die durch den Abriss frei werden Flächen sollen durch Neubauten besetzt werden. Das Gelände des GRN-Areal liegt laut der lediglich deklaratorischen Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg (HWGK BW) teilweise innerhalb der HQ100-Fläche, welche gemäß § 65 ff. des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG BW) das gesetzliche Überschwemmungsgebiet in Baden-Württemberg abgrenzt.

Für das beschriebene Gelände möchte die Stadt Weinheim ein Investorenauswahlverfahren sowie einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen, wobei vorab die Fragestellung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes in diesem Bereich zu klären ist.

## Bestehende Überflutungssituation entlang der Weschnitz im Areal des GRN-Betreuungszentrum nach den Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg

Im November 2014 wurden vom Ingenieurbüro Wald + Corbe die „Hydraulische Berechnungen an Fließgewässern im TBG 360 „Weschnitz“ basierend auf dem Flutungsmodell des Ingenieurbüros Ludwig zur Erstellung der Hochwassergefahrenkarten“ abgeschlossen und dem Auftraggeber, dem Land Baden-Württemberg übergeben. Diese hydraulischen Berechnungen bilden die Grundlage für die Hochwassergefahrenkarten entlang der Weschnitz, woraus sich das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ableitet. Die Anschlaglinien für das 100-jährliche Wiederkehrintervall an der Weschnitz im Bereich des Areals des GRN-Betreuungszentrum ist als Anlage 1 dieser Stellungnahme beigefügt.

Laut HWGK kommt es im Bereich des Schotterparkplatzes an der Viernheimer Straße zu Ausuferungen der Weschnitz beim 100-jährlichen Abfluss und somit zur Flutung des angrenzenden Geländes, wodurch auch das Areal des GRN-Betreuungszentrum betroffen ist. Bei detaillierter Betrachtung der Überflutungstiefen in diesem Bereich hat sich herausgestellt, dass auf einer Strecke von etwa 20 m im Bereich des Schotterparkplatzes eine Fehlstelle im Mittel von 2,6 cm im hydraulischen Modell ist, wodurch es zu den beschriebenen Überflutungen entlang der Viernheimer Straße kommt. Neben der Tatsache, dass bei einer sehr kurz anhaltenden Wellenspitze des 100-jährlichen Hochwasserabflusses an der Weschnitz und den beschriebenen Überfalllängen und -höhen sich die dargestellte Überflutung mit über 5.000 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen gar nicht einstellen könnte, ist der 20 m lange Überströmbereich entlang des Schotterparkplatzes im hydraulischen Modell der Weschnitz falsch abgebildet.

## Überprüfung der Höhensituation entlang des Schotterparkplatzes

Im Uferbereich der Weschnitz verläuft parallel zum Schotterparkplatz eine etwa einen Meter breite und ca. 15 cm hohe Verwallung, welche nicht im hydraulischen Modell berücksichtigt wurde. Zum Nachweis der vermuteten Höhenunterschiede zwischen hydraulischem Modell und tatsächlichen Höhen vor Ort wurde dieser Bereich vom Amt für Vermessung der Stadt Weinheim nachvermessen. Auf der Krone der bestehenden Verwallung wurde ca. alle 3 Meter ein Höhenwert aufgemessen, sofern Tiefpunkte augenscheinlich lokalisiert wurden, wurden diese zusätzlich hö-

# Nachnutzung Areal GRN-Betreuungszentrum in Weinheim

RUIZ RODRIGUEZ  
ZEISLER BLANK

Stellungnahme zur Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiet entlang der Weschnitz in Weinheim

Ingenieurgesellschaft für  
Wasserbau und Wasserwirtschaft

Wiesbaden, Im November 2015

henmäßig erfasst. Weiterhin wurde der Bereich des Schotterparkplatzes bis zur Viernheimer Straße als Höhenraster mit einer Schenkellänge von etwa 5 m aufgemessen.

Ein Abgleich der vermessenen Höhen mit den Höhen des hydraulischen Modells ergab, dass wie vermutet die bestehende Verwallung bei den hydraulischen Berechnungen nicht berücksichtigt wurden. Die Verwallung liegt im Mittel 9 cm über der angesetzten Höhe im hydraulischen Modell, maximal sogar fast 20 cm. Höhenschnitte der beschriebenen Situation sind in als Anlage 2 - 4 beigefügt. Somit kann nachgewiesen werden, dass bei der berechneten Wasserspiegellage des 100-jährlichen Hochwasserabflusses an der Weschnitz vom Büro Wald + Corbe und der bestehenden Geländesituation keine Überflutungen im Bereich der Viernheimer Straße und somit auch im Areal des GRN-Betreuungszentrums zu erwarten sind. Die bestehende Verwallung ist nicht als Hochwasserschutz deklariert, weshalb hier kein Freibord berücksichtigt werden muss. Da diese auch nur 10 – 20 cm über das bestehende Gelände herausragt, macht eine solche Betrachtung auch keinen Sinn.

Die aufgeführten Ergebnisse führen zu keinen Änderungen bei den hydraulischen Berechnungen im Unterwasser. Da im Bericht zu den „Hydraulische Berechnungen an Fließgewässern im TBG 360 „Weschnitz“ aus dem Jahr 2014 aufgeführt ist, dass die Weschnitz mit einem stationären 1D-Hydraulikmodell berechnet wurden, ist der angesetzte Abfluss beim HQ100 zwischen den einzelnen Knotenpunkten konstant. In Anlage 5 ist eine „angepasste“ Hochwassergefahrenkarte beigefügt, in die Überflutungsfläche der Weschnitz unter Zugrundlegung der beschriebenen neuen Kenntnisse dargestellt ist. Darin enthält sind die von Wald + Corbe bei der hydraulischen Berechnung verwendeten Querprofile und zusätzlich die hinterlegten Abflusswerte des HQ100.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das gesetzliche Überschwemmungsgebiet an dieser Stelle fehlerhaft ist und somit nach Auffassung des Aufstellers auch kein Retentionsraumausgleich zu erbringen ist. Dieser Sachverhalt muss dem zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe aufgezeigt werden und bei der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten sollte die Überflutungsfläche in diesem Bereich beim 100-jährlichen Wiederkehrintervall angepasst werden.

Aufgestellt:

Wiesbaden, den 16.11.2015

Ingenieurgesellschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft



Dipl.-Ing. Andreas Blank



**Anlage 7.j**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“  
Stadt Weinheim**

- Grünordnungsplanung -



**Frankfurt am Main  
April 2020**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
0 Einführung	5
1 Anlass und Aufgabenstellung	5
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
3 Übergeordnete Planungen sowie Planungsvorgaben	6
3.1 Zielvorgaben übergeordneter Fachplanungen/Bauleitplanungen	6
3.2 Schutzgebiete und -objekte	8
4 Bestandsbeschreibung und Bewertung	10
4.1 Aktuelle Flächennutzung	10
4.2 Relief und Geomorphologie	11
4.3 Geologie und Boden	11
4.4 Wasser	14
4.5 Klima/Luft	15
4.6 Tiere und Pflanzen	16
4.6.1 Potenzielle natürliche Vegetation	16
4.6.2 Flora	16
4.6.3 Fauna	17
4.7 Biotope	19
4.8 Biologische Vielfalt	22
4.9 Landschaftsbild / Ortsgestalt	23
5 Grünordnungsplanung	23
5.1 Grünordnerisches Konzept	23
5.2 Schutzgutbezogene Ziele und Maßnahmen	26
6 Einschätzung zu voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	28
6.1 Auswirkungen auf den Boden	28
6.2 Auswirkungen auf das Wasser	29
6.3 Auswirkungen auf Klima/Luft	29
6.4 Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere	30
6.5 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	33
6.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	33
7 Quellen- und Literaturverzeichnis	34

### **Anlagen zum Grünordnungsplan**

- Bestandsplan
- Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna
- Baumerfassung
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16

- Erhalt bestehender, wertvoller Biotopstrukturen (insbesondere von Grünflächen und stadtbildprägendem Baumbestand)
- Erhalt bzw. Entwicklung von geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich für einheimische Pflanzen und anteilige Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten bei Pflanzmaßnahmen
- Vermeidung und Verminderung von Schädigungen oder Störungen vorhandener Tier- und Pflanzenarten
- besondere Berücksichtigung geschützter Tierarten, Durchführung artspezifischer und teilweise vorlaufender Maßnahmen zur Sicherung eines ausreichenden Lebensraumangebots für besonders wertgebende Arten

### Schutzgut Landschaftsbild/Ortsgestalt

Grundziel für das Schutzgut Landschaft ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung eines angemessenen und möglichst qualitätsvollen Erscheinungsbildes. Insbesondere aufgrund der geplanten Wohnnutzung bedarf es in diesem Zusammenhang auch der Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen.

- Eingrünung der Bebauung (intensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen im Straßenraum, Baum- und Strauchanpflanzungen in privaten und öffentlichen Freiflächen)
- Bereitstellung ausreichend dimensionierter, begrünter Freiflächen im öffentlichen und privaten Raum zur Erholung im Wohn- und Arbeitsumfeld (Straßen, Plätze, öffentliche und private Grünflächen)

## **6 Einschätzung zu voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **6.1 Auswirkungen auf den Boden**

Die Planung verursacht aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und des steigenden Versiegelungsgrades einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Als Eingriffe in das Bodenpotential sind grundsätzlich alle Maßnahmen anzusehen, die zu einer Veränderung der Bodenoberfläche und zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) führen. Die Ausweisung der Wohn- und Urbanen Gebiete ist mit einer deutlich höheren Versiegelung und dichteren Bebauung als zur Bestandsnutzung verbunden. Der geotechnische Bericht legt sehr ausführlich dar, dass der vorliegende Boden stark anthropogen überprägt und verändert wurde. So liegen keine natürlich gewachsenen Böden im Geltungsbereich vor (Schwarz&Weber, 2017).

Bei Durchführung der Planung werden die Bodenfunktionen voraussichtlich im gesamten Gebiet durch

- Überbauung und Versiegelung,
- Bodenverdichtung,
- Verlagerung von Böden,
- Veränderung der Bodenstruktur (Horizontdurchmischung) und
- Mögliche Stoffeinträge

weitgehend verloren gehen.

Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag sowie die i.d.R. mit Baumaßnahmen verbundene Ableitung von Niederschlagswasser wirken sich grundsätzlich zusätzlich direkt und auch in größerer Tiefe als Veränderung der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des Bodenaufbaus aus. Eventuell eindringende Stoffe einerseits sowie die weitgehende Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge andererseits führen zu erheblichen



Beeinträchtigungen des Bodens. Damit gehen nachhaltige Störungen der Bodenfunktionen einher.

Weiterhin gehen Böden infolge von Flächenversiegelungen als Basiskomponente für pflanzliche und tierische Lebewesen sowie als Speicherraum für Stoffe und Wasser ebenso verloren, wie auch deren Filter-, Puffer- und Transportfunktionen.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einem Versiegelungsgrad im Geltungsbereich von ca. 77 % auszugehen. Schließlich kann es betriebsbedingt bzw. in Abhängigkeit zum Straßenverkehr auch zu stofflichen Belastungen des Bodens bzw. zu Einträgen in den Boden kommen (Straßenabwasser mit Treibstoff- und Ölanteilen, Tausalzlösungen, Auswaschungen aus Baustoffen o.ä.).

Jedoch sind die baubedingten Eingriffe in den Boden aufgrund der sehr geringen Natürlichkeit des Bodens und der räumlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet zu relativieren. Außerdem wurden durch die Untersuchungen des Hydrologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond (2018) bzgl. der verschiedenen Wirkungspfade vom Boden (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) zwei Handlungsbedarfe festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die ausgedehnten Tiefgargenflächen umfangreiche Erdaushubmaßnahmen erforderlich sind. Hier kann der Empfehlung von Dr. Berg und Dr. Girmond entsprechend nachgekommen werden und die entsprechend auffälligen Partien vom übrigen Aushubmaterial „separiert, deklariert und fachgerecht“ entsorgt werden. Somit könnte in den betroffenen Bereichen eine gewisse Verbesserung der Bodensituation erlangt werden.

## 6.2 Auswirkungen auf das Wasser

Mit Umsetzung der Planung, einschließlich der erforderlichen Zuwegungen und Stellplatzanlagen geht eine Überbauung von bislang zum Teil unbebauten aber partiell teilversiegelten Flächen (Wege, Höfe usw.) einher. Der Wasserkreislauf im Bereich der bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen ist bereits beeinträchtigt, so dass sich zusätzliche Störungen der natürlichen Regelmechanismen des Wasserkreislaufes, wie z.B. Versickerung und Verdunstung, vorrangig auf die neu beanspruchten Flächen fokussiert.

Mit der Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 47 % auf ca. 77 % zu. Somit reduziert sich der Anteil offener versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen im Geltungsbereich. Da die Böden im Plangebiet insgesamt als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind ist eine Versickerung des Regenwassers nur mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systemen) möglich. Der Verlust unversiegelter Flächen soll durch umfangreiche extensive und intensive Dachbegrünungen, die ankommendes Niederschlagswasser zeitweise zurückhalten, ausgeglichen werden.

Insgesamt sind keine erheblichen Negativwirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 6.3 Auswirkungen auf Klima/Luft

Durch die geplante Mischnutzung aus Wohn- und Urbanen Gebieten und der damit verbundenen Erweiterung der Flächenversiegelung ergeben sich Veränderungen bezüglich der kleinklimatischen Situation im Geltungsbereich. Hierbei kommt insbesondere der Verlust der weitläufigen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebiets zum Tragen. Durch die geplante Bebauung entsteht im gesamten Geltungsbereich ein Stadt-Klimatop mit starker Aufheizung am Tag und geringer nächtlicher Abkühlung, geringer Luftfeuchtigkeit und einer baukörperbedingten Windfeldstörung.

Geplante klimawirksame Begrünungsmaßnahmen stehen den Eingriffen positiv gegenüber. So belaufen sich beispielsweise die extensive und intensive Dachbegrünung auf ca. 38 % der

Gesamtfläche des Planungsgebiets. Insgesamt liegt der geplante Begrünungsanteil des Gebiets bei ca. 62 % der Gesamtfläche.

Durch die Grundstücksbegrünung, in Verbindung mit der Vorgabe extensiver und intensiver Dachbegrünung und der Baumanpflanzungen, sowohl im Straßenraum als auch in den öffentlichen und privaten Freiflächen, wird ein ökologisch und v.a. klimawirksames Grünvolumen planungsrechtlich abgesichert. Im Vergleich zur heutigen Situation ist somit mit keiner erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu rechnen.

Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Wirkungen eventueller Lufttemperaturzunahmen über befestigten Oberflächen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt bleiben. Bereits im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich dürfte eine Temperaturerhöhung auch an windschwachen Sommertagen kaum spürbar sein. Auch für die Ortslage von Weinheim werden bei Vorhabenumsetzung keine relevanten thermischen Auswirkungen angenommen.

Aufgrund der eingeschränkten klimatischen Bedeutung des Geltungsbereichs in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Klima insgesamt ohne besondere Erheblichkeit. Spürbare Auswirkungen auf die klimatische Situation im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird im Gebiet durch Einträge der Stadt Weinheim sowie durch die Lage im Großraum Mannheim beeinflusst. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der eigentlichen gemischten Nutzung zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit. Durch den Einsatz moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik (entsprechend der 2016 auch für Nichtwohngebäude erneut verschärften EnEV) reduzieren sich die relevanten und vorhabenbedingten Belastungen auf den Bereich Verkehr (Zuliefer- und Mitarbeiterverkehr). Durch die planerische Umsetzung der Wohn- und Urbanen Gebiete kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen der Luft. Aufgrund der bestehenden Grundbelastung und der im Verhältnis geringfügigen Zunahme des Kfz-Verkehrs ist jedoch von keiner besonderen Erheblichkeit für die lufthygienische Situation auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Parameter Stickstoffdioxid und Feinstaub als wesentliche Schadstoffkomponenten.

#### **6.4 Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine umfassende Überbauung bzw. Versiegelung bislang baulich nicht überprägter Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Damit geht innerhalb des Geltungsbereichs ein großflächiger Verlust der bislang vorhandenen Nutzungsformen und damit auch der Biotopstrukturen einher. Hiervon sind v.a. parkähnliche Flächen (ca. 1,6 ha) sowie die extensiv genutzten Wiesen mit den Obstbaumbeständen (ca. 0,74 ha) und den randlichen Heckenstrukturen (ca. 0,3 ha) betroffen.

Die grundsätzliche Veränderung der Biotopstruktur wirkt sich unmittelbar auf die Lebensraumsituation der heute im Geltungsbereich vorkommenden Tiere und Pflanzen aus.

Bedingt durch die innerstädtische Lage und der aktuellen Nutzung ist das Gebiet stark anthropogen überprägt.

Die Obstbäume, die Gehölzstrukturen sowie der teils eindrucksvolle Baumbestand in der Parkanlage werden zum Großteil nicht erhalten.

Den Eingriffen gegenüber stehen weiterhin nachfolgende Begrünungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Bereich von Straßenverkehrsflächen und Stellplätzen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen einschl. extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Neugestaltung des Ufers der Alten Weschnitz entlang der Geltungsbereichsgrenze

- Anlage öffentlicher Grünflächen (Park)
- Erhalt der Linden (MU 2) und weiterer wertgebender Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Damit entstehen neue, z.T. sekundäre Lebensraumstrukturen, die zumindest von weniger stör-empfindlichen bzw. von an den Siedlungsbereich angepassten Arten besiedelt werden können. Dadurch wird die Eingriffserheblichkeit in die Biotopstruktur stark abgemindert, insgesamt ist der Eingriff aber dennoch als erheblich zu werten.

Die vorgesehenen Maßnahmen (naturnahe Ausgestaltung Weschnitz, extensive und intensive Dachbegrünung, Durchgrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Freiflächen) stellen durchaus ein ökologisch wirksames Grünvolumen her, sind jedoch hinsichtlich ihres Umfangs nicht ausreichend, um eine vollständige Kompensation des Lebensraumverlustes innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

Eine Kompensation des Lebensraumverlustes ist allerdings nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt bzw. zulässig

#### Flora

Durch die Änderung der Nutzungssituation und der Biotoptypenausstattung ist die artenreiche und für derartige städtisch geprägte Lebensräume typische floristische Artenausstattung betroffen. Charakteristisch für solche innerstädtischen Biotopkomplexe ist zudem ein hoher Anteil an Neophyten, der hier bei ca. 30 % liegt. Diese wurden hauptsächlich bei der Anlage des Parkgeländes angepflanzt. Da sich die Vegetation aus allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten mit wenig spezialisierten Standortansprüchen sowie nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten zusammensetzt, ergibt sich hieraus eine eher geringe Eingriffserheblichkeit. Eine Ausnahme bilden die zahlreichen Obstbäume im Westen des Plangebietes, diese bilden durchaus einen wertgebenden Bestand und der Wegfall erhöht die Eingriffserheblichkeit.

Im Zuge der Vorhabenumsetzung entstehen z.T. sogar großflächige Biotopstrukturen, die zwar stark anthropogen geprägt sind, aber dennoch einen Vegetationsstandort bieten (v.a. extensive Dachbegrünung) und somit die Ansiedlung von neuen, an die Nutzungsformen angepassten Arten ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen auf die Flora insgesamt als eher gering bewertet.

#### Fauna

Die Umsetzung der Bauleitplanung wirkt sich über zwei Faktoren auf die heute im Gebiet vorkommenden Tierarten aus. Zum einen kommt es über den Verlust der weitläufigen Grünflächen mit ihren Baumbeständen unterschiedlicher Entwicklungsstadien sowie den Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten an den Gebäuden zu einem Lebensraumverlust, wovon die hierauf angewiesenen Arten unmittelbar betroffen sind. Zum anderen ergibt sich aus der Umnutzung des Geländes und der damit einhergehenden deutlich höheren Anwesenheit von Menschen und deren Haustieren ein höheres Störpotenzial für empfindliche Arten. Im Gegenzug entstehen bei Umsetzung der Gebietsentwicklung grüne geprägte Strukturen neu (öffentliche Grünflächen, kleinteilige und dispers verteilte private Grün- und Freiflächen, Dachbegrünungen, Straßenbegleitgrün u. ä.), die von entsprechend an den menschlichen Siedlungsbereich angepassten Tierarten besiedelt werden können. Auch die Gebäude können in Folge gezielter Hilfsmaßnahmen von entsprechend spezialisierten Arten wieder genutzt werden.

Für die zwei nachgewiesenen Fledermausarten (Zwerg- und Rauhaufledermaus) ergeben sich durch die Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude vermutlich Beeinträchtigungen oder Verluste der ggf. vorhandenen Quartiere. Darüber hinaus bieten Höhlenbäume weitere Quartierspotentiale. Für diese Arten werden spezielle Artenmaßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt:

Zwergfledermaus und Rauhaufledermaus – Für die beiden Fledermausarten sind vorlaufend an einem zu erhaltenden Bestandsgebäude zwei Ganzjahresquartiere zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Des Weiteren ist für Fledermäuse in jeden Neubau der Urbanen Gebiete mind. ein Fledermaus-Ganzjahresquartier zu integrieren. Insgesamt werden dadurch erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen vermieden bzw. ausgeschlossen.

Die meisten der nachgewiesenen Vogelarten wurden als Brutvögel im Geltungsbereich eingestuft, nur zwei Arten sind als Gastvögel auf Nahrungssuche beobachtet worden. Die wertgebenden Arten Mauersegler, Haussperling, Grünspecht und Gartenrotschwanz sind durch die Flächeninanspruchnahme der Vorhabenplanung direkt betroffen. Der Rück- bzw. Umbau vorhandener Gebäude führt zum Quartiers- bzw. Nistplatzverlust der Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling. Des Weiteren sind der Gartenrotschwanz und der Grünspecht durch den Wegfall der Obstbaumbestände und der alten Baumbestände des Parks in ihren Lebensräumen erheblich betroffen.

Für die vier Arten Haussperling, Mauersegler, Gartenrotschwanz und Grünspecht sollen daher spezielle Artenmaßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt bzw. über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

Mauersegler – Für die gebäudebrütende Art sind vorlaufend vier künstliche Nisthilfen an einem zu erhaltenden Bestandsgebäude zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Unabhängig hiervon ist im Zuge der Baumaßnahmen in den Urbanen Gebieten je Neubau mindestens eine künstliche Nisthilfe vorzuhalten.

Haussperling – Für die gebäudebrütende Art sind vorlaufend an zwei der zu erhaltenden Bestandsgebäude je ein Koloniekasten zu installieren (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern. Zudem wird für den Haussperling ebenfalls im Zuge der Baumaßnahmen je Neubau in den Urbanen Gebieten eine künstliche Nisthilfe integriert.

Gartenrotschwanz – Für den Höhlenbrüter sind vorlaufend auf einer geeigneten, externen Fläche (in der Gemarkung Weinheim) mind. drei artspezifische, künstliche Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Grünspecht – Für den Höhlenbrüter wird vorlaufend auf einer geeigneten, externen Fläche (in der Gemarkung Weinheim) drei artspezifische, künstliche Nisthilfen anzubringen (CEF-Maßnahme) und über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die externen CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz und den Grünspecht sind kombinierbar.

Des Weiteren resultiert aus den Vorgaben zur Durchgrünung des Planungsgebiets, dass der Geltungsbereich auch zukünftig von den bislang vorhandenen Ubiquisten besiedelt werden kann.

Zusätzlich ist in Bezug auf die vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten grundsätzlich eine allgemeine zeitliche Einschränkung für relevante Eingriffe auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis Ende Februar, einzuhalten. Außerdem sind sowohl Bäume als auch Gebäude vor Baumfällarbeiten bzw. Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Bei einem positiven Nachweis eines Baum- und/oder Gebäudequartiers sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen UNB vor Durchführung von Arbeiten zu ergreifen.

Durch die zwei vorhandenen Folienteiche konnte der Teichfrosch, der Teichmolch und der Feuersalamander im Plangebiet nachgewiesen werden. Aus Naturschutzsicht wird den Vorkommen keine besondere Bedeutung beigemessen (keine Anhang IV-Art der FFH-RL). Da die Folienteiche beseitigt werden sollen, wird empfohlen die Tiere oder deren Entwicklungsstadien vor Beginn der Baumaßnahmen abzufangen und in geeignete Ersatzbiotope umzusiedeln.

Für Reptilien besteht mangels potentieller Lebensräume im Geltungsbereich keine Eingriffsrelevanz. Ähnlich verhält es sich mit der Artengruppe der Insekten. Da fast ausschließlich häufige, weit verbreitete und derzeit nicht akut gefährdete Arten nachgewiesen werden konnten ist den Insekten nur eine geringe Bedeutung bei zu messen.

Bei Berücksichtigung und Erfüllung der definierten Schutzmaßnahmen (planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt oder über den städtebaulichen Vertrag gesichert) wird insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Fauna gerechnet. Insbesondere kann hierdurch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

### **6.5 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt**

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Mit der Projektumsetzung geht kein für Weinheim spezifischer oder einmaliger Artenbestand oder Lebensraumverlust einher. Dies gilt umso mehr auf überörtlicher Ebene.

### **6.6 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Mit der Gebietsentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches. Die prägenden Freiflächen werden durch die Umsetzung der Bauleitplanung verloren gehen. Die Neuentwicklung des Ufers der Weschnitz mit Bezug zum neu angelegten Park erhält zumindest kleinteilig das bisherige Bild des Geltungsbereiches. Auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude(teile) bleiben mit neuer Nutzung erhalten. Ansonsten werden sich die Neubauten des Wohngebietes und der Urbanen Gebiete in die umliegende Bebauung eingliedern.

Mit der Neugestaltung des Parks und des Uferbereiches der Weschnitz findet eine optische Aufwertung des Gebietes statt.

Insgesamt ist durch das Planungsvorhaben von einer Veränderung des bisherigen Landschaftsbildes auszugehen, wobei sich der Geltungsbereich nach der Gebietsentwicklung harmonischer in das Gesamtbild der Stadt Weinheim einfügt.





**Anlage 7.k**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“  
Stadt Weinheim**

- Grünordnungsplanung -

(Anlagen)



**Frankfurt am Main  
April 2020  
(ergänzt am 06.10.2020)**

## **Anlagen**

Anlage 1 – Bestandsplan

Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna

Anlage 3 – Baumerfassung

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16



## Anlage 1 – Bestandsplan



**Bebauungsplan Nr. 1/02-16**  
**"Vierheimer Straße / Fichtestraße"**  
 Stadt Weinheim  
 Bestandsplan

**Legende**

- von Bauwerken überstandene Fläche
- Straßenverkehrsfläche
- völlig versiegelte oder gepflasterte Straße oder Platz
- Weg oder Platz mit Wassergebündener Wegedecke, Kies oder Schotter
- Rasengittersteine
- Straßenbegleitgrün, kleine Grünfläche
- gärtnerisch gepflegte Anlage (Ziergehölze, Bodendecker), artenarme Hausgärten
- gärtnerisch gepflegte Anlage, Zierrasen
- Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegend Nutzgartenanteil
- intensiv genutzte Wirtschaftswiese
- Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich
- Hecken/Gebüsch, heimisch mit Baumbestand
- Baumgruppe, heimisch, standortgerecht / Obstbäume
- Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht
- Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht
- Stark ausgebauter Bachabschnitt
- Teich, naturfernes Kleingewässer / Teich, in relativ naturnaher Ausgestaltung
- Geltungsbereich



**Bäume**

- Baumdaten siehe Tabellen 1 und 2 im Bericht
- erhaltenswerter Baum, Stufe 1
- erhaltenswerter Baum, Stufe 2
- erhaltenswerter Baum, Stufe 3
- erhaltenswerter Baum, Stufe 1
- erhaltenswerter Baum, Stufe 2
- erhaltenswerter Baum, Stufe 3
- Nummerierung gem. Tab. 1
- Nummerierung gem. Tab. 2
- sonst. Bäume Luftbildauswertung
- sonst. Bäume gem. Hilscheydt, 2014

1:000

0 25 50 100 m

Revision	Datum	Gez.	Gepr.	Änderung
01	30.03.20	KK	Ka	Anpassung des Geltungsbereiches
02				

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 1/02-16**  
**"Vierheimer Straße/Fichtestraße"**

Auftraggeber: **Stadt Weinheim**

Titel: **Bestandsplan**

Maßstab: **1 : 1.000**

Format: **DIN A1**

Datum	Name	Plannummer
Gez. 17.08.18	KK	1049-02 1-180817
Gepr. 17.08.18	Ka	

Verfasser:

**Götte** Gmbh  
**Landschaftsarchitekten**  
 ■ Schaper ■ Kappes ■ Habermann

Hunsrückstraße 56  
 D-66929 Frankfurt am Main  
 Telefon 0049 - (0)69 - 37 56 196-0  
 Telefax 0049 - (0)69 - 37 56 196-29  
 info@goeette-landschaftsarchitekten.de  
 www.goeette-landschaftsarchitekten.de

H/B = 420 / 594 (0,25m²)



## **Anlage 2 – Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna**





# **Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“ Stadt Weinheim**

**Artenschutzrechtliche Bestandsüberprüfung Flora und Fauna**



**Frankfurt am Main  
Januar 2016**

Scharlachkäfer <i>Cucujus cinnaberinus</i>	kein	x	b, s	II, IV	1	ne
<i>Graphoderus bilineatus</i> Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	kein	Us	b, s	II, IV	1	ne
Alpenbock <i>Rosalia alpina</i>	kein	G	b, s	II, IV	2	2

Anhang IV der FFH-Richtlinie sind zwei Weichtierarten aufgelistet, die in Baden-Württemberg vorkommen: die Bachmuschel (*Unio crassus*) und die Zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*). Beide Arten kommen zwar in Gewässern der Oberrheinebene vor, sind aber in dem Parkgewässer des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das Projekt ist somit auszuschließen.

**Tab. 6:** Liste der europäisch streng geschützten Weichtiere Baden-Württembergs.

E	Erhaltungszustand in Hessen nach LUBW 2014 (G = günstig, Uu = ungünstig-unzureichend, Us = ungünstig-schlecht, x = unbekannt, - = nicht bewertet)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (s = streng geschützt, b = besonders geschützt)
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (II = Anhang II, IV = Anhang IV)
RLD	Rote Liste Deutschland (JUNGLUTH et al. 1998) Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht
RLB	Rote Liste Baden-Württemberg (ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW 2008) Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht

Deutscher Name Wissenschaftlicher Name	Vorkommen	E	BNG	FFH	RLD	RLB
Zierliche Tellerschnecke <i>Anisus vorticulus</i>	kein	Uu	b, s	II, IV	1	2
Bachmuschel <i>Unio crassus</i>	kein	Uu	b, s	II, IV	1	1

#### 4.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im untersuchten Gelände kommen von europarechtlich geschützten Arten die in Tab. 1 aufgelisteten streng geschützten Fledermausarten sowie die in Tab. 2 aufgelisteten besonders geschützten Vogelarten vor.

Aus anderen Tiergruppen wurden mit dem Teichfrosch, der Hornisse, der Blauen Holzbiene, dem Hauhechelbläuling, dem Kleinen Wiesenvögelchen sowie sechs Libellenarten nach Landesrecht (BNatSchG) besonders geschützte Arten, nachgewiesen, die in der Anlage 1 der BArtSchV aufgeführt sind. Ausgesprochen seltene und streng geschützte Arten und insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Wenn Baurecht geschaffen ist, sind diese nach Landesrecht (BNatSchG) besonders geschützte Arten nicht weiter beachtlich. Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten im Innenbereich nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Zu diesen gehören die festgestellten Fledermausarten und eben die Vogelarten.

Bei den Fledermäusen sind Quartiere und das Jagdgebiet (Teich) von der Planung betroffen. Bei einem Abriss der Gebäude müssen diese speziell auf Quartiere hin untersucht werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ein Abriss sollte dann im Herbst bzw. den Wintermonaten erfolgen, einer Zeit, in der diese Gebäude vermutlich nicht besiedelt sind.

Ähnliches gilt für die Gebäudebrüter unter den europäischen Vogelarten. Neben dem häufigen und ungefährdeten Hausrotschwanz sind mit Mauersegler und Haussperling Arten betroffen, die sich auf der Vorwarnliste zur Roten Liste befinden. Diese Arten haben ihre Nester an bzw. in den Gebäuden. Sofern von der geplanten städtebaulichen Entwicklung Gebäude mit Brutplätzen der beiden Arten betroffen sind, so muss der Abriss außerhalb der Brutzeit im Winter erfolgen. Außerdem sollten bei Neubaumaßnahmen möglichst vorlaufend bereits künstliche Nisthilfen für im Rückgang



befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling eingeplant werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z. B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, speziellen Kästen für Mauersegler etc.), die problemlos in die Fassade integriert werden können. Auch für den Fall, dass die Brutplätze nicht betroffen sind, würden entsprechende zusätzliche Nisthilfen den Arten zugutekommen und den Bestand fördern, da der Einbau solcher Elemente dazu beiträgt, die Biodiversität in der Stadt zu erhalten bzw. zu fördern. Dies kann als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten angesehen werden und mögliche negative Auswirkungen eines Vorhabens wettmachen.

Für den Gartenrotschwanz ist ein möglichst vielfältiger und abwechslungsreich strukturierter Vegetationsbestand möglichst mit alten knorrigen Bäumen, die natürliche Höhlen besitzen, wichtig. Zwar werden natürliche Höhlen stets bevorzugt, jedoch können auch Nistkästen in Gärten und Parks, in neu angelegten Obstwiesen oder an Waldrändern einen Ersatz für den Gartenrotschwanz bieten. Sofern die städtebauliche Neustrukturierung des GRN-Gebietes weiterhin eine gute Durchgrünung mit ausreichendem Höhlenangebot (bzw. ersatzweise Nistkästen), Sitzwarten und einem guten Nahrungsangebot ermöglicht, kann der Bereich ggf. als Lebensraum für den Gartenrotschwanz erhalten bleiben. Sofern dies nicht möglich sein sollte, muss abseits der Baufelder in geeigneten Strukturen Ersatz für den Verlust geschaffen werden.

Ähnliches gilt für den Grünspecht, der aber leichter in die Umgebung ausweichen und eine Höhle in einem Baum in der näheren Umgebung anlegen kann. Ansonsten sind überwiegend weit verbreitete und häufige Arten betroffen. Bei diesen ist auf Grund der relativen Häufigkeit und Verbreitung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Projekt nicht zu erwarten.

In jedem Frühjahr werden mehrere europäisch geschützte Vogelarten auf der Fläche ihre Nester bauen. Ab diesem Zeitpunkt sind Eingriffe in den dortigen Baum- und Gebüschbestand auf Grund der Vorgaben des BNatSchG § 44 nicht mehr zulässig. Folglich kann die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden, womit i.d.R. Verbote nach § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die erfassten Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung auf einen möglichen Artenbesatz hin zu überprüfen, um eine Schädigung von ggf. zwischenzeitlich sich angesiedelten und artenschutzrechtlich relevanten Arten ausschließen zu können.

Für die einheimische Fauna ist es in jedem Falle förderlich, wenn bei der Begrünung der Freiflächen zumindest zu einem nennenswerten Anteil einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden, da sie vielen Arten Lebensraum und Nahrungsangebot bieten.

Für die spätere Beleuchtung des Grundstücks sollte ein Konzept erstellt werden, das die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt. Die Lichtquellen dürfen nicht zu einer Lockfalle z. B. für Käfer und Schmetterlinge (insektenfreundliche Beleuchtung) werden. Dazu gehört unter anderem, dass z. B. eine Abstrahlung nach oben verhindert wird (siehe HELD et al 2013, SCHMID et al. 2012). Ebenso sollte auf Vorhabenebene bei der Verglasung der neuen Gebäude berücksichtigt werden, dass diese nicht zur Vogelfalle wird. Entsprechende Hinweise sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.

## 5 Quellen- und Literaturverzeichnis

ARBEITSGRUPPE MOLLUSKEN BW (2008): ROTE LISTE UND ARTENVERZEICHNIS DER SCHNECKEN UND MUSCHELN BADEN-WÜRTTEMBERGS. NATURSCHUTZ-PRAXIS, ARTENSCHUTZ 12.

BARATAUD, M. (2015): ACOUSTIC ECOLOGY OF EUROPEAN BATS, SPECIES IDENTIFICATION, STUDY OF THEIR HABITATS AND FORAGING BEHAVIOR.. BIOTOPE, MÈZE; MUSÉUM NATIONAL D'HISTOIRE NATURELLE, PARIS, 352 S.

BAUER, H.-G. & P. BERTHOLD (1996): DIE BRUTVÖGEL MITTELEUROPAS. BESTAND UND GEFÄHRDUNG. – AULA-VERLAG, WIESBADEN, 715 S.

### **Anlage 3 – Baumerfassung**



## **Bebauungsplanverfahren „Nachnutzung GRN-Betreuungszentrum“ Stadt Weinheim**

**Erfassung und Bewertung erhaltenswerter Bestandsbäume**



**Frankfurt am Main  
Dezember 2015**

Nr.	Baumart	Durchmesser [m]		Bemerkung	Stufe
		Stamm	Krone		
1.050	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.051	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,35	7	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.053	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.054	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,25	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.055	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,35	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.057	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,40	11	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.058	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	5	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2
1.059	Japanische Zierkirsche ( <i>Prunus serr.</i> 'Kanzan')	0,30	6	Stammbusch, Teil einer Rasterpflanzung, nur im Verbund erhaltenswert	2

(Quelle: Anmerkungen zum Baumbestand, Stadt Weinheim)

Entsprechend der visuellen Betrachtung wurden 92 der rund 300 Bäume im Geltungsbereich als erhaltenswert eingestuft. Dies entspricht einem Anteil von 30 %. Es wird empfohlen, mindestens 40 Stück im Bebauungsplan festzusetzen (Stufe 1). Des Weiteren könnten unter Berücksichtigung des bzw. in Abhängigkeit zum städtebaulichen Konzept bis zu weiteren 42 Bäume (Stufe 2) zeichnerisch festgesetzt werden. Die restlichen 10 Bäume sind mit deutlich sichtbaren Stammschäden versehen, so dass ein langfristiger Erhalt dieser Bäume voraussichtlich nicht möglich sein wird und daher auf eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden sollte.

### 3 Schlussbemerkung

Der Baumbestand auf dem GRN-Gelände ist von prägendem Charakter für das Grundstück und stellt insofern einen besonderen Wert dar. Ein Schutzstatus ergibt sich hieraus aber nicht, zumal die Stadt Weinheim keine Baumschutzsatzung besitzt. Somit unterliegt der Baumbestand der Eingriffsregelung nach BauGB und ist damit der Abwägung zugänglich. Einzige Ausnahme können Höhlenbäume bilden, die für besondere Tierarten eine Lebensstätte bieten können und insofern einer artenschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen (vgl. Artenschutzbeitrag).

**Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/02-16**



**Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
„Viernheimer Straße / Fichtestraße“**

**Stadt Weinheim**

**Artenschutzrechtliche Prüfung**



**Frankfurt am Main  
April 2020**

## 5.1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen

Auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen wird davon ausgegangen, dass es im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung insgesamt zu keinem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen wird bzw. dies durch Beachtung bestimmter Vorgaben und Maßnahmen vermieden werden kann.

Zusammengefasst kann aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die beiden Fledermausarten **Zwergfledermaus** und **Rauhautfledermaus** festgestellt werden, dass im Zuge der Planumsetzung erhebliche Eingriffe, welche mit Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung), Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung von Lebensstätten) BNatSchG unter Berücksichtigung von vorlaufend durchgeführten CEF-Maßnahmen sowie bestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Für den Tatbestand der Schädigung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die Zwerg- und die Rauhautfledermaus aufgrund der Durchführung vorlaufender CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Ersatzquartieren an Bestandsgebäuden) eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgeschlossen.

Nach Durchführung der artbezogenen Einzelprüfungen (saP) kann festgestellt werden, dass auch bezüglich der besonders relevanten Vogelarten **Gartenrotschwanz**, **Grünspecht**, **Haussperling** und **Mauersegler** durch die Planumsetzung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 (Zugriffsverbote) BNatSchG verbunden sein wird, da unter Berücksichtigung der vorgesehenen vorlaufenden CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der jeweiligen Arten

- a) ein signifikant erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko nicht eintritt,
- b) ein Nachstellen und Fangen wild lebender Tiere sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht stattfindet
- c) und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

(vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Detaillierte Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind den Prüfbögen zu den o.g. Arten (Kapitel 5.4) sowie der tabellarischen Prüfung für verbreitete Vogelarten (Kapitel 5.5) zu entnehmen.

## 5.2 Artenschutzmaßnahmen

### 5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Förderung der Arten

#### Fledermäuse

Maßnahmen zur Vermeidung eines Auslösens von Verbotstatbeständen und zur Förderung der beiden Fledermausarten:

- Vor Beginn der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude (insbesondere bei den Gebäuden der Viernheimer Straße 27 - GRN-Betreuungszentrum) auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine qualifizierte Fachkraft zu kontrollieren.
- Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren unabhängig von der Jahreszeit auf ein Vorkommen von Zwerg- oder Rauhautfledermäusen hin zu untersuchen (z.B. durch Einsatz einer Höhlenkamera). Dies gilt auch im Falle ggf. notwendiger Rodungsarbeiten während der übrigen Monate.





**Anlage 7.1**

**Kontrolle eines Gartenteichs  
und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz  
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis**

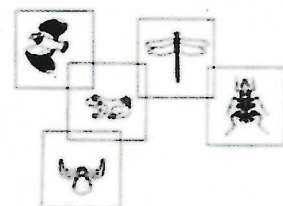


Abb. 1: Gartenteich in der Blücherstraße 24.

**Fachbüro Faunistik und Ökologie**  
Dipl.-Biol. Andreas Malten  
Kirchweg 6  
63303 Dreieich  
fauna@malten.de  
0175 3305677



FACHBÜRO  
FAUNISTIK  
UND  
ÖKOLOGIE



August 2020

Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz  
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis

Es ist geplant, zwischen der Blücherstraße und dem GRN-Areal eine Wegeverbindung herzustellen.

Auf dem Grundstück des Hauses Blücherstraße 24 befindet sich ein kleiner Folienteich von etwa 7 m<sup>2</sup> großer Folienteich, der etwa zur Hälfte mit Seggen und Seerosen zugewachsen ist. Nach Angaben des Besitzers war der Bewuchs noch wesentlich stärker, so dass kaum noch eine freie Wasserfläche vorhanden war. Diese wurde kürzlich durch Entnahme von Pflanzenmaterial wieder erweitert.

Am 3. August wurde der Teich auf seine Tierwelt und dabei insbesondere auf besonders geschützte Arten überprüft. Die Überprüfung erfolgte mit einem Käscher, der durch das Wasser gezogen wurde und dabei vor allem entlang der Unterwasservegetation geführt wurde.

Als Ergebnis wurden, neben einzelnen Fischen, zwei Larven des Feuersalamanders (*Salamandra salamandra*) (siehe Abb. 2) und mehrere Larven von Kleinlibellen (Coenagrionidae) aus dem Wasser geholt.

Nach Angaben der Bewohner und der Nachbarschaft sind regelmäßig auch Molche (vermtl. Teichmolch *Lissotriton vulgaris*), und Teichfrösche (*Pelophylax esculentus*) zu sehen bzw. zu hören. Alle Amphibienarten und alle Libellenarten sind durch das BNatSchG besonders geschützt.



Abb. 2: Larve eines Feuersalamanders.

Kontrolle eines Gartenteichs und gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz  
Blücherstraße 24, Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis

Durch die Kontrolle wurde belegt, dass tatsächlich besonders geschützte Arten in dem Teich Gartenteich leben. Die Angaben zu Teichfrosch und Teichmolch sind glaubhaft, zumal z.B. der Teichfrosch in dem großen Teich auf dem benachbarten Gelände der GRN vorkommt.

Bei einer Realisierung der Wegeverbindung sind zumindest ein Abfangen und die Bergung der Tiere zwingend. Vor einer Beseitigung des Gartenteichs ist dafür bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung zu beantragen. Die Tiere können dann in ein geeignetes Gewässer in der weiteren Umgebung gesetzt werden oder in ein in der Nähe liegendes Gewässer umgesiedelt werden. Die Eignung eines potenziellen Umsiedlungsgewässers ist vorher zu überprüfen.

Der Gartenteich sollte für eine Umsiedlung im Herbst abgelassen werden und die Tiere dabei herausgefangen werden. Unmittelbar nach dem Abfangen werden die Tiere dann in das Ersatzgewässer gebracht. Nach einem vollständigen Abfang muss der Teich umgehend verfüllt werden.

Vor den eigentlichen Arbeiten im projektierten Wegbereich sind alle Strukturen mit der Hand zu entfernen und auf Verstecke von geschützten Arten zu untersuchen. Gegebenenfalls dabei gefundene Tiere sollten ebenfalls mit umgesiedelt werden.



Abb. 3: Blick zum Teich vom Nachbargrundstück Blücherstraße 26.



Anlage 7.m

Weinheim

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„VIERNHEIMER STRAÙE / FICHTESTRAÙE“**



**SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF**

Projekt 855-38 / Stand: 03. März 2020

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1 Aufgabenstellung.....</b>	<b>8</b>
<b>2 Grundlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Verkehrslärm im Plangebiet.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1 Vorgehensweise.....</b>	<b>10</b>
<b>3.2 Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 Ermittlung der Geräuschemission der maßgeblichen Verkehrswege.....</b>	<b>14</b>
3.3.1 Straßenverkehr.....	14
3.3.2 Eisenbahnstrecken 3601 und 4104, Straßenbahn-Linie 5.....	15
<b>3.4 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....</b>	<b>16</b>
<b>3.5 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....</b>	<b>17</b>
<b>3.6 Darstellung der Berechnungsergebnisse.....</b>	<b>18</b>
<b>3.7 Beurteilung der Berechnungsergebnisse.....</b>	<b>18</b>
<b>3.8 Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes.....</b>	<b>19</b>
<b>4 Zunahme der Verkehrsräusche an bestehenden Verkehrswegen.....</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>25</b>
<b>4.2 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....</b>	<b>26</b>
<b>4.3 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....</b>	<b>26</b>
<b>4.4 Darstellung der Berechnungsergebnisse.....</b>	<b>26</b>
<b>4.5 Beurteilung der Berechnungsergebnisse.....</b>	<b>27</b>
<b>5 Neubau einer öffentlichen Straße.....</b>	<b>27</b>
<b>5.1 Beurteilungsgrundlagen.....</b>	<b>27</b>
<b>5.2 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells.....</b>	<b>29</b>
<b>5.3 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen.....</b>	<b>29</b>

5.4	Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	29
5.5	Beurteilung der Berechnungsergebnisse .....	29
6	Gewerbelärm im Plangebiet.....	30
6.1	Vorgehensweise .....	30
6.2	Beurteilungsgrundlagen.....	30
6.3	Betriebsbeschreibungen .....	32
6.3.1	nora® systems GmbH .....	33
6.3.2	Parkplätze P02 und P09.....	34
6.3.3	Übrige Flächen im Industriepark Freudenberg .....	34
6.3.4	Baubetriebshof der Stadt Weinheim.....	35
6.4	Berechnung der Schallemission.....	36
6.5	Erarbeitung der digitalen Simulationsmodelle .....	37
6.6	Durchführung von Ausbreitungsrechnungen .....	38
6.7	Darstellung der Berechnungsergebnisse.....	39
6.8	Beurteilung der Berechnungsergebnisse .....	40
6.9	Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts .....	41
7	Zusammenfassung .....	42

## Tabellen

Tabelle 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zur Beurteilung von Verkehrslärm.....	11
Tabelle 2	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.....	28
Tabelle 3	Immissionsrichtwerte der TA Lärm.....	31

## 7 Zusammenfassung

Das bestehende GRN-Betreuungszentrum südlich der Viernheimer Straße in Weinheim wird an einen anderen Standort umziehen. Somit wird die ca. 4,7 ha große Fläche am Altstandort für eine Umnutzung frei. Auf dem Areal soll ein neues Quartier in Innenstadtnähe entstehen. Für die Fläche wurde ein nichtöffentliches Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Darauf aufbauend wird der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- der Straßenverkehr der umliegenden Straßen
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim in ca. 300 m Entfernung in östlicher Richtung, die Straßenbahn-Linie 5,
- der Industriepark Freudenberg und
- der Bauhof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße.

Bei Realisierung der Planung wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Fichtestraße. Diese ist heute im nördlichen Abschnitt nicht für den motorisierten Verkehr freigegeben. Um die Änderung der verkehrlichen Funktion der Fichtestraße umfassend beurteilen zu können, wird die zukünftige Nutzung der Fichtestraße wie der Neubau einer Straße betrachtet.

In dem schalltechnischen Gutachten sind folgende Aufgabenstellungen untersuchungsrelevant:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schiene) sind zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zu bewerten. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag oder in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept zur Umsetzung im Bebauungsplan zu erarbeiten.
- **Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:** Bei Realisierung der Planung wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind. Die Beurteilungsgrundlage ist rechtlich nicht fixiert. Hilfsweise werden zur Beurteilung das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung und ggf. die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht zur Beschreibung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sowie aktuelle Rechtsprechung herangezogen. Die Betrachtung wird für alle Straßenabschnitte erforderlich, die eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen.



- **Neubau einer Straße:** Im Sinne einer konservativen Betrachtung für die vorhandenen Wohngebäude entlang der Fichtestraße wird die Änderung der verkehrlichen Funktion der Fichtestraße zur Erschließung des Plangebiets als ein Neubau einer öffentlichen Straße eingestuft und anhand der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist, bewertet.
- **Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Industrieparks Freudenberg:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 beurteilt.
- **Gewerbelärm im Plangebiet aufgrund des vorhandenen Baubetriebshofs der Stadt Weinheim:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Bauhofs werden ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 beurteilt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum derzeitigen Planungsstand zu folgenden Ergebnissen:

### Verkehrslärm im Plangebiet

Im Plangebiet ist die Ausweisung urbaner Gebiete (MU) und eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Für das allgemeine Wohngebiet sind folgende Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 der DIN 18.005 Teil 1 „*Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung*“ vom Mai 1987 zur Beurteilung heranzuziehen:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB(A)

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden keine Orientierungswerte für urbane Gebiete genannt. Die schalltechnischen Beurteilungsvorschriften<sup>7</sup>, die urbane Gebiete berücksichtigen, stufen die Schutzwürdigkeit der ur-

<sup>7</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

banen Gebiete am Tag zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet und in der Nacht vergleichbar einem Mischgebiet ein. Ob eine entsprechende Einstufung auch hinsichtlich des Verkehrslärms möglich ist, ist derzeit nicht abschließend geklärt. Daher wurde eine Einstufung der Schutzwürdigkeit der urbanen Gebiete erforderlich. Die DIN 18005 nennt für Kerngebiete, in denen sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sind und es auch Teile des Kerngebiets geben kann, die nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, die Schutzwürdigkeit wird vergleichbar einem Gewerbegebiet eingestuft. Da ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erscheint es sinnvoll den urbanen Gebieten einen höheren Schutzstandard zuzuordnen als dies in der DIN 18005 für Kerngebiete erfolgt. Gleichzeitig weisen die vom Gesetzgeber erlassenen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften darauf hin, dass einem urbanen Gebiet am Tag höhere Geräuscheinwirkungen zuzumuten sind als einem Mischgebiet.

Die „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (Baden-Württemberg)<sup>8</sup> empfiehlt, analog zu den Beurteilungsvorschriften, die bereits urbane Gebiete berücksichtigen (TA Lärm, 18. BImSchV), die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI zu belassen. Diese Einschätzung wird für das vorliegende schalltechnische Gutachten übernommen. Damit werden zur Beurteilung des einwirkenden Verkehrslärms in den urbanen Gebieten die folgenden Orientierungswerte herangezogen.

- tags (06:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr) 50 dB(A)

Die Verkehrslärmschutzverordnung<sup>9</sup>, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, nennt für Kerngebiete und Mischgebiete die folgenden Immissionsgrenzwerte: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen noch zumutbar eingestufteten Belastung durch Verkehrslärm (in dem jeweiligen Gebietstypus) angesehen werden. Da die o.g. Orientierungswerte tags und nachts unter diesen Werten liegen, kann davon ausgegangen wer-

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV*) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist.

<sup>8</sup> „Städtebauliche Lärmfibel, Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, völlig überarbeitete Neuauflage, November 2018.

<sup>9</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

den, dass bei Einhaltung der herangezogenen Orientierungswerte schädliche Umwelteinwirkungen in den urbanen Gebieten vermieden werden.

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in dem allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A) ermittelt. Der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 2 dB überschritten. Hauptlärmquellen stellen die Viernheimer Straße und die Weststraße dar. Auf einer Höhe von 2 m über Gelände wird der Orientierungswert im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten bzw. geringfügig entlang der Planstraße überschritten. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert am Tag eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Lediglich im MU4, in dem sich unter anderem die Musikschule Badische Bergstraße sowie das Stadtarchiv befinden wird der Orientierungswert am Tag um bis zu 2 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird auch hier der Orientierungswert eingehalten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm wird pegelbestimmend. Bei freier Schallausbreitung werden die für die verschiedenen Gebietsarten maßgeblichen Orientierungswerte in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Lediglich auf einer Berechnungshöhe von 2 m kann teilweise in den Urbanen Gebieten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. In dem allgemeinen Wohngebiet treten Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 53 dB(A) auf. In den urbanen Gebieten liegen die Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) nächstgelegenen zu den Schienenstrecken. Bei Berücksichtigung einer beispielhaften Bebauung kann im westlichen Teil des Plangebiets in den urbanen Gebieten weitgehend der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten werden. Im allgemeinen Wohngebiet wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 6 dB überschritten. An den kritischen Fassaden in den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von bis 57 dB(A) erreicht. Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) wird um bis zu 7 dB überschritten.

Am Tag ist im Plangebiet eine mit den vorgesehenen Gebietsausweisungen verträgliche schalltechnische Situation gegeben. Die teilweise festgestellten Überschreitungen von bis zu 2 dB sind als geringfügig einzustufen. Bei einer Entwicklung des Plangebiets ist eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erwarten. Daher wird es nicht erforderlich für schutzwürdige Nutzungen am Tag ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten. Aufgrund der deutlich kritischeren Situation in der Nacht und der festgestellten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte wird hinsichtlich des in der Nacht einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Im schalltechnischen Gutachten wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern))

Im Ergebnis stellt sich das Schallschutzkonzept wie folgt dar:

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, fanden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da in der nahezu Nacht im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. In der Planung ist bereits eine Nutzungsgliederung berücksichtigt, indem nächstgelegenen zu den Verkehrswegen weniger schutzbedürftige urbane Gebiete und nur im zukünftig abgeschirmten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Am Tag wird auch in den urbanen Gebieten, insbesondere südlich der Viernheimer Straße, eine schalltechnische Situation erreicht, die der eines allgemeinen Wohngebiets entspricht. Somit wird im gesamten Plangebiet eine gute schalltechnische Situation erreicht. Die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht als gut zu bezeichnen. Eine Ausnahme hierzu stellen lediglich die unmittelbar an die Verkehrswege grenzenden Flächen dar.

In der Nacht stellen die in einem gewissen Abstand zum Plangebiet vorhandenen Schienenstrecken die maßgeblichen Schallquellen dar. Aufgrund ihres Abstands zum Plangebiet ist es nicht möglich, einen sinnvollen aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände o.ä. zu dimensionieren. Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Am Tag werden die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte eingehalten. Auf den Außenwohnbereichen wird eine ausreichende bis gute schalltechnische Qualität erreicht. Deshalb wird in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorsieht. Eine Grundrissorientierung ist in der vorliegenden Situation nicht geeignet, einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen. Da die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der Nacht auftreten, ist es ausreichend die Maßnahmen für schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, festzusetzen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in diesen Räumen. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis der DIN 4109-1: „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 und DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018. Die dazu maßgeblichen Außenlärmpegel werden im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

### **Zunahme des Verkehrslärms**

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde für repräsentative Immissionsorte an den Straßenabschnitten untersucht, an denen entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung eine schalltechnisch relevante Zunahme zu erwarten ist. Es werden Zunahmen zwischen 0,1 und 0,6 dB ermittelt. Somit sind keine erheblichen Zunahmen zu erwarten. Die Abschnitte der Fichtestraße, die eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen, wurden im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung „Neubau einer Straße“ detailliert untersucht und beurteilt. Die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen.

### **Neubau der öffentlichen Straßen im Plangebiet**

Die Überprüfung der Fichtestraße als Neubau einer Straße zeigt, dass an den kritischen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sicher eingehalten werden. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Gewerbelärm im Plangebiet**

Auf das Plangebiet wirken neben dem Verkehrslärm auch industrielle und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung ein. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Industriepark Freudenberg, der nördlich der „Alten Weschnitz“ teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und den Baubetriebshof der Stadt Weinheim in der Viernheimer Straße 47.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz („*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017 herangezogen.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die folgenden Immissionsrichtwerte maßgeblich:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) 40 dB(A)

Für die Urbanen Gebiete gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) 45 dB(A)

Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten („Spitzenpegelkriterium“).

An der Schnittstelle zum Plangebiet bzw. zu vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Viernheimer Straße liegen im Industriepark Freudenberg die nora® systems GmbH sowie ein von verschiedenen Firmen genutztes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplätzen. Außerhalb des Industrieparks grenzen an das Plangebiet Parkplätze, die von verschiedenen Firmen im Industriepark Freudenberg genutzt werden. Die Ortsbesichtigung zeigte, dass die Immissionen im Plangebiet durch die Betriebstätigkeiten der nora® systems GmbH sowie der angrenzenden Stellplätze bestimmt werden. Die übrigen vorhandenen Nutzungen an der Schnittstelle zum Plangebiet sind aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung und konnten mit pauschalen, flächenbezogenen Emissionsansätzen, die auch für die übrigen Flächen des Industrieparks in Ansatz gebracht werden, berücksichtigt werden. Diese Werte beschreiben die üblicherweise von einem Industriegebiet zu erwartende Schallabstrahlung und berücksichtigen in diesem Rahmen auch mögliche Erweiterungen. Für zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen ist (auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans „Viernheimer Straße / Fichtestraße“) an den jeweils nächstgelegenen, relevanten schutzwürdigen Nutzungen die schalltechnische Verträglichkeit zu untersuchen. Dort, wo durch Aufstellung des Bebauungsplans „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ nächstgelegene zum Industriepark schutzwürdige Nutzungen heranrücken, wird eine detaillierte Untersuchung unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsabsichten durchgeführt.

Aufgrund der Nähe zum Plangebiet wurde es erforderlich, die Betriebstätigkeiten der nora® systems GmbH detailliert zu erfassen und zu untersuchen. Dazu konnte auf ein Emissionskataster der nora® systems GmbH zurückgegriffen werden. In dem Emissionskataster sind entsprechend den Angaben der nora® systems GmbH bereits Entwicklungsspielräume für zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Die nora® systems GmbH führt die darin genannten, im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen entlang der Viernheimer Straße notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen durch, so dass dieses Betriebsszenario dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Viernheimer Straße / Fichtestraße“ zugrunde gelegt werden konnte.

Daneben wirkt von Westen der Baubetriebshof der Stadt Weinheim auf das Plangebiet ein. Zur Erfassung der Betriebstätigkeit fand eine Abstimmung mit dem Betriebsleiter des Baubetriebshofes statt.

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird in den Urbanen Gebieten der maßgebliche Immissionsrichtwert von 63 dB(A) eingehalten. Überwiegend wird sogar der deutlich niedrigere Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten nächstgelegenen zum Baubetriebshof auf. Hier werden Pegel von bis 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) nächstgelegenen zu dem angenommenen offenen Tor ermittelt. Die Unterschiede zwischen den Szenarien „Normalbetrieb“ und „Winterdienst“ sind sehr geringfügig und haben für die Beurteilung keine Bedeutung. Die Ergebnisse unter Berücksichti-

gung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert am Tag (06:00-22:00 Uhr) aufgrund der Betriebsvorgänge des Baubetriebshofs ausgeschöpft. Am Gebietsrand außerhalb der bebaubaren Fläche treten geringfügige Überschreitungen unter 0,5 dB auf, die für die Beurteilung nicht relevant sind.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet liegen deutlich, mindestens 15 dB unter den zulässigen Werten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde)** stellt sich die schalltechnische Situation in den Urbanen Gebieten deutlich ungünstiger dar als am Tag. An den nördlichen Plangebietsgrenzen wird der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ausgeschöpft bzw. nächstgelegen zu der nora® systems GmbH um bis zu 3 dB überschritten. Auch nächstgelegen zum Parkplatz des Baubetriebshofs ergeben sich geringfügige Überschreitungen von unter 0,5 dB, die im Rahmen der durchgeführten Gesamtbetrachtung als zumutbar einzustufen sind, auch, da sie nur während des Winterdienstes auftreten. Mit zunehmendem Abstand wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Die Ergebnisse unter Berücksichtigung der beispielhaften Bebauung zeigen an den Gebietsrändern vergleichbare Ergebnisse, im Gebietsinneren stellt sich die schalltechnische Situation aufgrund der Abschirmung der Gebäude noch günstiger dar.

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium wird sicher eingehalten. Die höchsten Spitzenpegel im Plangebiet treten in den Urbanen Gebieten nächstgelegen zum Baubetriebshof auf und liegen mit knapp 63 dB(A) noch 2 dB unter den zulässigen Werten.

In den Urbanen Gebieten nördlich der Viernheimer Straße sind auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht Wohnnutzungen auszuschließen bzw. sind die bebaubaren Flächen so zu reduzieren, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts vermieden wird.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Gewerbelärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.





Müller-BBM GmbH  
Niederlassung Karlsruhe  
Nördliche Hildapromenade 6  
76133 Karlsruhe

Telefon +49(721)504379 0  
Telefax +49(721)504379 11

www.MuellerBBM.de

M. Sc. Katharina Braunmiller  
Telefon +49(721)504379 13  
Katharina.Braunmiller@mbbm.com

16. April 2019  
M134968/02 BRA/BRA

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16  
„Viernheimer Straße/Fichtestraße“  
der Stadt Weinheim**

**Anlage 7.n**

**Staubprognose**

**Bericht Nr. M134968/02**

**Auftraggeber:**

Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim

**Bearbeitet von:**

M. Sc. Katharina Braunmiller

**Berichtsumfang:**

Insgesamt 36 Seiten, davon  
32 Seiten Textteil,  
4 Seiten Anhang

Müller-BBM GmbH  
Niederlassung Karlsruhe  
HRB München 86143  
USt-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer:  
Joachim Bittner, Walter Grotz,  
Dr. Carl-Christian Hantschk, Dr. Alexander Ropertz,  
Stefan Schierer, Elmar Schröder

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>1 Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2 Grundlagen des Gutachtens</b>	<b>5</b>
<b>3 Beurteilungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
<b>4 Beschreibung der örtlichen Verhältnisse</b>	<b>9</b>
<b>5 Staub</b>	<b>12</b>
5.1 Allgemein	12
5.2 Nora Systems	12
5.3 Kraftwerk Freudenberg	13
5.4 Vibracoustic	14
5.5 Naturin Viscofan	14
<b>6 Weitere Eingangsgrößen</b>	<b>16</b>
6.1 Emissionsquellen	16
6.2 Beurteilungsgebiet und Beurteilungsflächen	17
6.3 Rauigkeitslänge	18
6.4 Berücksichtigung der statistischen Unsicherheit	19
6.5 Meteorologische Daten	20
6.6 Berücksichtigung von Bebauung und Gelände	23
6.7 Verwendetes Ausbreitungsmodell	27
6.8 Überhöhung	27
<b>7 Darstellung der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung</b>	<b>28</b>
7.1 Beurteilungsrelevante Bereiche	28
7.2 Immissions-Zusatzbelastung	28
7.3 Vor- und Gesamtbelastung	30

## Zusammenfassung

Die Stadt Weinheim plant in der Ortslage von Weinheim die Umnutzung des GRN-Areals. Derzeit werden diese Flächen durch das GRN Pflege- und Betreuungszentrum genutzt, welches jedoch an einen anderen Standort verlagert wird, sodass die Flächen zur Nachnutzung frei werden. Als Nachnutzung ist ein neues urbanes Quartier geplant. Dabei werden im östlichen Bereich des Areals einzelne Gebäude des Betreuungszentrums (gründerzeitlicher Teil des Bettenhauses, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) ganz oder teilweise erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. In den weiteren Bereichen des Areals sind neue Wohnbauten bzw. gemischt genutzte Gebäude vorgesehen. Im Osten des Gebietes soll eine öffentliche Grünanlage entstehen, die sich nach Norden über die Viernheimer Straße hinaus bis zum Fluss Weschnitz erstreckt. Das GRN-Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“. Innerhalb des Sanierungsgebietes sollen neben dem GRN-Areal zudem noch weitere Bereiche als neues Wohngebiet entwickelt werden. Daneben schließen sich entlang der Viernheimer Straße bis zur Weschnitz die bestehenden Wohngebäude an. Nördlich der Bestandsgebäude und der Weschnitz befindet sich der Industriepark Freudenberg.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Staubprognose nach TA Luft beauftragt.

Das Ergebnis der Untersuchung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die diffusen Staubemissionen überschreiten nur bei der Anlage der Nora Systems GmbH den Bagatellmassenstrom der TA Luft nach 4.1 Buchstabe a) i. V. mit 4.6.1.1 Buchstabe b) der TA Luft. Deshalb wurde für diese die zu erwartende Zusatzbelastung durch den geänderten Betrieb ermittelt.
- Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch *Schwebstaub* liegen im Untersuchungsbereich mit bis zu maximal  $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  teilweise über der Irrelevanzschwelle der TA Luft.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation wird bzgl. Schwebstaub eine Unterschreitung der jeweiligen Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit prognostiziert.

- Die zu erwartenden Zusatzbelastungen durch *Staubniederschlag* liegen im Untersuchungsbereich unterhalb der Irrelevanzschwelle der TA Luft. Eine Bestimmung weiterer Immissionskenngrößen ist daher nicht erforderlich.



M. Sc. Katharina Braunmiller

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch Müller-BBM. Die Ergebnisse in diesem Gutachten beziehen sich auf die für diese Untersuchung zur Verfügung gestellten Angaben und Planunterlagen. Im Bericht abgebildete Pläne, Karten und Fotografien/Bilder unterliegen möglicherweise dem Urheberrecht. Dies ist bei Veröffentlichung und Vervielfältigung zu berücksichtigen.



Müller-BBM GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
Kleinbahnweg 4  
63589 Linsengericht

Telefon +49(6051)6183 0  
Telefax +49(6051)6183 11

www.MuellerBBM.de

Dr.-Ing. Andreas Adam  
Telefon +49(6051)6183 20  
Andreas.Adam@mbbm.com

16. April 2019  
M134968/04 ADA/BRA

**Bericht über die Durchführung  
einer Rastermessung zur  
Beurteilung der  
Geruchsimmissionen**

**Anlage 7.o**

**Bebauungsplan Nr. 1/02-16 „Viernheimer  
Straße/Fichtestraße“ der Stadt Weinheim**

**Bericht Nr. M134968/04**

Auftraggeber:	Stadt Weinheim Amt für Stadtentwicklung Obertorstraße 9 69469 Weinheim
Auftragsdatum:	07.08.2017, Verlängerung 24.05.2018
Art der Messung:	Rastermessung
Messaufgabe:	Bauleitplanverfahren
Messkomponenten:	Geruch
Messort/Messgebiet:	Stadt Weinheim, Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“
Messzeitraum:	Januar – Dezember 2018
Bearbeitet von:	M. Sc. Katharina Braunmiller
Berichtsumfang:	Insgesamt 94 Seiten, davon 52 Seiten Textteil und 42 Seiten Anhang

Müller-BBM GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
HRB München 86143  
USt-IdNr. DE812167190

Geschäftsführer:  
Joachim Bittner, Walter Grotz,  
Dr. Carl-Christian Hantschk, Dr. Alexander Ropertz,  
Stefan Schierer, Elmar Schröder

## Zusammenfassung

Die Stadt Weinheim plant in der Ortslage von Weinheim die Umnutzung des GRN-Areals. Derzeit werden diese Flächen durch das GRN Pflege- und Betreuungszentrum genutzt, welches jedoch an einen anderen Standort verlagert wird, sodass die Flächen zur Nachnutzung frei werden. Als Nachnutzung ist ein neues urbanes Quartier geplant. Dabei werden im östlichen Bereich des Areals einzelne Gebäude des Betreuungszentrums (gründerzeitlicher Teil des Bettenhauses, denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) ganz oder teilweise erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. In den weiteren Bereichen des Areals sind neue Wohnbauten bzw. gemischt genutzte Gebäude vorgesehen. Im Osten des Gebietes soll eine öffentliche Grünanlage entstehen, die sich nach Norden über die Viernheimer Straße hinaus bis zum Fluss Weschnitz erstreckt. Das GRN-Areal liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Westlich Hauptbahnhof“. Innerhalb des Sanierungsgebietes sollen neben dem GRN-Areal zudem noch weitere Bereiche als neues Wohngebiet entwickelt werden. Daneben schließen sich entlang der Viernheimer Straße bis zur Weschnitz die bestehenden Wohngebäude an. Nördlich der Bestandsgebäude und der Weschnitz befindet sich der Industriepark Freudenberg.

Zur Beurteilung des Schutzes vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Gerüche kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden [2]. Diese ist in Baden-Württemberg entsprechend dem Erlass vom 25.11.1994 [3] anzuwenden.

Die Ergebnisse der Begehung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die ermittelten Immissionswerte IW liegen zwischen 0,07 (Rasterfläche VIII) und 0,26 (Rasterfläche I). Entsprechend wird der Immissionswert von 0,10 auf fast allen Flächen überschritten.
- Die ermittelten Immissionswerte IW liegen auf den maßgeblichen Rasterflächen (I bis III) zwischen 0,19 und 0,26. Entsprechend wird ein im Übergangsbereich zum Industriepark Freudenberg ggf. zulässiger Immissionswert von bis zu 0,15 auf diesen Flächen überschritten.
- Die Ergebnisse der Messungen können im Hinblick auf die meteorologischen Bedingungen im Messzeitraum als nicht repräsentativ angesehen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch in einem repräsentativen Jahr die zulässigen Immissionswerte von 0,10 und ggf. bis zu 0,15 zumindest auf einem Teil der maßgeblichen Rasterflächen (I bis III) überschritten werden.
- Die Betriebsauslastung des Hauptemittenten (Nora Systems GmbH) und des weiteren maßgeblichen Emittenten (Naturin Viscofan GmbH) lag bei ca. 70 % bzw. ca. 90 %. Aufgrund der Auslastungsreserven im Messzeitraum von 30 % bzw. 10 % können in einem Jahr mit maximaler Auslastung der Betriebe – insbesondere in Bezug auf die Geruchsart 1 – höhere Geruchsstundenhäufigkeiten möglich sein.
- In Hinblick auf die Bauleitplanung sind die Ergebnisse aufgrund des Wegfalls von zwei oder drei Emittenten, die einen geringen Einfluss auf die Gesamtbelastung haben, als konservativ anzusehen.

- Diese zuvor beschriebene Immissionswertüberschreitung betrifft u. a. die schon vorhandene Wohnbebauung entlang der Viernheimer Straße. Ein Handlungsbedarf wird somit nicht erst durch die vorgesehene Bauleitplanung erzeugt.
- Inwieweit die Nr. 5 der GIRL [2] mit ihren Hinweisen zu einer möglichen Beurteilung des Einzelfalls unter den Aspekten Ortsüblichkeit bei den festgestellten Immissionswertüberschreitungen greift, ist im Rahmen des Abwägungsprozesses durch die verantwortliche Behörde festzulegen. Der Wortlaut der GIRL [2] stellt auf die Betrachtung des Einzelfalls ab.
- Die abschließende Festlegung der im Einzelfall zulässigen Immissionswerte sowie Bewertung der Gesamtsituation mit all ihren Teilaspekten obliegt der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
<b>1 Veranlassung und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
1.1 Auftraggeber	6
1.2 Anlass der Messung	6
1.3 Aufgabenstellung	6
1.4 Beurteilungsgebiet	6
1.5 Messplanabstimmung	8
1.6 Zeitraum der Messung	9
1.7 An der Rastermessung beteiligte Personen	9
1.8 Beteiligung weiterer Institute	9
1.9 Fachlich Verantwortlicher	9
<b>2 Beschreibung der geruchsemittierenden Anlage(n) und der zu berücksichtigenden Geruchsarten</b>	<b>10</b>
2.1 Geruchsemittent 1	10
2.1.1 Betreiber, Standort und Art der Anlage	10
2.1.2 Beschreibung der Anlage(n)	10
2.1.3 Betriebszeiten	13
2.2 Geruchsemittent 2	13
2.2.1 Betreiber, Standort und Art der Anlage	13
2.2.2 Beschreibung der Anlage(n)	13
2.2.3 Betriebszeiten	13
2.3 Weitere potentielle Geruchsemittenten	13
<b>3 Vorbereitung und Durchführung der Rastermessung</b>	<b>15</b>
3.1 Messverfahren	15
3.2 Messplanung	16
3.2.1 Ortsbesichtigungen im Rahmen der Messplanung	16
3.2.2 Festlegung der Beurteilungsflächen und der Messpunkte	16
3.2.3 Erhebungszeitraum und –umfang	20
3.2.4 Begehungstermine	20
3.2.5 Datenaufnahmebogen und Geruchsarten	22
3.2.6 Auswahl und Einteilung der Prüfer	22
3.2.7 Weitere Unterlagen	23



3.2.8	Meteorologie	23
<b>4</b>	<b>Auswertung, Darstellung und Diskussion der Ergebnisse</b>	<b>28</b>
4.1	Auswertung der Messergebnisse	28
4.1.1	Auswerteverfahren	28
4.1.2	Messunsicherheit	29
4.1.3	Messergebnisse	29
4.2	Plausibilitätsprüfung	39
4.3	Repräsentativitätsprüfung	40
4.4	Betriebszustände der Anlage(n) während der Rastermessung	43
4.5	Diskussion der Ergebnisse	43
<b>5</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>47</b>
5.1	Prüfereignung	47
5.2	Prüfereinweisung vor Ort	49
5.3	Kontrolle der Rastermessungen vor Ort	49
5.4	Sichtung der Begehungsprotokolle	50
5.5	Qualitätsmanagement, Akkreditierungen	50
<b>6</b>	<b>Grundlagen und Literatur</b>	<b>51</b>
	<b>Anhang A</b>	<b>53</b>
	<b>Anhang B</b>	<b>55</b>
	<b>Anhang C</b>	<b>56</b>
	<b>Anhang D</b>	<b>57</b>
	<b>Anhang E</b>	<b>58</b>
	<b>Anhang F</b>	<b>74</b>
	<b>Anhang G</b>	<b>87</b>



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - Pf**

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

**125/20**

Datum:

02.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“; Verlängerung des Durchführungszeitraums um ein Jahr bis 31.12.2021

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 142 Absatz 3 Sätze 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“. Die Durchführungsfrist endet am 31.12.2021.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/053/09 vom 13.05.2009 (förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets)  
GR/159/15 vom 18.11.2015 (Grünfläche Am Hauptbahnhof bzw. am ZOB; Flst. Nr. 1293/12)  
GR/086/19 vom 24.07.2019 (Ankauf Grünfläche von der DB Netz AG; siehe oben)  
GR/087/19 vom 24.07.2019 (Sanierungsgebiet; Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 31.12.2020)

## **Beratungsgegenstand:**

Am 13.05.2009 hat der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Am Hauptbahnhof“ mit einer Durchführungsfrist bis 31.12.2019 beschlossen (GR/053/09).

In der Sitzung vom 24.07.2019 hat der Gemeinderat einer Verlängerung des Durchführungszeitraums um ein Jahr bis 31.12.2020 zugestimmt (GR/087/19). Die Verwaltung hatte den entsprechenden Beschlussantrag gestellt, da das Regierungspräsidium Karlsruhe zuvor eine Verlängerung des Zeitraums, in dem Städtebaufördermittel von der Stadt abgerufen werden können (=Bewilligungszeitraum), um ein Jahr bis 30.04.2020 bewilligt hatte. Restlich sollten noch einige wenige Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“ umgesetzt werden, unter anderem die Neuordnung und Ertüchtigung der Park+Ride-Flächen südlich der Mannheimer Straße sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofs nach Ankauf einer Teilfläche von der Deutschen Bahn.

Die Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ ist nahezu abgeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), der als Endstation vor Beginn der Sanierungsmaßnahme für alle Stadtbusse noch am Dürreplatz vor der heutigen Weinheim Galerie lag, wurde an den Hauptbahnhof verlegt. Das Bahnhofsumfeld wurde nach Abbruch der ehemaligen, maroden Ladenzeile sowie des Süßwaren- und des Blumenpavillons zu einem modernen (u.a. überdachte, beleuchtete Haltestellen; dynamisches Fahrgastinformationssystem einschließlich akustischer Information), barrierefreien, besucher- und nutzerfreundlichen (Gepäckschließeanlage, Fahrradabstellplätze und –garagen, Ladestellen für Elektrofahrzeuge etc.) Entrée der Stadt umgestaltet. Südlich des ZOB in Richtung Mannheimer Straße wurde eine neue Grünanlage hergestellt. Der Bahnhof erhielt einen neuen Zugang von der Viernheimer Straße aus. Dort wurden überdachte Fahrradabstellplätze und –garagen mit integrierter Ladestation für E-Bikes errichtet. Auch im Bereich des Treppenzugangs zur Nordunterführung (am Zugang zu den Gleisen 5/6) wurden weitere Fahrradabstellplätze hergestellt. Die ertüchtigten und neu geordneten Park+Ride-Flächen südlich der Mannheimer Straße wurden Mitte September 2020 der Öffentlichkeit freigegeben. Die Ludwigstraße und die Straße „Am Hauptbahnhof“ einschließlich der stark sanierungsbedürftigen Unterführung wurden neu geordnet und saniert. Die marode Toilettenanlage in der Werderanlage wurde abgebrochen und durch eine neue im Bereich des ZOB ersetzt. Diverse private Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, unter anderem die Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes Ludwigstraße 1.

Die leer stehenden voluminösen und großflächigen Produktions- und Lagergebäude des ehemaligen Teigwarenherstellers "3 Glocken" wurden über Teilabbruch, Modernisierung und Neubau in das Einkaufs- und Freizeitzentrum „3 Glocken-Center“ (u.a. mit Elektronik-Fachmarkt, Fitnessstudio, diversen Einzelhandelsgeschäften, verschiedenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie medizinischen Einrichtungen) konvertiert.

Als letzte im Sanierungsgebiet umzusetzende Maßnahme verbleibt der Ankauf einer ca. 228 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von der Deutschen Bahn im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofs (heute Blumenwiese), die der Gemeinderat in 2019 beschlossen hat (siehe SD-Nr. GR/087/19) sowie deren Umgestaltung zu einer Grünfläche/Fußweg mit kleinkronigen Bäumen und Sitzmöglichkeiten. Da gegen Ende 2019 abzusehen war, dass diese Maßnahme wegen einer in diesem Bereich bestehenden Altlastenproblematik und der damit verbundenen schwierigen Vertragsgestaltung nicht bis Frühjahr 2020 umgesetzt sein wird, hat die Verwaltung im November 2019 beim Regierungspräsidium Karlsruhe eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraums beantragt. Mit Bescheid vom 28.11.2019 hat das Regierungspräsidium nach Abstimmung mit dem Wirtschaftsministerium Stuttgart mitgeteilt, dass die Städtebaufördermittel von der Stadt noch bis 30.04.2021 abgerufen werden können. Entsprechend dem Bewilligungszeitraum soll nun auch der Durchführungszeitraum um ein weiteres Jahr, nämlich bis zum 31.12.2021 verlängert werden, sodass die Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ bis spätestens Ende 2021 vollständig abzurechnen und mit einem ausführlichen Bericht abzuschließen wäre.

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 4 ist die vom Gemeinderat mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossene Durchführungsfrist durch Beschluss zu verlängern, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann. Nach Satz 3 dieser Vorschrift soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Grundsätzlich möglich wäre somit eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 31.12.2024. Die Verwaltung empfiehlt aber in Anlehnung an den bis 30. April 2021 verlängerten Bewilligungszeitraum eine entsprechende Verlängerung der Durchführungsfrist bis 31.12.2021.

### **Alternativen:**

Kein Beschluss der Verlängerung des Durchführungszeitraums. Der Beschluss ist keine Gültigkeitsvoraussetzung der Sanierungssatzung. Die Rechtsaufsicht kann aber von der Stadt verlangen, dass ein Beschluss nach § 142 Absatz 3 Satz 3 und 4 BauGB gefasst wird.

Der Ankauf und die Umgestaltung der Grünfläche sollen, zumindest teilweise, mit Städtebaufördermitteln finanziert werden (von den bewilligten 1,4 Mio. Städtebaufördermitteln sind derzeit restlich noch rund 55.000,- € abrufbar). Kann der Ankauf des Grünstreifens und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche nicht innerhalb des Durchführungszeitraums, also bis Ende 2020, umgesetzt werden, riskiert die Stadt bei Nichtverlängerung der Durchführungsfrist eine entsprechende Beanstandung durch das Fördermittel gebende Regierungspräsidium Karlsruhe, gegebenenfalls verbunden mit einem Verlust der noch zugesagten Fördermittel.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Bei Verlängerung des Durchführungszeitraumes keine. Falls eine Verlängerung nicht beschlossen wird, droht gegebenenfalls der Verlust von Städtebaufördermitteln in Höhe von bis zu rund 55.000,- € (siehe oben).

## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 142 Absatz 3 Sätze 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“. Die Durchführungsfrist endet am 31.12.2021.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - CB**

Beteiligte Ämter:

**Stadtkämmerei**

Datum:

20.10.2020

Drucksache-Nr.

**133/20**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Hauptausschuss	Ö	Vorberatung	04.11.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Fortschreibung der Finanzierungsvereinbarung zur Bedienung im Schienenpersonennahverkehr rnv-Linie 5 (OEG) – Ausgleichssätze für die Jahre 2021 und 2022

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der bestehenden Vereinbarung mit dem Rhein-Neckar-Kreis über die anteilmäßige Übernahme von Ausgleichszahlungen im Schienenpersonennahverkehr

1. die Festsetzung der von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH kalkulierten Ausgleichssätze von 5,52 Euro pro Nutzugkilometer für 2021 und 5,29 Euro pro Nutzugkilometer für 2022 (jeweils einschließlich der voraussichtlichen Mindereinnahmen aufgrund der Corona-Pandemie)
2. eine Spitzabrechnung der Verkehrserlöse für die Jahre 2021 und 2022 im jeweiligen Folgejahr und eine „Eins-plus-eins-Lösung“ wie in der Beschlussvorlage beschrieben

3. die Festsetzung der Ausgleichssätze für zusätzliche Verkehrsleistungen ohne sprungfixe Kosten von 3,26 Euro pro Nutzzugkilometer für 2021 und 3,08 Euro pro Nutzzugkilometer für 2022.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Amt 61  
1 x Amt 20

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/056/15 vom 22.04.2015  
GR/018/17 vom 22.02.2017  
HA/053/19 vom 15.05.2019  
GR/053/19 vom 22.05.2019

## **Beratungsgegenstand:**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsbedienung der Allgemeinheit im Verkehrsgebiet der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) haben der Rhein-Neckar-Kreis und die Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) mit der rnv einen Vertrag zur Finanzierung von Nahverkehrsleistungen im Schienenpersonennahverkehr außerhalb der Stadtgebiete Mannheim und Heidelberg geschlossen. Gemäß § 3 des Finanzierungsvertrages in seiner konsolidierten Fassung 2013 sind die zu leistenden Ausgleichszahlungen jeweils für zwei aufeinander folgende Jahre einvernehmlich festzusetzen.

Die Kalkulation der Ausgleichssätze für die Jahre 2021 und 2022 wurde den Vertretern der betroffenen Kommunen bereits Ende Juli vorgestellt. Am 15.09.2020 fand ein weiterer Abstimmungstermin auf Ebene der Bürgermeister mit dem Rhein-Neckar-Kreis statt, der insbesondere zu Änderungen im vorgesehenen Umgang mit den coronabedingten Mindereinnahmen führte. Zuletzt wurden die Ausgleichssätze in der Sitzung des rnv-Beirats OEG am 05.10.2020 vorgestellt.

Die Verwaltung hatte gegenüber dem Rhein-Neckar-Kreis eine deutlich frühzeitigere Vorlage der Kalkulationsgrundlagen durch die rnv als bei der Beschlussfassung der Ausgleichssätze für die Jahre 2019 und 2020 eingefordert, was dem Grunde nach erreicht wurde. Ein noch früherer Einstieg in die Kalkulation seitens der rnv war nicht möglich, da belastbare Kalkulationsgrundlagen erforderlich sind. Ebenso war eine noch frühzeitigere Einbindung der kommunalen Gremien vor Bildung eines aus Sicht der Verwaltungsspitzen der Kommunen tragbaren Umgangs mit den Auswirkungen durch die Corona-Pandemie nicht zielführend. In der Beiratssitzung am 05.10.2020 wurde von allen Kommunen signalisiert, die Ausgleichssätze zeitnah in den November-Sitzungen beraten zu wollen.

Die Neuberechnung der Ausgleichssätze durch die rnv wird zusammenfassend auf Basis der von der rnv zur Verfügung gestellten Informationen dargestellt. Zunächst wird die Kalkulation der Ausgleichssätze ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie dargestellt. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Pandemie auf die Erlöse und der vorgesehene Umgang damit bei der Festlegung der Ausgleichssätze erläutert.

Ergänzend sind die Präsentationsfolien der rnv aus der Sitzung des rnv-Beirats OEG vom 05.10.2020 beigefügt (Anlage 1). Bei der Vorberatung in der Sitzung am 04.11.2020 wird auch ein Vertreter der rnv anwesend sein.

Einige Fragestellungen im Kontext der Finanzierung der rnv-Linie 5, die im Rahmen der zurückliegenden Beschlussfassung der Ausgleichsätze für 2019 und 2020 aufgekomen waren, wurden seither im Austausch mit der rnv und dem Rhein-Neckar-Kreis noch weiter erörtert. Die der Verwaltung nunmehr vorliegenden Angaben zu den relevanten Themenkomplexen sind in separatem Dokument (Anlage 2) dargestellt.

## **Neuberechnung des Ausgleichssatzes für 2021 (ohne Corona-Auswirkungen)**

Ausgehend von einem Ausgleichssatz für 2020 in Höhe von 4,74 Euro pro Nutzzugkilometer kommen bei der Berechnung des Ausgleichssatzes für 2021 die nachfolgend tabellarisch dargestellten Effekte zum Tragen. Die zum Teil gegenläufigen Effekte führen in Summe zu einer Erhöhung des Ausgleichssatzes um 0,30 Euro auf **5,04 Euro pro Nutzzugkilometer für 2021** (ohne Corona-Auswirkungen).

**Tabelle 1: Berechnung Ausgleichssatz 2021 (ohne Corona-Auswirkungen)**

		<b>Ausgleichssatz 2020</b>	<b>4,74 €</b>
1.1	Steigende Fahrgeldeinnahmen (v.a. aus VRN-Tariferhöhung)		- 0,10 €
1.2	Höhere Kosten Fahrdienst (aus Entgelttarifsteigerungen und zusätzlichem Ausbildungsaufwand für neue Fahrer)		+ 0,12 €
1.3	Höhere Kosten Overhead Fahrbetrieb (durch erforderliche Stärkung der Betriebszentrale (Personal und Digitalisierung))		+ 0,05 €
1.4	Energiekosten		+ 0,00 €
1.5	Höhere Werkstattkosten inkl. Fahrzeuginstandhaltung u.a. aufgrund notwendiger Revision der Stromrichter bei den rnv-Variobahnen, konstante Kapitalkosten Fuhrpark		+ 0,06 €
1.6	Höheres Trassenentgelt (v.a. Gleiserneuerungen und Erneuerung Zugsicherungsanlagen)		+ 0,10 €
1.7	Infrastrukturservice (Kostensteigerung u.a. für Wartungsarbeiten Infrastrukturleitsystem)		+ 0,05 €
1.8	Kundenmanagement/Verwaltung		+ 0,02 €
<b>Ausgleichssatz 2021 (ohne Corona-Auswirkungen)</b>			<b><u>5,04 €</u></b>

## **Neuberechnung des Ausgleichssatzes für 2022 (ohne Corona-Auswirkungen)**

Ausgehend von dem für 2021 kalkulierten Ausgleichssatz in Höhe von 5,04 Euro pro Nutzzugkilometer (ohne Corona-Auswirkungen) kommen bei der Berechnung des Ausgleichssatzes für 2022 die nachfolgend tabellarisch dargestellten Effekte zum Tragen. In Summe ergeben die einzelnen Effekte eine Erhöhung des Ausgleichssatzes um 0,10 Euro auf **5,14 Euro pro Nutzzugkilometer für 2022** (ohne Corona-Auswirkungen).

**Tabelle 2: Berechnung Ausgleichssatz 2020 (ohne Corona-Auswirkungen)**

<b>Ausgleichssatz 2021 (ohne Corona-Auswirkungen)</b>		<b>5,04 €</b>
2.1	Steigende Fahrgeldeinnahmen (v.a. aus VRN-Tariferhöhung)	- 0,19 €
2.2	Höhere Kosten Fahrdienst (Entgelttarifsteigerung)	+ 0,08 €
2.3	Höhere Kosten Overhead Fahrbetrieb (Stärkung der Betriebszentrale im Vorjahr erfolgt, Rest: Tarifvertrag)	+ 0,01 €
2.4	Energiekosten	+ 0,01 €
2.5	Werkstattkosten inkl. Fahrzeuginstandhaltung (+ 0,02 €) & Kapitalkosten Fuhrpark (+ 0,02 €)	+ 0,04 €
2.6	Höheres Trassenentgelt (v.a. Gleiserneuerungen und Erneuerung Zugsicherungsanlagen (+ 0,11 €), gegenläufig Reduzierung Abschreibung von Bestandsanlagen (- 0,03 €)	+ 0,08 €
2.7	Infrastrukturservice (Kostensteigerung v.a. für Instandhaltung elektrische Anlagen)	+ 0,06 €
2.8	Kundenmanagement/Verwaltung	+ 0,01 €
<b>Ausgleichssatz 2022 (ohne Corona-Auswirkungen)</b>		<b><u>5,14 €</u></b>

### **Neuberechnung des Ausgleichssatzes für zusätzliche Leistungen ohne sprungfixe Kosten**

Für unterjährig bestellte zusätzliche Leistungen ohne sprungfixe Kosten (ohne zusätzlich erforderliches Fahrzeug) soll für 2021 ein Ausgleichssatz von 3,26 Euro pro Nutzzugkilometer und für 2022 ein Ausgleichssatz von 3,08 Euro pro Nutzzugkilometer gelten. Die rnv hat diese Ausgleichssätze unter Berücksichtigung der Entwicklung der Kosten für Fahrdienst, Treibstoffe und Fahrzeuginstandhaltung sowie der Erlöse (ohne coronabedingte Mindereinnahmen) kalkuliert.

Die reduzierten Ausgleichssätze kommen zur Anwendung für bestellte zusätzliche Leistungen ohne sprungfixe Kosten, jedoch nur für die Zeit bis zur nächsten Neufestsetzung des Basisausgleichssatzes (zum 01.01.2023), da etwaige Zubestellungen zu diesem Zeitpunkt in die Basisleistung übergehen.

### **Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Ausgleichssätze**

Mit Beginn der Corona-Pandemie verzeichnete die rnv im Frühjahr 2020 einen Einbruch der Fahrgastzahlen auf rund 20% des Vorkrisenniveaus. Seither haben sich die Fahrgastzahlen wieder kontinuierlich bis auf rund 80% im September erhöht. Drastische Rückgänge im freien Ticketverkauf sowie ein (deutlich milderer) Rückgang bei Abonnements (Karte ab 60, MAXX-Ticket, Job-Ticket etc.) führten zu Mindereinnahmen der rnv für das OEG-Linienbündel von bis zu 33,7% im April 2020 im Vergleich zum Vorjahr. Die rnv erwartet, dass die **Fahrgeldeinnahmen erst 2023 wieder bei 100% des Vorkrisenniveaus** liegen werden. Dabei werden die geringen Steigerungsraten in den Jahren 2020 bis 2022 dennoch zu einer nachhaltig wirkenden Einnahmendelle führen.

Für das Jahr **2020 (März bis Dezember)** können die der rnv entstandenen und nachgewiesenen Schäden aufgrund des Rückgangs der Fahrgeldeinnahmen durch Billigkeitsleistungen, die das Land Baden-Württemberg auf Grundlage der „Richtlinie Corona-Billigkeitsleistungen ÖPNV“ des Ministeriums für Verkehr gewährt, weitestgehend ausgeglichen werden (Förderquote 90%). Mehraufwendungen durch COVID-19 wie beispielsweise für Desinfektionsmaßnahmen und Kommunikation werden indes in Baden-Württemberg nicht ausgeglichen und verbleiben somit bei der rnv.

Der Verband Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) und viele Verkehrsunternehmen engagieren sich zwar stark für einen Rettungsschirm auch in 2021, aber derzeit ist noch völlig unklar, ob es diesen geben wird und welche Entschädigungen daraus geleistet werden können. Neben den Mindereinnahmen werden der rnv auch weiterhin pandemiebedingte Mehraufwendungen entstehen.

Bei der Neufestsetzung der Ausgleichssätze müssen die voraussichtlichen Mindereinnahmen Berücksichtigung finden (bei der Kalkulation werden stets die Erlöse und die Kosten berücksichtigt). Da die weitere Entwicklung im gegenständlichen Zeitraum mit großen Unsicherheiten verbunden ist, kann eine Berücksichtigung der erwarteten Einnahmen in der Kalkulation für die Jahre 2021 und 2022 nach dem normalen Prinzip im Interesse aller Akteure kein gangbarer Weg sein. Die rnv müsste hohe Risikoaufschläge einkalkulieren; je nach tatsächlicher Entwicklung könnte dann ein (zu) hoher Gewinn der rnv entstehen oder aber – bei sehr ungünstiger Entwicklung – die Kalkulation trotz hoher Aufschläge nicht auskömmlich sein.

Für die Jahre 2021 und 2022 soll daher eine **vollständige Spitzabrechnung der Erlöse** erfolgen. Zusätzlich wird eine **„Eins-plus-eins-Lösung“** vorgeschlagen: Die Vertragsparteien sollen die Möglichkeit haben, eine Neuberechnung des Ausgleichssatzes für 2022 bis eine Woche nach der Sitzung des rnv-Beirats OEG im Juni/Juli 2021 zu verlangen. Der Rhein-Neckar-Kreis wird hierbei die Interessen jeder einzelnen Kommune wie eine Vertragspartei vertreten.

Die rnv kalkuliert aktuell mit einem **Rückgang der Verkehrserlöse** – jeweils im Vergleich zum Vorkrisenniveau – **um rund 1.750.000 Euro (6,9 %) in 2021** (entspricht 0,48 Euro je Kilometer) **und 530.000 Euro (2,0 %) in 2022** (entspricht 0,15 Euro je Kilometer). Im Juli kalkulierte die rnv für 2021 noch mit einem deutlich höheren Einnahmerückgang um 11,4 %, was Mindereinnahmen von 0,79 € pro Nutzzugkilometer entspricht.

Inklusive der Aufschläge aufgrund der kalkulierten Mindereinnahmen ergeben sich ein **Ausgleichssatz für 2021 in Höhe von 5,52 Euro je Kilometer** und ein **Ausgleichssatz für 2022 in Höhe von 5,29 Euro je Kilometer**. Jedwede Abweichung bei den Erlösen wird von den Kommunen getragen (höhere Mindereinnahmen) bzw. kommt diesen zu Gute (geringere Mindereinnahmen).

## **Förderung durch den Rhein-Neckar-Kreis**

Im Rahmen der ÖPNV-Förderung des Rhein-Neckar-Kreises werden die Zuschussleistungen, die die Städte und Gemeinden für die SPNV-Bedienung durch die rnv aufbringen, bezuschusst. Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt im jeweiligen Folgejahr. Seit 2015 liegt der Fördersatz bei 40%. Der Fördersatz zum teilweisen Ausgleich der Zuschussleistungen der Städte und Gemeinden in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 wird erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Gremien des Landkreises verhandelt.

## Alternativen:

Ablehnung der vorgeschlagenen Ausgleichssätze und/oder des vorgeschlagenen Umgangs mit den Auswirkungen durch Corona

In diesem Fall müssten konkrete Gründe für die Ablehnung benannt und mit dem Rhein-Neckar-Kreis die konkreten Handlungsmöglichkeiten erörtert werden.

## Finanzielle Auswirkung:

Die Festlegung der verhandelten Ausgleichssätze (inklusive kalkulierte Corona-Mindereinnahmen) führt zu einem voraussichtlichen Zuschussbedarf der Stadt Weinheim in Höhe von rund 2.180.000 Euro für das Jahr 2021 und rund 2.085.000 Euro für das Jahr 2022 (jeweils für die bekannte Basisleistung ohne unterjährige Zubestellungen). Die Spitzabrechnung der Erlöse (jeweils im Folgejahr) kann jedoch noch zu deutlichen Abweichungen des Zuschussbedarfs führen. Weiterhin sind Rückerstattungen an die Kommunen möglich für den Fall, dass Mindereinnahmen auch in 2021 (und 2022) durch einen Rettungsschirm kompensiert werden können.

Im Haushaltsplan 2021 sind im Teilergebnishaushalt 7, Produktgruppe 5470, Aufwendungen in Höhe von 2.200.000 Euro (2.180.000 Euro zuzüglich 1 % Puffer für geringfügig abweichende Fahrleistung) einzuplanen. Für 2022 sind Aufwendungen in Höhe von 2.100.000 Euro (2.085.000 Euro zuzüglich 1 % Puffer) in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen. Zuschüsse des Rhein-Neckar-Kreises sind ebenfalls in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Präsentationsfolien rnv Finanzierungsvereinbarung OEG – Abschluss für die Jahre 2021 – 2022
2	Fragen zur Finanzierung aus der Beratung der Ausgleichssätze 2019 und 2020

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der bestehenden Vereinbarung mit dem Rhein-Neckar-Kreis über die anteilmäßige Übernahme von Ausgleichszahlungen im Schienenpersonennahverkehr

1. die Festsetzung der von der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH kalkulierten Ausgleichssätze von 5,52 Euro pro Nutzzugkilometer für 2021 und 5,29 Euro pro Nutzzugkilometer für 2022 (jeweils einschließlich der voraussichtlichen Mindereinnahmen aufgrund der Corona-Pandemie)
2. eine Spitzabrechnung der Verkehrserlöse für die Jahre 2021 und 2022 im jeweiligen Folgejahr und eine „Eins-plus-eins-Lösung“ wie in der Beschlussvorlage beschrieben
3. die Festsetzung der Ausgleichssätze für zusätzliche Verkehrsleistungen ohne sprungfixe Kosten von 3,26 Euro pro Nutzzugkilometer für 2021 und 3,08 Euro pro Nutzzugkilometer für 2022.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Stadtkämmerei**

Geschäftszeichen:

**202 - Schneider**

Beteiligte Ämter:

**Bürger- und Ordnungsamt  
Stabsstelle Recht**

Datum:

14.10.2020

Drucksache-Nr.

**124/20**

### Vertraulich

zu behandeln bis zur ersten öffentlichen  
Beratung in den Gremien des  
Gemeinderates

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Hauptausschuss	N	Vorberatung	04.11.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Änderung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung) in Weinheim.

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung) in Weinheim in der als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügten Fassung.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Amt 20  
1 x I 03  
1 x Amt 32

## **Bisherige Vorgänge:**

HA/025/96  
GR/98/99  
GR/85/01  
GR/002/03  
GR/119/10  
GR/169/13  
GR/121/16  
GR/133/19

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Vorbemerkung**

Nach der Abschaffung des Hundesteuergesetzes wurden die Gemeinden mit der Neufassung des Kommunalabgabengesetzes 1996 verpflichtet, ab 01.01.1997 die Hundesteuer auf der Basis einer ausführlichen Hundesteuersatzung zu erheben. Demnach erließ der Gemeinderat der Stadt Weinheim mit Beschluss vom 06.11.1996 die bisherige Hundesteuersatzung, zuletzt geändert am 04.12.2019.

Die Änderung der Hundesteuersatzung in der Fassung vom 04.12.2019 sieht eine dauerhafte Steuerbefreiung für Hunde, die aus dem Tierheim Weinheim übernommen wurden, vor. Des Weiteren wurde § 13 „Übergangsbestimmung“ gestrichen, da diese Übergangsbestimmung lediglich für die Ersteinführung der Kampfhundsteuer notwendig war.

Alle Änderungen können der als Anlage 2 beigefügten Synopse entnommen werden.

### **2. Erweiterung der Steuerbefreiung für aus dem Tierheim Weinheim übernommene Hunde**

Mit Schreiben vom 14.01.2020 beantragte die GAL, die Hundesteuer für Hunde aus dem Tierheim Weinheim dauerhaft zu befreien. Nach Aussage der GAL sei das Tierheim Weinheim mit Hunden überbelegt. Mit einer dauerhaften Befreiung der Hundesteuer für Hunde aus dem Tierheim Weinheim soll beabsichtigt werden, einen Anreiz für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, einen Hund aus dem Tierheim Weinheim zu übernehmen.

Die Verwaltung teilt die Ansicht der GAL, dass durch die Einführung einer dauerhaften Steuerbefreiung für Hunde aus dem Tierheim Weinheim ein Anreiz für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden kann, einen Hund aus dem Tierheim zu übernehmen. Nach Einschätzung der Stadtkämmerei kann jedoch das Risiko bestehen, dass diese dauerhafte Befreiung in Einzelfällen zum Versuch einer missbräuchlichen Erlangung der Vergünstigung führen kann.



Zur weitgehenden Vermeidung derartiger Missbräuche sollte eine Befreiung ausgeschlossen werden, sofern der aus dem Tierheim Weinheim übernommene Hund von dem früheren Halter dieses Hundes oder einer im gleichen Haushalt wie der frühere Halter dieses Hundes lebenden Person übernommen wird.

Die Verwaltung rechnet durch die Einführung einer unbefristeten Steuerbefreiung für Hunde aus dem Tierheim Weinheim mit Mindereinnahmen von ca. 324 € pro Jahr. Diese werden jährlich steigen. Um die finanzielle Auswirkung besser darzustellen zu können, haben wir eine Auswertung der in den letzten 10 Jahren von der Steuer befreiten Hunde aus dem Tierheim Weinheim erstellt. Im Schnitt ist die Lebenserwartung von aus dem Tierheim Weinheim übernommenen Hunden ca. 10 Jahre, da diese bei Übernahme in der Regel bereits 2-3 Jahre alt sind.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der befreiten Hunde</b>	<b>Finanzielle Auswirkung</b>
2011	5	540 €
2012	5	1.080 €
2013	1	1.188 €
2014	3	1.512 €
2015	-	1.512 €
2016	8	2.376 €
2017	4	2.808 €
2018	3	3.132 €
2019	2	3.348 €
2020	1	3.456 €

Die von der Stadt Weinheim zum 01.01.2020 eingeführte Kampfhundesteuer verfolgt das Ziel, die Haltung von sogenannten Kampfhunden wegen ihrer besonderen Gefährlichkeit für die Allgemeinheit einzudämmen. Von einer dauerhaften Steuerbefreiung für Kampfhunde sieht die Verwaltung daher ab, da dies dem Ziel der Eindämmung der Haltung dieser Hunde zuwider laufen würde. Kampfhunde und gefährliche Hunde im Sinne der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer in Weinheim sind solche Hunde, die aufgrund ihres Verhaltens die Annahme rechtfertigen, dass durch sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren besteht. Aufgrund der enormen Beißkraft eines Kampfhundes führen Beißvorfälle immer wieder zu schwerwiegenden Verletzungen. Auch in Weinheim gab es bereits Beißvorfälle von Kampfhunden.

#### Aktuell gültige Befreiungsvorschrift:

##### § 6 Steuerbefreiung

(2) Für das Halten von Hunden, die durch das Tierheim Weinheim erstmalig in einen Haushalt vermittelt wurden, ist auf Antrag eine Steuerbefreiung für die ersten zwölf Monate ab Erwerb des Hundes zu gewähren.

#### Diese Vorschrift wird neu gefasst, die neue Fassung lautet:

##### § 6 Steuerbefreiung

(1) Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von Hunden, die ab dem 01.01.2021 unmittelbar aus dem Tierheim Weinheim aufgenommen werden. Diese Steuerbefreiung wird unbefristet gewährt. Sie ist ausgeschlossen, sofern der aus dem Tierheim Weinheim übernommene Hund von dem früheren Halter dieses Hundes

oder einer im gleichen Haushalt wie der frühere Halter dieses Hundes lebenden Person übernommen wird.

### **Alternativen:**

Verzicht auf eine unbefristete Befreiung der Hundesteuer für Hunde aus dem Tierheim Weinheim.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die Stadtkämmerei rechnet durch die Einführung einer unbefristeten Steuerbefreiung für Hunde aus dem Tierheim Weinheim mit Mindereinnahmen in Höhe von 324 €, welche jährlich steigen werden.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Satzung über die Erhebung der Hundesteuer in Weinheim
2	Synopse

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer (Hundesteuersatzung) in Weinheim in der als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügten Fassung.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

## **Satzung über die Erhebung der Hundesteuer in Weinheim**

Aufgrund von § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S.582, ber.S.698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S.403) sowie der §§ 2, 8 Absatz 2, 9 Absatz 3 des Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 17. März 2005 (GBl.S.206, 207), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07. November 2017 (GBl. S.592,593) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim in seiner Sitzung am 11.11.2020 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Steuerberechtigte, Steuergegenstand**

- (1) Die Stadt Weinheim erhebt eine Hundesteuer nach dieser Satzung.
- (2) Der Steuer unterliegt das Halten von Hunden durch natürliche Personen im Gemeindegebiet, soweit es nicht ausschließlich der Erzielung von Einnahmen dient.
- (3) Wird ein Hund gleichzeitig in mehreren Gemeinden gehalten, so ist die Stadt Weinheim steuerberechtigt, wenn der Hundehalter seinen Hauptwohnsitz in Weinheim hat.

### **§ 2 Steuerschuldner und Haftung, Steuerpflichtiger**

- (1) Steuerschuldner und Steuerpflichtiger ist der Halter eines Hundes.
- (2) Halter eines Hundes ist, wer einen Hund in seinem Haushalt oder seinem Wirtschaftsbetrieb für Zwecke der persönlichen Lebensführung aufgenommen hat oder in einen Haushalt mit bestehender Hundehaltung einzieht. Kann der Halter eines Hundes nicht ermittelt werden, so gilt als Halter, wer den Hund wenigstens drei Monate lang gepflegt, untergebracht oder auf Probe oder zum Anlernen gehalten hat.
- (3) Alle in einem Haushalt gehaltenen Hunde gelten als von den Haushaltsmitgliedern gemeinsam gehalten.
- (4) Halten mehrere Personen gemeinschaftlich einen oder mehrere Hunde, so sind Sie Gesamtschuldner.
- (5) Ist der Hundehalter nicht zugleich Eigentümer des Hundes, so haftet der Eigentümer neben dem Steuerschuldner als Gesamtschuldner.

### **§ 3 Beginn und Ende der Steuerpflicht**

- (1) Die Steuerpflicht beginnt am ersten Tag des auf den Beginn des Haltens folgenden Kalendermonats, frühestens mit Ablauf des Kalendermonats, in dem der Hund drei Monate alt wird. Beginnt die Hundehaltung bereits am 1. Tag eines Kalendermonats, so beginnt auch die Steuerpflicht mit diesem Zeitpunkt.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, in dem die Hundehaltung beendet wird. § 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 5 bleiben unberührt.

#### **§ 4 Erhebungszeitraum, Entstehung der Steuer**

- (1) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Erhebungszeitraum ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Steuerschuld für das Kalenderjahr entsteht am 01. Januar für jeden an diesem Tag im Gemeindegebiet gehaltenen über drei Monate alten Hund.
- (3) Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, so entsteht die Steuerschuld für dieses Kalenderjahr mit dem Beginn der Steuerpflicht.

#### **§ 5 Steuersatz**

- (1) Die Steuer beträgt im Kalenderjahr für jeden Hund 108 €. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, beträgt die Steuer den entsprechenden Bruchteil der Jahressteuer.
- (2) Hält ein Hundehalter im Gemeindegebiet mehrere Hunde, so erhöht sich der nach Absatz 1 geltenden Steuersatz für den zweiten und jeden weiteren Hund auf das Doppelte. Hierbei bleiben nach § 6 steuerfreie Hunde außer Betracht. Werden neben in Zwinger (§ 7) gehaltenen Hunden oder Kampfhunden und gefährlichen Hunden (§ 7a) noch andere Hunde gehalten, so gelten diese als weitere Hunde in Sinne von Satz 1.
- (3) Die Zwingersteuer für Zwinger im Sinne von § 7 Abs. 1 wird in Höhe der Steuer für einen ersten Hund erhoben. Werden mehr als 5 Hunde in einem Zwinger gehalten, so erhöht sich die Steuer für jeweils bis zu 5 weitere Hunde um die Zwingersteuer nach Satz 1.
- (4) Für Kampfhunde und gefährliche Hunde im Sinne von § 7a wird ein erhöhter Steuersatz erhoben. Dieser beträgt 648 € für den ersten und jeden weiteren Kampfhund oder gefährlichen Hund. Beginnt oder endet die Steuerpflicht im Laufe des Kalenderjahres, beträgt die Steuer den entsprechenden Bruchteil der Jahressteuer.

#### **§ 6 Steuerbefreiung**

- (1) Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von
  1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen Schwerbehinderten Ausweis mit den Merkzeichen „aG“, „B“, „BL“, oder „H“ besitzen,
  2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen.
  3. Hunden, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetiker dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind.
  4. Hunden, die ab dem 01.01.2021 unmittelbar aus dem Tierheim Weinheim aufgenommen werden. Diese Steuerbefreiung wird unbefristet gewährt. Sie ist ausgeschlossen, sofern der aus dem Tierheim Weinheim übernommene Hund von dem früheren Halter dieses Hundes oder einer im gleichen Haushalt wie der frühere Halter dieses Hundes lebenden Person übernommen wird.

- (2) Der Antrag ist mindestens 2 Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.
- (3) Für Kampfhunde und gefährliche Hunde im Sinne von § 7a ist eine Steuerbefreiung ausgeschlossen.

### **§ 7 Zwingersteuer**

- (1) Von Hundezüchtern, die mindestens zwei rassereine Hunde der gleichen Rasse, darunter eine Hündin im zuchtfähigen Alter, zu Zuchtzwecken halten, wird die Steuer auf Antrag für die Hunde dieser Rasse nach § 5 Abs. 3 erhoben, wenn der Zwinger, die Zuchttiere und die gezüchteten Hunde in das Zuchtbuch einer von der Gemeinde anerkannten Hundezüchtervereinigung eingetragen sind.
- (2) Die Ermäßigung ist nicht zu gewähren, wenn in den letzten drei Kalenderjahren keine Hunde gezüchtet worden sind.

### **§ 7a Kampfhunde und gefährliche Hunde**

- (1) Kampfhunde sind solche Hunde, die aufgrund ihres Verhaltens die Annahme rechtfertigen, dass durch sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren besteht. Kampfhunde im Sinne dieser Satzung sind:
  - Bullterrier,
  - Pit Bull Terrier,
  - American Staffordshire Terrier,
  - Bullmastiff,
  - Mastino Napolitano,
  - Fila Brasileiro,
  - Bordeaux-Dogge,
  - Mastin Espanol,
  - Staffordshire Bullterrier,
  - Dogo Argentino,
  - Mastiff und
  - Tosa Inu,
 sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden.
- (2) Als gefährliche Hunde gelten Hunde, die, ohne Kampfhunde gemäß § 7a Abs. 1 zu sein, aufgrund ihres Verhaltens die Annahme rechtfertigen, dass durch sie eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen oder Tieren besteht. Gefährliche Hunde sind insbesondere Hunde, die
  - 1. bissig sind,
  - 2. in aggressiver oder gefahrdrohender Weise Menschen oder Tiere anspringen oder
  - 3. zum unkontrollierten Hetzen oder Reißen von Wild oder Vieh oder anderen Tieren neigen.
- (2) Das Vorliegen der Voraussetzung nach § 7a Abs. 2 wird durch das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Weinheim festgestellt.

## **§ 8 Allgemeine Bestimmungen über Steuervergünstigungen**

- (1) Für die Gewährung einer Steuerbefreiung oder Steuerermäßigung (Steuervergünstigung) sind die Verhältnisse bei Beginn des Kalenderjahres, in den Fällen des § 3 Abs. 1 diejenigen bei Beginn der Steuerpflicht maßgebend.
- (2) Die Steuervergünstigung ist zu versagen, wenn
  1. die Hunde, für die eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen wird, für den angegebenen Verwendungszweck nicht geeignet sind,
  2. in den Fällen des § 7 keine ordnungsmäßigen Bücher über den Bestand, den Erwerb und die Veräußerung der Hunde geführt werden oder wenn solche Bücher der Stadt Weinheim nicht bis zum 31. März des jeweiligen Kalenderjahres vorgelegt werden. Wird der Zwinger erstmals nach dem Beginn des Kalenderjahres betrieben, so sind die Bücher bei Antragsstellung der jeweiligen Ermäßigung vorzulegen,
  3. in den Fällen des § 6 Nr. 2 die geforderte Prüfung nicht innerhalb von zwölf Monaten vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt vor dem Hund mit Erfolg abgelegt wurde,
  4. der Halter der Hunde innerhalb der letzten 5 Jahre wegen Tierquälerei rechtskräftig bestraft worden ist,
  5. in den Fällen des § 7 die Unterbringung der Hunde nicht den Anforderungen des Tierschutzes entspricht.

## **§ 9 Festsetzung und Fälligkeit**

- (1) Die Steuer wird durch Steuerbescheid festgesetzt und ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides zu entrichten.
- (2) In den Fällen der §§ 3 und 4 Abs. 3 ist die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag festzusetzen.
- (3) Endet die Steuerpflicht im Laufe des Jahres (§ 3 Abs. 2) und war die Steuer bereits festgesetzt, ergeht ein Änderungsbescheid.

## **§ 10 Anzeigepflicht**

- (1) Wer im Gemeindegebiet einen über drei Monate alten Hund hält, hat dies innerhalb eines Monats nach Beginn der Haltung oder nachdem der Hund das steuerbare Alter erreicht hat, der Stadt Weinheim schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch über das Serviceportal Baden-Württemberg anzuzeigen. Bei Kampfhunden nach § 7a Abs. 1 ist auch die Rasse (bei Kreuzungen die Rasse des Vater- und Muttertieres) anzuzeigen.
- (2) Diese Anzeigepflicht gilt auch für die Beendigung der Hundehaltung und den Wegfall von Steuervergünstigungen.
- (3) Eine Verpflichtung nach Absatz 1 und 2 besteht nicht, wenn feststeht, dass die Hundehaltung vor dem Zeitpunkt, an dem die Steuerpflicht beginnt, beendet wird.
- (4) Wird ein Hund veräußert, so ist in der Anzeige nach Absatz 2 der Name und die Anschrift des Erwerbers anzugeben.

## **§ 11 Hundesteuermarken**

- (1) Für jeden Hund, dessen Haltung im Stadtgebiet angezeigt wurde, wird eine Hundesteuermarke, die Eigentum der Stadt Weinheim bleibt, ausgegeben.
- (2) Die Hundesteuermarken bleiben so lange gültig, bis die Stadt Weinheim durch öffentliche Bekanntmachung die Hundesteuermarken für ungültig erklärt und neue Hundesteuermarken ausgibt.
- (3) Hundezüchter, die zur Zwingersteuer nach § 7 herangezogen werden, erhalten zwei Hundesteuermarken.
- (4) Der Hundehalter hat die von ihm gehaltenen, außerhalb des von ihm bewohnten Hauses oder des umfriedeten Grundbesitzes laufenden, anzeigepflichtigen Hund mit einer gültigen und sichtbar befestigten Hundesteuermarke zu versehen.
- (5) Endet die Hundehaltung, so ist die Steuermarke mit der Anzeige über die Beendigung der Hundehaltung innerhalb eines Monats an die Stadt Weinheim zurückzugeben.
- (6) Bei Verlust einer Hundesteuermarke wird dem Halter eine Ersatzmarke gegen eine Gebühr ausgehändigt. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen für die Stadt Weinheim (Verwaltungsgebührensatzung). Dasselbe gilt für den Ersatz einer unbrauchbar gewordenen Steuermarke; die unbrauchbar gewordene Steuermarke ist zurückzugeben. Wird eine in Verlust geratene Steuermarke wieder aufgefunden, ist die Ersatzmarke unverzüglich an die Stadt Weinheim zurückzugeben.

## **§ 12 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 KAG handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig einer Verpflichtung nach §§ 10 oder 11 zuwiderhandelt.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Hundesteuer vom 6. November 1996 in der Fassung vom 04. Dezember 2019 außer Kraft.

**Synopse zur bisherigen Regelung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer  
in Weinheim / der neuen Regelung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer  
in Weinheim**

Ursprungsfassung	Änderungen
<p>§ 6 Steuerbefreiung</p> <p>(1) Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen Schwerbehinderten Ausweis mit den Merkzeichen „aG“, „B“, „BL“, oder „H“ besitzen,</li> <li>2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen.</li> <li>3. Hunden, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetiker dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind.</li> </ol> <p><b>(2) Für das Halten von Hunden, die durch das Tierheim Weinheim erstmalig in einen Haushalt vermittelt wurden, ist auf Antrag eine Steuerbefreiung für die ersten zwölf Monate ab Erwerb des Hundes zu gewähren.</b></p> <p>(3) Der Antrag ist mindestens 2 Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.</p> <p>(4) Für Kampfhunde und gefährliche Hunde im Sinne von § 7a ist eine Steuerbefreiung ausgeschlossen.</p>	<p>§ 6 Steuerbefreiung</p> <p>(1) Steuerbefreiung ist auf Antrag zu gewähren für das Halten von</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hunden, die ausschließlich dem Schutz und der Hilfe blinder, tauber oder sonst hilfsbedürftiger Personen dienen. Sonst hilfsbedürftig nach Satz 1 sind Personen, die einen Schwerbehinderten Ausweis mit den Merkzeichen „aG“, „B“, „BL“, oder „H“ besitzen,</li> <li>2. Hunden, die die Prüfung für Rettungshunde oder die Wiederholungsprüfung mit Erfolg abgelegt haben und für den Schutz der Zivilbevölkerung zur Verfügung stehen.</li> <li>3. Hunden, die ausschließlich dem Schutz von Epileptikern oder Diabetiker dienen, wenn nachgewiesen wird, dass sie hierzu geeignet sind.</li> <li>4. <b>Hunden, die ab dem 01.01.2021 unmittelbar aus dem Tierheim Weinheim aufgenommen werden. Diese Steuerbefreiung wird unbefristet gewährt. Sie ist ausgeschlossen, sofern der aus dem Tierheim Weinheim übernommene Hund von dem früheren Halter dieses Hundes oder einer im gleichen Haushalt wie der frühere Halter dieses Hundes lebenden Person übernommen wird.</b></li> </ol> <p>(2) Der Antrag ist mindestens 2 Wochen vor Beginn des Monats zu stellen, in dem die Steuerbefreiung wirksam werden soll.</p> <p>(3) Für Kampfhunde und gefährliche Hunde im Sinne von § 7a ist eine Steuerbefreiung ausgeschlossen.</p>



Ursprungsfassung	Änderungen
<p>§ 13 Übergangsbestimmung</p> <p>Wer zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Satzung einen Kampfhund im Sinne des § 7a Abs. 1 im Gemeindegebiet hält, hat dies innerhalb eines Monats nach In-Kraft-Treten dieser Satzung der Stadt Weinheim schriftlich oder zur Niederschrift anzuzeigen. § 10 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.</p>	<p>gestrichen</p>
<p><b>§ 14</b> Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt am <b>01. Januar 2020</b> in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Hundesteuer vom 6. November 1996 in der Fassung vom <b>21. September 2016</b> außer Kraft.</p>	<p><b>§ 13</b> Inkrafttreten</p> <p>Diese Satzung tritt am <b>01. Januar 2021</b> in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Hundesteuer vom 6. November 1996 in der Fassung vom <b>04. Dezember 2019</b> außer Kraft.</p>

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Stadtkämmerei**

Geschäftszeichen:

**202 - CAG**

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

**134/20**

Datum:

21.10.2020

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Gemeinderat	Ö	Kenntnisnahme	11.11.2020

<b>Anhörung Ortschaftsrat</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>Finanzielle Auswirkung</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

### **Betreff:**

Beteiligungsbericht 2018

### **Beschlussantrag:**

Kenntnisnahme

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Amt 20, Beteiligungsmanagement

## **Bisherige Vorgänge:**

Keine

## **Beratungsgegenstand:**

Die Stadt Weinheim legt den 20. Beteiligungsbericht vor, der von der Stadtkämmerei erarbeitet wurde. Mit diesem Bericht wird dem Gemeinderat und den interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein umfassender Überblick über die Tätigkeiten und wirtschaftlichen Situationen der städtischen Beteiligungsunternehmen dargeboten. Gleichzeitig wird somit dem Gemeinderat eine wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt.

Die Lageberichte sind, soweit im Beteiligungsbericht nicht anders benannt, die Berichte der Unternehmen. Die Gremienbesetzung ist zum 31. Dezember 2018 abgebildet. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen stammen aus den Jahresabschlüssen 2018.

Die Stadtwerke Weinheim GmbH bleibt weiterhin die wichtigste Beteiligung der Stadt Weinheim und verfügt ebenfalls über Beteiligungen an Unternehmen. Diese Beteiligungen stellen mittelbare Beteiligungen der Stadt Weinheim dar. Zur Vervollständigung des Einblickes in die einzelnen Beteiligungsunternehmen wurden nicht nur bei den Stadtwerken Weinheim GmbH die Bilanzkennzahlen aufgeführt, sondern auch bei den mittelbaren Beteiligungen wie Weinheimer Busunternehmen GmbH, Urbania GmbH, Wasserzweckverband Badische Bergstraße und Gruppenwasserversorgung Eichelberg.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2014 den Beschluss gefasst, dass der Stadtbusverkehr nach dem Standardverfahren von Rhein-Neckar-Kreis und Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) neu vergeben wird. Der Betreiberwechsel erfolgte nun im Dezember 2018. Die Weinheimer Busunternehmen GmbH (WEBU) hat daraufhin den operativen Geschäftsbetrieb im Dezember 2018 eingestellt.

Seit Herbst 2016 läuft der Bau der zweiten Trinkwasserleitung zwischen dem Wasserwerk in Hemsbach und dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Weinheim GmbH. Knapp drei Kilometer sind bereits errichtet, bis zur Fertigstellung 2021 wird sie rund 6,3 Kilometer lang sein. Dann werden beide Leitungen parallel betrieben. Im Zuge des Baus der Versorgungsleitung wurde im Juli 2018 die Abzweigung in den Ortsteil Sulzbach in Betrieb genommen. Ab sofort kann Sulzbach aus zwei Richtungen mit Trinkwasser versorgt werden.

Im Bereich der Elektromobilität sind die Stadtwerke Pilotanwender von innovativen Ladestationen. In der Zweiburgstadt gehen bundesweit erstmals neuartige Ladestationen für E-Fahrzeuge an den Start, die das Tanken und Bezahlen vereinfachen. Die Nutzer können nun mit ihrem Smartphone über eine APP den Tankvorgang steuern und bequem bezahlen.

Der Beteiligungsbericht ist das öffentliche Arbeitsergebnis des Beteiligungsmanagements der Stadtkämmerei, dessen Hauptaufgabe in der Überwachung der formalen Kriterien, in der Informationsverwaltung und in der Führungsunterstützung liegt.

**Alternativen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Beteiligungsbericht der Stadt Weinheim 2018

**Beschlussantrag:**

Kenntnisnahme

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister



# STADT WEINHEIM

Beteiligungsbericht 2018

## Impressum

Herausgeber: Stadt Weinheim  
Stadtkämmerei  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim

Ansprechpartner: Beteiligungsmanagement  
Frau Carina Gottuck  
Tel. 06201 / 82 – 423  
[stadtkaemmerei@weinheim.de](mailto:stadtkaemmerei@weinheim.de)

Druck: Hausdruckerei der Stadtverwaltung  
69469 Weinheim

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorwort</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Organigramm der Stadt Weinheim</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Schaubild der Zweckverbände, Stiftungen, Vereine und Genossenschaftsanteile</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Stadtwerke Weinheim GmbH</b> .....	<b>5</b>
4.1 Weinheimer Busunternehmen GmbH .....	15
4.2 Urbania GmbH –.....	19
4.3 Wasserzweckverband Badische Bergstraße.....	23
4.4 Zweckverband Gruppenwasserversorgung Eichelberg Wilhelmsfeld (Odenwald).....	27
<b>5. GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH</b> .....	<b>31</b>
<b>6. GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH &amp; Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG...</b>	<b>33</b>
<b>7. Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim</b> .....	<b>35</b>
7.1 Abwasserverband Oberer Landgraben .....	39
<b>8. Abwasserverband Bergstraße</b> .....	<b>43</b>
<b>9. Beteiligungen mit weniger als 10 Prozent</b> .....	<b>51</b>
9.1 Regionales Rechenzentrum Heidelberg GbR .....	51
9.2 Kommunale Informationsverarbeitung Baden-Franken (KIVBF) .....	51
9.3 Studieninstitut Rhein-Neckar .....	51
9.4 Kunststiftung Baden-Württemberg gGmbH.....	52
9.5 Badischer Gemeinde-Versicherungs-Verband .....	52
9.6 Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis gGmbH.	52
<b>10. Genossenschaftsanteile</b> .....	<b>53</b>
10.1 Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.....	53
10.2 Holzhof Oberschwaben eG – Holzverwertungsgenossenschaft .....	53
10.3 Volksbank Weinheim eG .....	54
10.4 Volksbank Kurpfalz eG.....	54
<b>11. Zweckverbände</b> .....	<b>55</b>
11.1 Landgrabenverband Weschnitz.....	55
11.2 Wasser- und Bodenverband Weschnitz/Nord .....	57
11.3 Schulverband Nördliche Badische Bergstraße Rhein-Neckar-Kreis .....	61
11.4 Verband für Grünschnittkompostierung Bergstraße .....	65
11.5 Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar .....	67
<b>12. Vereine</b> .....	<b>75</b>
12.1 Volkshochschule und Musikschule Badische Bergstraße e.V.....	75

12.2	Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof e.V.....	81
<b>13.</b>	<b>Stiftungen .....</b>	<b>83</b>
13.1	Engelbrecht-Mitifiot-Stiftung .....	83
13.2	Bürgerstiftung Historisches Weinheim .....	85
13.3	Jakob-Wolperth-Stiftung .....	87
13.4	Maria-Diehl Wohlfahrtsfonds.....	89
13.5	Otto-Hess-Stiftung.....	91
13.6	Carl-Freudenberg-Stiftung .....	93
	<b>Erläuterungen der Bilanzkennzahlen .....</b>	<b>95</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>98</b>
	<b>Auszug aus der Gemeindeordnung.....</b>	<b>99</b>
	<b>Auszug aus dem Haushaltsgrundsätze-gesetz .....</b>	<b>104</b>



# 1. Vorwort

Die Stadt Weinheim legt den 20. Beteiligungsbericht vor, der von der Stadtkämmerei erarbeitet wurde. Mit diesem Bericht wird dem Gemeinderat und den interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein umfassender Überblick über die Tätigkeiten und wirtschaftlichen Situationen der städtischen Beteiligungsunternehmen dargeboten. Gleichzeitig wird somit dem Gemeinderat eine wichtige Informations- und Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt. Die Lageberichte sind, soweit im Beteiligungsbericht nicht anders benannt, die Berichte der Unternehmen. Die Gremienbesetzung ist zum 31. Dezember 2018 abgebildet. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen stammen aus den Jahresabschlüssen 2018.

Die Stadtwerke Weinheim GmbH bleibt weiterhin die wichtigste Beteiligung der Stadt Weinheim und verfügt ebenfalls über Beteiligungen an Unternehmen. Diese Beteiligungen stellen mittelbare Beteiligungen der Stadt Weinheim dar.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2014 den Beschluss gefasst, dass der Stadtbusverkehr nach dem Standardverfahren von Rhein-Neckar-Kreis und Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN) neu vergeben wird. Der Betreiberwechsel erfolgte nun im Dezember 2018. Die Weinheimer Busunternehmen GmbH (WEBU) hat daraufhin den operativen Geschäftsbetrieb im Dezember 2018 eingestellt.

Seit Herbst 2016 läuft der Bau der zweiten Trinkwasserleitung zwischen dem Wasserwerk in Hemsbach und dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Weinheim GmbH. Knapp drei Kilometer sind bereits errichtet, bis zur Fertigstellung 2021 wird sie insgesamt rund 6,3 Kilometer lang sein. Dann werden beide Leitungen parallel betrieben. Im Zuge des Baus der Versorgungsleitung wurde im Juli 2018 die Abzweigung in den Ortsteil Sulzbach in Betrieb genommen. Ab sofort kann Sulzbach aus zwei Richtungen mit Trinkwasser versorgt werden.

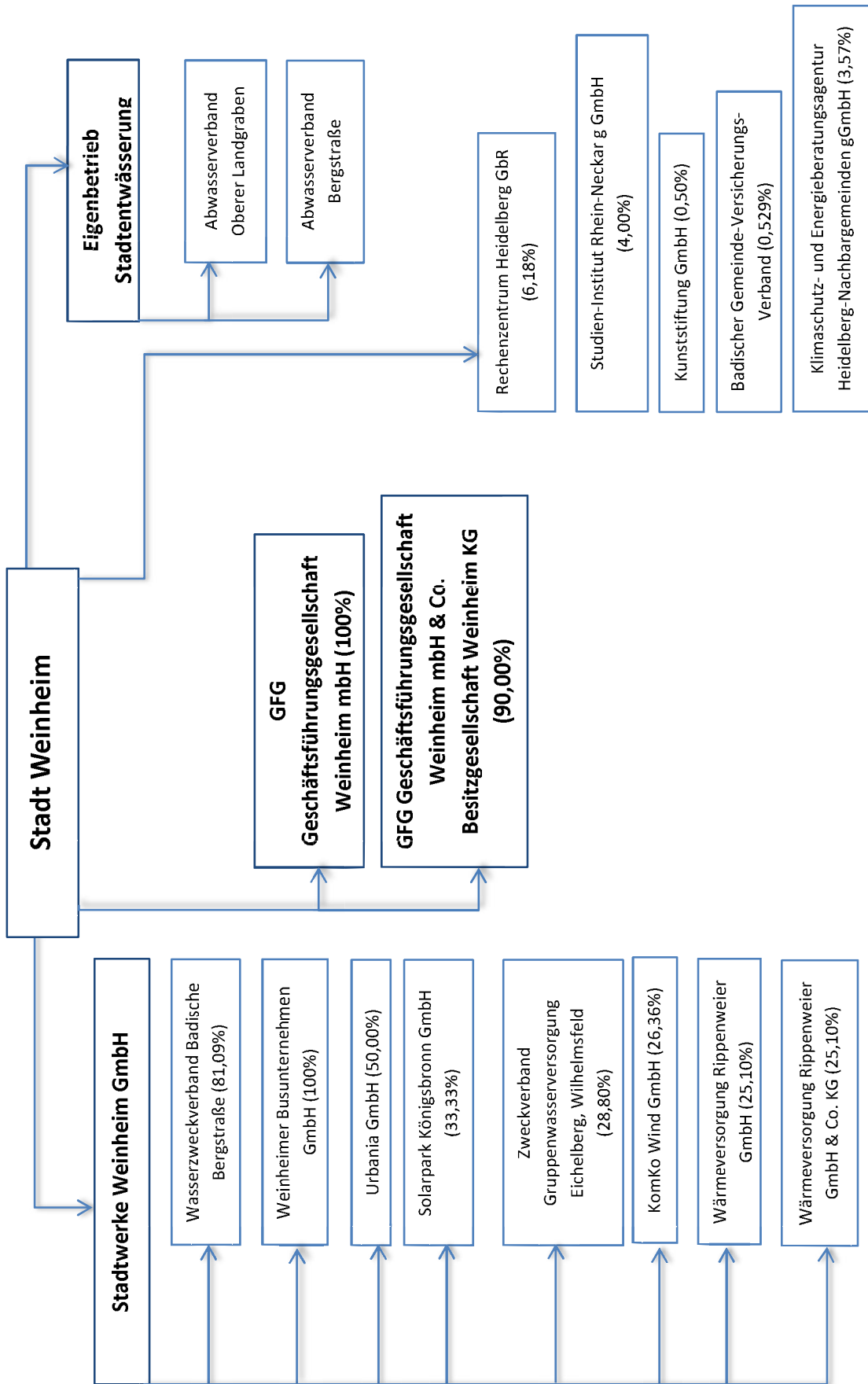
Im Bereich der Elektromobilität sind die Stadtwerke Pilotanwender von innovativen Ladestationen. In der Zweiburgstadt gehen bundesweit erstmals neuartige Ladestationen für E-Fahrzeuge an den Start, die das Tanken und Bezahlen vereinfachen. Die Nutzer können nun mit ihrem Smartphone über eine APP den Tankvorgang steuern und bequem bezahlen.

Der Beteiligungsbericht ist das öffentliche Arbeitsergebnis des Beteiligungsmanagements der Stadtkämmerei, dessen Hauptaufgabe in der Überwachung der formalen Kriterien, in der Informationsverwaltung und in der Führungsunterstützung liegt.

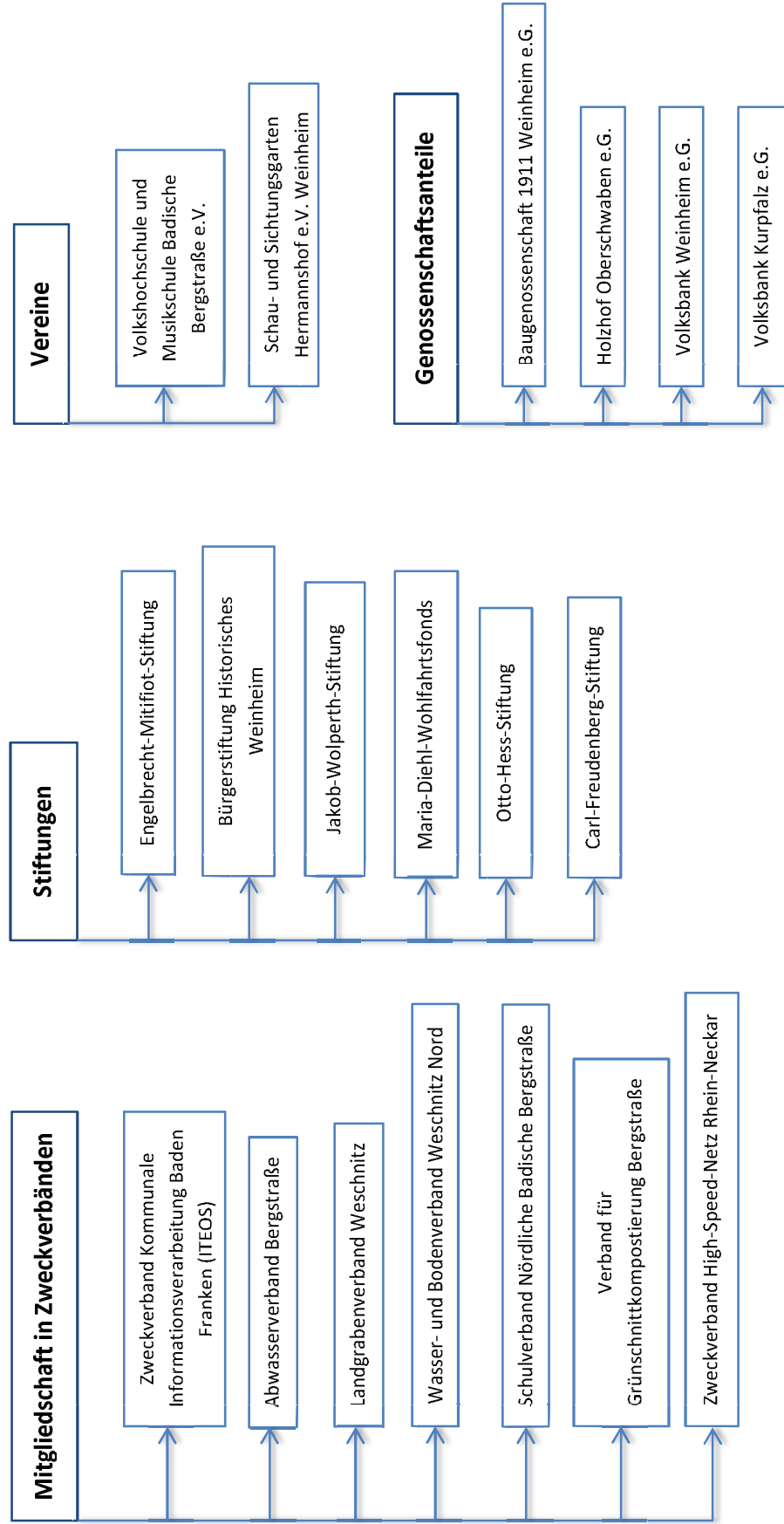
Stadtkämmerei, Oktober 2020



## 2. Organigramm der Stadt Weinheim



### 3. Schaubild der Zweckverbände, Stiftungen, Vereine und Genossenschaftsanteile



## 4. Stadtwerke Weinheim GmbH



<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
<b>Sitz:</b>	Weinheim	
<b>Gründung:</b>	Die Stadtwerke Weinheim GmbH wurde mit der Eintragung in das Handelsregister am 22.09.1999 rückwirkend zum 01.01.1999 in eine GmbH umgewandelt.	
<b>Aufgaben:</b>	Die Stadtwerke Weinheim GmbH (SWW) ist als Energieversorgungsunternehmen mit regionalem Schwerpunkt in Weinheim und Umgebung tätig. Als Querverbundsunternehmen versorgt die Stadtwerke Weinheim GmbH ihre Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Wärme. Darüber hinaus sind die Stadtwerke Weinheim GmbH in Ihren Konzessionsgebieten als Netzbetreiber im Strom- und Gasbereich tätig und betreiben in Weinheim das Hallenbad „HaWei“. Das Tochterunternehmen Weinheimer Busunternehmen GmbH ist für den Buslinienbetrieb in Weinheim zuständig.	
<b>Stammkapital:</b>	12.587.000 €	
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Weinheim	7.510.000 € (59,66%)
	EnBW Kommunale Beteiligungen GmbH	4.949.000 € (39,32%)
	Gemeinde Gornheimertal	128.000 € (1,02%)
<b>Organe:</b>	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung	
<b>Geschäftsführung:</b>	Peter Krämer, Geschäftsführer Andreas Ernst, Prokurist Helmut Röder, Prokurist	
<b>Aufsichtsrat:</b>	OB Heiner Bernhard, Vorsitzender bis 12.08.2018 EBM Dr. Torsten Fetzner, Vorsitzender ab 13.08.2018 Bodo Moray, stellv. Vorsitzender (Netze BW GmbH) StR Dr. Alexander Boguslawski Martin Grägel, Betriebsratsvorsitzender der SWW StR Holger Haring StR Dr. Michael Lehner StR Wolfgang Metzeltin StR Heinrich Pflästerer Steffen Ringwald (EnBW AG) StR Dr. Mark Schüssler BM Uwe Spitzer (Gornheimertal) Lars Grunder (EnBW AG)	

**Aufwendungen für die Organe:** Die Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates der Stadtwerke Weinheim GmbH betragen 2018 insgesamt 4.650,00€ (2017: 5.850,00€).

**Personal:** Während des Geschäftsjahres 2018 waren durchschnittlich 138 Mitarbeiter beschäftigt (einschließlich Geschäftsführer, 10 Auszubildende und 20 Teilzeitbeschäftigte).

Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	2018	2017
Gewerbliche Arbeitnehmer	51	50
Angestellte	77	77
Auszubildende	10	10
<b>Insgesamt</b>	<b>138</b>	<b>137</b>

## Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Die Stadtwerke Weinheim GmbH verfügt über einen Anteilsbesitz von mindestens einem Fünftel an folgenden Unternehmen:

Name und Sitz des Unternehmens	Höhe des Anteils am Kapital in %	Eigenkapital in €
Wasserzweckverband Badische Bergstraße, Weinheim	81,09%	1.382.905,53 €
Weinheimer Busunternehmen GmbH, Weinheim	100,00%	25.564,59 €
Urbania GmbH - Gesellschaft für Energievertrieb und -handel, Weinheim	50,00%	185.154,51 €
Solarpark Königsbronn GmbH	33,33%	3.279.392,23 <sup>1</sup> €
Zweckverband Gruppenwasserversorgung Eichelberg, Wilhelmsfeld (Odenwald)	28,80%	5.058.139,56 €
KomKo Wind GmbH	26,36%	4.496.559,15 <sup>2</sup> €
Wärmeversorgung Rippenweier Verwaltungs GmbH	25,10%	26.578,02 €
Wärmeversorgung Rippenweier GmbH & Co. KG	25,10%	18.906,36 €

<sup>1</sup> Die Zahlen beziehen sich auf das Vorjahr

<sup>2</sup> Die Zahlen beziehen sich auf das Vorjahr

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR	2015 EUR
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	247.659,88	216.575,88	304.811,88	154.575,88
Sachanlagen	38.678.390,06	37.471.601,04	36.466.706,16	35.984.924,41
Finanzanlagen	3.580.642,58	3.754.629,50	3.782.142,51	3.927.654,41
<b>Umlaufvermögen</b>				
Vorräte	611.053,64	551.617,42	479.986,05	510.036,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14.275.141,15	9.723.564,08	16.167.510,02	16.805.560,77
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	3.959.793,09	12.456.611,05	11.125.256,33	8.078.755,37
<b>Rechnungs- abgrenzungsposten</b>	<b>6.987,96</b>	<b>10.442,21</b>	<b>4.000,00</b>	<b>1.167,16</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.359.668,36</b>	<b>64.185.041,18</b>	<b>68.330.412,95</b>	<b>65.462.674,33</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>				
Stammkapital	12.587.000,00	12.587.000,00	12.587.000,00	12.587.000,00
Rücklagen	13.961.900,14	13.661.900,14	13.161.900,14	12.661.900,14
Gewinn	2.767.222,79	2.971.460,26	4.061.259,79	3.924.079,12
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.851,65</b>	<b>21.078,00</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>5.964.949,55</b>	<b>6.193.364,34</b>	<b>6.036.854,13</b>	<b>6.500.929,79</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>26.078.595,88</b>	<b>28.771.316,44</b>	<b>32.472.547,24</b>	<b>29.767.687,28</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.359.668,36</b>	<b>64.185.041,18</b>	<b>68.330.412,95</b>	<b>65.462.674,33</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2019	2018	2017	2016
	€ Plan <sup>3</sup>	€ Ergebnis	€ Ergebnis	€ Ergebnis
Umsatzerlöse	70.028.000,00	57.670.426,58	58.623.097,41	59.457.508,32
Bestandsveränderungen	0,00	34.123,59	42.753,51	5.366,95
Andere aktivierte Eigenleistungen	315.000,00	377.849,53	444.953,11	450.189,23
Sonstige betriebliche Erträge	46.000,00	1.560.125,66	2.500.698,34	451.161,40
<b>Summe Erträge</b>	<b>70.389.000,00</b>	<b>59.642.525,36</b>	<b>61.611.502,37</b>	<b>60.364.225,90</b>
Materialaufwand	48.023.000,00	36.807.986,19	35.966.343,07	36.808.043,12
Personalaufwand	8.922.000,00	8.893.831,88	8.512.571,00	8.061.307,60
Abschreibungen	3.400.000,00	3.033.978,62	3.064.779,66	3.066.640,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.396.000,00	5.742.080,73	7.818.389,85	5.395.238,84
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>65.741.000,00</b>	<b>54.477.877,42</b>	<b>55.362.083,58</b>	<b>53.331.230,35</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.648.000,00</b>	<b>5.164.647,94</b>	<b>6.249.418,79</b>	<b>7.032.995,55</b>
Erträge aus Beteiligungen	0,00	42.685,00	23.500,84	35.636,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	0,00	5.344,00	2.844,00	5.594,00
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.464,02	2.373,95	8.241,15
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	575.000,00	448.407,86	588.695,94	620.597,78
Aufwendungen aus Verlustübernahme	33.000,00	769.540,14	796.597,70	576.942,38
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-542.000,00</b>	<b>-1.167.454,98</b>	<b>-1.356.574,85</b>	<b>-1.148.069,01</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.106.000,00</b>	<b>3.997.192,96</b>	<b>4.892.843,94</b>	<b>5.884.926,54</b>
Außerordentl. Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Außerordentl. Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.234.000,00	968.748,77	1.663.213,88	1.571.452,77
Sonstige Steuern	252.000,00	261.221,40	258.169,80	252.213,98
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.620.000,00</b>	<b>2.767.222,79</b>	<b>2.971.460,26</b>	<b>4.061.259,79</b>

<sup>3</sup> Die betragsmäßig großen Abweichungen bei den Umsatzerlösen und den Materialaufwendungen im Vergleich zum Ergebnis des Vorjahres basieren auf innerbetriebliche Umsätze, die in der Endabrechnung verrechnet werden.



## Kennzahlen

<b>Vermögenslage</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anlageintensität (Anlagevermögen*100/Bilanzsumme)	69,27%	64,68%
Umlaufintensität (Umlaufvermögen*100/Bilanzsumme)	30,71%	35,42%
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital*100/Bilanzsumme)	47,78%	45,53%
Anlagedeckung I (Eigenkapital*100/Anlagevermögen)	68,97%	70,51%
<b>Ertragslage</b>		
Kostendeckung (Umsatzerlöse*100/Gesamtaufwand)	101,31%	99,92%
Umsatzrentabilität (Jahresüberschuss*100/Umsatzerlöse)	4,80%	5,07%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss*100/Eigenkapital)	9,44%	10,17%
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresüberschuss + Kosten für FK*100/Bilanzsumme)	5,24%	5,55%

## Verbindungen zum städtischen Haushalt

Teilhaushalt 8	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	1.003.369	1.102.167	1.441.521	1.414.912	751.326

Die Stadt Weinheim erhält eine jährliche Gewinnausschüttung, die im Teilhaushalt 8 „Wirtschaft und Tourismus“, Produktgruppe 5350, „Kombinierte Versorgung“ verbucht wird.

## Lagebericht

### Rahmenbedingungen

#### Grundlage des Unternehmens und externe Einflussfaktoren

Die Stadtwerke Weinheim sind als Energieversorgungsunternehmen mit regionalem Schwerpunkt in Weinheim und Umgebung tätig. Als Querverbundsunternehmen versorgen die Stadtwerke Weinheim ihre Kunden mit Strom, Gas, Wasser und Wärme. Darüber hinaus ist die Stadtwerke Weinheim GmbH in ihren Konzessionsgebieten als Netzbetreiber im Strom- und Gasbereich tätig und betreiben in Weinheim das Hallenbad „HaWei“. Das Tochterunternehmen Weinheimer Busunternehmen GmbH war bis zum 08.12.2018 für den Buslinienbetrieb in Weinheim zuständig.

Auf den Geschäftsverlauf der Stadtwerke nehmen zahlreiche externe Faktoren wesentlichen Einfluss. Dazu gehören vor allem die Entwicklung der Großhandelspreise für Strom und Gas sowie die politisch-regulatorischen Rahmenbedingungen.

Die Dekarbonisierung der Energieversorgung soll mit dem Ausstieg aus Braun- und Steinkohlekraftwerken bis 2038 umgesetzt werden; die letzten Atomkraftwerke werden bereits 2022 ausgeschaltet. Die Energiewende wird die Rahmenbedingungen in der Energiewirtschaft wesentlich verändern.

#### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Mit einem Wachstum von 1,4 % im Jahr 2018 ist die deutsche Wirtschaft das neunte Jahr in Folge gewachsen. Die Wachstumsdynamik hat allerdings an Schwung verloren, nachdem das Wirtschaftswachstum 2016 und 2017 jeweils 2,2 % betrug. In den ersten beiden Quartalen des Jahres 2018 konnte die deutsche Wirtschaft noch zulegen. Im 3. Quartal erfolgte ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorquartal, während das 4. Quartal 2018 von Nullwachstum geprägt war. Dennoch lag das Wachstum 2018 über dem Durchschnittswert der vergangenen 10 Jahre von 1,2 %.

Positive Impulse kamen weiterhin aus dem Inland, während der Saldo von Ein- und Ausfuhren dämpfend wirkte.

Für das Jahr 2019 geht die Bundesregierung aktuell von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,0 % aus.

#### Branchenentwicklung und Wettbewerbssituation

Durch die lange Regierungsbildung tat sich im Jahr 2018 politisch wenig. In 2018 wurde das Energiesammelgesetz verabschiedet; ein Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes, des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes und weiterer Bestimmungen des Energierechts. Nach langen Debatten wurde eine Einigung über einen geregelten Ausstieg aus Braun- und Steinkohlekraftwerken bis 2038 erzielt.

Die Sektorenkopplung, also die energietechnische und energiewirtschaftliche Verknüpfung aus Strom, Wärme, Mobilität und industriellen Prozessen sowie deren Infrastrukturen ist ein bedeutender Baustein für die Umsetzung der Energiewende.

Der Energiemarkt ist geprägt durch viele neue Anbieter, aber auch etablierte Energieversorger, die ihre Produkte inzwischen überregional oder auch bundesweit anbieten. Dies führt weiterhin zu leicht steigenden Wechselquoten gegenüber dem Vorjahr. Nach Angaben des Branchenverbandes BDEW haben seit der Liberalisierung des Strommarktes bis Januar 2019 über 44 % aller Haushaltskunden mindestens einmal ihren Stromversorger gewechselt. Bei der Gasversorgung haben seit der Liberalisierung im Jahr 2007 über 35 % der Kunden mindestens einmal ihren Gaslieferanten gewechselt.

Das Jahr 2018 war mit einer durchschnittlichen Temperatur von 11 Grad C nicht nur wärmer als das Vorjahr, sondern lag auch signifikant über dem 10-jährigen Mittelwert.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. (BDEW) war der Gesamtstromverbrauch der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2018 gegenüber den Vergleichszahlen des Vorjahres nahezu unverändert.

Die monatlichen Verbrauchswerte unterlagen allerdings deutlichen Schwankungen. Der zu warme Januar, die sehr kalten Monate Februar und März, aber auch die Hitzewelle im Juli und Anfang August haben sich auf den monatlichen Stromverbrauch ausgewirkt.

Der Erdgasverbrauch der Bundesrepublik lag nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2018 um 1,6 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres. Auch hier hat sich die Witterung deutlich ausgewirkt. Einem im ersten Quartal gestiegenen Verbrauch standen in den Monaten April bis September teilweise deutlich gesunkene Werte gegenüber. Dem stark rückläufigen Absatz im Wärmemarkt wirkte der verstärkte Einsatz von Gaskraftwerken zur Stromerzeugung entgegen.

#### **Unternehmensentwicklung im Geschäftsjahr 2017**

##### Ertragslage

Die Stadtwerke Weinheim GmbH schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 2,77 Millionen Euro ab.

Im Geschäftsjahr 2018 konnten Kostensteigerungen nicht in vollem Umfang durch Erlöszuwächse aufgefangen werden.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und des Rückgangs des witterungsbedingten Wärmeabsatzes konnte ein gutes Bilanzergebnis erzielt werden.

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderungen TEUR	in %
Betriebsleistungen	62.026	61.661	415	0,7
Betriebsaufwand	-57.123	-55.620	1.503	2,7
Betriebsergebnis	4.903	5.991	-1.088	-18,2
Beteiligungsergebnis	-727	-773	46	6,0
Finanzergebnis	-440	-584	144	24,7
Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
Gewinnsteuern	-969	-1.663	694	41,7
Jahresergebnis	2.767	2.971	-204	-6,9

#### Umsatzentwicklung nach Sparten

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR	in %
Strom	37.713	37.792	-79	-0,2
Gas	12.171	13.228	-1.057	-8,0
Wasser	5.873	5.604	269	4,8
Wärmeversorgung	1.611	1.710	-99	-5,8
Hallenbad	300	289	11	3,8
Grundzuständiger Messstellenbetrieb	2	0	2	0
<b>Summe</b>	<b>57.670</b>	<b>58.623</b>	<b>-953</b>	<b>-1,6</b>

#### Absatzentwicklung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 120.772 Megawattstunden Strom an die Kunden der Stadtwerke Weinheim GmbH geliefert. Das entspricht einem Rückgang um 3,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Gasabsatz ist im Geschäftsjahr 2018 um 6,5 % auf 263.807 Megawattstunden gesunken.

Die Belieferung von Strom- und Gaskunden außerhalb des Netzgebietes der Stadtwerke Weinheim GmbH erfolgt über die Vertriebstochter Urbania GmbH.

Die Abgabe an Trinkwasser ist im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % auf 2.746.000 cbm gestiegen.

Mit insgesamt 16.454 Megawattstunden liegt die Wärmeabgabe um 8,0 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres.

Das Hallenbad besuchten im Berichtsjahr insgesamt 107.080 Besucher. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 1,5 %.

#### Vermögenslage

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR	in %
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	42.507	41.443	1.064	2,6
Umlaufvermögen	18.853	22.742	-3.889	-17,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.360</b>	<b>64.185</b>	<b>-2.825</b>	<b>-4,4</b>
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	29.316	29.220	96	0,3
Ertragszuschüsse	0	0	0	0,0
Rückstellungen	5.965	6.193	-228	-3,7
Darlehen	13.592	14.439	-847	-5,9
Verbindlichkeiten	12.487	14.333	-1.846	-12,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>61.360</b>	<b>64.185</b>	<b>-2.825</b>	<b>-4,4</b>

### Finanzlage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betragen die liquiden Mittel 4,0 Mio. Euro. Die Stichtagsliquidität lag damit deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres (12,5 Mio. Euro).

Bei der Liquiditätsplanung wurde berücksichtigt, dass in der aktuellen Zinsphase für die Liquiditätsvorhaltung Kosten in Form von Verwahrgeldern entstehen. Im Geschäftsjahr 2018 mussten keine Kassenkredite in Anspruch genommen werden.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag im Bereich der Wasserversorgung. Insgesamt wurden 4,3 Mio. Euro in das Sachanlagevermögen investiert.

Es wurden Tilgungen in Höhe von 0,8 Mio. Euro geleistet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine neuen Darlehen aufgenommen.

### **Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt waren im laufenden Geschäftsjahr 138 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Stadtwerke Weinheim GmbH beschäftigt. Davon wurden 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen eines Teilzeitarbeitsverhältnisses beschäftigt.

Der Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nimmt zu. Dazu trägt auch die gute konjunkturelle Entwicklung in vielen Betrieben bei. Darüber hinaus macht sich der demographische Wandel zunehmend bemerkbar.

Die Stadtwerke Weinheim GmbH setzt weiter in starkem Maße auf eine gute Ausbildung der eigenen Nachwuchskräfte. Aus diesem Grund engagieren sich die Stadtwerke auch im Weinheimer Bündnis für Ausbildung und nutzen alle Möglichkeiten, um jungen und engagierten Menschen eine Ausbildung bei den Stadtwerken nahe zu bringen.

Ein weiterer Schwerpunkt wird auf die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gelegt. Im Jahr 2018 wurden insgesamt 136 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) in diesem Bereich investiert.

### **Risiken, Chancen und Ausblick**

Die Rahmenbedingungen in der Energiewirtschaft unterliegen einem beständigen Wandel. Der Fokus liegt dabei auf den drei Megatrends Dekarbonisierung, Digitalisierung und Dezentralisierung.

Wesentliche Risiken sieht die Geschäftsleitung in der digitalen Sicherheit sowie in disruptiven Marktentwicklungen (Änderung von Geschäftsmodellen).

Das klassische Geschäftsmodell der Stadtwerke Weinheim GmbH muss ständig weiterentwickelt werden. Darüber hinaus gilt es, neue Geschäftsfelder zu erschließen und dabei die unternehmerischen Chancen und Risiken im Blick zu behalten.

### Produkte und Wettbewerb

Im Jahr 2018 konnten die Strompreise in der Grundversorgung und bei den Woinemer Stromprodukten stabil gehalten werden.

Während die so genannte Staatsquote, also die Belastung des Stromkunden mit Steuern, Umlagen und Abgaben, in 2018 von 14,43 Ct/ kWh auf 14,27 Cent/ kWh geringfügig gesunken ist, sind die Kosten für Beschaffung, Netzentgelte und Vertrieb gestiegen.

Mit dem neuen Produkt „Woinemer e-mobil“ wendet sich die Stadtwerke Weinheim GmbH an Kunden, die „Freude am Laden“ haben und in das Zeitalter der Elektromobilität einsteigen wollen. Über den reinen Liefervertrag hinaus bieten die Stadtwerke eine „Woinemer Wallbox“ für zu Hause an. Damit kann der Kunde sein Elektrofahrzeug bequem an der Hausinstallation aufladen.

Insgesamt sind derzeit im Stadtgebiet von Weinheim 4 öffentliche Ladesäulen in Betrieb. Vor dem

Stadtwerke-Gebäude im Breitwieserweg wird eine weitere öffentliche Ladesäule kurzfristig in Betrieb genommen.

Zusätzlich zu dem Angebot an öffentlichen Ladesäulen betreibt die Stadtwerke Weinheim GmbH am Standort Breitwieserweg seit vielen Jahren eine Erdgastankstelle, die für Privat- und Firmenkunden und für den eigenen Fuhrpark der Stadtwerke zur Verfügung steht. Die Erdgaspreise konnten im Geschäftsjahr 2018 konstant gehalten werden.

Getreu dem Leitspruch „so nah – so gut“ bietet die Stadtwerke Weinheim GmbH ihren Kunden im Kundenzentrum Stadtwerke den persönlichen Ansprechpartner vor Ort. Aber auch die digitalen Serviceleistungen des Kunden-Online-Portals werden weiter ausgebaut und von den Kunden gerne in Anspruch genommen.

### Netz

Im Rahmen der Kostenprüfung für die dritte Anreizregulierungsperiode wurden die Strom-Netzentgeltanträge auf der Basis der Daten des Jahres 2016 zum 30.06.2017 gestellt. Die Netzentgeltbescheide für die dritte Regulierungsperiode im Strom (2019 bis 2023) lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes noch nicht vor.

Im Sommer 2018 konnte der Grundstein für ein neues Betriebsgebäude für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Netzbetriebes gelegt werden. Mit dem neuen Betriebsgebäude entsteht neben dem Lager der Stadtwerke Weinheim GmbH ein zentraler Betriebsstandort mit kurzen Wegen. Damit können der Netzbetrieb und -ausbau noch effizienter geplant und abgewickelt werden.

Die Anforderungen an den Netzbetrieb, z. B. durch die Integration von Einspeisungen erneuerbarer Energien, aber auch durch den weiteren Ausbau der Elektromobilität, nehmen weiter zu. Gleichzeitig macht sich die gute konjunkturelle Entwicklung bemerkbar, die zu einer hohen Auslastung von Infrastruktur-Dienstleistern und der Baubranche führt. In Verbindung mit dem zunehmenden Fachkräftemangel führt dies zunehmend zu Kapazitätsproblemen sowie zu steigenden Preisen. Vor diesem Hintergrund wird es immer schwieriger, die Effizienzanforderungen der Regulation zu erfüllen.

### Grundzuständiger Messstellenbetrieb

Im Jahr 2018 hat die herausfordernde Aufgabe der flächendeckenden Ausstattung mit digitalen Stromzählern Fahrt aufgenommen. Im Netzgebiet der Stadtwerke Weinheim GmbH wurden mehr als 2.200 Zähler getauscht; im kommenden Jahr sind weitere 3.000 Zähler geplant.

Bis 2020 müssen 10 % aller Haushalte mit den so genannten modernen Messeinrichtungen ausgestattet werden. Diese Stromzähler erfassen den Verbrauch digital und speichern Daten sicher vor Ort. Die Geräte erhalten alle, die weniger als 6.000 kWh jährlich verbrauchen – so sieht es das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende vor.

Stromabnehmer, die mehr als 10.000 kWh verbrauchen, werden bald ein intelligentes Messsystem erhalten, das über eine Kommunikationseinheit verfügt und Daten automatisch übertragen kann.

Derzeit gibt es am Markt allerdings noch keine zertifizierten Geräte.

### Wärme

Mit dem weiteren Ausbau der Wärmenetze wurde die klimaschonende Versorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung weiter ausgebaut. Mit der Baugenossenschaft Weinheim konnte ein Wärmeliefervertrag abgeschlossen werden, in dem zwischen 2019 und 2026 insgesamt rund 450 Wohneinheiten der Genossenschaft im Gebiet „Unter den Burgen“ und Umgebung an das Wärmenetz angeschlossen werden.

Mit Blick auf die notwendige Wärmewende hat der weitere Ausbau der klimaschonenden

Wärmeversorgung eine große strategische Bedeutung.

### Wasser

Die Stadtwerke Weinheim GmbH investiert kontinuierlich in die Versorgungssicherheit. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2016 mit dem Bau einer zweiten Versorgungsleitung zwischen dem Wasserwerk in Hemsbach und dem Versorgungsnetz der Stadtwerke begonnen.

Im Jahr 2018 konnte die Anbindung des ersten Bauabschnitts an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Weinheim GmbH erfolgen.

Mit dem Ziel, das „Engagement für ein sicheres Lebensmittel sichtbarer zu machen“, hat die Stadtwerke Weinheim GmbH gemeinsam mit dem Wasserlieferanten Wasserzweckverband Badische Bergstraße einen neuen Online-Auftritt gestartet. Auf der Homepage des Wasserzweckverbandes können sich die Kundinnen und Kunden z. B. über die Funktionsweise des Wasserwerkes und des Wassernetzes informieren.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Stadtwerke Weinheim GmbH ist im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch das Tochterunternehmen Weinheimer Busunternehmen GmbH (Webu) tätig.

Nach der Ausschreibung der Konzession für das Buslinienbündel Weinheim hat der Aufgabenträger Rhein-Neckar-Kreis eine Vergabeentscheidung getroffen. Mit dem Ablauf der Buslinienkonzession im Dezember 2018 hat die Webu GmbH den operativen Geschäftsbetrieb eingestellt.

### Hallenbad

Das Angebot des Hallenbades HaWei erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Durch die ständigen Investitionen in die Technik sowie in die Attraktivität des Hallenbades und ein buntes Veranstaltungs-programm entwickeln sich die Besucherzahlen weiterhin positiv.

### Risikomanagement

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle erkennbaren Chancen und Risiken, die sich aus der gesamten Unternehmenstätigkeit ergeben, fortlaufend analysiert und bewertet.

Die Energiewende ist in vollem Gange. Die klassischen Geschäftsmodelle verändern sich. Die rasante digitale Entwicklung führt dazu, dass in immer schnellerem Maße neue Prozesse und Geschäftsmodelle entstehen, aber auch wieder verschwinden.

Hier gilt es, in einem unübersichtlichen und dynamischen Umfeld keine Trends oder Entwicklungen zu verpassen.

Das Risikomanagement bildet mit einer fundierten Analyse und Bewertung der erkennbaren Chancen und Risiken die Basis, um die strategische Ausrichtung des Unternehmens weiterhin erfolgreich gestalten zu können.

### Prognosebericht

Die Entwicklung der Umsatzerlöse sowie des Jahresergebnisses der einzelnen Sparten bilden wichtige finanzielle Leistungsindikatoren.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird bei Umsatzerlösen in Höhe von 57,9 Mio. Euro mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 2,6 Mio. Euro gerechnet. Auf Grund des Witterungsverlaufs ist die Entwicklung im ersten Quartal gegenüber den Vergleichszahlen des Vorjahres, insbesondere in den temperaturabhängigen Bereichen Strom, Gas und Wärme negativ.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts ist jedoch noch nicht abschätzbar, ob diese Rückgänge im Verlauf des Jahres noch kompensiert werden können. Trotz des bisher schwierigen Verlaufs des Geschäftsjahres ist die Stadtwerke Weinheim GmbH zuversichtlich, dass am Ende des Geschäftsjahres die Ziele für 2019 erreicht werden können.

## 4.1 Weinheimer Busunternehmen GmbH



<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
<b>Sitz:</b>	Weinheim	
<b>Gründung:</b>	30. Juni 1997	
<b>Aufgaben:</b>	Durchführung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere des Linienbusverkehrs innerhalb der Stadt Weinheim und Umgebung.	
<b>Stammkapital:</b>	25.564,59 €	
<b>Gesellschafter:</b>	Stadtwerke Weinheim GmbH	18.304,25 € (71,60 %)
	ab 16. August 2018 alleiniger Gesellschafter	
	MVV Verkehr GmbH (bis 16. August 2018)	7.260,34 € (28,40 %)
<b>Organe:</b>	Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Gesellschaftsversammlung	
<b>Geschäftsführer:</b>	Peter Krämer	
<b>Aufsichtsrat:</b>	OB Heiner Bernhard, Vorsitzender, bis August 2018	
	EBM Dr. Torsten Fetzner, ab September 2018	
	Martin in der Beek, stellv. Vorsitzender (RNV GmbH)	
	StR Dr. Andreas Marg	
	StR Carola Meyer	
	StR Dr. Mark Schüssler	
	Christian Volz (RNV GmbH)	
	Der Gesellschaftsvertrag wurde im April 2019 dahingehend geändert, dass kein Aufsichtsrat mehr besteht. Im Berichtsjahr 2018 fand eine Sitzung des Aufsichtsrates statt.	
<b>Aufwendungen für die Organe:</b>	Das Sitzungsgeld für die Mitglieder des Aufsichtsrates der Weinheimer Busunternehmen GmbH betragen 2018 insgesamt 360 € (2017: 720 €).	
<b>Personal:</b>	Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.	

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Es besteht derzeit keine Verbindung zum städtischen Haushalt.

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR	2015 EUR
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen	0,00	500,00	500,00	500,00
<b>Umlaufvermögen</b>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	109.511,28	156.337,93	197.814,18	231.823,00
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	108.577,81	204.879,20	149.393,30	114.877,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>218.089,09</b>	<b>361.717,13</b>	<b>347.707,48</b>	<b>347.200,00</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>				
Stammkapital	25.564,59	25.564,59	25.564,59	25.565,00
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.900,00</b>	<b>1.900,00</b>	<b>26.900,00</b>	<b>1.900,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>190.624,50</b>	<b>334.252,54</b>	<b>295.242,89</b>	<b>319.735,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>218.089,09</b>	<b>361.717,13</b>	<b>347.707,48</b>	<b>347.200,00</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse	1.046.450,79	1.074.571,24	1.367.958,21	1.352.514,00
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	2.414,87	0,00	107,00
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.046.450,79</b>	<b>1.076.986,11</b>	<b>1.367.958,21</b>	<b>1.352.621,00</b>
Materialaufwand	1.773.455,01	1.822.386,66	1.840.132,10	1.834.986,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	42.535,92	51.197,15	104.768,49	54.232,00
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.815.990,93</b>	<b>1.873.583,81</b>	<b>1.944.900,59</b>	<b>1.889.218,00</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-769.540,14</b>	<b>-796.597,70</b>	<b>-576.942,38</b>	<b>-536.597,00</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00	116,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>116,00</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-769.540,14</b>	<b>-796.597,70</b>	<b>-576.942,38</b>	<b>-536.481,00</b>
Erträge aus Verlustübernahme	769.540,14	796.597,70	576.942,38	536.481,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## Kennzahlen

<b>Vermögenslage</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Anlageintensität (Anlagevermögen*100/Bilanzsumme)	0,00 %	0,14 %
Umlaufintensität (Umlaufvermögen*100/Bilanzsumme)	100,00 %	99,86 %
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital*100/Bilanzsumme)	11,72 %	7,07 %
Anlagedeckung I (Eigenkapital*100/Anlagevermögen)	0,00 %	5112,92 %
<b>Ertragslage</b>		
Kostendeckung (Umsatzerlöse*100/Gesamtaufwand)	57,62 %	57,35 %
Umsatzrentabilität (Verlustübernahme*100/Umsatzerlöse)	-73,54 %	-74,13 %

## Lagebericht

Die Weinheimer Busunternehmen GmbH hat zum 30. Juni 1997 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Gesellschafter waren die Stadtwerke Weinheim GmbH (71,6 %) und die MVV Verkehr GmbH (28,4 %). Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 16. August 2018 haben die Stadtwerke Weinheim GmbH die bisherigen Geschäftsanteile der MVV Verkehr GmbH übernommen. Die Stadtwerke Weinheim GmbH ist damit alleiniger Gesellschafter der Weinheimer Busunternehmen GmbH.

Die Gesellschaft hat bis zum Fahrplanwechsel am 09. Dezember 2018 den öffentlichen Personennahverkehr auf folgenden Linien des Buslinienbündels Weinheim betrieben:

- VRN-Linie 631: von Weinheim/Sulzbach West nach Weinheim/Ofling/Waid
- VRN-Linie 632/632a: Laudenschbach Nord bzw. Hemsbach/Wiesensee nach Ritschweiler bzw. Lützelbach/Bahnhof
- VRN-Linie 633: Ringlinie Weinheim Hauptbahnhof/Weststadt
- VRN-Linie 634: Ringlinie Weinheim Hauptbahnhof/Weststadt

Alle Buslinien waren in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar integriert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 557.998 (im Vorjahr: 584.098) Nutzwagenkilometer zurückgelegt.

Der Buslinienverkehr wurde im Rahmen eines Konsortialvertrages von der V-Bus GmbH durchgeführt. Mit dem Auslaufen der Konzession für das Buslinienbündel Weinheim endete der Konsortialvertrag mit der V-Bus GmbH.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Fehlbetrag aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 769.540,14 € (2017: 796.597,70 €) ab.

Gemäß § 3 Abs. 1 des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Stadtwerke Weinheim GmbH und der Weinheimer Busunternehmen GmbH wird der ausgewiesene Verlust von der Stadtwerke Weinheim GmbH abgedeckt.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Geschäftsbetrieb der Gesellschaft war an die Laufzeit der Konzession des Buslinienbündels Weinheim gebunden. Mit dem Auslauf dieser Konzession hat die Gesellschaft den operativen Geschäftsbetrieb eingestellt. Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, so dass sich aus der Einstellung des Geschäftsbetriebes keine direkten personellen Auswirkungen ergeben.

Mit dem Erwerb der bisherigen Geschäftsanteile der MVV Verkehr GmbH ist die Stadtwerke Weinheim GmbH nun alleiniger Gesellschafter der Weinheimer Busunternehmen GmbH. Eine Entscheidung über eine Auflösung oder über eine Neuausrichtung der Gesellschaft wurde bisher noch nicht getroffen.

## 4.2 Urbania GmbH – Gesellschaft für Energievertrieb und –handel



<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	
<b>Sitz:</b>	Weinheim	
<b>Gründung:</b>	13. September 2001	
<b>Aufgaben:</b>	Gegenstand des Unternehmens ist der Energievertrieb und –handel sowie die Erbringung von Dienstleistungen und Nebengeschäften, die mit dem Unternehmensgegenstand in Verbindung stehen.	
<b>Stammkapital:</b>	50.000 €	
<b>Gesellschafter:</b>	Stadtwerke Weinheim GmbH	25.000 € (50,00%)
	Stadtwerke Schwetzingen GmbH & Co. KG	25.000 € (50,00%)
<b>Organe:</b>	Geschäftsführer, Gesellschafterversammlung	
<b>Geschäftsführer:</b>	Martina Braun, Stadtwerke Schwetzingen GmbH & Co. KG Peter Krämer, Stadtwerke Weinheim GmbH	

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Es besteht derzeit keine Verbindung zum städtischen Haushalt.

### Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017
	€	€
Umsatzerlöse	7.688.193,64	5.972.472,37
Sonstige betriebliche Erträge	2.709,07	2.004,55
<b>Summe Erträge</b>	<b>7.690.902,71</b>	<b>5.974.476,92</b>
Materialaufwand	7.351.706,19	5.549.533,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	249.763,20	236.613,35
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>7.601.469,39</b>	<b>5.786.146,79</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>89.433,32</b>	<b>188.330,13</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	109,63	23,20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	25.980,95	-20.623,26
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>63.562,00</b>	<b>167.730,07</b>
Sonstige Steuern	335,33	1.669,88
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>63.226,67</b>	<b>169.399,95</b>

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.599.861,94	2.224.989,32
Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	139.809,65	69.351,02
Guthaben bei Kreditinstituten	811.302,66	819.985,35
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	4.865,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.555.839,25</b>	<b>3.114.325,69</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	50.000,00	50.000,00
Verlustvortrag	71.927,84	-97.472,11
Jahresüberschuss	63.226,67	169.399,95
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	46.604,21	20.623,26
sonstige Rückstellungen	47.300,00	2.300,00
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	518.437,71	493.107,02
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	830.364,08	753.866,60
sonstige Verbindlichkeiten	1.927.978,74	1.722.500,97
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.555.839,25</b>	<b>3.114.325,69</b>

## Kennzahlen

<b>Vermögenslage</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Umlaufintensität (Umlaufvermögen*100/Bilanzsumme)	77,05%	73,67%
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital*100/Bilanzsumme)	5,21%	3,92%
<b>Ertragslage</b>		
Kostendeckung (Umsatzerlöse*100/Gesamtaufwand)	101,14%	103,22%
Umsatzrentabilität (Jahresüberschuss*100/Umsatzerlöse)	0,82%	2,84%
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss*100/Eigenkapital)	34,15%	138,93%

## Lagebericht

Die Urbania GmbH für Energievertrieb und –handel ist eine gemeinsame Vertriebsgesellschaft der Stadtwerke Schwetzingen GmbH & Co. KG sowie der Stadtwerke Weinheim GmbH. Gegenstand des Unternehmens sind der Energievertrieb und –handel sowie die Erbringung von Dienstleistungen und Nebengeschäften, die mit dem Unternehmensgegenstand in Verbindung stehen.

Die Gesellschaft hat im Februar 2012 unter dem Markennamen „Meine Stadt Energie“ mit dem operativen Geschäftsbetrieb begonnen.

### Branchenentwicklung und Wettbewerbssituation

Das Jahr 2018 war mit einer durchschnittlichen Temperatur von 11 Grad nicht nur wärmer als das Vorjahr, sondern lag auch signifikant über dem 10-jährigen Mittel.

Nach den vorläufigen Berechnungen des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) war der Stromverbrauch im Jahr 2018 gegenüber den Vergleichszahlen des Vorjahres nahezu unverändert. Die monatlichen Verbrauchswerte unterlagen allerdings deutlichen Schwankungen. Wesentliche Abweichungen haben sich durch den warmen Januar und die sehr kalten Monate Februar und März ergeben, aber auch die Hitzewelle im Juli und Anfang August hat sich auf den monatlichen Stromverbrauch ausgewirkt.

Der Erdgasverbrauch lag nach vorläufigen Zahlen im Jahr 2018 um 1,6 % unter den Vergleichszahlen des Vorjahres. Auch hier hat sich die Witterung deutlich ausgewirkt. Einem im ersten Quartal gestiegenen Verbrauch standen in den Monaten April bis September teilweise deutlich gesunkene Werte gegenüber.

### Unternehmensentwicklung

Zum 31.12.2018 hat die Gesellschaft 3.992 Kunden mit Strom oder Gas versorgt. Gegenüber der Vergleichszahl des Vorjahres entspricht dies einem Kundenanstieg um 24,2 %.

Die Stromabgabe lag mit 33.837 MWh (2017: 22.603 MWh) um 49,7 % deutlich über den Vorjahreswerten. Im Segment der Haushaltskunden konnte ein Mengenzuwachs um 22 % auf 9.987 MWh erzielt werden. Der verbleibende Mengenzuwachs wurde im Segment der Sondervertragskunden erzielt.

Die Gasabgabe lag mit 51.398 MWh um 10,4 % unter dem Vorjahresergebnis. Im Segment der Haushaltskunden wurden 15.171 MWh Gas geliefert. Dies entspricht einem Rückgang um 2,5 %.

### Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Im Bereich der Haushaltskunden sind die Abgabemengen je Kunde über die Zeitachse relativ konstant. Im Bereich der Sondervertragskunden sind die Schwankungsbreiten dagegen erheblich größer. Dies ist auf die unterschiedlichen Abnahmestrukturen bei den Sondervertragskunden sowie darauf zurückzuführen, dass Sonderverträge in der Regel in bestimmten Zeitabständen von den Kunden neu ausgeschrieben werden. Daraus ergibt sich naturgemäß, dass das Kundensegment der Sondervertragskunden größerer Schwankungen unterliegt, wie das Kundensegment der Haushaltskunden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts versorgt die Gesellschaft 4.712 Kunden mit Strom oder Gas. Gegenüber der Kundenzahl zum Bilanzstichtag 31.12.2018 entspricht dies einem Zuwachs um 18,0 %. Im Bereich der Haushaltskunden wird ein kontinuierlicher Ausbau des Kundenstammes angestrebt. Während bei den Stromkunden ein kontinuierliches Wachstum verzeichnet werden kann, muss im Bereich der Gas-Haushaltskunden ein eher stagnierender Kundebestand festgestellt werden. Mit der zunehmenden Durchdringung des Marktgebietes wird der Aufwand größer, um neue Kunden für das Unternehmen gewinnen zu können.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 63.226,67 Euro (2017: 169.399,95 Euro). Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

In der Mittelfristplanung wird mit einem kontinuierlichen Ausbau der Kundenzahlen und positiven Unternehmensergebnissen gerechnet. Für 2019 wird mit einem etwas höheren Unternehmensergebnis als in 2018 gerechnet.

## 4.3 Wasserzweckverband Badische Bergstraße



<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband	
<b>Sitz:</b>	Weinheim	
<b>Aufgaben:</b>	Erschließung, Förderung und Lieferung von Trinkwasser an die Verbandsmitglieder.	
<b>Stammkapital:</b>	1.194.950,29 €	
<b>Gesellschafter:</b>	Stadtwerke Weinheim GmbH	968.997,06 € (81,09 %)
	Stadt Hemsbach	162.655,04 € (13,61 %)
	Gemeinde Laudenbach	63.298,19 € (5,30 %)
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung, Verbandsvorsitzender	
<b>Geschäftsleitung:</b>	Peter Krämer (Geschäftsführer) Helmut Röder (Verbandsrechner)	
<b>Verbandsversammlung:</b>	OB Heiner Bernhard, Vorsitzender (Weinheim), bis August 2018 BM Herrmann Lenz, stellv. Vorsitzender (Laudenbach) BM Dr. Torsten Fetzner, Vorsitzender ab Dezember 2018 (Weinheim) StR Helge Eidt (Weinheim) StR Rolf Emenlauer (Weinheim) StR Klaus Flößer (Weinheim) StR Holger Haring (Weinheim) StRin Elisabeth Kramer (Weinheim) StR Gerhard Mackert (Weinheim), bis Juli 2018 StR Hans Mazur (Weinheim) StR Dr. Günter Bairo (Weinheim), ab Dezember 2018 StR Stefan Müller (Weinheim) StRin Cornelia Münch-Schröder (Weinheim) StR Axel Ankenbrand (Hemsbach) StRin Elke Ehret (Hemsbach) StR Thomas Eitel (Hemsbach), bis Juli 2018 StR Christian Falter (Hemsbach), bis Juli 2018 BM Jürgen Kirchner (Hemsbach) StR Manuel Dein (Hemsbach), ab Juli 2018 StR Thorsten Rheinfrank (Hemsbach), ab Juli 2018 GR Dieter Ehle (Laudenbach) GR Martin Lohmeier (Laudenbach)	
<b>Eigene Beteiligung:</b>	50,00 € am Badischen Gemeinde-Versicherungsverband	

**Aufwendungen für die**

**Organe:** Die Aufwandsentschädigung an Geschäftsleitung, Verbandsrechner, Verbandsvorsitzenden und dessen Stellvertreter betragen 2018 20.560,00 € (2017: 22.800,00 €). An Sitzungsgeldern wurden 1.650,00 € (2017: 2.550,00 €) an die Verbandsversammlung ausgezahlt.

**Personal:** Im Geschäftsjahr 2018 waren beschäftigt:  
1 Betriebsleiter und 3 Facharbeiter

**Verbindung zum städtischen Haushalt**

Es besteht derzeit keine direkte Verbindung zum städtischen Haushalt.

**Bilanz****Aktiva**

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	1.048.181,51	1.064.843,51
Finanzanlagen	50,00	50,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	7.338,09	8.451,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	68.766,59	82.372,22
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	396.929,50	415.032,36
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.521.265,69</b>	<b>1.570.749,26</b>

**Passiva**

<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	1.194.950,29	1.194.950,29
Rücklagen	187.955,24	187.955,24
<b>Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	1.100,00	3.100,00
Verbindlichkeiten	137.260,16	184.743,73
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.521.265,69</b>	<b>1.570.749,26</b>

**Kennzahlen**

<b>Vermögenslage</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anlageintensität (Anlagevermögen*100/Bilanzsumme)	68,91%	67,80%
Umlaufintensität (Umlaufvermögen*100/Bilanzsumme)	31,09%	32,20%
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital*100/Bilanzsumme)	90,90%	88,04%
Anlagedeckung I (Eigenkapital*100/Anlagevermögen)	131,93%	129,86%
<b>Ertragslage</b>		
Kostendeckung (Umsatzerlöse*100/Gesamtaufwand)	95,18%	95,81%



## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017
	€	€
	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse	1.385.022,19	1.311.269,10
Sonstige betriebliche Erträge	73.842,03	60.858,08
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.458.864,22</b>	<b>1.372.127,18</b>
Materialaufwand	556.504,04	506.799,39
Personalaufwand	334.875,93	315.618,33
Abschreibungen	96.139,26	104.674,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen	467.627,77	441.475,12
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.455.147,00</b>	<b>1.368.567,29</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.717,22</b>	<b>3.559,89</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.717,22</b>	<b>3.559,89</b>
Sonstige Steuern	3.717,22	3.559,89
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Lagebericht

Aufgabe des Verbandes ist die Erschließung, Förderung und Lieferung von Trinkwasser an die Verbandsmitglieder Weinheim, Hemsbach und Laudenbach. Dazu wurde auf der Gemarkung Hemsbach im Bereich der Weschnitzsiedlung ein Wasserwerk errichtet, das derzeit mit 8 Tiefbrunnen betrieben wird.

Neben den Verbandsmitgliedern wird der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Eichelberg aufgrund eines Wasserlieferungsvertrages vom 01. Juli 2010 mit Trinkwasser beliefert. Eine kleine Teilmenge wird an die Nachbargemeinden Birkenau und Hirschberg geliefert. Nach § 1 Ziff. 4 der Verbandssatzung in der Fassung vom 09. Juli 2001 ist eine Gewinnerzielungsabsicht ausgeschlossen.

Mit dem Übergang der Stadtwerke Weinheim vom Eigenbetrieb zu einer Gesellschaft des privaten Rechts (GmbH) im Jahr 1999 übernahm die Stadtwerke Weinheim GmbH die Mitgliedschaft für die Stadt Weinheim.

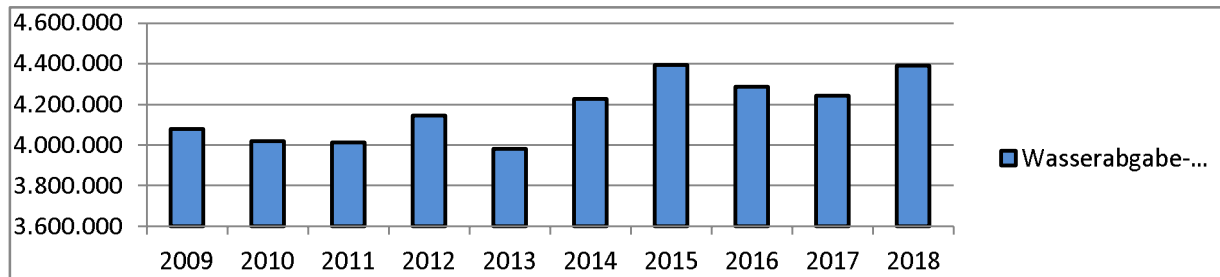
Die Qualität des Trinkwassers hat weiterhin eine hohe Güte.

Durch ständige Erneuerungen und Investitionen kann der notwendige Stand der Technik im Wasserwerk erhalten werden, um die Bevölkerung auch im Geschäftsjahr 2019 sicher und preiswert mit Trinkwasser versorgen zu können.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Berichtsjahr folgende Wassermengen an die Verbandsmitglieder sowie an den Eichelbergverband geliefert:

	2018		2017	
	Mio. m <sup>3</sup>		Mio. m <sup>3</sup>	
Stadtwerke Weinheim	3,06	70,14%	2,90	68,68%
Stadt Hemsbach	0,61	14,07%	0,63	14,86%
Gemeinde Laudenbach	0,28	6,31%	0,28	6,65%
Eichelbergverband	0,41	9,48%	0,41	9,82%
	4,37	100,00%	4,22	100,00%

Die Wasserabgabe liegt um 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der Wasserabgabemengen seit 2009 dargestellt.



Insgesamt sind 4.392.775 m<sup>3</sup> Wasser (gelieferte Trinkwassermenge zuzüglich betriebsnotwendiger Wassermenge der Filterspülung und Eigenverbrauch) aus den Brunnen gefördert worden (2017: 4.243.200 m<sup>3</sup>).

Auf der Basis der jährlichen Abgabemengen errechnet sich der Umlageschlüssel der Betriebskosten wie folgt:

	2018	
Stadtwerke Weinheim	70,14%	904.022,50 €
Stadt Hemsbach	14,07%	181.345,83 €
Gemeinde Laudenschbach	6,31%	81.328,51 €
Eichelbergverband	9,48%	122.186,10 €
	100,00%	1.288.882,94 €

Die Finanzkostenumlage wird nach der festbestellten täglichen Bezugsmenge ermittelt.

	Festbestellte Bezugsmenge		
	m <sup>3</sup> /Tag		
Stadtwerke Weinheim	17.000	69,10%	66.432,23 €
Stadt Hemsbach	4.200	17,10%	16.439,81 €
Gemeinde Laudenschbach	1.200	4,90%	4.710,82 €
Eichelbergverband	2.200	8,90%	8.556,39 €
	24.600,00	100,00%	96.139,25 €

Gemäß § 12 Abs. 3 der Satzung des Wasserzweckverbandes ist die Finanzkostenumlage neu zu bestimmen, wenn ein Mitglied die festbestellten Bezugsmengen an mehr als 20 Tagen im Jahr um mehr als 10 Prozent überschreitet. Im Geschäftsjahr 2018 ist dies nicht der Fall gewesen.

	2018	2017	Veränderung
	Cent/cbm	Cent/cbm	
Betriebskosten	29,50	28,60	3,20%
Finanzkosten	2,20	2,50	-12,00%
Gesamt	31,70	31,10	1,90%

Die Liquidität des Verbandes war jederzeit gesichert.

Der Jahresabschluss und der Jahresbericht 2017 wurden von der Verbandsversammlung am 03. Juli 2018 festgestellt. Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim hat gemäß § 11 Abs. 1 der Verbandssatzung den Jahresabschluss 2017 geprüft.

Der Jahresabschluss 2017 wurde in den „Weinheimer Nachrichten“ vom 06. Juli 2018 veröffentlicht.

## 4.4 Zweckverband Gruppenwasserversorgung Eichelberg Wilhelmsfeld (Odenwald)

<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband	
<b>Sitz:</b>	Wilhelmsfeld	
<b>Gründung:</b>	1958	
<b>Aufgaben:</b>	Aufgabe des Zweckverbandes ist die Versorgung der Verbandsgemeinden mit Trink- und Brauchwasser.	
<b>Stammkapital:</b>	498.000,00 €	
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Stadtwerke Weinheim GmbH	143.424,00 € (28,80 %)
	Stadt Schriesheim	116.532,00 € (23,40 %)
	Gemeinde Heiligkreuzsteinach	51.792,00 € (10,40 %)
	Gemeinde Wilhelmsfeld	186.252,00 € (37,40 %)
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung, Verbandsvorsitzender	
<b>Verbandsversammlung:</b>	BM Christoph Oeldorf, Vorsitzender ab 01.07.2017 (Wilhelmsfeld) OB Heiner Bernhard, stellv. Vorsitzender bis August 2018, Weinheim GR Domenico Esposito, Wilhelmsfeld GR Stefan Lenz, Wilhelmsfeld GR Dr. Jochen Schwarz, Wilhelmsfeld Peter Krämer, Geschäftsführer Stadtwerke Weinheim, Weinheim OVin Heide Maser, Weinheim-Oberflockenbach OR Theo Groß, Weinheim-Rippenweier OV Karl-Friedrich Kippenhan, Weinheim-Ritschweier BM Hansjörg Höfer, Schriesheim OV Dr. Herbert Kraus, Schriesheim-Altenbach OVin Rosemarie Edelmann, Schriesheim-Ursenbach BMin Sieglinde Pfahl, Heiligkreuzsteinach	
<b>Eigene Beteiligung:</b>	350,00 € am Badischen Gemeinde-Versicherungsverband	
<b>Aufwendungen für die Organe:</b>	Die Aufwandsentschädigung an den Verbandsvorsitzenden, seinen Stellvertreter, den Verbandsrechner und den Verbandsschriftführer betragen inklusive Steuern 10.891,84€ (2017: 11.168 €). Die Verbandsversammlung erhielt 660,00 € (2017: 630 €) an Sitzungsgeldern.	
<b>Personal:</b>	Der Verband beschäftigt zwei Wassermeister	

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Es besteht keine direkte Verbindung zum städtischen Haushalt.

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	153.280,79 €	153.280,79 €
Sachanlagen	4.100.842,95 €	4.139.504,63 €
Finanzanlagen	350,00 €	350,00 €
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	17.110,60 €	16.334,79 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	53.349,48 €	38.286,16 €
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	921.818,23 €	872.630,15 €
Rechnungsabgrenzungsposten	3.003,84 €	3.003,84 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.249.755,89 €</b>	<b>5.223.390,36 €</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	498.000,00 €	498.000,00 €
Rücklagen	4.560.139,56 €	4.560.139,56 €
<b>Rückstellungen</b>	<b>31.404,27 €</b>	<b>40.862,81 €</b>
Verbindlichkeiten	160.212,06 €	124.387,99 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.249.755,89 €</b>	<b>5.223.390,36 €</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017
	€ Ergebnis	€ Ergebnis
Umsatzerlöse	855.847,70	847.621,94
Sonstige betriebliche Erträge	27.298,27	36.930,41
<b>Summe Erträge</b>	<b>883.145,97</b>	<b>884.552,35</b>
Materialaufwand	426.023,29	406.176,24
Personalaufwand	151.679,64	141.057,24
Abschreibungen	262.838,74	289.506,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	39.646,46	41.207,43
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>880.188,13</b>	<b>877.947,14</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.957,84</b>	<b>6.605,21</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	105,00	107,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.497,83	5.270,48
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.565,01</b>	<b>1.442,23</b>
Sonstige Steuern	1.565,01	1.442,33
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,10</b>

## Kennzahlen

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Vermögenslage</b>		
Anlageintensität (Anlagevermögen*100/Bilanzsumme)	81,04%	82,19%
Umlaufintensität (Umlaufvermögen*100/Bilanzsumme)	18,96%	17,81%
<b>Finanzlage</b>		
Eigenkapitalquote (Eigenkapital*100/Bilanzsumme)	96,35%	96,84%
Anlagedeckung I (Eigenkapital*100/Anlagevermögen)	118,89%	117,82%
<b>Ertragslage</b>		
Kostendeckung (Umsatzerlöse*100/Gesamtaufwand)	97,23%	96,55%

## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht im Sinne der Eigenbetriebsverordnung. Der folgende Bericht basiert auf dem Jahresabschluss und dem Jahresbericht des Zweckverbandes.

Die Verbandsgemeinden hatten im Berichtszeitraum 2018 einen Bedarf an Betriebskostenumlage von 855.847,70 € zu decken (2017: 847.921,94 €). Er verteilte sich wie folgt:

Gemeinde	Wasserverbrauch 2018 m <sup>3</sup>	Wasserverbrauch 2017 m <sup>3</sup>	Umlage 2018 Euro	Umlage 2017 Euro
Heiligkreuzsteinach	70.751	64.125	110.505,77	101.770,43
Schriesheim	116.489	111.989	181.943,82	177.733,64
Weinheim	198.559	190.158	310.128,70	301.792,78
Wilhelmsfeld	162.155	167.810	253.269,41	266.325,09
	<b>547.954</b>	<b>534.082</b>	<b>855.847,70</b>	<b>847.621,94</b>

Umlagemaßstab für die Betriebskostenumlage ist der auf den 31.12.2018 festgestellte Wasserverbrauch. Der Wasserverbrauch 2018 betrug 547.954 m<sup>3</sup>. Das entspricht einem Wasserpreis von 1,56 €/m<sup>3</sup> (2017: 1,59 €/m<sup>3</sup>). Im Wirtschaftsjahr 2018 wurde vom Wasserzweckverband Badische Bergstraße 419.899 m<sup>3</sup> (2017: 414.771 m<sup>3</sup>) geliefert.

Für den Jahresabschluss und den Jahresbericht 2018 wurden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) sowie der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in Anlehnung an das Bilanzrichtliniengesetz angewendet. Grundlage für die sinngemäße Anwendung der für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe geltenden Vorschriften bildet § 12 der Verbandssatzung.

Fachaufsichtsbehörde ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises. Rechtsaufsichtsbehörde ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Heidelberg.

Die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg hat im September 2013 die Wirtschaftsführung, das Rechnungswesen sowie die Vermögensverwaltung in den Wirtschaftsjahren 2006 bis einschließlich 2012 geprüft. Die Bestätigung über den Abschluss des Prüfungsverfahrens wurde durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis am 15.08.2014 erteilt.

Der neue Wasserlieferungsvertrag wurde am 28.09.2010 unterzeichnet. Am 21.11.2014 wurde mit den Stadtwerken Weinheim GmbH ein neuer Wasserdurchleitungsvertrag abgeschlossen. Der neue Vertrag läuft vom 01.07.2014 bis zum 30.06.2030. Im Wasserlieferungsvertrag (§2) ist vereinbart, dass der Eichelbergverband bzw. dessen Vorsitzender beim Wasserzweckverband Badische Bergstraße einen Beraterstatus erhält.

## 5. GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH

<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	13. September 2001
<b>Aufgaben:</b>	<p>Beteiligung als persönlich haftende, geschäftsführende Gesellschafterin an einer Kommanditgesellschaft, die die Errichtung, das Halten und die Verwaltung von in Weinheim gelegenen, kommunal genutzten Immobilien zum Gegenstand hat.</p> <p>Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte vornehmen, die der Erreichung und Förderung des Gesellschaftszwecks dienlich sein können.</p>
<b>Stammkapital:</b>	25.000,00 €
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Weinheim (100,00 %)
<b>Organe:</b>	Geschäftsführer, Gesellschaftsversammlung
<b>Geschäftsführer:</b>	<p>Oberbürgermeister Heiner Bernhard, bis August 2018</p> <p>Herr Heiner Bernhard, bis 27.02.2019</p> <p>Erster Bürgermeister Dr. Torsten Fetzner ab 27.02.2019</p>
<b>Gesellschafts- -versammlung:</b>	Stadt Weinheim

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Es besteht keine direkte Verbindung zum städtischen Haushalt.

### Bilanz

#### Aktiva

	2018 / EUR	2017 / EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	0,00	0,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
sonstige Vermögensgegenstände	1.976,28	2.396,16
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	24.508,05	23.932,95
<b>Bilanzsumme</b>	<b>26.484,33</b>	<b>26.329,11</b>

#### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	25.000,00	25.000,00
<b>Rückstellungen</b>	<b>1.440,30</b>	<b>1.309,30</b>
Verbindlichkeiten	44,03	19,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>26.484,33</b>	<b>26.329,11</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017
	€	€
	Ergebnis	Ergebnis
Sonstige betriebliche Erträge	1.435,04	1.413,58
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.435,04</b>	<b>1.413,58</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.435,04	1.413,58
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.435,04</b>	<b>1.413,58</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Lagebericht

Die GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH wurde mit Anteilsübertragung vom 29. Juni 2007 von der Stadt Weinheim erworben.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung als persönlich haftende, geschäftsführende Gesellschafterin an einer Kommanditgesellschaft, die die Errichtung, das Halten und die Verwaltung von in Weinheim gelegenen, kommunal genutzten Immobilien zum Gegenstand hat.

Gesellschafterin ist die Stadt Weinheim mit Geschäftsanteilen von 100 Prozent.

Die Gesellschaft hat seit Februar 2009 die Geschäftsführung der GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG inne.

Im Geschäftsjahr 2018 sind nur Geschäftsvorfälle getätigt worden, die den Pflichtaufgaben der Geschäftsführung entsprechend erforderlich waren.

Die zur Führung der GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH entstandenen Aufwendungen 2018 von 1.435,04 € werden der GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG gemäß § 7 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG in Rechnung gestellt.

Ereignisse, die zu einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Kommanditgesellschaft aus der persönlichen Haftung führen, sind bis zum heutigen Tag nicht bekannt geworden. Aus der Beteiligung sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigten Risiken erkennbar.

Auch in den folgenden Jahren ist aufgrund der Übernahme der zur Führung der Geschäfte entstandenen Aufwendungen durch die GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen.



## 6. GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG

<b>Rechtsform:</b>	Kommanditgesellschaft	
<b>Sitz:</b>	Weinheim	
<b>Gründung:</b>	24. Oktober 2002	
<b>Aufgaben:</b>	Errichtung, Verwaltung und der Besitz von Kommunalimmobilien aller Art für die Stadt Weinheim.	
<b>Stammkapital:</b>	50.000,00 €	
<b>Gesellschafter:</b>	<u>Komplementärin:</u> GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH	<u>Kommanditisten:</u> Stadt Weinheim 45.000,00 € (90 %) Freudenberg SE 5.000,00 € (10 %)
<b>Organe:</b>	Gesellschaftsversammlung, Beirat	
<b>Geschäftsführer:</b>	GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH	
<b>Beirat:</b>	OB Heinrich Bernhard, EBM Dr. Torsten Fetzner, Christoph Mosmann	
<b>Aufwendungen für die Organe:</b>	Der Beirat hat im Geschäftsjahr 2018 keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.	
<b>Personal:</b>	Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.	

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Verbuchung erfolgt im Teilhaushalt 8 „Wirtschaft und Tourismus“, Produktgruppe 5730 „Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen“.

Teilhaushalt 8	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	3.708,83	3.769,68	3.972	3.948	3.209

### Bilanz

#### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	46.407,81	45.000,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
sonstige Vermögensgegenstände	3.708,83	4.668,39
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	4.283,67	4.995,91
<b>Bilanzsumme</b>	<b>54.400,31</b>	<b>54.664,30</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	50.000,00	50.000,00
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.424,03</b>	<b>2.268,14</b>
Verbindlichkeiten	1.976,28	2.396,16
<b>Bilanzsumme</b>	<b>54.400,31</b>	<b>54.664,30</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017
	€	€
	Ergebnis	Ergebnis
Sonstige betriebliche Erträge	3.708,83	3.769,68
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.708,83</b>	<b>3.769,68</b>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.217,93	4.161,13
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>4.217,93</b>	<b>4.161,13</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-509,10</b>	<b>-391,45</b>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	691,46	531,68
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-182,36	-140,23
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Lagebericht

Die GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG war rechtlicher Eigentümer von zwei Grundstücken in Weinheim, auf denen ein Kindergarten und ein Feuerwehrzentrum errichtet wurden, die an die Stadt Weinheim verpachtet waren. Aufgrund der Gestaltung der Verträge liegt das für die Bilanzierung maßgebliche wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der Stadt Weinheim.

Zum 31. Dezember 2013 konnte das grundbuchrechtliche Eigentum am Kindergarten auf den wirtschaftlichen Eigentümer Stadt Weinheim übertragen werden. Somit hält die GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG ab dem Jahr 2014 nur noch das grundbuchrechtliche Eigentum des Feuerwehrzentrums, dessen wirtschaftliches Eigentum bei der Stadt Weinheim liegt.

Die GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG hat im Geschäftsjahr 2018 nur Geschäftsvorfälle getätigt, die den Pflichtaufgaben der Geschäftsführung entsprechend erforderlich waren.

Der Jahresfehlbetrag 2018 der GfG Geschäftsführungsgesellschaft Weinheim mbH & Co. Besitzgesellschaft Weinheim KG von 3.708,83 Euro wird von der Stadt Weinheim ausgeglichen.

Bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind nicht erkennbar.

Auch in den folgenden Jahren ist aufgrund der Verlustübernahme durch die Stadt Weinheim mit einem ausgeglichenen Ergebnis zu rechnen.

## 7. Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim

<b>Rechtsform:</b>	Eigenbetrieb
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	01. Januar 2002
<b>Aufgaben:</b>	Zweck des Eigenbetriebes ist, das im Stadtgebiet anfallende Abwasser anzunehmen, zu sammeln und der Reinigung zuzuführen. Rechtsgrundlage hierfür ist die Satzung der Stadt Weinheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 16.12.2009 in der derzeit gültigen Fassung
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Anteil der Stadt:</b>	100,00 %
<b>Organe:</b>	Betriebsleiter, Beschlussorgan ist der Gemeinderat
<b>Personal:</b>	Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und verfügt über kein eigenes Personal. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich des städtischen Personals.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt Weinheim zahlt einen jährlichen Straßenentwässerungsanteil, der im Teilhaushalt 7 „Planung, Infrastruktur und Umwelt“, Produktgruppe 5410 „Gemeindestraßen“ verbucht wird.

Teilhaushalt 7	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	1.245.670	1.247.939	1.231.098	1.197.503	1.186.660

### Bilanz

#### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	2.063,00
Sachanlagen	49.446.097,97	47.395.642,15	44.978.236,07
Finanzanlagen	1.304.974,83	1.351.342,97	1.378.252,78
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	788.986,64	905.183,11	442.784,16
Guthaben Kreditinstituten und Kassenbestand	2.053.538,71	1.641.011,25	1.044.898,70
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.593.598,15</b>	<b>51.293.179,48</b>	<b>47.846.234,71</b>

#### Passiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gewinn und Verlust der Vorjahre	1.918.034,88	1.771.636,09	1.763.700,00
Jahresverlust / Gewinn	-39.130,08	146.398,79	7.936,09
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>9.051.013,47</b>	<b>9.500.220,66</b>	<b>9.862.668,15</b>
<b>Rückstellungen für Gebührenüberschüsse</b>	<b>1.877.751,19</b>	<b>1.553.588,15</b>	<b>1.056.495,49</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>40.785.928,69</b>	<b>38.321.335,79</b>	<b>35.155.434,98</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.593.598,15</b>	<b>51.293.179,48</b>	<b>47.846.234,71</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017	2016
	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse	8.951.668,64	8.628.616,61	8.215.648,91
Sonstige Erträge	44.727,30	25.000,32	31.924,33
<b>Summe Erträge</b>	<b>8.996.395,94</b>	<b>8.653.616,93</b>	<b>8.247.573,24</b>
Materialaufwand	1.895.987,58	1.834.808,20	1.846.626,29
Umlagen an Verbände	3.804.633,13	3.166.029,05	3.274.975,60
Abschreibungen	1.716.166,05	1.632.512,72	1.635.680,55
Abschreibungen auf Finanzanlagen	80.107,96	106.010,97	76.775,69
Gebührenüberschussrückstellung	324.163,04	497.092,66	22.960,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	286.219,84	258.845,36	275.994,21
Zinsaufwendungen	928.248,42	1.011.948,65	1.106.623,97
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>9.035.526,02</b>	<b>8.507.247,61</b>	<b>8.239.637,15</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	29,47	0,00
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-39.130,08</b>	<b>146.398,79</b>	<b>7.936,09</b>
Außerordentl. Erträge	0,00	0,00	0,00
Außerordentl. Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-39.130,08</b>	<b>146.398,79</b>	<b>7.936,09</b>

## Lagebericht

### Rechtsgrundlage

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim wurde zum 01.01.2002 gegründet. Die hierzu erforderlichen Beschlüsse fasste der Gemeinderat am 23.01.2002 (Grundsatzbeschluss und Erlass der Betriebssatzung).

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim ist ein rechtlich unselbständiges, nicht wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Weinheim. Für den Eigenbetrieb gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) vom 08.01.1992 (GBl.S. 22) und die hierzu erlassene Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe (Eigenbetriebsverordnung – EigBVO) vom 07.12.1992 (GBl.S. 776), in den jeweils geltenden Fassungen.

Bei Gründung des Eigenbetriebs wurde auf die Festsetzung von Stammkapital verzichtet. Steuerlich ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung kein Betrieb gewerblicher Art. Er unterliegt weder der Körperschaftssteuerpflicht noch der Umsatzsteuerpflicht. Der Eigenbetrieb ist daher auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Das Vermögen des Eigenbetriebs ist getrennt vom städtischen Haushalt zu führen.

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde vom Gemeinderat am 06.12.2017 beschlossen und vom Regierungspräsidium am 23.04.2018 genehmigt.

### Betriebsstruktur

Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit und verfügt über kein eigenes Personal. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich des städtischen Personals. Die erbrachten Leistungen sind vom Eigenbetrieb angemessen zu vergüten.

Betriebsleiter ist nach Betriebssatzung der Erste Bürgermeister der Stadt Weinheim.

Auf die Bildung eines Betriebsausschusses wurde nach Betriebsatzung verzichtet. Die Funktion des Betriebsausschusses wird vom Gemeinderat der Stadt Weinheim bzw. vom Ausschuss für Technik und Umwelt wahrgenommen.

### Geschäftsverlauf

Im Wirtschaftsplan 2018 wurden die Ausgaben für Investitionen auf 4.784.000,00 € festgesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben lagen bei 3.773.841,87 € und damit rund 1.010.100,00 € unter dem Ansatz. Dies hat vor allem folgende Gründe:

- Die Maßnahme Erdbecken Waidallee konnte erst spät begonnen werden aufgrund von Verzögerungen bei der Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung. Durch die Verschiebung verzögerte sich auch der Mittelabfluss
- Aufgrund notwendiger Umplanungen und Kapazitätsengpässen wurde der Schachtumbau RÜB Süd auf das Folgejahr verschoben.

Die Investitionen im Einzelnen sind nachfolgend aufgeführt.

I.	<u>Anlagen im Bau</u>	€
	Kanalaustausch Mühlheimer Talstraße (2. Bauabschnitt)	403.903,23
	Neubau Erdbecken Waidallee	103.759,36
	Kanalsanierung Nibelungenviertel	3.720,85
	Schachtumbau RÜB SÜD	1.819,36
	RHB Nordstadt / Birkenauer Talstraße	617,06
	Kanalaustausch „Steingrund“ Rippenweier	<u>432.584,77</u>
		<b>946.404,63</b>
II.	<u>Abgeschlossene Maßnahmen 2018</u>	
	a.) <u>Abgeschlossene Anlagen im Bau:</u>	
	Kanalaustausch Mühlheimer Talstraße (1. Bauabschnitt)	954.211,20
	Umbau PW Hammerweg	346.132,92
	Kanalsanierung Mannheimer Straße (2. Bauabschnitt)	484.549,62
	RHB Bergstraße / Friedrich-Vogler-Straße	<u>727.649,28</u>
		<b>2.512.543,02</b>
	b.) <u>Weitere Maßnahmen (bestehende Anlagen)</u>	
	Fernüberwachung Pumpwerke	62.732,50
	Kanal Cestaro-, Großsachsener Straße	237.265,09
	Hausanschlüsse 2018	<u>14.896,63</u>
		<b>314.894,22</b>
	c.) <u>Bewegliches Vermögen 2018</u>	
		<u>0,00</u>
	<b>Investitionen 2018</b>	<b>3.773.841,87</b>
III.	<u>Kostenerstattung</u>	
	Neubau PW und RÜB Hammerweg Schadenersatz der Fa. Geoconsalt	7.220,00
	<b>Einnahmen für Investitionen 2018 insgesamt</b>	<b>7.220,00</b>
	<b>Ausgaben für Investitionen 2018 insgesamt</b>	<b>3.766.621,87</b>

Zur Nachfinanzierung von Maßnahmen aus dem Jahr 2017 und zur Finanzierung laufender Maßnahmen in 2018 wurden im Dezember 2018 ein Darlehen von 4,5 Mio. € aufgenommen.

Die Tilgung gegenüber Kreditinstituten (Darlehenstilgung) betrug 1.659.888,35 €. Damit stieg die Nettoneuverschuldung um 2.840.111,65 €. Der Schuldenstand des Eigenbetriebs betrug damit zum 31.12.2018 insgesamt 39.805.606,77 €.

Trotz Aufnahme eines Darlehens Ende 2017 konnte die Zinsbelastung, aufgrund der derzeit günstigen Konditionen, gegenüber dem Vorjahr um weitere rund 84.000,00 € gesenkt werden.

Die betrieblichen Erträge beliefen sich auf insgesamt 8.996.395,94 €. Der im Wirtschaftsplan veranschlagte Ansatz wurde um 566.665,94 € übertroffen. Die Aufwendungen lagen 2018 bei insgesamt 9.035.526,02 €. Im Wirtschaftsplan 2018 waren Aufwendungen von 8.733.570,00 € veranschlagt. Die Ausgaben lagen somit 301.956,02 € über dem geplanten Ansatz.

Das Betriebsergebnis weist anstelle des im Wirtschaftsplan einkalkulierten Jahresverlustes von 303.840,00 € einen Jahresverlust von 39.130,08 € aus. Der Jahresverlust wird durch die Gewinne der Vorjahre abgedeckt.

Die in der Kalkulation veranschlagten kalkulatorischen Zinsen von 237.660,00 € werden bei der Gebührenabrechnung berücksichtigt und betragen nach Abrechnung 256.869,00 €.

#### Lage des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb wird vom Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim zeitnah während der laufenden Periode geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt übernimmt damit eine begleitende Funktion, sodass ein reibungsloser Arbeitsablauf gewährleistet ist.

Da auf die Festsetzung von Stammkapital verzichtet wurde und das Vermögen des Eigenbetriebs zum größten Teil in den Anlagen gebunden ist, ist die Liquidität stark eingeschränkt. Die Investitionen müssen daher überwiegend über Darlehen finanziert werden.

Für das in 2018 aufgenommene Darlehen über 4,5 Mio. € wurden Teile der Kreditermächtigungen aus 2017 und 2018 in Anspruch genommen. Der nicht in Anspruch genommene Teil der Kreditermächtigung aus 2018 in Höhe von 2.541.430 € wurde ins Jahr 2019 übertragen.

Zur Deckung der Kosten für den laufenden Betrieb der Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwassergebühren. Hier konnten im Berichtsjahr 7.209.251,60 € an Einnahmen erzielt werden. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um rund 570.000 € übertroffen. Dadurch konnten die Mehrausgaben aufgefangen werden.

#### Ausblick

In den kommenden Jahren muss weiterhin in die zum Teil mittlerweile in die Jahre gekommene Infrastruktur investiert werden. Dies zeigt der stetig steigende Reparaturbedarf. Daneben gibt es aber auch neue Projekte oder solche die sich gerade im Bau befinden und fortzuführen sind. Größte Einzelmaßnahmen sind:

- Kanalherstellung Baugebiet Allmendäcker
- Bau eines Erdbeckens in der Waidallee
- Fortführung Kanalaustausch in Oberflockenbach
- Fortführung Kanalaustausch in der Mühlheimer Talstraße

Hierzu sind Kreditaufnahmen erforderlich. Vorausgesetzt die Zinsen am Kapitalmarkt bleiben weiterhin auf niedrigem Niveau, wird die Zinsbelastung im Rahmen gehalten werden können. Dabei werden auch die Möglichkeiten von Umschuldungen bestehender Darlehen zu günstigeren Konditionen geprüft.

## 7.1 Abwasserverband Oberer Landgraben

<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband
<b>Sitz:</b>	Hirschberg
<b>Aufgaben:</b>	Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Abwässer der Gemeinde Hirschberg sowie der Ortschaften Hohensachsen, Lützelsachsen (teilweise), Rippenweier und Ritschweier und den Stadtteil Waid der Stadt Weinheim, über das Kanalnetz der Stadt Weinheim zur Kläranlage des Abwasserverbandes Bergstraße zu leiten und reinigen zu lassen. Der Zweckverband erstellt, unterhält und betreibt die zur Ableitung der Abwässer notwendigen Anlagen und Einrichtungen, soweit diese in seinem Bereich liegen.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Weinheim und der Gemeinde Hirschberg
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung und der Verbandsvorsitzender
<b>Verbandsversammlung:</b>	BM Manuel Just, Hirschberg (Vorsitzender) OB Heiner Bernhard, Weinheim (stellv. Vorsitzender), bis August 2018 GR Fritz Bletzer, Hirschberg GR Werner Volk, Hirschberg GR Dr. Jörg Boulanger, Hirschberg, bis August 2018 GR Reisig, Hirschberg GRin Eva-Maria Pfefferle, Hirschberg GR Jürgen Steinle, Hirschberg OVin Monika Springer, Weinheim StR Otfried Ramdohr, Weinheim OVin Doris Falter, Weinheim OR Jochen Paul, Weinheim ORin Andrea Reister, Weinheim Gr. Matthias Dallinger, Hirschberg, ab September 2018
<b>Aufwendungen für Organe:</b>	Die Aufwandsentschädigungen an den Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden, den Verbandsrechner sowie den Verbandschriftführer betragen inklusive Steuern 7.360,80 € (2017: 7.738,08 €). Die Verbandsversammlung erhielt 2017 0,00 € (2017: 0,00 €) an Sitzungsgeldern
<b>Personal:</b>	Der Verband beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Es besteht keine direkte Verbindung zum städtischen Haushalt.

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Sachanlagen	4.948.382,55	4.832.580,54
Finanzanlagen	150,00	241,17
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen an die Gemeinde/Stadt	0,00	8.104,61
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	152.081,86	109.649,31
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.100.614,41</b>	<b>4.950.575,63</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Kapital	2.171.800,06	2.251.757,81
Jahresüberschuss	0,00	2,56
Sonderposten Zuschüsse	1.216.553,31	1.291.131,02
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	1.560.179,17	1.296.002,98
Verbindlichkeiten Geldtransit	44.331,99	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	107.749,88	111.681,26
<b>Bilanzsumme</b>	<b>5.100.614,41</b>	<b>4.950.575,63</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017	2016
	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse	429.561,84	425.104,61	451.023,00
Sonstige Erträge	74.577,71	74.577,71	74.578,00
abzüglich Rundungsdifferenzen	-0,01	0,00	0,00
<b>Summe Erträge</b>	<b>504.139,54</b>	<b>499.682,32</b>	<b>525.601,00</b>
Materialaufwand	226.126,04	229.148,78	257.796,00
Personalaufwand	7.360,80	7.738,08	8.332,00
Abschreibungen	242.527,74	236.543,49	235.586,00
Zinsaufwendungen	28.124,96	26.251,97	23.887,00
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>504.139,54</b>	<b>499.682,32</b>	<b>525.601,00</b>
Erträge aus Beteiligungen	0,00	2,56	4,00
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>2,56</b>	<b>4,00</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>2,56</b>	<b>4,00</b>



## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht im Sinne der Eigenbetriebsverordnung. Der folgende Bericht basiert in Auszügen auf dem Jahresabschluss 2018.

Der Zweckverband „Abwasserverband Oberer Landgraben“ wird auf Grundlage der Verbandssatzung vom 25. August 1994 mit den Änderungen der Verbandssatzung vom 27. Februar 2012 als Zweckverband geführt.

Der Zweckverband unterliegt in Wirtschaftsführung und Rechnungswesen den geltenden Vorschriften für Eigenbetriebe. Nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung wurde die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß den Formblättern 1 und 4 erstellt.

Die letzte Aufsichtsprüfung der Verbandskasse und die Prüfung der Jahresrechnungen 2010 und 2011 sowie der Jahresabschlüsse 2012 bis 2014 fanden in der Zeit vom 13. Oktober 2015 bis 22. Oktober 2015 statt. Eine unvermutete Kassenprüfung wurde zuletzt am 30. August 2018 durchgeführt.



## 8. Abwasserverband Bergstraße



<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Aufgaben:</b>	Die Aufgaben des Abwasserverbandes Bergstraße bestehen darin, die im Verbandsgebiet anfallenden häuslichen, gewerblichen und industriellen Abwässer sowie die Niederschlagswässer von den Mitgliedern zu übernehmen und vor der Einleitung in den Vorfluter zu reinigen. Die bei der Reinigung anfallenden Schlamm- und Abfallstoffe sind abzuführen und unschädlich unterzubringen.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Stadt Weinheim, Eigenbetrieb Stadtentwässerung Weinheim Stadt Viernheim Stadt Hemsbach Gemeinde Hirschberg Gemeinde Laudenbach Gemeinde Birkenau Gemeinde Gorxheimertal
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung und der Verbandsvorsitzender
<b>Verbandsversammlung:</b>	BM Matthias Baaß, Stadt Viernheim (Vorsitzender) BM Jürgen Kirchner, Stadt Hemsbach (1. Stellvertreter) BM Dr. Torsten Fetzner, Stadt Weinheim StRin Doris Falter, Stadt Weinheim StR Holger Haring, Stadt Weinheim StR Hans Mazur, Stadt Weinheim StV Dieter Gross, Stadt Viernheim StV Dr. Jörn Ritterbusch, Stadt Viernheim StV Rolf Nordmann, Stadt Viernheim StV Gerd Brinkmann, Stadt Viernheim StR Jürgen Ewald, Stadt Hemsbach StR Herbert Schwöbel, Stadt Hemsbach BM Manuel Just, Gemeinde Hirschberg GR Fritz Bletzer, Gemeinde Hirschberg BM Hermann Lenz, Gemeinde Laudenbach GR Sascha Horneff, Gemeinde Laudenbach BM Helmut Morr, Gemeinde Birkenau

GV Volker Buser, Gemeinde Birkenau  
 BM Uwe Spitzer, Gemeinde Gorxheimertal  
 GV Rolf Gözl, Gemeinde Gorxheimertal

#### Aufwendungen für Organe:

Die Arbeitgeberaufwendungen für den Geschäftsführer, die Kaufmännische Leiterin und die stellvertretende Kaufmännische Leiterin sowie die Aufwandsentschädigungen an den Verbandsvorsitzenden und den ersten und zweiten Stellvertreter betragen inklusive Steuern 265.504,19 € (2017: 246.829,43€).  
 An die Verbandsversammlung wurden 870,00 € Sitzungsgelder ausgezahlt.

#### Zusammensetzung:

Entsprechend §14 der Verbandssatzung sind das Vermögen und die Verbindlichkeiten des Verbandes im Verhältnis des Verteilungsmaßstabs nach §4 der Verbandssatzung aufzuteilen.

	Anteile am Verband		Einwohner am
	Altanlagen	Neuanlagen	31.12.2017
Große Kreisstadt Weinheim	52,35%	48,61%	45.311
Stadt Viernheim	25,10%	24,57%	34.576
Stadt Hemsbach	7,90%	7,83%	12.252
Gemeinde Hirschberg	7,30%	6,98%	9.964
Gemeinde Laudenbach	3,00%	3,74%	6.115
Gemeinde Birkenau	2,71%	5,52%	9.921
Abwasserverband Grundelbachtal (Gemeinde Gorxheimertal)	1,04%	2,40%	4.113
Gemeinde Oberlaudenbach	0,60%	0,35%	680
<b>Gesamt</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>122.932</b>

#### Personal:

	Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter	2018	2017
Angestellte		47	50
Auszubildende		3	5
<b>Insgesamt</b>		<b>50</b>	<b>55</b>

## Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt zahlt eine jährliche Finanzkostenumlage für Altanlagen der Gemeinden Birkenau und Gorxheimertal. Der Zinsanteil und die Finanzkostenumlage wird im Teilhaushalt 9 „Allgemeine Finanzwirtschaft“ in der Produktgruppe 6120 „sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“ verbucht.

Teilhaushalt 9	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	8.264	26.418	28.151	31.435	32.499

## Bilanz – Kläranlage

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	178.464,00	197.793,00
Sachanlagen	29.223.476,96	29.746.131,04
Finanzanlagen	900,00	850,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	94.838,09	81.524,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.051.978,13	804.963,40
Flüssige Mittel	686.329,97	624.297,05
Rechnungsabgrenzungsposten	3.258,34	4.188,29
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.239.245,49</b>	<b>31.459.747,04</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Kapitalrücklage aus Tilgungsumlage	82.146,05	0,00
Zweckgebundene Rücklage aus Tilgungsumlage	0,00	80.864,82
Rückstellungen	824.974,06	202.916,27
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>30.332.125,38</b>	<b>31.175.965,95</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.239.245,49</b>	<b>31.459.747,04</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung – Kläranlage

	2018	2017	2016
	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse			
a) Betriebskostenumlage	5.324.456,45	4.288.115,72	4.396.261,31
b) Finanzkostenumlage	2.435.476,49	2.084.769,23	2.123.916,72
Andere aktivierte Eigenleistungen	48.302,80	205.939,30	100.807,45
Sonstige betrieblichen Erträge	570.196,50	919.423,73	782.224,98
<b>Summe Erträge</b>	<b>8.378.432,24</b>	<b>7.498.247,98</b>	<b>7.403.210,46</b>
Materialaufwand	2.312.387,40	2.062.284,62	1.882.137,91
Personalaufwand	3.163.244,18	3.056.339,85	2.908.290,23
Abschreibungen	1.801.195,94	1.494.696,04	1.483.795,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen	464.745,13	292.249,12	486.237,00
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>7.741.572,65</b>	<b>6.905.569,63</b>	<b>6.760.460,22</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	320,99	833,95	1.187,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	634.601,54	590.907,14	641.309,09
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.579,04</b>	<b>2.605,16</b>	<b>2.628,60</b>
Sonstige Steuern	2.579,04	2.605,16	2.628,60
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Lagebericht - Kläranlage

### Technik

Die Reinigungsleistung war zum wiederholten Mal geringfügig besser als im Vorjahr.

Wert	Abbaugrad Zulauf / Auslauf	erlaubter Wert	erreichter Wert	Unterschreitung um
<b>CSB (chemischer Sauerstoffbedarf)</b>	96,90%	40,0 mg/l	20,0 mg/l	50,00%
<b>Stickstoff anorganisch</b>	84,20%	13,3 mg/l	9,4 mg/l	29,30%
<b>Phosphat</b>	98,50%	0,8 mg/l	0,16 mg/l	80,00%

### Energie

Unser Energieüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10,1 % verbessert. Begründet durch den Taucheinsatz zur Reinigung der Faulbehälter erhielten wir zwar weniger Faulgas und somit 2 % weniger elektrische Energie, wir hatten jedoch einen 5,5 % geringeren Eigenbedarf und verkauften 13,3 % mehr Strom als im Vorjahr.

Mit unseren Blockkraftheizwerken erzeugten wir 134 % der selbst benötigten elektrischen Energie (Vorjahr 129 %). Addiert man die Fotovoltaik hinzu, so erreichten wir 146 % v (Vorjahr 141 %).

Wir verkauften 1,345 Mio. kWh (Vorjahr 1,187 Mio. kWh).

### Wirtschaftsplan 2018

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde in der Sitzung am 24. Oktober 2017 durch die Verbandsversammlung beraten und beschlossen. Er wurde festgesetzt

1. Im Erfolgsplan in den Aufwendungen und Erträgen mit 8.694.800 €
2. Im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit 4.961.000 €

Der Umlagebetrag für die Verbandsgemeinden wurde aus Betriebs- und Finanzkosten auf 7.393.000 € und aus Tilgungsumlage auf 86.000 € festgesetzt und gemäß § 4 der Satzung erhoben.

Kreditaufnahmen waren in Höhe von 3.145.000 € eingeplant und der Höchstbetrag der Kassenkredite wurde auf 1.000.000 € festgesetzt.

Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgt am 20. November 2017. Die Festsetzung des Wirtschaftsplans wurde entsprechend § 17 der Verbandsversammlung am 02. Dezember 2017 in den Weinheimer Nachrichten veröffentlicht.

Die Veröffentlichung im Viernheimer Tageblatt war bis Berichtserfassung nicht zu erfahren.

### Umlageschlüssel

Die Umlageschlüssel für die Betriebs- und Finanzkosten werden gemäß § 4 (1) der Verbandssatzung nach dem Frischwasserverbrauch der Verbandsgemeinden festgesetzt. Die Meldungen erfolgen mit dem Formblatt A. Basis ist der Verbrauch des vorvergangenen Jahres.

Für die Verteilung der Finanzkosten werden zwei Schlüssel angewandt. Finanzkosten aus Altanlagen (Zinsen für Darlehen, die bis 31. Dezember 1989 aufgenommen und Abschreibungen auf Anlagegüter, die bis zum 31. Dezember 1990 angeschafft worden sind) werden entsprechend § 4 (2) der Verbandssatzung nach einem modifizierten Schlüssel auf der Basis des Frischwasserverbrauchs 1988 verteilt. Dieser Schlüssel ist festgeschrieben.

Der Umlage der Finanzkosten aus Neuanlagen liegt der Schlüssel laut gemeldetem Frischwasserverbrauch der jeweiligen Verbandsgemeinde zu Grunde.

Prüfungen

Eine unvermutete Kassenprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim fand am 02. Oktober 2018 statt und ergab keine Beanstandungen. Der Verbandsversammlung wurde das Ergebnis bekanntgegeben.

Das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim hat gemäß § 13 (2) der Verbandssatzung den Jahresbericht und den Jahresabschluss 2017 des Verbandes geprüft. Die Feststellung erfolgt in der Verbandsversammlung am 22. Mai 2018. Der Jahresabschluss wurde am 26. Mai 2018 satzungsgemäß in den Weinheimer Nachrichten und im Viernheimer Tageblatt veröffentlicht.

**Bilanz – Fotovoltaikanlage****Aktiva**

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen	1.504.028,00	1.680.573,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	30.799,97	41.546,37
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	518.120,31	501.223,14
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.052.948,28</b>	<b>2.223.342,51</b>

**Passiva**

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Eigenkapital</b>		
Verlustvortrag	-501.223,14	-474.667,88
Jahresfehlbetrag	-16.897,17	-26.555,26
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	518.120,31	501.223,14
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.052.928,28</b>	<b>2.223.342,51</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.052.928,28</b>	<b>2.223.342,51</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung – Fotovoltaikanlage**

	2018 €	2017 €	2016 €
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Umsatzerlöse	238.470,55	231.866,92	229.025,55
Sonstige betrieblichen Erträge	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Erträge</b>	<b>238.470,55</b>	<b>231.866,92</b>	<b>229.025,55</b>
Materialaufwand	206,09	0,00	0,00
Abschreibungen	176.545,00	176.542,00	176.544,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.616,71	5.114,77	6.190,25
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>186.367,80</b>	<b>181.656,77</b>	<b>182.734,25</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.999,92	76.765,41	88.151,80
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-16.897,17</b>	<b>-26.555,26</b>	<b>-41.860,36</b>
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>	<b>-16.897,17</b>	<b>-26.555,26</b>	<b>-41.860,36</b>

## Lagebericht – Fotovoltaikanlage

### Technik

Die Einrichtungen liefen ohne nennenswerte technische Probleme. 2018 fiel besser aus als 2017.

Es wurden 498.294 kWh gewonnen (Vorjahr 484.616 kWh). Damit lagen wir lediglich 6,75 % über dem Mindestertrag und 10,49 % unter dem Höchstertrag.

### Wirtschaftsplan 2018

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde in der Sitzung am 24. Oktober 2017 durch die Verbandsversammlung beraten und beschlossen. Er wurde festgesetzt

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Im Erfolgsplan in den Aufwendungen und Erträgen mit | 513.500 € |
| 2. Im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit  | 178.700 € |

Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte am 20. November 2017. Die Festsetzung des Wirtschaftsplans wurde entsprechen § 17 der Verbandssatzung am 02. Dezember 2017 in den Weinheimer Nachrichten veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Viernheimer Tageblatt war bei Berichtsabfassung nicht bekannt.

### Erreichen der Gewinnzone

Die Hochrechnung der Gewinne und Verluste bis 2028 (Vollabschreibung der Anlagen) zeigte, dass im Jahr 2018 die Gewinnzone erreicht werden sollte. Der Planansatz im Erfolgsplan 2018 wies einen Jahresgewinn von 6.500 € aus.

Die Erlöse im Jahr 2018 lagen jedoch rd. 21.529 € unter dem Planansatz von 260.000 €, so dass die Gewinnzone nicht erreicht werden konnte. Sofern die geplanten Erlöse in den Folgejahren nicht erreicht werden, müsste, wie bei der Finanzprüfung 2013 bis 2017 angeregt wurde, ein teilweiser Verlustausgleich durch die Verbandsmitglieder erwogen werden.

### Umsatzerlöse

In 2006 wurden die Fotovoltaikanlagen der Dächer BHKW-Halle, Pressegebäude, Rechenhaus, Gebläsestation und Betriebsgebäude zeitversetzt in Betrieb genommen. Die eingespeisten Kilowattstunden wurden mit 50,38 Cent/kWh netto vergütet.

Ab 2009 wurde auch Strom von der Fotovoltaikanlage auf dem Dach der Halle des Schlammagerplatzes in das Netz der Stadtwerke Weinheim eingespeist. Die Vergütung dafür beträgt 44,50 Cent/kWh netto. Insgesamt wird ab 01. Januar 2009 ein Mischpreis von 47,9463 Cent/kWh netto vergütet.

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse um 6.603,63 € oder 2,8 % gestiegen. Gegenüber dem Planansatz von 260.000 € liegt das Ergebnis 21.529,45 € oder 8,3 % darunter.

### Entwicklung der Kontokorrentrechnung

Da der Betriebszweig Fotovoltaikanlage keine eigene Kassenführung hat, werden die Rechnungen vom Verband gezahlt. Die Kontokorrentrechnung wird mit dem Zinssatz für Darlehen mit einjähriger Zinsbindung abgerechnet. Er wird quartalsweise angepasst. Guthaben werden mit dem jeweils gültigen Zinssatz des Girokontos abgerechnet.

In 2018 lagen die Sätze zwischen 0,1 % und 0,02 % für Sollzinsen. Am 01. Januar 2018 betrug der Stand minus 466.107,14 €, am 31. Dezember 2018 minus 474.819,13 €.

Einnahmen aus Umsatzerlösen 2018 von rd. 25.865 € können erst in der Kontokorrentrechnung 2019 berücksichtigt werden und trugen mit zum Anstieg bei.



Die Zinsaufwendungen sind dagegen von 833,95 € in 2017 auf 320,99 € in 2018 gesunken.

## Konsolidierte Bilanz des Abwasserverbandes Bergstraße

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	178.464,00	197.793,00
Sachanlagen	30.727.504,96	31.426.704,04
Finanzanlagen	900,00	850,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	94.838,09	81.524,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.082.758,10	846.509,77
Flüssige Mittel	686.329,97	624.297,05
Rechnungsabgrenzungsposten	3.258,34	4.188,29
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	518.120,31	501.223,14
<b>Bilanzsumme</b>	<b>33.292.173,77</b>	<b>33.683.089,55</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Rücklagen	82.146,05	80.864,82
Rückstellungen	824.974,06	202.916,27
Verlustvortrag	-501.223,14	-474.667,88
Jahresfehlbetrag	-16.897,17	-26.555,26
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	518.120,31	501.223,14
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>32.385.053,66</b>	<b>33.399.308,46</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>33.292.173,77</b>	<b>33.683.089,55</b>



## 9. Beteiligungen mit weniger als 10 Prozent

### 9.1 Regionales Rechenzentrum Heidelberg GbR



**Aufgabe:** Zweck der Gesellschaft ist die Vorhaltung eines jederzeit betriebsbereiten, im Eigentum der Gesellschaft stehenden Betriebs- und Verwaltungsgebäude in Heidelberg mit allen für den Betrieb eines Rechenzentrums erforderlichen Sondereinrichtungen.

**Organe:** Gesellschafterversammlung, Verwaltungsrat und die Geschäftsführung.

**Beteiligungsverhältnis:** 174.469,58 € (6,18 %)

### 9.2 Kommunale Informationsverarbeitung

#### Baden-Franken (KIVBF)



**Aufgabe:** Der Gegenstand des Unternehmens ist die Erledigung der ihm von seinen Mitgliedern übertragenen Aufgaben der automatisierten Datenverarbeitung im hoheitlichen Bereich.

**Organe:** Verbandsversammlung, Verwaltungsrat, Verbandsvorsitzender und die Geschäftsführung.

**Beteiligungsverhältnis:** Allgemeine Rücklagen: 6.758.909,05 €, der Anteil der Stadt Weinheim beträgt 44.136,58 € (0,65 %)  
Ab dem 01.07.2018 im Gesamtzweckverband 4IT aufgegangen. Bis zur Fertigstellung des Beteiligungsberichtes 2018 gab es noch keine Mitteilung zum aktuellen Beteiligungsverhältnis der Stadt Weinheim.

### 9.3 Studieninstitut Rhein-Neckar



**Aufgabe:** Beratung von Kommune, öffentliche Institution oder Unternehmen in allen Fragen der betrieblichen Weiterbildung. Das Haupttätigkeitsfeld ist die Organisations- und Personalentwicklung im öffentlichen Bereich.

**Organe:** Gesellschafterversammlung und Geschäftsführer.

**Beteiligung:** 1.000,00 € (4%)

## 9.4 Kunststiftung Baden-Württemberg gmbH



**Kunststiftung  
Baden-Württemberg**

<b>Aufgabe:</b>	Förderung der jungen zeitgenössischen Kunstszene im Land. Unterstützung junger aufstrebender Talente in Baden-Württemberg.
<b>Organe:</b>	Gesellschafterversammlung, Kuratorium, Beirat und die Geschäftsführung
<b>Beteiligung:</b>	511,29 € (0,5%)

## 9.5 Badischer Gemeinde-Versicherungs-Verband



<b>Aufgabe:</b>	Unterstützung der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und Übernahme aller versicherbaren Risiken.
<b>Organe:</b>	Vorstand und Verwaltungsrat
<b>Beteiligung:</b>	3.750,00 € (0,524%)

## 9.6 Klimaschutz- und Energie-Beratungsagentur Heidelberg-Rhein-Neckar-Kreis gmbH (KliBA)



<b>Aufgabe:</b>	Die KliBA steht für die Umsetzung energie- und klimapolitischer Ziele in den Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises.
<b>Organe:</b>	Gesellschafter, Beirat und Geschäftsführer
<b>Beteiligung:</b>	2.600,00 € (1,33%)

## 10. Genossenschaftsanteile

### 10.1 Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G.



<b>Aufgabe:</b>	Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen
<b>Organe:</b>	Vertreterversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat
<b>Beteiligung:</b>	51.150,00 €

### 10.2 Holzhof Oberschwaben eG – Holzverwertungsgenossenschaft

#### HOLZVERWERTUNGSGENOSSENSCHAFT OBERSCHWABEN eG

<b>Aufgabe:</b>	Die Hauptaufgabe der Holzverwertungsgenossenschaft liegt im Service der PEFC-Gruppenzertifizierung für Mitglieder. PEFC ist die Abkürzung für die englische Bezeichnung "Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes", also ein "Programm für die Anerkennung von Forstzertifizierungssystemen".
<b>Beteiligung:</b>	306,78 €

## 10.3 Volksbank Weinheim eG



<b>Aufgaben:</b>	Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
<b>Organe:</b>	Vorstand, Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung
<b>Beteiligung:</b>	200,00 €

## 10.4 Volksbank Kurpfalz eG



<b>Aufgaben:</b>	Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche Förderung und Betreuung der Mitglieder.
<b>Organe:</b>	Vorstand, Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung
<b>Beteiligung:</b>	448,91 €

## 11. Zweckverbände

### 11.1 Landgrabenverband Weschnitz

<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	17. September 1980
<b>Aufgaben:</b>	Regelung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse des Landgrabengebietes nach Maßgabe des Landeskulturplanes Weschnitz; Entwässerung des im Bestandsplan des Wasserwirtschaftsamtes Heidelberg Ende 1970 bezeichneten Geländes; Unterhaltung, Erneuerung und Erweiterung der hierzu notwendigen Anlagen und Einrichtungen.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Stadt Weinheim (71,63 %) Gemeinde Heddesheim (13,93 %) Gemeinde Hirschberg (14,44 %)
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung, Vorstandsvorsitzender
<b>Verbandsversammlung:</b>	OB Heiner Bernhard, Vorsitzender, Weinheim, bis August 2018 BM Manuel Just, Hirschberg BM Michael Kessler, stellv. Vorsitzender, Heddesheim
<b>Aufwendungen für Organe:</b>	Die Aufwandsentschädigungen an die Vorstandsvorsitzenden, seinen Stellvertreter, den Geschäftsführer und den technischen Verantwortlichen betragen 2018 1.200,00 €. Die Verbandsversammlung erhielt 2018 Sitzungsgelder in Höhe von 75,00 €.
<b>Personal:</b>	Der Verband beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

#### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt Weinheim zahlt eine jährliche Umlage, die im Teilhaushalt 7 „Planung, Infrastruktur und Umwelt“, Produktgruppe 5520 „Gewässerschutz/Öffentliche Gewässer/Wasserbauliche Anlagen“ verbucht wird.

Teilhaushalt 7	2018	2017	2016	2015
in Euro	83.155,26	75.493,90	73.062,60	70.106,23

## Gesamtergebnishaushalt

	2018 Ansatz	2017 Ansatz	2016 Ansatz
	€	€	€
Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen und aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	116.500,00	110.000,00	105.000,00
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00
<b>Summe ordentliche Erträge</b>	<b>116.500,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>105.000,00</b>
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	92.290,00	92.290,00	87.290,00
Planmäßige Abschreibung	410,00	410,00	410,00
Sonstige ordentliche Aufwendungen	23.800,00	17.300,00	17.300,00
<b>Summe ordentliche Aufwendungen</b>	<b>116.500,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>105.000,00</b>
Ordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Umlage von Verbandsgemeinden

Gemeinde	%	€
Hirschberg	14,44	16.763,40
Heddesheim	13,93	16.171,34
Weinheim	71,63	83.155,26
	<b>100,00</b>	<b>116.090,00</b>

## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht basiert auf dem Haushaltsplan 2018.

Die Verbandsumlage bleibt für die Verbandsmitglieder nahezu gleich.

Die Neuausschreibung der Pflegemaßnahmen konnte aufgrund von personellen Engpässen beim Tiefbauamt der Stadt Weinheim erst im Spätjahr 2017 durchgeführt werden. Die Auftragsvergabe ist durch Umlaufbeschluss im Dezember 2017 an die Firma Eidenmüller nach öffentlicher Ausschreibung erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes im Herbst 2020 lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen für die Jahre 2015 bis 2018 sind demnach als vorläufig anzusehen.



## 11.2 Wasser- und Bodenverband Weschnitz/Nord



- Rechtsform:** Wasser- und Bodenverband
- Sitz:** Hemsbach
- Gründung:** Die Wassergenossenschaft Weschnitz Nord gegründet am 07. Oktober 1921, wurde am 10. Juni 1964 in einen Wasser- und Bodenverband umgestaltet.
- Aufgaben:** Der Wasser- und Bodenverband hat die Aufgabe, durch Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung der Entwässerungsanlagen und sonstige Einrichtungen die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke zu entwässern, sowie den Wasserabfluss und den Grundwasserstand zu regeln.
- Stammkapital:** 0,00 €
- Verbandsmitglieder:** Mitglieder des Verbandes sind die jeweiligen Eigentümer der im Mitgliedsverzeichnis des Wasser- und Bodenverbandes Weschnitz Nord aufgeführten Grundstücke.
- Stadt Weinheim
  - Stadt Hemsbach
  - Gemeinde Laudенbach
  - Private Grundstückseigentümer
- Organe:** Vorstand, Ausschuss
- Verbandsversammlung:** BM Jürgen Kirchner, Hemsbach  
 StR Christian Metz, Hemsbach  
 Fritz Metz, Hemsbach  
 Volker Eberle, Hemsbach  
 Helmut Nischwitz, Hemsbach  
 Klaus Ehret, Hemsbach  
 BM Hermann Lenz, Laudенbach  
 GR Jörg Werner, Laudенbach  
 GRin Angelika Nickel, Laudенbach  
 GR Armin Kast, Laudенbach  
 GR Dieter Ehle, Laudенbach  
 Gerhard Wind, Laudенbach  
 Bernd Leib, Laudенbach  
 Alois Nickel, Laudенbach  
 Jürgen Spengler, Laudенbach  
 OV Frank Eberhardt, Weinheim

OR Kai Farrenkopf, Weinheim  
 Karl Bär, Weinheim  
 Herbert Wind, Weinheim  
 Walter Hilker, Weinheim  
 Bernd Hilker, Weinheim

**Verbandsvorstand:** BM Hermann Lenz, Laudenbach, Vorsitzender  
 BM a.D. Volker Pauli, Hemsbach, stellv. Vorsitzender  
 OV Frank Eberhardt, Weinheim-Sulzbach  
 Bernd Schulz, Weinheim

**Aufwendungen für Organe:** Die Aufwandsentschädigungen an den Verbandsvorsitzenden, seinen Stellvertreter, den Verbandsrechner und den Verbandsschriftführer betragen inklusive Steuern 4.392 € (2017: 4.332 €). Die Verbandsversammlung erhielt 340 € (2017: 420 €) an Sitzungsgeldern.

## Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt zahlt eine jährliche Umlage. Die Umlage wird im Teilhaushalt 1 „Allgemeine Verwaltung“ in der Produktgruppe 1133 „Grundstücksmanagement“ verbucht.

Teilhaushalt 1	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	2.401	2.401	2.401	2.401	2.401

## Verwaltungshaushalt (Haushaltsrechnung)

	2018	2017
	€	€
Gebühren und ähnliche Erträge	34.867,57	34.774,77
Kostenerstattungen	8.620,82	4.987,13
Kommunale Sonderrechnung	0,00	0,00
Zinseinnahmen	0,00	0,00
Mahngebühren und Säumniszuschläge	33,86	19,00
Allgemeine Zuführung vom Vermögenshaushalt	2.495,45	4.489,27
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>46.017,70</b>	<b>44.270,17</b>
Personalausgaben	4.732,00	4.752,00
Energiekosten	7.062,07	3.374,23
Unterhaltung Grabensystem	3.263,35	4.062,76
Leistungsvergütung Unternehmer	26.583,81	26.583,81
Umlage Rechenzentrum	1.331,81	1.292,83
Versicherungen, Steuern	1.310,76	2.485,29
Beitrag Berufsgenossenschaft	100,87	82,92
Vermischte Ausgaben	413,21	416,51
Kostenerstattung	616,82	616,82
Verwaltungskostenbeitrag	603,00	603,00
Allgemeine Zuführung zum Vermögenshaushalt	0,00	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>46.017,70</b>	<b>44.270,17</b>

## Vermögenshaushalt (Haushaltsrechnung)

	2018	2017
	€	€
<b>Zuführung zum Verwaltungshaushalt</b>		
Einnahmen	0,00	0,00
Ausgaben	2.495,45	4.489,27
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>2.495,45</b>	<b>4.489,27</b>
<b>Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage</b>		
Einnahmen	2.495,45	4.489,27
Ausgaben	0,00	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>2.495,45</b>	<b>4.489,27</b>

Der Verwaltungshaushalt schließt in den Einnahmen und Ausgaben gegenüber dem Ansatz von 47.930,00 € mit 46.017,70 € ab, was eine Reduzierung von 1.912,30 € gegenüber den Haushaltsansätzen bedeutet.

In der Haushaltsplanung ging man im Verwaltungshaushalt von einem Fehlbetrag in Höhe von 9.100,00 € aus. Tatsächlich entstand nur ein Fehlbetrag von 2.495,45 €, welcher aus der Rücklage entnommen wurde.

Bei den Einnahmen wurde unter der Position Erstattung vom übrigen Bereich u.a. 4.620,82 € mehr entnommen, da anl. einer Grundwasserabsenkung einer Grundstückseigentümerin im Baugebiet „Kisselfieß I“ auf Laudenbacher Gemarkung Grundwasser in das Grabensystem eingeleitet wurde, wofür dieser Betrag zu entrichten war.

Bei den Ausgaben wurden für die Unterhaltung Grabensysteme 736,65 € weniger benötigt, sowie Stromkosten um 937,93 € unterschritten. Die übrigen Positionen entsprechen in etwa den Haushaltsplanansätzen.

Im Vermögenshaushalt wurden keine Investitionen vorgenommen. Dieser schließt mit einem Volumen von 2.495,45 € ab, da eine Rücklagenentnahme von 2.495,45 € über den Vermögenshaushalt an den Verwaltungshaushalt gebucht wurde.

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	297.423,67	297.464,48
<b>Geldanlagen</b>		
Einlagen bei Kreditinstituten	40.922,12	40.922,12
<b>Forderungen aus laufender Rechnung</b>		
Verwaltungshaushalt / Kassenbestand	30.901,53	33.396,98
<b>Bilanzsumme</b>	<b>369.247,32</b>	<b>371.783,58</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>		
Stammkapital	297.423,67	297.464,48
Rücklagen		
Allgemeine Rücklagen	71.206,83	73.702,28
<b>Verpflichtung aus laufender Rechnung</b>		
Kassenausgabereste	616,82	616,82
<b>Bilanzsumme</b>	<b>369.247,32</b>	<b>371.783,58</b>

## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht.

## 11.3 Schulverband Nördliche Badische Bergstraße Rhein-Neckar-Kreis



- Rechtsform:** Zweckverband
- Sitz:** Hemsbach
- Gründung:** 01. April 1971
- Aufgaben:** Der Verband ist Schulträger im Sinne des §11 Abs. 1 SchVOG und hat die Aufgabe, die sächlichen Voraussetzungen für den Betrieb der Hauptschule des Verbandes sowie einer Realschule und eines Gymnasiums zu schaffen.
- Stammkapital:** 0 €
- Verbandsmitglieder:** Stadt Weinheim - Sulzbach  
Stadt Hemsbach  
Gemeinde Laudенbach
- Organe:** Verbandsversammlung, Verbandsvorsitzender
- Verbandsversammlung:** BG Jürgen Kirchner, Hemsbach, Vorsitzender  
BG Hermann Lenz, Laudенbach, stellv. Vorsitzender  
StR Jürgen Ewald, Hemsbach  
StRin Marlies Drissler, Hemsbach  
StR Ernst Hertinger, Hemsbach  
StR Dirk Schulz-Bauerhin, Hemsbach  
StRin Michaela Zimmer, Hemsbach  
GRin Kerstin Kuczewski, Laudенbach  
GRin Dr. Eva Schüssler, Laudенbach  
OB Heinrich Bernhard, Weinheim  
StR Hans Mazur, Weinheim  
StRin Ulrike Müller, Weinheim
- Aufwendungen für Organe:** Die Aufwandsentschädigungen an den Verbandsvorsitzenden, seinen Stellvertreter sowie die Vergütungen für den Verbandsrechner, den Verbandsschriftführer und Technischen Berater betragen inklusive Steuer und Sozialversicherungen 13.197,96 € (2017: 13.197,96 €). Die Verbandsversammlung erhielt 1.560,00 € (2017: 520 €).

Personal:	2018	2017
Beschäftigte	6	6
Auszubildende	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt zahlt jährlich eine Schulkostenumlage, eine Kapitalkostenumlage und eine Beteiligung für Investitionen und Kredittilgung. Die Verbuchung erfolgt im Teilhaushalt 3 „Schulträgeraufgaben“, Produktgruppe 2150 „sonstige schulische Aufgaben und Einrichtungen“.

Teilhaushalt 3	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €	2014 €
<b>Zuweisungen</b>	156.871,84	85.515,13	100.454	48.421	48.877
<b>Umlagen</b>	0,00	79.785,33	76.878	73.367	78.352

## Vermögensrechnung (Bilanz)

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen	4.186.493,31	4.318.370,61
<b>Abgrenzung zum Anlagevermögen</b>		
Haushaltsausgabereste	282.000,00	610.000,00
<b>Forderungen aus laufender Rechnung</b>		
Kasseneinnahmereste	67.144,03	-34.576,21
Kassenbestand	399.560,64	971.932,03
Haushaltseinnahmereste (Verm. Haushalt)	0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.935.197,98</b>	<b>5.865.726,43</b>

### Passiva

<b>Anlagekapital</b>		
Deckungskapital	-4.517.087,88	-4.537.525,85
Schulden	8.985.581,19	9.465.896,46
<b>Abgrenzung Deckungskapital</b>		
Haushaltseinnahmereste	0,00	0,00
<b>Rücklagen</b>		
Allgemeine Rücklagen	0,00	19.418,55
<b>Verpflichtungen aus lfd. Rechnung</b>		
Kassenausgabereste	184.704,67	307.937,27
Kassenvorgriff	0,00	0,00
Haushaltsausgabereste	282.000,00	610.000,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.935.197,98</b>	<b>5.865.726,43</b>

## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht basiert auf der Jahresrechnung und dem Rechenschaftsbericht des Verbandes.

### Zusammenfassender Überblick

An die Verbandsgemeinden wurden rund 11.200 € überzahlte Verbandsumlage zurückerstattet. Die Rücklage wurde mit Blick auf die Umstellung des Finanzwesens auf die kommunale Doppik aufgelöst

Allgemeine Angaben

Die Gemeinden des Verbandes haben nach dem zum 31.12.2017 fortgeschriebenen Ergebnis der letzten allgemeinen Zählung der Bevölkerung folgende Einwohnerzahlen:

- |                     |        |
|---------------------|--------|
| - Hemsbach          | 12.010 |
| - Laudenbach        | 6.303  |
| - Weinheim-Sulzbach | 2.760  |

Die Schülerzahlen in den Schulen des Verbandes verteilten sich 2018 folgendermaßen:

- |  |     |
|--|-----|
| - Bergstraßengymnasium                   | 549 |
| - Carl-Engler-Realschule                 | 293 |
| - Friedrich-Schiller-Gemeinschaftsschule | 250 |





## 11.4 Verband für Grünschnittkompostierung Bergstraße

<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband		
<b>Sitz:</b>	Weinheim		
<b>Gründung:</b>	01. April 1997		
<b>Aufgaben:</b>	Der Verband sorgt für die ordnungsgemäße Unterhaltung der geschlossenen Deponie sowie unterhält und betreibt er die für eine ordnungsgemäße Kompostierung von Grünschnitt erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.		
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €		
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Stadt Weinheim	12 Stimmen	(50,00 %)
	Stadt Hemsbach	4 Stimmen	(16,70 %)
	Gemeinde Heddesheim	3 Stimmen	(12,50 %)
	Gemeinde Hirschberg	3 Stimmen	(12,50 %)
	Gemeinde Laudenbach	2 Stimmen	(8,30 %)
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung, Verbandsvorsitzender		
<b>Verbandsversammlung:</b>	OB Heinrich Bernhard, Vorsitzender, Stadt Weinheim, bis August 2018 BM Michael Kessler, stellv. Vorsitzender, Gemeinde Heddesheim BM Manuel Just, Gemeinde Hirschberg BM Jürgen Kirchner, Stadt Hemsbach BM Hermann Lenz, Gemeinde Laudenbach		
<b>Aufwendungen für Organe:</b>	Die Aufwandsentschädigungen an die Verbandsvorsitzenden und seinen Stellvertreter betragen 2018 1.400,00 €. Die Verbandsversammlung erhielt 2018 Sitzungsgelder in Höhe von 150,00 €.		
<b>Personal:</b>	1 Geschäftsführer (nebenamtlich) 3 vollzeitbeschäftigte Arbeitnehmer 2 geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer		

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt Weinheim zahlte erstmals im Jahr 2012 eine Investitionsumlage. Die Stadt zahlt ebenfalls eine Betriebskostenumlage. Die Buchungen erfolgen im Teilhaushalt 8 „Wirtschaft und Tourismus“, Produktgruppe 5370 „Abfallwirtschaft“.

Teilhaushalt 8	2018	2017	2016	2015
in Euro	14.108,60	0,00	0,00	35.132,26

## Gesamtergebnishaushalt

	2018 Ansatz in €	2017 Ansatz in €	2016 Ansatz in €
Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen und aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	73.050,00	87.920,00	108.220,00
Öffentlich rechtliche Entgelte	290.000,00	287.000,00	287.000,00
Zinsen und ähnliche Erträge	6.150,00	6.150,00	6.150,00
Sonstige ordentliche Erträge	25.850,00	25.850,00	24.050,00
<b>Summe ordentliche Erträge</b>	<b>395.050,00</b>	<b>406.920,00</b>	<b>425.420,00</b>
Personalaufwendungen	178.600,00	186.000,00	194.500,00
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	133.500,00	127.900,00	125.200,00
Planmäßige Abschreibungen	46.550,00	61.720,00	77.720,00
Sonstige ordentliche Aufwendungen	36.400,00	31.300,00	28.000,00
<b>Summe ordentliche Aufwendungen</b>	<b>395.050,00</b>	<b>406.920,00</b>	<b>425.420,00</b>
Ordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00
Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Umlage von Verbandsgemeinden

### Betriebskostenumlage:

Gemeinde / Stadt	Einwohnerzahl	%	€
Weinheim	45.078	53,30	14.124,50
Hemsbach	12.363	14,62	3.874,30
Laudenbach	6.098	7,20	1.908,00
Heddesheim	11.250	13,30	3.524,50
Hirschberg	9.793	11,58	3.068,70
	<b>84.582</b>	<b>100,00</b>	<b>26.500,00</b>

### Investitionsumlage:

Gemeinde / Stadt	Einwohnerzahl	%	€
Weinheim	45.078	53,30	1.599,00
Hemsbach	12.363	14,62	438,60
Laudenbach	6.098	7,20	216,00
Heddesheim	11.250	13,30	399,00
Hirschberg	9.793	11,58	347,40
	<b>84.582</b>	<b>100,00</b>	<b>3.000,00</b>

## Lagebericht

Der Verband erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht basiert auf dem Haushaltsplan 2018.

### Haushaltsjahr 2018

Die Einnahmen können die laufenden Ausgaben nicht mehr komplett decken. Die satzungsgemäße Erhebung einer jährlichen Betriebskostenumlage und die Finanzierung von Anschaffungen durch die Erhebung von Investitionsumlagen entspricht den Beschlüssen der Verbandsversammlung 2011 und ist aus der Haushaltsplanung 2018 und der neuen mittelfristen Finanzplanung ersichtlich.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes im Herbst 2020 lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen für die Jahre 2015 bis 2018 sind demnach als vorläufig anzusehen

## 11.5 Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar



<b>Rechtsform:</b>	Zweckverband
<b>Sitz:</b>	Sinsheim
<b>Gründung:</b>	29. November 2014
<b>Aufgaben:</b>	Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Breitbandversorgung in Verbandsgebiet zu fördern, er sorgt für die Errichtung einer passiven Infrastruktur zur Sicherstellung der Breitbandversorgung im Verbandsgebiet. Hierzu gehört auch die ordnungsmäßige Unterhaltung, Instandhaltung und Wartung der errichteten Infrastruktur nebst den dazugehörigen Anlagen sowie die Abstimmung und Planung des Netzausbaus, die Organisation und Durchführung erforderlicher Ausschreibungen im Zusammenhang mit dem Bau des passiven Breitbandnetzes einschließlich der Betreibersuche und insbesondere der Mitverlegung von Glasfaserinfrastruktur.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Verbandsmitglieder:</b>	Verbandsmitglieder sind die Städte und Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises (54) sowie der Landkreis selbst.
<b>Organe:</b>	Verbandsversammlung, Verbandsvorsitzender
<b>Geschäftsführung:</b>	AVR UmweltService GmbH, Sinsheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herr Peter Mühlbaier, Nußloch ab dem 04. Dezember 2014
<b>Verbandsversammlung:</b>	Gemäß § 6 Absatz 1 der Verbandssatzung ist der Hauptausschuss beschließender Ausschuss der Verbandsversammlung.
<b>Aufwendungen für Organe:</b>	Die Aufwandsentschädigungen an den Verbandsvorsitzenden und seinen Stellvertreter betragen laut Satzung für ehrenamtliche Entschädigung 4.500,00 € (2017: 4.500 €). Die Verbandsversammlung und die Mitglieder des Hauptausschusses erhielten insgesamt 10.650,00 € (2017: 10.650 €) an Sitzungsgeldern.
<b>Personal:</b>	Für den Verband sind durchschnittlich 12 Mitarbeiter tätig (2017: 11 Mitarbeiter).

**Mitglieder des  
Hauptausschuss:**

<b>Verbandsvorsitzender</b>	<b>Stellvertretung</b>
LR Stefan Dallinger	BM Michael Kessler

<b>Mitglied</b>	<b>Stellvertretung</b>
BMin Christiane Staab	OB Dirk Elkemann
BM Dr. Alexander Eger	BM Jens Spanberger
BM Dr. Ralf Göck	BM Jürgen Kappenstein
BM Gunther Hoffmann	BM Stefan Weisbrod
OB Jörg Albrecht	BMin Tanja Grether
BM Eric Grabenbauer	BM John Ehret
OB Heiner Bernhard (bis August 2018)	BM Andreas Metz
BM Michael Kessler	BM Jürgen Kirchner
BM Jan Frey	BM Joachim Bösenecker

<b>Beratende Mitglieder</b>
Geschäftsführer Peter Mühlbauer
Ulrich Bäuerlein, LRA RNK
Rudolf Fickinger, LRA RNK
Operativer Leiter Thomas Heusel
Kaufmännische Leiterin Margit Kronwald
Technischer Leiter Jochen Ausäderer
Frank Bartmann
Klaus Lauer
Susanne Bechler

**Verbindung zum städtischen Haushalt**

Die Stadt Weinheim hatte im Jahr 2016 keine Betriebskostenumlage, Finanzkostenumlage und Investitionsumlage gezahlt.

Die Buchungen erfolgen im Teilhaushalt 8 „Wirtschaft und Tourismus“, Produktgruppe 5360 „Bereitstellung und Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen“.

<b>Teilhaushalt 8</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>in Euro</b>			
<b>Zuweisungen</b>	38.068,82	20.587,00	0,00
<b>Umlagen</b>	2.490,86	230,00	0,00

## Bilanz

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.187,26	16.044,64	3.328,86
Sachanlagen	36.853.945,12	25.586.735,50	9.226.315,68
Finanzanlagen	150,00	100,00	100,00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>36.864.282,38</b>	<b>25.602.880,14</b>	<b>9.229.744,54</b>
Vorräte	1.201.368,16	751.692,86	61.905,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	909.942,67	786.581,74	415.799,00
Kassenbestand	0,00	0,00	6.217.452,73
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2.111.310,83</b>	<b>1.538.274,60</b>	<b>6.695.157,12</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	1.145.507,46	706.387,50	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.121.100,67</b>	<b>27.847.542,24</b>	<b>15.924.901,66</b>

### Passiva

Stammkapital	0,00	0,00	0,00
Freiw. Einzahlung i.d. Rücklagen aus Eintrittsgeldern	1.056.986,00	1.056.986,00	1.056.986,00
Verlustvortrag	-676.192,01	-676.192,01	-279.999,82
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	-396.192,19
<b>Eigenkapital</b>	<b>380.793,99</b>	<b>380.793,99</b>	<b>380.793,99</b>
Gemeinden	11.223.133,78	7.591.455,74	4.217.770,05
Land	7.657.747,63	1.816.454,22	435.141,65
<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>18.880.881,41</b>	<b>9.407.909,96</b>	<b>4.652.911,70</b>
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	106.441,86	95.329,28	58.158,67
<b>Rückstellungen</b>	<b>106.441,86</b>	<b>95.329,28</b>	<b>58.158,67</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.109.635,83	15.706.809,20	10.001.858,54
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	330.403,34	2.046.683,99	815.745,32
Sonstige Verbindlichkeiten	21.807,98	35.062,90	15.433,44
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>20.461.847,15</b>	<b>17.788.556,09</b>	<b>10.833.037,30</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	291.136,26	174.952,92	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>40.121.100,67</b>	<b>27.847.542,24</b>	<b>15.924.901,66</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017	2016
	€	€	€
Umsatzerlöse	76.637,29	71.415,39	17.959,32
Bestandsveränderungen	-10.530,11	-11.213,24	18.225,00
Andere Aktivierte Eigenleistungen	505.940,13	450.971,41	300.513,25
Sonstige betriebliche Erträge	1.201.632,54	833.395,62	6.982,56
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.773.679,85</b>	<b>1.344.569,18</b>	<b>343.680,13</b>
Materialaufwand	298.331,25	82.261,09	51.945,83
Personalaufwand	735.769,24	614.902,02	396.345,34
Abschreibungen	77.855,68	18.383,70	6.926,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen	486.279,62	526.355,77	284.266,37
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	211,09	2,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	174.859,28	101.989,69	0,00
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.773.095,07</b>	<b>1.343.681,18</b>	<b>739.481,72</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>584,78</b>	<b>888,00</b>	<b>-395.801,59</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,02	0,00	-0,60
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>585,80</b>	<b>888,00</b>	<b>-395.802,19</b>
Sonstige Steuern	-585,80	-888,00	-390,00
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-396.192,19</b>

## Lagebericht

### Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf einem Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 Prozent (preisbereinigt). Für das Jahr 2019 wird ebenfalls ein Anstieg um 1,80 Prozent erwartet. Die guten Wirtschaftsdaten sorgten auch in 2018 für einen Rekordwert bei der Erwerbstätigkeit: rd. 44,9 Millionen Menschen hatten Arbeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im Vorjahresvergleich von 5,3 % um 0,4 % auf 4,9 %. Somit waren zum Jahresende noch 2,2 Millionen Menschen ohne Beschäftigung.

Am 29. November 2014 gründete der Rhein-Neckar-Kreis im Schulterchluss mit seinen 54 Städten und Gemeinden den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, um zeitnah eine technisch ausgereifte und zukunftsfähige Breitbandversorgung zu gewährleisten. Im Bundesvergleich ist der Zweckverband damit übrigens der einwohnerstärkste interkommunale Zusammenschluss im Bereich des flächendeckenden Glasfasernetzausbaus (FTTB). Das Verbandsgebiet umfasst, neben einer Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen und Unternehmen, über 540.000 Einwohner. Für den Rhein-Neckar-Kreis spielt die flächendeckende Versorgung mit leistungsfähigen Breitbandanschlüssen im Übrigen eine besondere Rolle, denn rund jeder zehnte Arbeitsplatz ist hier im Wirtschaftszweig „Information und Kommunikation“ angesiedelt. Folglich sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur in ihren Unternehmen, sondern auch an ihren jeweiligen Wohnorten auf eine leistungsstarke Kommunikationsinfrastruktur angewiesen.

### Geschäftsverlauf

Der so genannte „Backbone“, sprich die Datenhauptleitung für die Glasfaser-Breitbandversorgung (Trassenlänge insgesamt rund 390 km), ist zum Ende des Jahres 2018 zu großen Teilen tiefbaumäßig

abgeschlossen, bis Ende 2019 wird der Backbone alle Stadt und Kommunen im Rhein-Neckar-Kreis erreicht haben. Damit kommt der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar seiner erklärten Zielsetzung ein entscheidendes Stück näher: Jede Bürgerin und jeder Bürger, jede Kommune und jeder Gewerbebetrieb soll die Möglichkeit bekommen, das Glasfasernetz der Zukunft für sich zu nutzen. Für die Entscheidung weiterer innerörtlicher Ausbaustufen sind die Kommunen zuständig. Sie legen in Abstimmung mit dem Zweckverband die Prioritäten und den Umfang der Investitionssummen fest. Verschiedene größere innerörtliche Ausbauvorhaben wurden im Jahr 2018 begonnen bzw. durchgeführt: Beispiele sind hier der FTTC/FTTB Ausbau Heiligkreuzsteinbach, Ausbau Modellprojekt Hockenheim, FTTC Ausbau Sinsheim-Hoffenheim sowie Mitverlegungsmaßnahmen in größerem Umfang in den Kommunen Sandhausen, Bammental, Nußloch, Mauer u.a. Gerade für die hiesigen Unternehmen ist eine leistungsfähige digitale Infrastruktur von enormer Bedeutung. Denn zuverlässige und schnelle Download- und Uploadgeschwindigkeiten entscheiden zunehmend über den wirtschaftlichen Erfolg, weil dadurch elementare Voraussetzungen für Mobile Office, Home-Office, Cloud-Computing, Social Web, Telemedizin, IP-TV, TV-Streaming oder Voice over IP geschaffen werden.

#### Ertragslage

Die Umsatzerlöse von 77 T€ (Vorjahr: 71 T€) werden ausschließlich im Inland erzielt und betreffen Erlöse für die Dienstleistungen sowie die ersten Umsatzerlöse aus dem Betrieb des Breitbandnetzes.

Die Bestandsveränderungen betreffen die Veränderung der zum Vorjahr noch nicht abgerechneten Aufträge von 11 T€ (Vorjahr: 11 T€).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 506 T€ (Vorjahr: 451 T€) betreffen Personalkosten des technischen Bereichs, welche den verschiedenen Bauprojekten des Glasfasernetzes zuzuordnen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 1.202 T€ (Vorjahr: 833 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Betriebskostenumlage in Höhe von 803 T€ (Vorjahr: 629 T€) sowie aus der Finanzkostenumlage in Höhe von 262 T€ (Vorjahr: 104 T€). Darüber hinaus ergaben sich Erlöse aus der Auflösung von passivierten Zuschüssen durch das Land und der Gemeinden in Höhe von 63 T€ (Vorjahr: 12 T€). Die übrigen Erlöse resultieren weitestgehend aus Versicherungsentschädigung sowie aus den Erlösen aus Sachbezügen für KFZ Gestellungen an Mitarbeiter.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 298 T€ (Vorjahr: 82 T€) beinhalten vorwiegend Fremdpersonalkosten mit 154 T€ sowie Mietaufwendungen für angemietete Breitbandleitungen in Höhe von 121 T€.

Der Personalaufwand für Löhne und Gehälter beträgt 603 T€ (Vorjahr: 495 T€). Für soziale Abgaben wurden 133 T€ (Vorjahr: 119 T€) aufgewendet. Im Wesentlichen beruht der Anstieg der Personalkosten auf den allgemeinen Gehalts- und Tarifsteigerungen sowie auf den Anstieg der Mitarbeiterzahl im Vergleich zum Vorjahr.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betragen 78 T€ (Vorjahr: 18 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 486 T€ (Vorjahr: 526 T€) sind im Wesentlichen Grundstückskosten mit 76 T€ (Vorjahr: 48 T€), Verwaltungskosten mit 277 T€ (Vorjahr: 374 T€), Fuhrparkkosten 51 T€ (Vorjahr: 34 T€), Vertriebskosten mit 30 T€ (Vorjahr: 29 T€) und Betriebsbedarf mit 18 T€ (Vorjahr: 9 T€) enthalten.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresergebnis von 0 T€ (Vorjahr: 0 T€). Durch das Jahresergebnis von 0 T€ ergibt sich zum Jahresende ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 381 T€

(Vorjahr: 381 T€).

### Finanzlage

Die gesamten Investitionen belaufen sich auf 11.375 T€ und verteilen sich auf immaterielle Vermögensgegenstände mit 1 T€ sowie auf Sachanlagen mit 11.374 T€. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Investitionen in Software. Die Investitionen ins Sachanlagevermögen beinhalten vor allem Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung und Hardware. Bei den Anlagen im Bau handelt es sich um Planungs- und Baukosten für das Glasfasernetz.

Die getätigten Investitionen sind im Wesentlichen mit Krediten sowie mit den erhaltenen Ertragszuschüssen von Land und Kommunen finanziert. Zur Finanzierung bestehen zum Geschäftsjahresende Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.427 T€. Darüber hinaus wurde mit einem Kreditinstitut ein Kassenkreditrahmen in Höhe von 20 Millionen Euro vereinbart. Das Anlagevermögen ist durch langfristiges Kapital von insgesamt 34.689 T€ (2016: 25.215 T€) gedeckt.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen werden Investitionsumlagen gemäß § 14 Absatz 2 und 3 der Verbandsversammlung erhoben.

Für die Förderung der Kreis- und Gemeindefnetze werden entsprechende Zahlungen des Landes Baden-Württemberg vorgesehen.

Die geplante Kreditaufnahme errechnet sich aus der Finanzierungsplanung und deckt die verbleibende Investitionssumme.

### Investitionsvergleich Plan/Ist 2018

#### **Gesamtübersicht**

	Plan in €	Ergebnis in €	noch offen
Baukosten Kreisnetz	35.173.300,00	21.563.885,00	-13.609.415,00
Baukosten Gemeindefnetze	37.897.850,00	15.309.944,00	-22.587.906,00
Sonstige Investitionen	280.000,00	136.713,00	-
<b>Investitionen</b>	<b>73.351.150,00</b>	<b>37.010.542,00</b>	<b>-36.197.321,00</b>

#### **davon 2018**

	Plan in €	Ergebnis in €	Abweichungen in €
Baukosten Kreisnetz	11.300.000,00	5.234.285,23	-6.065.714,77
Baukosten Gemeindefnetze	0,00	6.117.195,98	6.117.195,98
Sonstige Investitionen	140.000,00	23.763,58	-116.236,42
<b>Investitionen</b>	<b>11.440.000,00</b>	<b>11.375.244,79</b>	<b>-64.755,21</b>

Die Verzögerung der Bautätigkeiten durch die Änderung der Förderrichtlinie in 2015 konnte nicht aufgeholt werden. Fehlstellen, technische Schwierigkeiten sowie mehrmalige Planänderungen aufgrund kurzfristiger Bautätigkeiten anderer Versorger sind für die Verzögerungen beim Backboneausbau verantwortlich. Die ersparten Ausgaben bei den Planansätzen der Vorjahre belaufen sich auf rd. 36,3 Mio. €. Hiervon werden 13,6 Mio. € für den restlichen Backboneausbau sowie 22,5 Mio. € für den bereits begonnenen Ausbau verschiedener Gemeindefnetze auf das Geschäftsjahr 2019 vorgetragen. Die Haushaltsmittel in Höhe von rd. 143 T€ für allgemeine Investitionen gehen zum Jahresende 2018 unter. Die bis zum 31.12.2018 gültige Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2017 in Höhe von 3.054.200 € wurde mit Kreditvertrag vom 28.12.2018 in Anspruch genommen. Der Eingang der Kreditsumme erfolgt allerdings erst am 08.01.2019. Die



Kreditermächtigung aus dem Wirtschaftsplan 2018 in Höhe von 5 Mio. € gilt bis 31.12.2019 weiter.

### Vermögenslage

Vom Gesamtvermögen der Gesellschaft in Höhe von 40.121 T€ (Vorjahr: 27.848 T€) entfallen auf das Anlagevermögen 36.864 T€ (Vorjahr: 25.603 T€) und 3.257 T€ (Vorjahr: 2.245 T€) auf das Umlaufvermögen.

Die Bilanzsumme hat sich mit 40.121 T€ (Vorjahr: 27.848 T€) um 12.273 T€ erhöht. Das Anlagevermögen stieg um 11.261 T€ bei gleichzeitiger Erhöhung des Umlaufvermögens um 1.012 T€. Die Abschreibungen betragen 78 T€ (Vorjahr: 18 T€). Auf der Passivseite der Bilanz gab es beim Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses von 0 T€ keine Veränderungen. Bezogen auf die Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 0,95 % (Vorjahr: 1,4 %). Die sinkende Eigenkapitalquote ist auf die um 12.273 T€ angestiegene Bilanzsumme zurückzuführen. Gemäß Verbandssatzung wurde von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen. Da die Investitionen des Zweckverbandes sich im Wesentlichen durch Investitionsumlagen seiner Mitglieder und Zuschüsse des Landes finanzieren hat die Eigenkapitalquote nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die erhaltenen Ertragszuschüsse vom Land und den Gemeinden betreffen berechnete Baukostenzuschüsse für den Breitbandausbau mit Glasfaser im Rhein-Neckar-Kreis. Die Auflösung der Ertragszuschüsse erfolgt nach Fertigstellung analog der Nutzungsdauer für das Glasfasernetz.

Die sonstigen Rückstellungen von 106 T€ (Vorjahr: 95 T€) betreffen im Wesentlichen Personalkosten, ausstehende Lieferantenrechnungen sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

Zur Finanzierung von Investitionen wurde in Vorjahren Darlehen in Höhe von 15.427 T€ bei einem Kreditinstitut aufgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus zwei langfristigen Darlehen in Höhe von 15.427 T€ sowie aus der Inanspruchnahme des Kassenkreditrahmens in Höhe von 4.386 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 330 T€ (Vorjahr: 2.047 T€) und die sonstigen Verbindlichkeiten auf 22 T€ (Vorjahr: 35 T€).

### Gesamtaussage

Das Geplante Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 lag bei 0 T€. Das Jahresergebnis 2018 stellt sich durch die Erhebung einer Betriebs- und Finanzkostenumlage ausgeglichen dar und liegt nur geringfügig unter dem Planansatz.

### Leistungsindikatoren

Glasfasern werden in Bündeln als Glasfaserkabel zur nahezu verlustfreien Datenübertragung eingesetzt. Sie sind alterungs- und witterungsbeständig, chemisch resistent, strahlungsfrei und nicht elektrisch leitend. Glasfaserkabel werden in Glasfaser-Netzen zur optischen Datenübertragung verwendet und haben gegenüber elektrischer Übertragung mit Kupferkabeln eine erheblich höhere maximale Bandbreite. So können deutlich mehr Informationen pro Zeiteinheit übertragen werden. Außerdem ist das übertragene Signal unempfindlich gegenüber elektrischen und magnetischen Störfeldern und bietet hohe Abhörsicherheit.

Das gemeinsam zu schaffende Glasfaser-Netz Rhein-Neckar setzt sich aus einer kreisweiten Zubringerinfrastruktur (Backbone) und innerörtlichen Netzen zusammen. Die Zubringerinfrastruktur garantiert jeder Kommune mit zwei Übergabepunkten den Anschluss an das World Wide Web. Weitere kommunale Übergabepunkte sichern den Anschluss aller Ortsteile an die kreisweite Zubringerinfrastruktur. Durch den innerörtlichen Ausbau können schrittweise alle Unternehmen und

Haushalte erschlossen werden. „Reichweitenopfer“ mit geringer Bandbreite durch zu große Entfernung zum Hauptverteiler oder Kabelverzweiger soll es deshalb nicht mehr geben.

#### Prognosebericht

Unser Ziel ist ein flächendeckendes, zukunftsicheres Glasfasernetz für den Rhein-Neckar-Kreis durch kostengünstige und schnelle Glasfaseranschlüsse für Gewerbebetriebe und Haushalte. Als Standortvorteil Nummer 1 wird es zur Aufwertung des Standorts und der Gebäudewerte sowie zur Standortsicherung bestehender Unternehmen dienen.

Die Gründung eines Zweckverbandes erfolgt zur Bündelung der kommunalen Interessen des Landkreises, der Städte und Gemeinden sowie Nutzung aller Synergien durch interkommunale Zusammenarbeit. Damit eine kreisweite gemeinschaftliche und flächendeckende Versorgung ermöglicht werden kann, sind alle 54 Gemeinden und der Rhein-Neckar-Kreis dem Zweckverband beigetreten. Durch den Zusammenschluss im Zweckverband erfolgt eine abgestimmte, gemeinsame Planung eines zusammenhängenden Gesamtnetzes nebst koordinierter Umsetzung des Ausbaus. Damit stehen höhere Fördersätze durch interkommunale Zusammenarbeit in Aussicht, außerdem können Skaleneffekte beim Bau erreicht werden.

Der Rhein-Neckar-Kreis ist für den Zusammenschluss aller Gemeinden an ein gemeinsames Zugangsnetz verantwortlich. Die Städte und Gemeinden stehen für ihren darauf aufbauenden innerörtlichen Ausbau in der Pflicht. Planung, Anpachtung und/oder Ausbau kann der Zweckverband selbst vornehmen und/oder sich zur Umsetzung Dritter bedienen.

#### Chancen- und Risikobericht

Zur Erfassung der Risiken und Chancen und zum Umgang mit diesen werden wirksame Steuerungs- und Kontrollinstrumente genutzt. Zudem ist die Gesellschaft in das formalisierte und dokumentierte Risikofrüherkennungssystem der AVR UmweltService GmbH einbezogen.

Die Gesellschaft ist in das monatliche Ergebnisreporting und die jährliche Budgetierung inklusive Mittelfristplanung eingebunden. Im Rahmen dieser regelmäßigen Prozesse wird die Ergebnis- und Liquiditätssituation der Gesellschaften überwacht, einem Planabgleich unterzogen und eine Früherkennung von Fehlentwicklungen ermöglicht.

Das derzeitige Marktverhalten privater Telekommunikationsunternehmen, wie z.B. Deutsche Telekom, Unitymedia und BBV kann für die Fortführung weiterer Arbeiten zu einem Risiko werden. Kurzfristig angemeldete Ausbaumaßnahmen in Kommunen durch Dritte behindern den eigenen Ausbau. Dort wo Dritte ausbauen kann sich der Zweckverband jedoch auf den Ausbau der wichtigen Zuführungstrassen sowie auf die Beseitigung noch vorhandener stark unterversorgter Gebiete (weiße Flecken) konzentrieren. Die Ausbaustrategie des Zweckverbandes wird sich langfristig immer an der aktuellen Versorgungssituation orientieren

Die Förderkulisse vom Bund und Land hat sich seit August 2018 erneut verändert. Der Bund hat ein neues Förderprogramm zur stärkeren Unterstützung des Breitbandausbaues aufgelegt. Der Ausbau von innerörtlichen Gebieten im weißen Fleck wird mit 50 % der anrechenbaren Kosten gefördert, auch Kostenerhöhungen können bis zum Ende der Maßnahme noch nachgefördert werden. Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen der Kofinanzierung nochmals jedes Projekt mit weiteren rd. 40 %. Durch Sonderaufträge des Bundes für die Anbindung von Schulen und Krankenhäusern sowie die Versorgung von Gewerbegebieten mit Glasfaserinfrastruktur werden weitere Fördertöpfe bereitgestellt.

## 12. Vereine

### 12.1 Volkshochschule und Musikschule Badische Bergstraße e.V.



<b>Rechtsform:</b>	Eingetragener Verein (gemeinnützig). Die Volkshochschule und die Musikschule sind im Rahmen des Vereins selbstständige Einrichtungen. Daraus folgt, dass die Finanzen der Musikschule sowie der Volkshochschule getrennt laufen.
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	Volkshochschule Badische Bergstraße 28.03.1946 Musikschule Badische Bergstraße 1971 Zusammenführung beider Vereine Oktober 1977
<b>Aufgaben:</b>	<p>Erhalt und Aufbau der Volkshochschule und der Musikschule Badische Bergstraße.</p> <p>Über die Volkshochschule und ihre Einrichtungen Erwachsenen und Heranwachsenden aller Bevölkerungskreise diejenigen Kenntnisse und Fähigkeiten zu vermitteln, die erforderlich sind, um sich unter den gegenwärtigen und für die Zukunft zu erwartenden Lebensbedingungen in allen Bereichen einer freiheitlichen und rechtsstaatlich geordneten Gesellschaft zurecht zu finden. Dazu bietet die Volkshochschule Hilfen für das Lernen, zur Orientierung und Urteilsbildung und für Eigentätigkeit. Die Volkshochschule ist konfessionell und parteipolitisch unabhängig und steht grundsätzlich jedermann ohne Rücksicht auf gesellschaftliche und berufliche Stellung sowie politische und weltanschauliche Einstellung offen.</p> <p>Über die Musikschule will der Verein Kinder und Jugendliche an die Musik heranführen, Interesse wecken und Fähigkeiten entwickeln durch eine kontinuierliche und qualifizierte musikpädagogische Arbeit von der musischen Vorschulerziehung, dem Instrumentalunterricht bis zum Ensemblespiel und zur vorberuflichen Fachausbildung.</p>
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Mitglieder:</b>	Stadt Weinheim Stadt Hemsbach Gemeinde Hirschberg Gemeinde Laudenbach Ca. 200 weitere Mitglieder

<b>Organe:</b>	Vorstand
	Beirat
	Mitgliederversammlung
<b>Geschäftsführung:</b>	Volkshochschule: Frau Dr. Cristina Ricca (Leiterin)
	Herr Klaus Rippel (stellv. Leiter)
	Musikschule: Herr Jürgen Osuchowski (Leiter)
	Frau Barbara Pfliegensdörfer (stellv. Leiterin)

## Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt zahlt jährlich Betriebs- und Mietzuschüsse. Die Zuschüsse für die Volkshochschule werden im Teilhaushalt 4 „Kultur“, Produktgruppe 2710 „Volkshochschulen“ verbucht. Die Zuschüsse der Musikschule werden im Teilhaushalt 4 „Kultur“, Produktgruppe 2630 „Musikschulen“ verbucht.

### Volkshochschule

Teilhaushalt 4	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	316.874,68	308.722,97	350.633	214.327	214.791

### Musikschule

Teilhaushalt 4	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	669.241,84	534.464,83	503.935	467.159	292.660

## Bilanz Volkshochschule

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	119,00	1.159,00	2.481,00
Sachanlagen	57.850,00	40.431,00	52.551,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	233.354,93	327.453,72	109.735,59
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	365.870,78	445.603,20	416.384,13
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	143,09	195,76	416,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>657.337,80</b>	<b>814.842,68</b>	<b>581.568,39</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	112.158,20	99.990,54	-66.370,09
Rücklage Bildungsgutscheine / Instrumente	3.354,95	3.397,77	3.338,17
Rücklage Ausstattung neuer Räume	38.548,03	38.548,03	65.390,38
<b>Rückstellungen</b>	<b>12.000,00</b>	<b>13.990,00</b>	<b>15.390,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>188.057,22</b>	<b>345.051,37</b>	<b>298.370,87</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>303.219,40</b>	<b>313.864,97</b>	<b>265.449,06</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>657.337,80</b>	<b>814.842,68</b>	<b>581.568,39</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung Volkshochschule

	2019	2018	2017	2016
	€	€	€	€
	Plan	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Zuschüsse der Mitgliedsgemeinden	287.935,00	287.935,00	267.935,00	267.935,00
Sonderzuschuss Mitgliedsgemeinden	0,00	0,00	0,00	60.000,00
Zuschüsse des Landes	104.244,80	104.244,80	104.244,80	100.358,80
Teilnahmeentgelte	396.000,00	393.550,54	431.249,20	495.173,65
Integrationskurse/Auftragsmaßnahmen	723.000,00	782.811,47	817.589,16	498.104,24
Mitgliedsbeiträge/Spenden/				
Anzeigenerträge	9.600,00	10.276,99	11.648,55	16.827,86
Sonstige Einnahmen	2.500,00	3.436,46	2.783,38	3.260,45
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.523.279,80</b>	<b>1.582.255,26</b>	<b>1.635.450,09</b>	<b>1.441.660,00</b>
Personalaufwand	943.400,00	938.800,31	892.682,63	875.619,15
Sachaufwendungen	137.600,00	134.700,98	152.103,62	135.057,21
Auftragsmaßnahmen	463.000,00	498.478,47	554.219,04	318.865,00
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.544.000,00</b>	<b>1.571.979,76</b>	<b>1.599.005,29</b>	<b>1.329.541,36</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-20.720,20</b>	<b>10.275,50</b>	<b>36.444,80</b>	<b>112.118,64</b>
Zuführung Rücklagen Bildungsgutscheine	0,00	0,00	-50,10	-668,00
Zuführung Rücklagen neue AKH, VHS-				
Räume	0,00	0,00	0,00	-60.000,00
Auflösung Rücklage	10.000,00	0,00	11.638,68	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-10.720,20</b>	<b>10.275,50</b>	<b>48.033,38</b>	<b>51.450,64</b>
Gewinn- / Verlustvortrag	89.935,25	79.659,75	31.626,37	-19.824,27
<b>Bilanzgewinn/ -verlust</b>	<b>79.215,05</b>	<b>89.935,25</b>	<b>79.659,75</b>	<b>31.626,37</b>

## Lagebericht der Volkshochschule

Die Volkshochschule erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht besteht aus den Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018.

### Erträge

Die Höhe der Zuschüsse von Städten und Gemeinden entsprach den Erwartungen. Was die Landesförderung anbelangt sind sowohl die Landesregierung als auch die Regierungsfractionen willens, die Landesförderung der Allgemeinen Weiterbildung bis zum im geltenden Weiterbildungspakt vorgesehenen Bundesdurchschnitt ab 2020/2021 jährlich zu erhöhen. Der geltende Weiterbildungspakt nennt als Fernziel die Drittelfinanzierung der VHS-Arbeit durch Teilnehmende, Kommunen und das Land. Bis zu einer Mitfinanzierung des Landes in dieser Höhe, also in Höhe von 33 Prozent, ist es noch ein weiter Weg.

### Honorare und Sachkosten

Es ist ein positives Ergebnis zu verzeichnen. Eine Anpassung der Honorare zum Landesdurchschnitt ist dringend notwendig, um die Konkurrenzfähigkeit der Volkshochschule weiter zu gewährleisten.

### Gebühren

Nach Ablegung des Halbjahresberichts 2012 wurde vom Vorstand eine Gebührenerhöhung von 5% beschlossen. Es kann nur mit Rücksicht auf die soziale Selektivität über eine weitere Erhöhung nachgedacht werden.

Im Jahr 2018 ist ein Jahresüberschuss von 10.275,50 € (2017: 48.033,38 €) zu verzeichnen.

Zusammen mit dem Gewinnvortrag von 79.659,75 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 89.935,25 €.

## Bilanz Musikschule

### Aktiva

	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,00	921,00	1.844,00
Sachanlagen	40.222,00	29.983,00	35.361,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	39.893,86	169.588,02	20.112,52
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	152.748,64	229.408,95	175.620,20
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	21,82	72,33
<b>Bilanzsumme</b>	<b>232.865,50</b>	<b>429.922,79</b>	<b>233.010,05</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	22.222,95	20.330,79	-97.996,46
Rücklage	59,15	101,97	92,47
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.350,00</b>	<b>7.740,00</b>	<b>9.440,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>19.529,46</b>	<b>197.603,60</b>	<b>159.940,81</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>184.703,94</b>	<b>204.146,43</b>	<b>161.533,23</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>232.865,50</b>	<b>429.922,79</b>	<b>233.010,05</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung Musikschule

	2019 € Plan	2018 € Ergebnis	2017 € Ergebnis	2016 € Ergebnis
Zuschüsse der Mitgliedsgemeinden	560.000,00	531.433,97	496.997,65	478.997,65
Zuschuss des Landes	171.178,08	166.024,61	168.238,90	163.286,11
Zuschuss des Kreises	30.000,00	31.327,00	30.844,00	30.531,00
Unterrichtsgebühren	842.000,00	869.486,87	835.303,80	770.971,22
Spenden und sonstige Einnahmen	24.000,00	35.226,76	27.539,82	36.552,35
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.627.178,08</b>	<b>1.633.499,21</b>	<b>1.558.924,17</b>	<b>1.480.338,33</b>
Personalaufwand	1.534.778,08	1.580.470,85	1.494.936,37	1.441.752,59
Sachaufwendungen	86.400,00	82.817,82	72.090,55	65.937,06
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.621.178,08</b>	<b>1.663.288,67</b>	<b>1.567.026,92</b>	<b>1.507.689,65</b>
Jahresergebnis vor Sondereinflüssen	6.000,00	-29.789,46	-8.102,75	-27.351,32
Zuführung Instrumentenaufschlag	-6.000,00	-6.588,00	-6.570,00	-5.670,00
<b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>-36.377,46</b>	<b>-14.672,75</b>	<b>-33.021,32</b>
Gewinn- / Verlustvortrag	0,00	330,79	-117.996,46	-84.975,14
Defizitausgleich 2014 - 2017	0,00	0,00	133.000,00	0,00
Defizitausgleich Tarifierhöhung	0,00	38.269,62	0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn/ -verlust <sup>2</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>2.222,95</b>	<b>330,79</b>	<b>-117.996,46</b>
Rücklage "Sonderzuschuss 2008" <sup>1</sup>	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00

<sup>1</sup> Diese Sonderumlage wurde in 2008 von den Gemeinden beschlossen und soll ausdrücklich für die Anschaffung neuer Instrumente verwendet werden. Aus diesem Grund wird dieser Zuschuss als Rücklage außerhalb des Bilanzverlustes dargestellt.

<sup>2</sup> In den nächsten 10 Jahren stehen Abschreibungen auf bereits vorhandene Gegenstände des Anlagevermögens (Instrumente/Büromöbel) in Höhe von 30.904,00 € an. Diese Summe muss bei der Interpretation des Jahresergebnisses berücksichtigt werden.

## Lagebericht der Musikschule

Die Musikschule erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht ist ein Auszug aus den Erläuterungen zum Jahresabschluss 2018.

### Erträge

Die Gemeinden haben die Fördermittel wie verabredet gezahlt. Die Landesmittel entsprechen 10 % der Lohnkosten für das pädagogische Personal für den Musikunterricht der unter 27jährigen Schülerinnen und Schüler. Aufgrund der guten Nachfrage nach Musikunterricht übertreffen die Einnahmen rund 2.000,00 € die Prognose der Landeszuschüsse.

### Unterrichtsentgelte

Mit 869.486,00 € ist ein absoluter Einnahmerekord bei den Unterrichtsentgelten zu verzeichnen. Gegenüber dem Jahresergebnis 2017 liegen die Mehreinnahmen sogar bei rund 34.000,00 €.

Die Musikschule kann ein Rekordergebnis von 2.043 Schülern verbuchen, bei der Zeitraumerfassung für den VdM-Jahresberichtsbogen sind es sogar 2337 Schülerinnen und Schüler.

Bei 677,13 Jahreswochenstunden ergibt sich bei 2.043 Schülern ein Wert von 3,02 Schülern je Jahreswochenstunde.

### Spenden & sonstige Einnahmen

Die Spendeneinnahmen 2018 übertreffen das Jahresergebnis 2017 und entsprechen in etwa dem Haushaltsansatz. Hier sind auch ein Teil Spenden für das Musical-Projekt „My Fair Lady“ verbucht. Ein Teil der Spenden für das Projekt waren bereits 2017 eingegangen und wurden auch in dem Haushaltsjahr 2017 gebucht.

Auch bei den „Sonstigen Einnahmen“ ist das Ergebnis besser ausgefallen, als im Vorjahr.

### Geschäftsbedürfnisse

Durch den Umzug der Musikschule in die neuen Räumlichkeiten sind auch in 2018 noch erhöhte Kosten aufgelaufen. Die großen Schwankungen in der Luftfeuchtigkeit von 12 % – 70 % machen den Klavieren und Flügeln in den neuen Räumen zu schaffen. Dadurch bleiben die Kosten für die Reparaturen und Stimmungen der Tasteninstrumente auf hohem Niveau. Durch die Lüftungsanlage wird die Raumluft ständig gewechselt, sodass je nach Luftfeuchtigkeit im Außenbereich trockene oder feuchte Luft in die Unterrichtsräume verbracht wird. Die Luftbefeuchter in den Klavierräumen kommen gegen den Luftaustausch nicht an. In Absprache mit der Stadt Weinheim und der Lüftungsfirma wird derzeit nach Lösungen für das Problem gesucht.

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiva

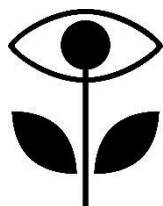
	2018 EUR	2017 EUR	2016 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	119,00	1.159,00	2.481,00
Sachanlagen	57.850,00	40.431,00	52.551,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	233.354,93	327.453,72	109.735,59
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	365.870,78	445.603,20	416.384,13
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	143,09	195,76	416,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>657.337,80</b>	<b>814.842,68</b>	<b>581.568,39</b>

### Passiva

<b>Eigenkapital</b>			
Stammkapital	112.158,20	99.990,54	-66.370,09
Rücklage Bildungsgutscheine / Instrumente	3.354,95	3.397,77	3.338,17
Rücklage Ausstattung neuer Räume	38.548,03	38.548,03	65.390,38
<b>Rückstellungen</b>	<b>12.000,00</b>	<b>13.990,00</b>	<b>15.390,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>188.057,22</b>	<b>345.051,37</b>	<b>298.370,87</b>
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>303.219,40</b>	<b>313.864,97</b>	<b>265.449,06</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>657.337,80</b>	<b>814.842,68</b>	<b>581.568,39</b>



## 12.2 Schau- und Sichtungsgarten Hermannshof e.V.



<b>Rechtsform:</b>	Gemeinnütziger eingetragener Verein
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	13.06.1980
<b>Aufgaben:</b>	Ziel des Vereins ist der Betrieb des Gartens als öffentliche Einrichtung sowie die botanische Forschung und Züchtung besonderer Pflanzenarten.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Mitglieder:</b>	Stadt Weinheim Mitglieder der Familie Freudenberg Firma Freudenberg
<b>Organe:</b>	Vorstand, Mitgliedsversammlung
<b>Geschäftsführung:</b>	1. Vorsitzender: Herr Dr. Wolfram Freudenberg 2. Vorsitzender: Herr Heiner Bernhard, Oberbürgermeister der Stadt Weinheim bis August 2018 Schatzmeister: Herr Heinz Bauer
<b>Finanzierung:</b>	Der Hermannshof ist der einzige Sichtungsgarten in Deutschland, der überwiegend privat, nämlich durch das Unternehmen Freudenberg, finanziert wird. Alle anderen Schau- und Sichtungsgärten werden von staatlichen Lehr- oder Versuchseinrichtungen und damit von der öffentlichen Hand getragen. Die Unternehmensgruppe Freudenberg trägt durch ihren Finanzierungsanteil von 70% die Hauptverantwortung für den langfristigen Unterhalt des Gartens. 20 % werden von der Stadt Weinheim finanziert, 10% erwirtschaftet der Garten selbst.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stadt zahlt einen jährlichen Zuschuss. Die Verbuchung erfolgt im Teilhaushalt 7 „Planung, Infrastruktur und Umwelt“, Produktgruppe 5510 „Öffentliches Grün/Landschaftsbau“

Teilhaushalt 7	2018	2017	2016	2015	2014
in Euro	94.768,00	94.768,00	92.768	92.768	89.768

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2017	2016
	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
Zuschuss der Stadt Weinheim	93.000,00	93.000,00	91.000,00
Spenden Fa. Freudenberg	396.000,00	386.250,00	375.000,00
Sonstige Spenden	400,00	0,00	13.700,00
Verkauf div. Produkte (Samen, Honig, Pflanzen)	50.660,26	46.799,98	35.075,91
Führungen	15.396,50	16.114,70	14.219,00
Gewinn- Übernahmen	11.429,92	0,00	7.154,19
Jahresfehlbetrag	4.476,62	0,00	1.365,04
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>571.363,30</b>	<b>542.164,68</b>	<b>537.514,14</b>
Kauf div. Produkte (Pflanzen, Honig, Bücher)	32.533,51	25.944,80	17.733,59
Personalkosten	437.760,02	402.715,71	409.885,37
Unterhaltungsaufwendungen	74.769,37	65.028,31	91.757,48
Verwaltungskosten	10.178,54	11.458,69	10.351,64
Versicherungen	1.363,46	1.426,52	776,05
Entsorgung	3.031,73	2.526,56	3.187,31
Baumsicherungsmaßnahmen	6.146,05	10.124,42	907,70
Öffentlichkeitsarbeit	1.780,99	7.939,71	150,00
Aufwendungen Führungen	2.170,00	2.205,00	2.765,00
Verlustübernahme	1.185,51	1.365,04	0,00
Überschuss	444,12	11.429,92	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>571.363,30</b>	<b>542.164,68</b>	<b>537.514,14</b>

## Lagebericht

Der Verein erstellt keinen Lagebericht. Der folgende Bericht basiert auf dem Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Vereins für das Wirtschaftsjahr 2018 des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Weinheim.

Das Wirtschaftsjahr 2018 konnte in Einnahmen und Ausgaben fast ausgeglichen abgeschlossen werden. Es wurde ein Jahresverlust von 4.476,62 € erwirtschaftet, das sind 0,78 % des Haushaltsvolumens. Im Vorjahr betrug der Jahresgewinn 11.429,92 €.

Der Samen- und Pflanzenverkauf überstieg um ca. 4.320,98 € nach Steuern, rsp. 10,99 % das Niveau des Vorjahres. Durch dieses Angebot konnten durch Teilnahme am Pflanzeltag und Tage der offenen Tür 43621,34 € nach Steuern eingenommen werden.

Der eigene Personalaufwand stieg um ca. 30.630,53 € gegenüber dem Vorjahr. Der tatsächliche Betrag von 416.815,04 € liegt um 10.115,04 €, ca. 2,48 % über dem für das Jahr 2018 vorgesehenen Ansatz. Die Mehrkosten sind durch die Vollzeitvertretung der Meisterstelle wegen der Elternteilzeit des Meisters ab Dezember 2017 begründet

Die Aufwendungen und Erträge schließen mit 571.363,30 € ab.

Die Stadt Weinheim leistet gemäß Vereinbarung einen jährlichen Zuschuss und trägt die jährlichen Prüfungsgebühren. Im Jahr 2019 sind für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 Prüfungsgebühren von 1.768 € entstanden. Der jährliche Zuschuss wurde letztmalig im Jahr 2015 auf 91.000 € erhöht. Ab dem Jahr 2017 zahlt die Stadt Weinheim einen jährlichen Zuschuss von 93.000 €.

## 13. Stiftungen

### 13.1 Engelbrecht-Mitifiot-Stiftung



Wappen der Stadt Cavaillon

#### Engelbrecht-Mitifiot-Stiftung

<b>Rechtform:</b>	Rechtsfähige Stiftung
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	26.01.1983
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Förderung und Bewahrung der seit 1957 bestehenden Freundschaft zwischen Weinheim und der französischen Stadt Cavaillon, insbesondere durch die Finanzierung längerfristiger Aufenthalte junger Bürger dieser Städte zu Sprachstudien- und Ausbildungszecken in der jeweiligen Partnerstadt.
<b>Stammkapital:</b>	0,00 €
<b>Stiftungsrat:</b>	Dieser besteht aus 10 Bürgerinnen und Bürger der Partnerstädte und der Geschäftsführerin. Vorsitzender ist der Oberbürgermeister der Stadt Weinheim. Sein Stellvertreter ist der Bürgermeister der Stadt Cavaillon.
<b>Geschäftsführerin:</b>	Frau Gabriele Lohrbächer-Gérard
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Rechnungsführung durch die Geschäftsführerin der Stiftung und die Stadtkämmerei, Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt.

#### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 zu finden. Die Stadt zahlt einen jährlichen Zuschuss, der im Teilhaushalt 10 „Treuhandvermögen“, Produktgruppe 1114 „Zentrale Funktionen“ verbucht wird.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	153,39	153,39	149,03	1.992,39

#### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Aus Anlass des 25-jährigen Bestehens der Städtepartnerschaft zwischen Cavaillon und Weinheim wurde im Jahre 1983 die Engelbrecht-Mitifiot-Stiftung ins Leben gerufen. Ziel der Stiftung ist es, die

Freundschaft zwischen dem französischen und dem deutschen Volk im Rahmen der bestehenden Städtepartnerschaft zu vertiefen. Zu diesem Zweck organisiert die Stiftung Berufspraktika für junge Weinheimer/innen in Cavaillon und junge Cavaillonesen in Weinheim. In den Genuss dieser Praktika sollen junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren kommen, die eine abgeschlossene Berufsausbildung haben. Das Stipendium bietet den Stipendiaten die einzigartige Möglichkeit in den Bereichen Ausbildung, Berufserfahrung und Fremdsprache.

Die Finanzierung der Stiftung erfolgt mittlerweile fast ausschließlich durch die Unterstützung der beiden Städte. Verwaltet wird die Stiftung durch einen Stiftungsrat, der sich aus Bürgerinnen und Bürgern der Partnerstädte zusammensetzt. Die Stipendiaten erhalten ein Taschengeld von 520 € pro Monat und eine Fahrtkostenpauschale. Außerdem werden die Kosten für Deutschunterricht (2 Unterrichtsstunden pro Woche) übernommen. Seit 1983 sind mehr als 50 junge Frauen und Männer aus Weinheim und Cavaillon in den Genuss eines solchen Stipendiums gekommen. Junge Bankkaufleute, eine Schreinerin, zahlreiche Stipendiaten aus dem Gesundheitsbereich, Journalisten, Verwaltungsangestellte, Erzieherinnen, Kaufleute, usw. wurden von den Partnerstädten empfangen.

## Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016
	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
<b>Einnahmen</b>			
Spenden	0,00	0,00	0,00
Mieteinnahmen	0,00	0,00	0,00
Einnahmen Nebenkosten	0,00	0,00	87,07
Kostenersatz	0,00	0,00	0,00
Zuschuss Stadt Weinheim	153,39	153,39	149,03
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>153,39</b>	<b>153,39</b>	<b>236,10</b>
<b>Ausgaben</b>			
Miete für Gebäude	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausgaben	0,00	0,00	82,71
Vergütung Geschäftsführerin	153,39	153,39	153,39
Zuschüsse gem. Stiftungssatzung	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>153,39</b>	<b>153,39</b>	<b>236,10</b>

### Rolf Engelbrecht und Fleury Mitifiot:

Rolf Engelbrecht, der frühere Weinheimer Oberbürgermeister (1948-1966) war wegen seiner besonderen Bürgernähe bei der Weinheimer Bevölkerung sehr beliebt. Seine Erfahrungen im 1. und 2. Weltkrieg machten aus ihm einen überzeugten Europäer. Seine tolerante Lebenseinstellung hat dem Zusammenfinden der beiden Gemeinden den Weg geebnet.

Fleury Mitifiot wird im November 1945 zum ersten Mal Bürgermeister der Stadt Cavaillon, ein Amt, für das er noch weitere fünf Mal gewählt wurde. Als gelehrter Geisteswissenschaftler, Humanist und Mensch der Überzeugung, knüpft er in den schwierigen Nachkriegsjahren eine persönliche und tiefe Freundschaft zu einem anderen Humanisten: Rolf Engelbrecht.

Zusammen organisierten sie im Sommer 1956 einen Aufenthalt junger Cavaillonesen in Gastfamilien in Weinheim und mehrere offizielle und freundschaftliche Amtsreisen. Nach dem Unfalltod von Rolf Engelbrecht hat man zu seinem Andenken und um die Bande zwischen den beiden Städten noch fester zu knüpfen die Engelbrecht-Mitifiot-Stiftung ins Leben gerufen.

## 13.2 Bürgerstiftung Historisches Weinheim

<b>Rechtform:</b>	Örtliche Stiftung des bürgerlichen Rechts
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	03. Dezember 1982
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Zur Förderung und Unterhaltung wertvoller, erhaltenswerter Einrichtungen und Baudenkmäler der Stadt Weinheim.
<b>Stiftungskapital:</b>	51.129,19 € (ehemals 100.000,00 DM)
<b>Organe:</b>	Erster Bürgermeister Herr Dr. Torsten Fetzner Gemeinderat der Stadt Weinheim
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Geschäftsführung und Rechnungsprüfung durch die Stadtkämmerei, Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 „Treuhandvermögen“ zu finden.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	0,00	0,00	0,00	0,00

### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Nach den bisherigen Gepflogenheiten der Stiftung Historisches Weinheim werden Fördermaßnahmen mit 50% bezuschusst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen sind demnach als vorläufig anzusehen.

### Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
<b>Stand zum 01.01. des Jahres</b>	<b>52.632,56</b>	<b>52.024,04</b>	<b>51.683,33</b>	<b>51.439,31</b>
Zinseinnahmen	792,63	608,52	340,71	244,02
Zuschuss	0,00	0,00	0,00	0,00
betriebliche Aufwendungen	743,75	0,00	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12. des Jahres</b>	<b>52.681,44</b>	<b>52.632,56</b>	<b>52.024,04</b>	<b>51.683,33</b>



## 13.3 Jakob-Wolperth-Stiftung

<b>Rechtform:</b>	Örtliche Stiftung
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	10. Mai 1978
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Die finanzielle Förderung des Männergesangverein 1850 Hohensachsen e.V. und der Sportgemeinde Hohensachsen e.V. oder deren Rechtsnachfolger
<b>Stammkapital:</b>	51.129,19 € (100.000,00 DM)
<b>Stiftungsvorstand:</b>	OVin Frau Monika Springer, Vorsitzende ORin Frau Gerty Hillen OR Herr Bernd Grüber
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Rechnungsführung durch die Stadtkämmerei und Ortsverwaltung Hohensachsen und Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 „Treuhandvermögen“ zu finden.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	0,00	153,39	153,39	409,03

### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Die von Herrn Jakob Wolperth durch Stiftungsurkunde vom 10.05.1978 ins Lebens gerufene „Jakob-Wolperth-Stiftung“ wurde durch Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.1978 aufgenommen bzw. anerkannt und am 19.10.1978 durch das Regierungspräsidium als örtliche Stiftung des bürgerlichen Rechts genehmigt.

Der Stiftungszweck wird verwirklicht durch die Ausschüttung der Erträge je hälftig zur Pflege des Liedgutes und des Chorgesangs sowie zur Förderung sportlicher Übungen und Leistungen. Da die Zinserträge die einzigen Erträge der Stiftung sind, ist die Höhe der jährlichen Ausschüttung an die Modalitäten des Kapitalmarktes gekoppelt.

Der Männergesangverein 1850 Hohensachsen e.V. und die Sportgemeinde Hohensachsen e.V. haben im Jahr 2017 zusammen 153,39 € erhalten.

Auf Grund der aktuellen Niedrigzinsphase erhält das Sparbuch der Stiftung keine Zinsgutschriften. Diese Erträge wurden in den letzten Jahren jeweils zur Hälfte an die oben genannten Vereine ausbezahlt. Das Stiftungsvermögen ist in seinem Betrag zu erhalten. Eine Verbesserung der Zinssituation ist auch in absehbarer Zeit nicht sichtbar.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen sind demnach das vorläufig anzusehen.

## Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
<b>Stand am 01.01. des Jahres</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>
Zinseinnahmen	0,00	153,39	153,39	409,03
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>0,00</b>	<b>153,39</b>	<b>153,39</b>	<b>409,03</b>
Zuschüsse an die Vereine gesamt	0,00	153,39	153,39	409,03
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>0,00</b>	<b>153,39</b>	<b>153,39</b>	<b>409,03</b>
<b>Stand am 31.12. des Jahres</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>	<b>51.129,19</b>



## 13.4 Maria-Diehl Wohlfahrtsfonds

<b>Rechtform:</b>	Unselbstständiger Wohlfahrtsfonds
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	12. September 2001
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Erfüllung sozialer Zwecke neben und außerhalb der Sozialhilfe
<b>Stiftungskapital:</b>	32.319,81 € (ehemals 63.212,05 DM)
<b>Organe:</b>	Erster Bürgermeister Herr Dr. Torsten Fetzner
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Fachlich vom Amt für Soziales, Jugend, Familien und Senioren verwaltet, Rechnungsprüfung durch die Stadtkämmerei und Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 „Treuhandvermögen“ zu finden.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	1.050,76	1.068,51	1.650,76	2.308,31

### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Frau Maria Diehl bestimmte in ihrem Testament vom 31.01.1966, dass ihr Bauplatz verkauft und der Erlös an arme, alte Leute, die durch Katastrophen Heim und Heimat verloren haben, verteilt werden soll. Dieses Geld wurde zinsgünstig angelegt und ist im unten ausgewiesenen Kapital enthalten. Die Zinserträge flossen seit 1993 nach Zustimmung des Testamentsvollstreckers dem städtischen Wohlfahrtsfonds zu. Auf Empfehlung der Gemeindeprüfanstalt wurden 2001 der Maria-Diehl-Fonds und der städtische Wohlfahrtsfonds verschmolzen. Gleichzeitig mit der Verschmelzung wurde der Name des Fonds in Maria-Diehl-Wohlfahrtsfonds geändert.

Durch besondere Lebenslagen (plötzliche Arbeitslosigkeit, Tod eines Elternteils, psychische Erkrankung u.a.) geraten Familien, alleinerziehende Mütter/Väter, aber auch einzelne alte Menschen immer wieder in finanzielle Notsituationen. In allen Fällen wird zunächst immer geprüft, ob vorrangig durch andere Leistungsträger der Notlage abgeholfen werden kann. Ist dies nicht möglich, wird mit einem entsprechenden Zuschuss z. Bsp. Teilübernahme von Strom- bzw. Mietschulden oder Nebenkosten, Beschaffung elektronischer Geräte (z. Bsp. Kühlschrank) oder Kinderbetten, Gebührenübernahme von Freizeitangeboten für Kinder in den Ferien, geholfen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen sind demnach las vorläufig anzusehen.

## Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
<b>Stand zum 01.01. des Jahres</b>	<b>97.663,74</b>	<b>97.840,89</b>	<b>96.988,15</b>	<b>98.936,23</b>
Zinseinnahmen	1.161,10	891,36	500,10	360,23
Spenden	0,00	0,00	2.003,40	0,00
Zuschuss	1.050,76	1.068,51	1.650,76	2.308,31
<b>Stand zum 31.12. des Jahres</b>	<b>97.774,08</b>	<b>97.663,74</b>	<b>97.840,89</b>	<b>96.988,15</b>

## 13.5 Otto-Hess-Stiftung

<b>Rechtsform:</b>	Nicht rechtsfähige unselbstständige Stiftung des bürgerlichen Rechts.
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	31. Dezember 1986
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Hilfe für in Weinheim lebende, ältere Menschen, die in eine nicht vorsätzlich herbeigeführte Notlage geraten sind und Beitrag zur Verbesserung der persönlichen Lebenssituation eines alten Menschen in besonders gelagerten Einzelfällen.
<b>Stiftungskapital:</b>	12.782,30 € (ehemals 25.000,00 DM)
<b>Verfügungsberechtigt:</b>	Erster Bürgermeister Herr Dr. Torsten Fetzner
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Fachlich vom Amt für Soziales, Jugend, Familien und Senioren verwaltet, Rechnungsführung durch die Stadtkämmerei und Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 „Treuhandvermögen“ zu finden.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	0,00	250,00	0,00	700,00

### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Aufgrund der Niedrigzinsphase konnte 2018 keine Zuschüsse ausbezahlt werden. Alle entsprechenden Stellen sind über die Zuwendungsmöglichkeiten informiert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Beteiligungsberichtes lag kein Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vor. Die dargestellten Zahlen sind demnach als vorläufig anzusehen.

### Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016	2015
	€	€	€	€
	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis
<b>Stand zum 01.01. des Jahres</b>	<b>14.080,96</b>	<b>14.329,41</b>	<b>14.327,52</b>	<b>15.022,27</b>
Zinseinnahmen	0,43	1,55	1,89	5,25
Zuschuss	0,00	250,00	0,00	700,00
<b>Stand zum 31.12. des Jahres</b>	<b>14.081,39</b>	<b>14.080,96</b>	<b>14.329,41</b>	<b>14.327,52</b>



## 13.6 Carl-Freudenberg-Stiftung

<b>Rechtsform:</b>	Schenkung
<b>Sitz:</b>	Weinheim
<b>Gründung:</b>	26.11.1938
<b>Zweck der Stiftung:</b>	Die Zinserträge sollen laut Schenkungsurkunde an „hilfsbedürftige und hilfswürdige Volksgenossen“ verteilt werden. Die Auswahl der Empfänger hat durch den jeweiligen Bürgermeister zu erfolgen.
<b>Stiftungskapital:</b>	153.387,56 €
<b>Verfügungsberechtigt:</b>	Stadt Weinheim 88 % Gemeinde Schönau 8 % Gemeinde Neckarsteinach 4 %
<b>Personal:</b>	Kein eigenes Personal. Fachlich vom Amt für Soziales, Jugend, Familien und Senioren verwaltet, Rechnungsprüfung durch die Stadtkämmerei und Aufsicht durch das Rechnungsprüfungsamt.

### Verbindung zum städtischen Haushalt

Die Stiftung ist im Teilhaushalt 10 zu finden in der Produktgruppe 3180 „Sonstige soziale Hilfen und Leistungen“.

Teilhaushalt 10	2018	2017	2016	2015
in Euro	5.399,24	5.399,24	5.399,24	5.736,69

### Bericht über die Erfüllung des Stiftungszweckes

Mit Schenkungsurkunde vom 26.11.1938 in Höhe von 200.000,00 RM und vom 02.01.1940 in Höhe von 100.000,00 RM wurde der Stadt Weinheim eine unwiderrufliche Schenkung zuteil. Das Kapital sollte in voller Höhe mindestens 20 Jahre bei der Fa. Freudenberg und Co. verbleiben. Nach Ablauf der Frist stand der Stadt Weinheim das Recht auf Kündigung zu. Das Kapital wäre im Fall einer Kündigung wiederum von der Stadt Weinheim verzinslich anzulegen.

Die Zinserträge sollen laut Schenkungsurkunde an „hilfsbedürftige und hilfswürdige Volksgenossen – Sozial- oder Kleinrentnern“ verteilt werden. Die Auswahl der Empfänger hat durch den jeweiligen Bürgermeister zu erfolgen. Die Empfängerliste wird jährlich unter Beteiligung der Außenstellen des Sozialamtes des Rhein-Neckar-Kreises in Weinheim und der Wohngeldstelle Weinheim erstellt.

Die Erträge in Höhe von 5.399,24 € werden in Teilbeträgen von 60,00 € und einem Teilbetrag von 59,24 € an 90 hilfsbedürftigen Personen ausgezahlt. Um jeder Person 60,00 € zukommen zu lassen, wird der fehlende Betrag von 0,76 € aus dem Maria-Diehl-Wohlfahrtsfonds entnommen.

## Entwicklung der Stiftung

	2018	2017	2016
	Ergebnis / €	Ergebnis / €	Ergebnis / €
<b>Stand zum 01.01. des Jahres</b>	<b>153.387,56</b>	<b>153.387,56</b>	<b>153.387,56</b>
<b>Zinseinnahmen 4%</b>	<b>6.135,50</b>	<b>6.135,50</b>	<b>6.135,50</b>
Zinserträge der Stadt Weinheim (88%)	5.399,24	5.399,24	5.399,24
Zinserträge der Gemeinde Schönau (8%)	490,84	490,84	490,84
Zinserträge der Gemeinde Neckarsteinach (4%)	245,42	245,42	245,42
<b>Zuschuss</b>	<b>5.399,24</b>	<b>5.399,24</b>	<b>5.399,24</b>
<b>Stand zum 31.12. des Jahres</b>	<b>153.387,56</b>	<b>153.387,56</b>	<b>153.387,56</b>

## Erläuterungen der Bilanzkennzahlen

Die Gemeinde hat nach § 105 Abs. 2 Gemeindeordnung zur Information des Gemeinderates und der Einwohner jährlich einen Beteiligungsbericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 % mittelbar beteiligt ist, zu erstellen.

Die wesentlichen Inhalte des Beteiligungsberichtes müssen neben dem Gegenstand des Unternehmens, den Beteiligungsverhältnissen, der Besetzung der Organe, den Beteiligungen des Unternehmens, dem Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks und den Grundzügen des Geschäftsverlaufes insbesondere auch die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens abbilden. Diese Kennzahlen werden im Rahmen der Bilanzanalyse ermittelt. Die Bilanzanalyse ist eine Auswertung des Jahresabschlusses. Die Auswertung dient dazu, Informationen über die derzeitige und künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmen zu erhalten. Durch die Bildung von Kennzahlen oder ganzer Kennzahlensysteme aus den Zahlen des Jahresabschlusses wird eine Jahresabschlussanalyse entwickelt.

Die Bilanzanalyse wird in einen finanzwirtschaftlichen und in einen erfolgswirtschaftlichen Teil gegliedert. Im finanzwirtschaftlichen Teil werden sowohl die Investitionen als auch die Finanzierung untersucht.

Die Aktivseite einer Bilanz stellt das Vermögen des Unternehmens dar, das durch Investitionen aufgebaut wurde. Die Aktivseite dient der Beurteilung der Verwendung finanzieller Mittel. Die Vermögensstrukturkennzahlen auf der Aktivseite dienen der Beurteilung der Zusammensetzung des Vermögens und der Länge der Kapitalbindung.

Die Passivseite einer Bilanz stellt die Finanzierung des Unternehmens und damit sein Kapital (Mittelherkunft) dar. Die Passivseite dient der Beurteilung der Finanz- und Ertragslage. Durch Kapitalkennzahlen lassen sich die Zusammensetzung des Kapitals und Finanzierungsrisiken beurteilen. Wichtige Bilanzkennzahlen auf der Passivseite sind die Eigen- und Fremdkapitalquote sowie die Anlagendeckung.

<b>AKTIVA</b>	<b>PASSIVA</b>
Anlagevermögen	Eigenkapital
Umlaufvermögen	Fremdkapital
<b>Bilanzsumme (Gesamtvermögen)</b>	<b>Bilanzsumme (Gesamtkapital)</b>

Die erfolgswirtschaftliche Analyse erfolgt vorwiegend durch die Bildung von Rentabilitätskennzahlen. Unter Rentabilität versteht man den durch unternehmerischen Handel entstandenen Gewinn im Verhältnis zu dem dafür eingesetzten Kapital. In einer erweiterten Bilanzanalyse können Aspekte der Produktivität, also der mengenmäßigen Wirtschaftlichkeit, berücksichtigt werden. Solche Produktivitätskennzahlen ergeben sich aus einer Gewinn- und Verlustrechnungsstruktur.

Die volle Aussagefähigkeit erzielt eine Bilanzanalyse erst dann, wenn die ermittelten Kennzahlen in einer Zeitreihe verglichen werden können, um eine Entwicklung darzustellen. Kennzahlen werden auch dann aussagekräftiger, wenn sie denen vergleichbarer Unternehmen gegenübergestellt werden können. Wird im Rahmen des Wirtschaftsplanes bereits eine Sollbilanz erstellt, sind auch sogenannte Soll-/Istvergleiche möglich.

## Kennzahlen zur:

### a) Vermögenslage

$$\text{Anlageintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen} * 100}{\text{Bilanzsumme (Gesamtvermögen)}}$$

Die Anlageintensität ist ein Indikator für den Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen. Übersteigt die Kennzahl eine Ausprägung von über 50 Prozent, so gilt ein Unternehmen als anlageintensiv (z.B. hoher Anteil an Grundstücken). Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Gesellschaft hohe Fixkosten (z.B. durch Abschreibungen) tragen muss. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Unternehmen mit einer hohen Anlageintensität als inflexibel und schwer liquidierbar einzuschätzen ist.

$$\text{Umlaufintensität} = \frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{\text{Bilanzsumme (Gesamtvermögen)}}$$

Die Umlaufintensität ergibt sich, wenn das Umlaufvermögen (flüssige Mittel, Forderungen, Vorräte) in Beziehung zum Gesamtvermögen gesetzt wird. Ein Unternehmen mit einer hohen Umlaufintensität kann sich in stärkerem Umfang mit kurzfristigem Fremdkapital finanzieren, da das Umlaufvermögen eine kürzere Verweildauer im Unternehmen aufweist als das Anlagevermögen.

### b) Finanzlage

$$\text{Eigenkapitalquote} = \frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Bilanzsumme (Gesamtkapital)}}$$

Die Eigenkapitalquote zeigt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Eine hohe Ausprägung dieser Kennzahl ist aus den Funktionen des Eigenkapitals als Haftungskapital und Langzeitfinanzierungsmittel positiv zu beurteilen. Gleichzeitig sinkt die Abhängigkeit des Unternehmens von Fremdkapitalgebern, wird die Fremdkapitalbeschaffung begünstigt, sinken die Zins- und Tilgungsaufwendungen, steigt die Dispositionsfreiheit und sinkt die Insolvenzgefahr. Grundsätzlich kann die wirtschaftliche Situation und finanzielle Stabilität eines Unternehmens als umso solider eingeschätzt werden, je höher die Eigenkapitalquote und je niedriger der Fremdkapitalanteil ist.

$$\text{Anlagendeckung I} = \frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{Anlagevermögen}}$$

Die Anlagendeckung I gibt Aufschluss darüber, mit wie viel Eigenkapital das Anlagevermögen finanziert ist. Diese Kennzahl ist besonders relevant für Unternehmen, die in nennenswerten Umfang langfristig gebundene Vermögenswerte (Anlagevermögen) haben, also die eine hohe Anlagenintensität aufweisen. Nach allgemeinem Verständnis sollte das komplette Anlagevermögen eines Unternehmens durch Eigenkapital gedeckt sein; dies hieße, die Anlagendeckung I sollte eine Ausprägung von gleich oder größer 100 Prozent haben. Eine derartige Forderung ist in der Regel als unrealistisch zurückzuweisen. Generell lässt sich jedoch sagen: Je mehr das Anlagevermögen eines Unternehmens durch Eigenkapital gedeckt ist, desto solider ist die Finanzierung und desto eher wird es in Krisenzeiten seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen können.



**c) Ertragslage**

$$\text{Kostendeckung} = \frac{\text{Umsatzerlöse} * 100}{\text{Gesamtaufwand}}$$

Die Kostendeckung stellt das Verhältnis der gesamten Erlöse zu den gesamten Aufwendungen dar. Nimmt die Kostendeckung einen Wert von genau 100 Prozent an, so werden die Aufwendungen exakt durch die Erlöse ausgeglichen. Nimmt die Kostendeckung eine Ausprägung an, die größer als 100 Prozent ist, so entsteht Gewinn; bei einer Ausprägung unter 100 Prozent weist das Unternehmen einen Verlust bzw. Fehlbetrag aus. Bei öffentlichen Unternehmen resultiert aus Werten unter 100 Prozent also ein Zuschussbedarf. Grundsätzlich gilt also: Je weiter die Kostendeckung über 100 Prozent steigt, umso mehr Gewinn wird generiert und je weiter sie unter 100 Prozent sinkt, umso höher ist der Verlust des Unternehmens.

$$\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Umsatzerlöse}}$$

Die Umsatzrentabilität (Umsatzrendite) ist der prozentuale Anteil des Jahresüberschusses am Umsatz. Diese Kennzahl dient der Beurteilung des Jahresergebnisses im Verhältnis zum Umsatz. Bei der Bewertung der Umsatzrentabilität gilt: Je höher die Kennzahl ist, desto positiver wird die Erfolgssituation eingeschätzt. Sollte jedoch im Rahmen eines Betriebsvergleiches eine höhere Umsatzrentabilität eines Unternehmens durch einen relativ geringen Umsatz erzielt worden sein, ist dies ebenso negativ einzuschätzen, wie der Fall einer steigenden Umsatzrentabilität ausgelöst durchsinkende Jahresüberschüsse und überproportional sinkende Umsatzerlöse.

$$\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Jahresüberschuss} * 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Die Eigenkapitalrentabilität (Eigenkapitalrendite) ist der prozentuale Anteil des Jahresüberschusses am Eigenkapital. Durch diese Kennzahl wird ermittelt, zu welchem Zinssatz sich das eingesetzte Kapital innerhalb des Unternehmens verzinst. Grundsätzlich gilt: Je höher die Eigenkapitalrentabilität, desto positiver ist die Ertragslage des Unternehmens einzuschätzen. Sollte sich diese Kennzahl lediglich durch ein geringeres Eigenkapital oder durchsinkende Jahresüberschüsse und ein überproportional sinkendes Eigenkapital verbessern, so ist dies als negativ anzusehen.

$$\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{(\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzins}) * 100}{\text{Bilanzsumme (Gesamtkapital)}}$$

Die Gesamtkapitalrentabilität, auch Gesamtrentabilität genannt, gibt die Verzinsung des gesamten Kapitaleinsatzes im Unternehmen an. Da die Gesamtkapitalrentabilität die Verzinsung des gesamten im Unternehmen, also inkl. Fremdkapital, investierten Kapitals angibt, ist sie aussagefähiger als die Eigenkapitalrentabilität. Es wird hier die Effizienz des gesamten eingesetzten Kapitals, unabhängig von seiner Finanzierung, betrachtet. Die Fremdkapitalzinsen müssen dem Gewinn hinzugerechnet werden, da sie in der gleichen Periode erwirtschaftet wurden, jedoch den Gewinn schmälern.

## Abkürzungsverzeichnis

OB/OBin	Oberbürgermeister/Oberbürgermeisterin
EBM	Erster Bürgermeister (OB-Stellvertreter)
BM/BMin	Bürgermeister/Bürgermeisterin
StR/StRin	Stadtrat/Stadträtin
GR/GRin	Gemeinderat/Gemeinderätin
OV/OVin	Ortsvorsteher/Ortsvorsteherin
OR/ORin	Ortschaftsrat/Ortschaftsrätin
StV	Stadtverordnete/r
GV	Gemeindeverordnete/r
LR	Landrat
ELB	Erster Landesbeamter (LR-Stellvertreter)
EKB	Erster Kreisbeigeordneter
KR/KRin	Kreisrat/Kreisrätin

# Auszug aus der Gemeindeordnung

## 3. Abschnitt „Unternehmen und Beteiligungen“

### § 102

#### Zulässigkeit wirtschaftlicher Unternehmen

(1) Die Gemeinde darf ungeachtet der Rechtsform wirtschaftliche Unternehmen nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn

1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

(2) Über ein Tätigwerden der Gemeinde nach Absatz 1 Nr. 3 entscheidet der Gemeinderat nach Anhörung der örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel.

(3) Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird; sie sollen einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen.

(4) Wirtschaftliche Unternehmen im Sinne der Absätze 1 und 2 sind nicht

1. Unternehmen, zu deren Betrieb die Gemeinde gesetzlich verpflichtet ist,
2. Einrichtungen des Unterrichts-, Erziehungs- und Bildungswesens, der Kunstpflege, der körperlichen Ertüchtigung, der Gesundheits- und Wohlfahrtspflege sowie öffentliche Einrichtungen ähnlicher Art und
3. Hilfsbetriebe, die ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde dienen.

Auch diese Unternehmen, Einrichtungen und Hilfsbetriebe sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu führen.

(5) Bankunternehmen darf die Gemeinde nicht betreiben, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Für das öffentliche Sparkassenwesen verbleibt es bei den besonderen Vorschriften.

(6) Bei Unternehmen, für die kein Wettbewerb gleichartiger Privatunternehmen besteht, dürfen der Anschluss und die Belieferung nicht davon abhängig gemacht werden, dass auch andere Leistungen oder Lieferungen abgenommen werden.

(7) Die Betätigung außerhalb des Gemeindegebiets ist zulässig, wenn bei wirtschaftlicher Betätigung die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen und die berechtigten Interessen der betroffenen Gemeinden gewahrt sind. Bei der Versorgung mit

Strom und Gas gelten nur die Interessen als berechtigt, die nach den maßgeblichen Vorschriften eine Einschränkung des Wettbewerbs zulassen.

#### § 102 a

#### Selbstständige Kommunalanstalt

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung (Anstaltssatzung) eine selbstständige Kommunalanstalt in der Rechtsform einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts errichten oder bestehende Eigenbetriebe durch Ausgliederung und Kapitalgesellschaften durch Formwechsel im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in selbstständige Kommunalanstalten umwandeln. Sofern mit der selbstständigen Kommunalanstalt eine wirtschaftliche Betätigung verbunden ist, ist dies nur unter Beachtung der Vorgaben des § 102 zulässig. Die selbstständige Kommunalanstalt kann sich nach Maßgabe der Anstaltssatzung und in entsprechender Anwendung der für die Gemeinde geltenden Vorschriften an anderen Unternehmen beteiligen, wenn das dem Anstaltszweck dient.

(2) Die Gemeinde kann der selbstständigen Kommunalanstalt einzelne oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängenden Aufgaben ganz oder teilweise übertragen. Sie kann nach Maßgabe des § 11 durch gesonderte Satzung einen Anschluss- und Benutzungszwang zugunsten der selbstständigen Kommunalanstalt festlegen.

(3) Die Gemeinde regelt die Rechtsverhältnisse der selbstständigen Kommunalanstalt durch die Anstaltssatzung. Diese muss Bestimmungen über den Namen, den Sitz und die Aufgaben der selbstständigen Kommunalanstalt, die Zahl der Mitglieder des Vorstands und des Verwaltungsrats, die Höhe des Stammkapitals und die Abwicklung im Falle der Auflösung der selbstständigen Kommunalanstalt enthalten.

(4) Die Anstaltssatzung, Änderungen der Aufgaben der selbstständigen Kommunalanstalt und die Auflösung der selbstständigen Kommunalanstalt bedürfen der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Errichtung der selbstständigen Kommunalanstalt zulässig ist und die Anstaltssatzung den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die Genehmigung der Anstaltssatzung ist mit der Anstaltssatzung von der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen. Die selbstständige Kommunalanstalt entsteht am Tag nach der Bekanntmachung, wenn nicht in der Anstaltssatzung ein späterer Zeitpunkt bestimmt ist. § 4 Absatz 4 findet Anwendung.

(5) Die Gemeinde kann der selbstständigen Kommunalanstalt in der Anstaltssatzung auch das Recht einräumen, an ihrer Stelle Satzungen zu erlassen. § 4 Absätze 3 und 4 gelten entsprechend. Die öffentlichen Bekanntmachungen der selbstständigen Kommunalanstalten erfolgen in der für die öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde vorgeschriebenen Form. Die Gemeinde kann der selbstständigen Kommunalanstalt zur Finanzierung der von ihr wahrzunehmenden Aufgaben durch die Anstaltssatzung das Recht übertragen, Gebühren, Beiträge, Kostenersätze und sonstige Abgaben nach den kommunalabgabenrechtlichen

Vorschriften festzusetzen, zu erheben und zu vollstrecken.

(6) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der selbstständigen Kommunalanstalt gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sinngemäß, sofern nicht die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs bereits unmittelbar oder weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. In sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung sind an die Gemeinde zu übersenden. § 77 Absätze 1 und 2, §§ 78, 87, 103 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Absatz 3 gelten entsprechend. Mit dem Antrag auf Genehmigung des Gesamtbetrags der vorgesehenen Kreditaufnahmen gemäß § 87 Absatz 2 sind der Rechtsaufsichtsbehörde der Wirtschaftsplan, der Finanzplan und der letzte Jahresabschluss vorzulegen.

(7) Die selbstständige Kommunalanstalt besitzt das Recht, Beamte zu haben. Hauptamtliche Beamte dürfen nur ernannt werden, wenn dies in der Anstaltssatzung vorgesehen ist. Unberührt bleibt die Möglichkeit, Beamte der Gemeinde an die selbstständige Kommunalanstalt abzuordnen.

(8) Die Gemeinde unterstützt die selbstständige Kommunalanstalt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Sie ist verpflichtet, die selbstständige Kommunalanstalt mit den zur Aufgabenerfüllung notwendigen finanziellen Mitteln auszustatten und für die Dauer ihres Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Beihilferechtliche Regelungen sind dabei zu beachten. Eine Haftung der Gemeinde für Verbindlichkeiten der selbstständigen Kommunalanstalt Dritten gegenüber besteht nicht.

#### **§ 102 b**

##### **Organe der selbstständigen Kommunalanstalt**

(1) Organe der selbstständigen Kommunalanstalt sind der Vorstand und der Verwaltungsrat.

(2) Die selbstständige Kommunalanstalt wird von einem Vorstand in eigener Verantwortung geleitet, soweit nicht gesetzlich oder durch die Anstaltssatzung etwas anderes bestimmt ist. Der Vorstand wird vom Verwaltungsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt; wiederholte Bestellungen sind zulässig. Die Mitglieder des Vorstands können privatrechtlich angestellt oder in ein Beamtenverhältnis auf Zeit mit einer Amtszeit von fünf Jahren berufen werden. Die Mitglieder des Vorstands vertreten einzeln oder gemeinsam entsprechend der Anstaltssatzung die selbstständige Kommunalanstalt nach außen. Der Vorstand kann allgemein oder in einzelnen Angelegenheiten Vollmacht erteilen. Der Vorsitzende des Vorstands ist Vorgesetzter, Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der Bediensteten der selbstständigen Kommunalanstalt mit Ausnahme der beamteten Mitglieder des Vorstands. Die Gemeinde hat darauf hinzuwirken, dass jedes Vorstandsmitglied vertraglich verpflichtet wird, die ihm im Geschäftsjahr jeweils gewährten Bezüge im Sinne von § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuchs der Gemeinde jährlich zur Aufnahme in den Beteiligungsbericht

mitzuteilen.

(3) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands. Er entscheidet über 1. den Erlass von Satzungen gemäß § 102 a Absatz 5,  
2. die Feststellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, Kreditaufnahmen, Übernahme von Bürgschaften und Gewährleistungen,  
3. die Festsetzung allgemein geltender Tarife und Entgelte für die Leistungsnehmer,  
4. die Beteiligung der selbstständigen Kommunalanstalt an anderen Unternehmen und  
5. die Ergebnisverwendung.

Die Anstaltssatzung kann weitere Entscheidungszuständigkeiten des Verwaltungsrats vorsehen, insbesondere bei Maßnahmen von grundsätzlicher oder besonderer Bedeutung oder bei denen sich der Verwaltungsrat die Zustimmung vorbehalten hat. Sie kann auch ein Recht des Verwaltungsrats vorsehen, Maßnahmen auf eigene Initiative zu bestimmen. Im Fall des Satzes 2 Nummer 1 ist öffentlich zu verhandeln; die Mitglieder des Verwaltungsrats unterliegen den Weisungen des Gemeinderats. Die Anstaltssatzung kann vorsehen, dass auch in bestimmten anderen Fällen öffentlich zu verhandeln ist und dass der Gemeinderat den Mitgliedern des Verwaltungsrats auch in bestimmten anderen Fällen Weisungen erteilen kann. Im Fall des Satzes 2 Nummer 4 bedarf es der vorherigen Zustimmung der Gemeinde entsprechend § 105 a.

(4) Der Verwaltungsrat besteht aus dem Vorsitzenden und den weiteren Mitgliedern. Vorsitzender ist der Bürgermeister; mit seiner Zustimmung kann der Gemeinderat einen Beigeordneten zum Vorsitzenden bestellen. Der Vorsitzende des Verwaltungsrats ist Vorgesetzter, Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der beamteten Mitglieder des Vorstands. Das vorsitzende Mitglied nach Satz 2 Halbsatz 2 und die weiteren Mitglieder des Verwaltungsrats werden vom Gemeinderat für fünf Jahre bestellt. Für jedes Mitglied des Verwaltungsrats wird ein Stellvertreter bestellt.

(5) Die weiteren Mitglieder des Verwaltungsrats sind ehrenamtlich tätig. Für ihre Rechtsverhältnisse finden die für die Gemeinderäte geltenden Vorschriften mit Ausnahme der §§ 15 und 29 entsprechende Anwendung. Mitglieder des Verwaltungsrats können nicht sein:

1. Beamte und Arbeitnehmer der selbstständigen Kommunalanstalt,
2. leitende Beamte und leitende Arbeitnehmer von juristischen Personen oder sonstigen Organisationen des öffentlichen oder privaten Rechts, an denen die selbstständige Kommunalanstalt mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt ist; eine Beteiligung am Stimmrecht genügt,
3. Beamte und Arbeitnehmer der Rechtsaufsichtsbehörde, die unmittelbar mit Aufgaben der Aufsicht über die selbstständige Kommunalanstalt befasst sind.

Auf den Verwaltungsrat und seinen Vorsitzenden finden § 34 Absatz 1 mit Ausnahme des Satzes 2 Halbsatz 2, § 34 Absatz 3, §§ 36 bis 38 und § 43 Absätze 2, 4 und 5 entsprechende Anwendung.

**§ 102 c**  
**Umwandlung**

(1) Ein Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, an dem ausschließlich die Gemeinde beteiligt ist, kann durch Formwechsel in eine selbstständige Kommunalanstalt umgewandelt werden. Die Umwandlung ist nur zulässig, wenn keine Sonderrechte im Sinne des § 23 des Umwandlungsgesetzes (UmwG) und keine Rechte Dritter an den Anteilen der Gemeinde bestehen.

(2) Der Formwechsel setzt den Erlass der Anstaltssatzung durch die Gemeinde und einen sich darauf beziehenden Umwandlungsbeschluss der formwechselnden Gesellschaft voraus. Die §§ 193 bis 195, 197 bis 200 Absatz 1 und § 201 UmwG sind entsprechend anzuwenden. Die Anmeldung zum Handelsregister entsprechend § 198 UmwG erfolgt durch das vertretungsberechtigte Organ der Kapitalgesellschaft. Die Umwandlung einer Kapitalgesellschaft in eine selbstständige Kommunalanstalt wird mit der Eintragung oder, wenn sie nicht eingetragen wird, mit der Eintragung der Umwandlung in das Handelsregister wirksam; § 202 Absätze 1 und 3 UmwG sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ist bei der Kapitalgesellschaft ein Betriebsrat eingerichtet, bleibt dieser nach dem Wirksamwerden der Umwandlung als Personalrat der selbstständigen Kommunalanstalt bis zur Neuwahl des Personalrats, längstens bis zu einem Jahr nach Inkrafttreten der Umwandlung, bestehen. Er nimmt die dem Personalrat nach dem Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG) zustehenden Befugnisse und Pflichten wahr. Die in der Kapitalgesellschaft im Zeitpunkt der Umwandlung bestehenden Betriebsvereinbarungen gelten in der selbstständigen Kommunalanstalt für längstens bis zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt als Dienstvereinbarungen fort, soweit § 85 LPVG nicht entgegensteht und sie nicht durch andere Regelungen ersetzt werden.

**§ 102 d**  
**Sonstige Vorschriften für**  
**selbstständige Kommunalanstalten**

(1) Der Jahresabschluss und der Lagebericht der selbstständigen Kommunalanstalt werden in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Die obere Rechtsaufsichtsbehörde kann für kleine selbstständige Kommunalanstalten, die kleinen Kapitalgesellschaften nach § 267 Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs oder Kleinstkapitalgesellschaften nach § 267 a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs entsprechen, Ausnahmen für die Erfordernisse der Rechnungslegung zulassen.

(2) Bei Gemeinden mit einem obligatorischen Rechnungsprüfungsamt gemäß § 109 Absatz 1 hat dieses den Jahresabschluss der selbstständigen Kommunalanstalt zu prüfen. Die örtliche Prüfung erfolgt in entsprechender Anwendung der § 111 Absatz 1 und § 112 Absatz 1; der Verwaltungsrat tritt an die Stelle des Gemeinderats. Das Rechnungsprüfungsamt hat das Recht, sich zur Klärung von

Fragen, die bei der Prüfung auftreten, unmittelbar zu unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und Schriften der selbstständigen Kommunalanstalt einzusehen. Weitergehende gesetzliche Vorschriften für die Prüfung des Jahresabschlusses bleiben unberührt.

(3) Die überörtliche Prüfung der selbstständigen Kommunalanstalt erfolgt in entsprechender Anwendung des § 114 durch die nach § 113 für die Gemeinde zuständige Prüfungsbehörde. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht sind an die Gemeinde zu übersenden. Für die Offenlegung des Jahresabschlusses und den Beteiligungsbericht gilt § 105 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 entsprechend.

(5) Die §§ 118 bis 129 sind entsprechend anwendbar. Rechtsaufsichtsbehörde ist die für die Gemeinde zuständige Rechtsaufsichtsbehörde.

(6) Die Gemeinde kann die selbstständige Kommunalanstalt auflösen. Das Vermögen einer aufgelösten selbstständigen Kommunalanstalt geht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Gemeinde über. Für die Beamten und Versorgungsempfänger der selbstständigen Kommunalanstalt gelten die §§ 26 bis 30 des Landesbeamtengesetzes.

**§ 103**  
**Unternehmen in Privatrechtsform**

(1) Die Gemeinde darf ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn

1. dass Unternehmen seine Aufwendungen nachhaltig zu mindestens 25 vom Hundert mit Umsatzerlösen zu decken vermag,
2. im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung sichergestellt ist, dass der öffentliche Zweck des Unternehmens erfüllt wird,
3. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens erhält,
4. die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird,
5. bei einer Beteiligung mit Anteilen in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes bezeichneten Umfang im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung sichergestellt ist, dass
  - a) in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufgestellt und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde gelegt wird,
  - b) der Jahresabschluss und der Lagebericht in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und in

entsprechender Anwendung dieser Vorschriften geprüft werden, sofern nicht die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs bereits unmittelbar gelten oder weitergehende gesetzliche Vorschriften gelten oder andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen,

- c) der Gemeinde der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung des Unternehmens, der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers übersandt werden, soweit dies nicht bereits gesetzlich vorgesehen ist,
- d) für die Prüfung der Betätigung der Gemeinde bei dem Unternehmen dem Rechnungsprüfungsamt und der für die überörtliche Prüfung zuständigen Prüfungsbehörde die in § 54 des Haushaltsgrundsatzgesetzes vorgesehenen Befugnisse eingeräumt sind,
- e) das Recht zur überörtlichen Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung des Unternehmens nach Maßgabe des § 114 Abs. 1 eingeräumt ist,
- f) der Gemeinde die für die Aufstellung des Gesamtabchlusses (§ 95 a) erforderlichen Unterlagen und Auskünfte zu dem von ihr bestimmten Zeitpunkt eingereicht werden.

Die obere Rechtsaufsichtsbehörde kann in besonderen Fällen von dem Mindestgrad der Aufwandsdeckung nach Satz 1 Nr. 1 und dem Prüfungserfordernis nach Satz 1 Nr. 5 Buchst. b, wenn andere geeignete Prüfungsmaßnahmen gewährleistet sind, Ausnahmen zulassen.

(2) Die Gemeinde darf unbeschadet des Absatzes 1 ein Unternehmen in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nur errichten, übernehmen oder sich daran beteiligen, wenn der öffentliche Zweck des Unternehmens nicht ebenso gut in einer anderen Rechtsform erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

(3) Die Gemeinde hat ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an dem sie mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt ist, so zu steuern und zu überwachen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt und das Unternehmen wirtschaftlich geführt wird; bei einer geringeren Beteiligung hat die Gemeinde darauf hinzuwirken. Zuschüsse der Gemeinde zum Ausgleich von Verlusten sind so gering wie möglich zu halten.

#### § 103a

##### **Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Die Gemeinde darf unbeschadet des § 103 Abs. 1 ein Unternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn im Gesellschaftsvertrag sichergestellt ist, dass die Gesellschafterversammlung auch beschließt über

1. den Abschluss und die Änderung von Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 und 292 Abs. 1 des Aktiengesetzes,

2. die Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstands,
3. die Errichtung, den Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen, sofern dies im Verhältnis zum Geschäftsumfang der Gesellschaft wesentlich ist,
4. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Ergebnisses.

#### § 104

##### **Vertretung der Gemeinde in Unternehmen in Privatrechtsform**

(1) Der Bürgermeister vertritt die Gemeinde in der Gesellschafterversammlung oder in dem entsprechenden Organ der Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen die Gemeinde beteiligt ist; er kann einen Gemeindebediensteten mit seiner Vertretung beauftragen. Die Gemeinde kann weitere Vertreter entsenden und deren Entsendung zurücknehmen; ist mehr als ein weiterer Vertreter zu entsenden und kommt eine Einigung über deren Entsendung nicht zu Stande, finden die Vorschriften über die Wahl der Mitglieder beschließender Ausschüsse des Gemeinderats Anwendung. Die Gemeinde kann ihren Vertretern Weisungen erteilen.

(2) Ist der Gemeinde das Recht eingeräumt, mehr als ein Mitglied des Aufsichtsrats oder eines entsprechenden Organs eines Unternehmens zu entsenden, finden die Vorschriften über die Wahl der Mitglieder beschließender Ausschüsse des Gemeinderats Anwendung, soweit eine Einigung über die Entsendung nicht zu Stande kommt.

(3) Die von der Gemeinde entsandten oder auf ihren Vorschlag gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats oder eines entsprechenden Überwachungsorgans eines Unternehmens haben bei ihrer Tätigkeit auch die besonderen Interessen der Gemeinde zu berücksichtigen.

(4) Werden Vertreter der Gemeinde aus ihrer Tätigkeit in einem Organ eines Unternehmens haftbar gemacht, hat ihnen die Gemeinde den Schaden zu ersetzen, es sei denn, dass sie ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben. Auch in diesem Fall ist die Gemeinde schadenersatzpflichtig, wenn ihre Vertreter nach Weisung gehandelt haben.

#### § 105

##### **Prüfung, Offenlegung und Beteiligungsbericht**

(1) Ist die Gemeinde an einem Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts in dem in § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes bezeichneten Umfang beteiligt, hat sie

1. die Rechte nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Haushaltsgrundsatzgesetzes auszuüben,
2. dafür zu sorgen, dass
  - a) der Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses zusammen mit dessen Ergebnis, das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und

des Lageberichts sowie die beschlossene Verwendung des Jahresüberschusses oder die Behandlung des Jahresfehlbetrags ortsüblich bekannt gegeben werden,

- b) gleichzeitig mit der Bekanntgabe der Jahresabschluss und der Lagebericht an sieben Tagen öffentlich ausgelegt werden und in der Bekanntgabe auf die Auslegung hingewiesen wird.

(2) Die Gemeinde hat zur Information des Gemeinderats und ihrer Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt ist, zu erstellen. In dem Beteiligungsbericht sind für jedes Unternehmen mindestens darzustellen:

1. der Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens,
2. der Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens,
3. für das jeweilige letzte Geschäftsjahr die Grundzüge des Geschäftsverlaufs, die Lage des Unternehmens, die Kapitalzuführungen und -entnahmen durch die Gemeinde und im Vergleich mit den Werten des vorangegangenen Geschäftsjahres die durchschnittliche Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer getrennt nach Gruppen, die wichtigsten Kennzahlen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sowie die gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats oder der entsprechenden Organe des Unternehmens für jede Personengruppe; § 286 Abs. 4 des Handelsgesetzbuchs gilt entsprechend.

Ist die Gemeinde unmittelbar mit weniger als 25 vom Hundert beteiligt, kann sich die Darstellung auf den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse und den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens beschränken.

(3) Die Erstellung des Beteiligungsberichts ist ortsüblich bekannt zu geben; Absatz 1 Nr. 2 Buchst. b gilt entsprechend.

(4) Die Rechtsaufsichtsbehörde kann verlangen, dass die Gemeinde ihr den Beteiligungsbericht und den Prüfungsbericht mitteilt.

#### § 105a

##### Mittelbare Beteiligungen an Unternehmen in Privatrechtsform

(1) Die Gemeinde darf der Beteiligung eines Unternehmens, an dem sie mit mehr als 50 vom Hundert beteiligt ist, an einem anderen Unternehmen nur zustimmen, wenn

1. die Voraussetzungen des § 102 Abs. 1 Nr. 1 und 3 vorliegen,
2. bei einer Beteiligung des Unternehmens von mehr als 50 vom Hundert an dem anderen Unternehmen
  - a) die Voraussetzungen des § 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 4 vorliegen,

- b) die Voraussetzungen des § 103 a vorliegen, sofern das Unternehmen, an dem die Gemeinde unmittelbar beteiligt ist, und das andere Unternehmen Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind,

- c) die Voraussetzung des § 103 Abs. 2 vorliegt, sofern das andere Unternehmen eine Aktiengesellschaft ist.

Beteiligungen sind auch mittelbare Beteiligungen. Anteile mehrerer Gemeinden sind zusammenzurechnen.

(2) § 103 Abs. 3 und, soweit der Gemeinde für das andere Unternehmen Entsendungsrechte eingeräumt sind, § 104 Abs. 2 bis 4 gelten entsprechend.

(3) Andere Bestimmungen zur mittelbaren Beteiligung der Gemeinde an Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts bleiben unberührt.

#### § 106

##### Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen

Die Veräußerung eines Unternehmens, von Teilen eines solchen oder einer Beteiligung an einem Unternehmen sowie andere Rechtsgeschäfte, durch welche die Gemeinde ihren Einfluss auf das Unternehmen verliert oder vermindert, sind nur zulässig, wenn die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

#### § 106a

##### Einrichtungen in Privatrechtsform

Die §§ 103 bis 106 gelten für Einrichtungen im Sinne des § 102 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in einer Rechtsform des privaten Rechts entsprechend.

#### § 106b

##### Vergabe von Aufträgen

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre Gesellschafterrechte in Unternehmen des privaten Rechts, auf die sie durch mehrheitliche Beteiligung oder in sonstiger Weise direkt oder indirekt bestimmenden Einfluss nehmen kann, so auszuüben, dass

1. diese die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie § 22 Abs. 1 bis 4 des Mittelstandsförderungsgesetzes anwenden und
2. ihnen die Anwendung der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) empfohlen wird,

wenn diese Unternehmen öffentliche Auftraggeber im Sinne von § 98 Nr. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen sind. Satz 1 gilt für Einrichtungen im Sinne des § 102 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in einer Rechtsform des privaten Rechts entsprechend.

(2) Die Verpflichtung nach Absatz 1 entfällt in der Regel

1. bei wirtschaftlichen Unternehmen, soweit sie
  - a) mit ihrer gesamten Tätigkeit an einem entwickelten Wettbewerb teilnehmen und ihre Aufwendungen ohne Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten zu decken vermögen oder

- b) mit der gesamten Tätigkeit einzelner Geschäftsbereiche an einem entwickelten Wettbewerb teilnehmen und dabei ihre Aufwendungen ohne Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten zu decken vermögen,
2. bei Aufträgen der in § 100 Abs. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen genannten Art,
3. bei Aufträgen, deren Wert voraussichtlich weniger als 30 000 Euro (ohne Umsatzsteuer) beträgt.

Auch bei Vorliegen der Ausnahmeveraussetzungen nach Satz 1 besteht die Verpflichtung nach Absatz 1, soweit die Unternehmen Aufträge für ein Vorhaben vergeben, für das sie öffentliche Mittel in Höhe von mindestens 30 000 Euro in Anspruch nehmen.

#### § 107

##### Energieverträge

(1) Die Gemeinde darf Verträge über die Lieferung von Energie oder Wasser in das Gemeindegebiet sowie Konzessionsverträge, durch die sie einem Energieversorgungsunternehmen oder einem Wasserversorgungsunternehmen die Benutzung von Gemeindegut einschließlich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze für Leitungen zur Versorgung der Einwohner überlässt, nur abschließen, wenn die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht gefährdet wird und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und ihrer Einwohner gewahrt sind. Hierüber soll dem Gemeinderat vor der Beschlussfassung das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen vorgelegt werden.

(2) Dasselbe gilt für eine Verlängerung oder ihre Ablehnung sowie eine wichtige Änderung derartiger Verträge.

#### § 108

##### Vorlagepflicht

Beschlüsse der Gemeinde über Maßnahmen und Rechtsgeschäfte nach § 103 Abs. 1 und 2, §§ 103a, 105a Abs. 1, §§ 106, 106a und 107 sind der Rechtsaufsichtsbehörde unter Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen vorzulegen.

## Auszug aus dem Haushaltsgrundsätze- gesetz

#### § 53

##### Rechte gegenüber privatrechtlichen Unternehmen

(1) Gehört einer Gebietskörperschaft die Mehrheit der Anteile eines Unternehmens in einer Rechtsform des privaten Rechts oder gehört ihr mindestens der vierte Teil der Anteile und steht ihr zusammen mit anderen Gebietskörperschaften die Mehrheit der Anteile zu, so kann sie verlangen, dass das Unternehmen

1. im Rahmen der Abschlussprüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung prüfen lässt;

2. die Abschlussprüfer beauftragt, in ihrem Bericht auch darzustellen

a) die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft,

b) verlustbringende Geschäfte und die Ursachen der Verluste, wenn diese Geschäfte und die Ursachen für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren,

c) die Ursachen eines in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Jahresfehlbetrages;

3. ihr den Prüfungsbericht der Abschlussprüfer und, wenn das Unternehmen einen Konzernabschluss aufzustellen hat, auch den Prüfungsbericht der Konzernabschlussprüfer unverzüglich nach Eingang übersendet.

(2) 1 Für die Anwendung des Absatzes 1 rechnen als Anteile der Gebietskörperschaft auch Anteile, die einem Sondervermögen der Gebietskörperschaft gehören. 2 Als Anteile der Gebietskörperschaft gelten ferner Anteile, die Unternehmen gehören, bei denen die Rechte aus Absatz 1 der Gebietskörperschaft zustehen.



## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

Geschäftszeichen:

**650 - stl**

Beteiligte Ämter:

**Stadtkämmerei**

Datum:

23.09.2020

Drucksache-Nr.

**123/20**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Land- und Forstwirtschaftsausschuss	Ö	Vorberatung	21.10.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Forsteinrichtungswerk für den Stadtwald für die Jahre 2020 – 2029 und Betriebsplan Forstverwaltung 2021

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt das Forsteinrichtungswerk in der dargestellten Form.
2. Der Gemeinderat nimmt das Budget Forstverwaltung in der dargestellten Form in den Haushalt 2021 auf.

**Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Akte 861/7  
1 x Akte 861/9

**Bisherige Vorgänge:**

GR vom 03.06.1982 SD-Nr. 6847 Betriebsplan für die Jahre 1982 – 1991  
GR vom 10.06.1992 SD-Nr. 042/92 Betriebsplan für die Jahre 1992 – 2001  
GR vom 12.09.2001 SD-Nr. 056/01 Betriebsplan für die Jahre 2001 – 2010  
GR vom 21.05.2010 SD-Nr. 093/10 Betriebsplan für die Jahre 2010 - 2019

**Beratungsgegenstand:**

Während der Waldbegehung und der anschließenden Sitzung wird die Forstverwaltung das Forsteinrichtungswerk für die Jahre 2020 - 2029 vorstellen und erläutern. Eine Zusammenfassung ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Anschließend wird die Forstverwaltung die einzelnen Ansätze des Budgets Forstwirtschaft für 2021 erläutern. Die entsprechenden Pläne sind als Anlage 2 und 3 dieser Vorlage beigelegt.

**Alternativen:**

Sieht das Gremium Änderungs- oder Ergänzungsbedarf, sind die entsprechenden Änderungen oder Ergänzungen ebenfalls in der Sitzung zu beschließen.

**Finanzielle Auswirkung:**

Auf Grundlage des Forsteinrichtungswerkes und der tatsächlichen Gegebenheiten (Holzmarkt, Witterung, Situation Trockenheit, Käfer- und Pilzbefall) wird jährlich im Zuge der Haushaltsplanung der Betriebsplan Forstverwaltung für das kommende Jahr aufgestellt, beraten und beschlossen. Im Jahr 2021 wird voraussichtlich ein Defizit von 194.140 € im Teilhaushalt 7 bei der Produktgruppe 5550 Forstwirtschaft erwirtschaftet. Die einzelnen Positionen sind in den anhängenden Listen für 2021 ersichtlich.

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Zusammenfassung Forsteinrichtungswerk
2	Budget Forstwirtschaft Plan 2021
3	KW 31 Plan FWJ 2021
4	Plan und Ergebnis 2019
5	Plan und Zwischenergebnis 2020

## **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt das Forsteinrichtungswerk in der dargestellten Form.
2. Der Gemeinderat nimmt das Budget Forstverwaltung in der dargestellten Form in den Haushalt 2021 auf.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

Sitzung  
am 21.10.2020  
anlässlich der  
**Forsteinrichtung  
2020 – 2029**  
**im Stadtwald Weinheim**



- **A: Zustand**
- **B: Vollzug**
- **C: Planung**

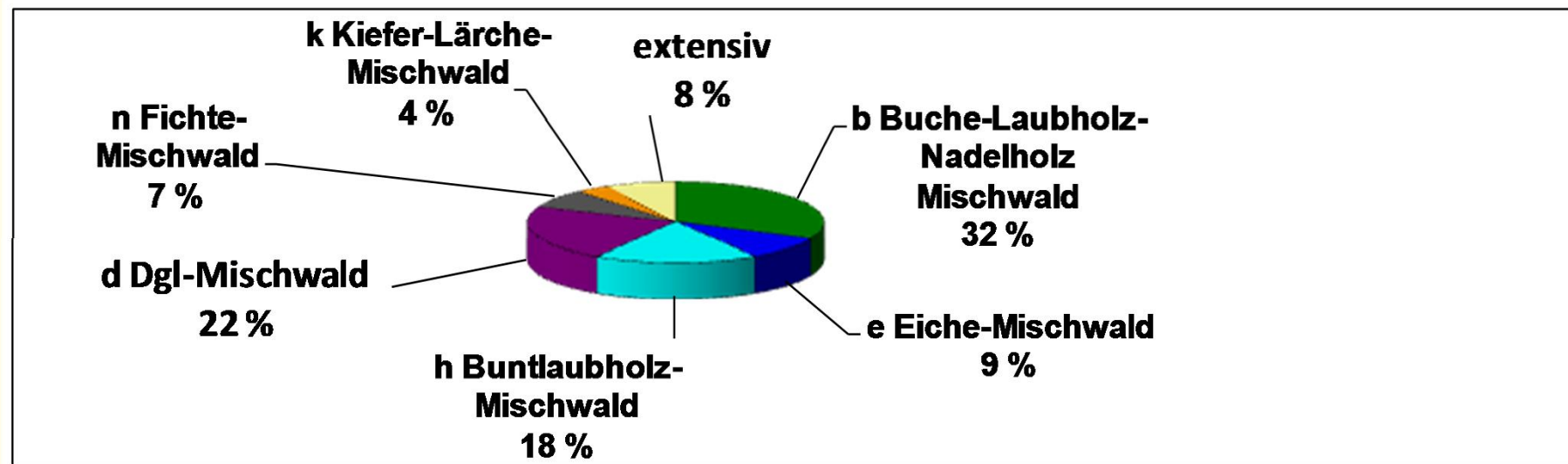
**A 1 : Flächenübersicht (ha):**

Forsteinrichtungsstichtag	Forstliche Betriebsfläche (ha)	Forstliche Betriebsfläche	
		Holzbodenfläche (ha)	Nichtholzbodenfläche (ha) z.B. Gehölz, Wege, Wiesen Stromleitungen, Heiden, Gehege
01.01.2010	1.084,1	1.036,1	48,0
<b>01.01.2020</b>	<b>1.078,2</b>	<b>1.025,2</b>	<b>53,0</b>
Differenz	-5,9	-10,9	+ 5,0

**A 2 : Holzvorrat (Vorratsfestmeter = Vfm):**

Jahr	wirklicher Vorrat	
	insges	Gesamtbetrieb
	Vfm	Vfm / ha
2010	349.132	337
2020	367.002	358
Differenz Vfm	+ 17.870	+ 21
Differenz %	+ 5%	

### A 3 : Waldentwicklungstypen in % Stadtwald Weinheim:





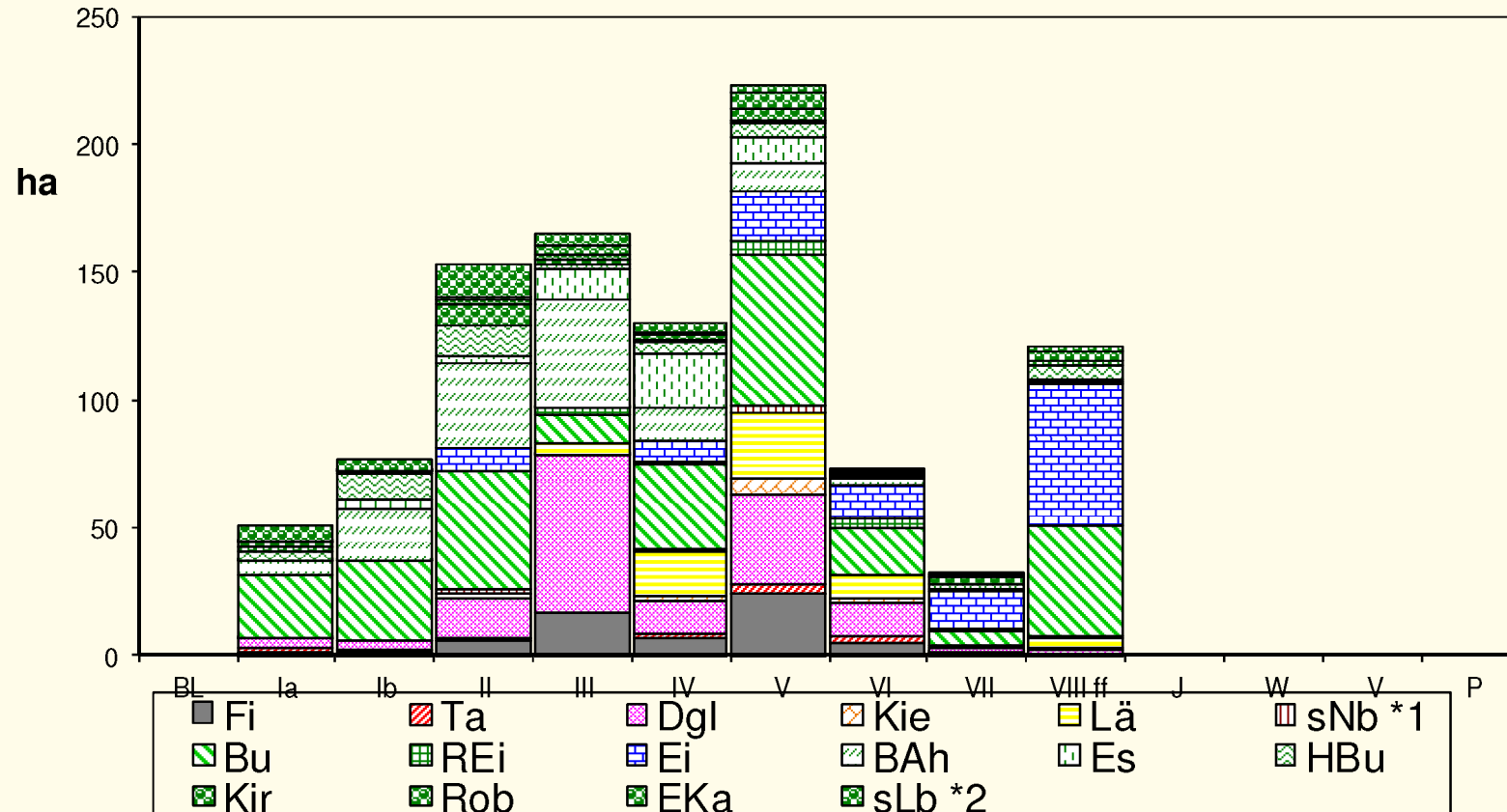
## A 4 : Waldfunktionen

	Fläche	Anteil der Waldfläche
<b>Stadtwald Weinheim</b>	ha	%
<b>Schutzwald</b>		
Bodenschutzwald	118	11
Klimaschutzwald	571	53
Immissionsschutzwald	740	69
<b>Wald in Erholungsgebieten</b>		
Stufe I + II	1076	100

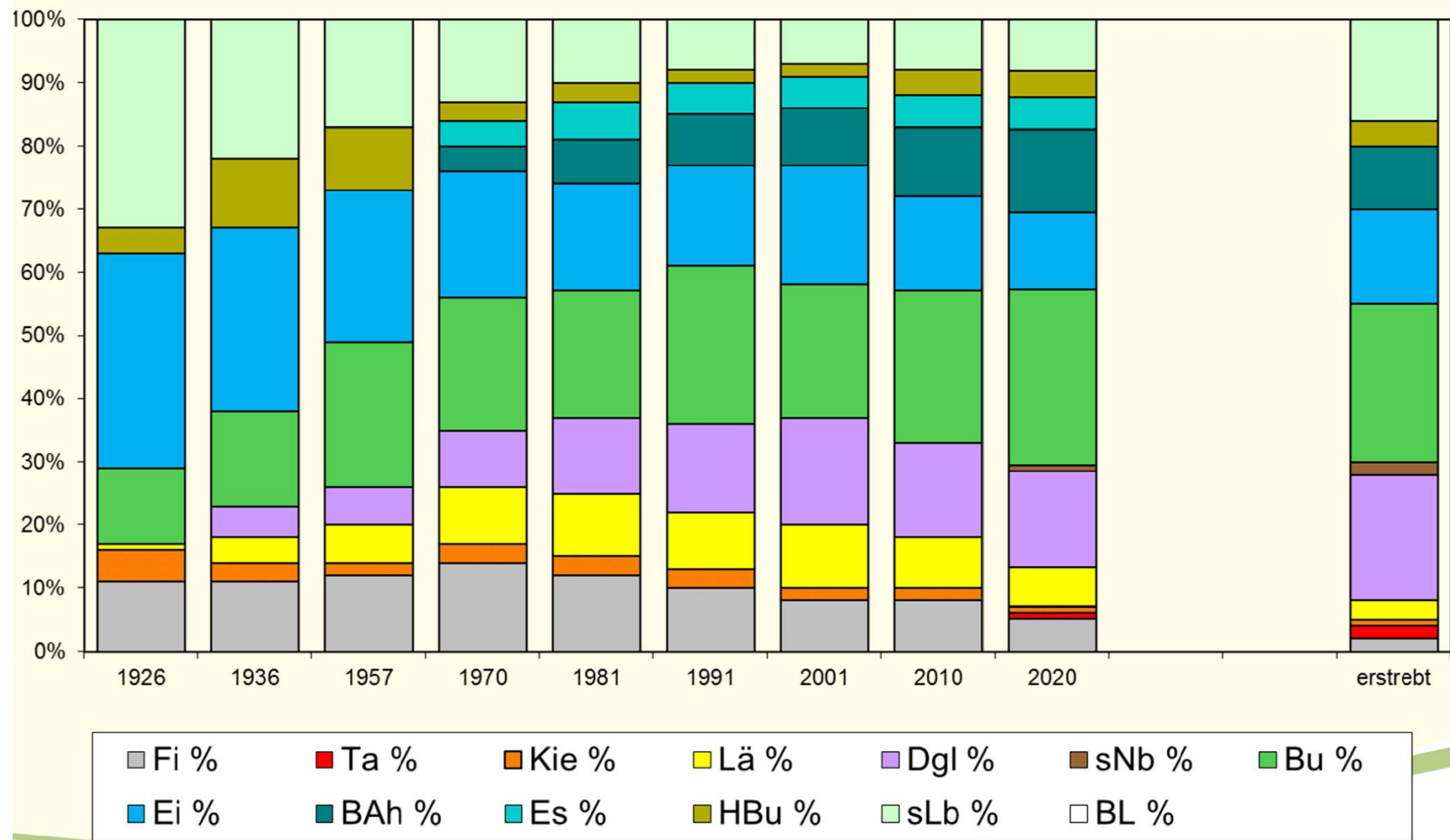
## A 5 : Schutzkategorien für Naturschutz

	Fläche	Anteil der Waldfläche
<b>Stadtwald Weinheim</b>	ha	%
Biotopfläche	45	4
Naturschutzgebiete NSG „Wüst-und Nächstenbach und Haferbuckel“	7	1
Landschaftsschutzgebiete	1070	99
Naturpark	1078	100
Fauna-Flora-Habitatrichtlinie	122	11

## A 6 : Baumartenflächen nach Altersklassen im Stadtwald Weinheim 2020 in ha:



## A 7 : Geschichtliche Entwicklung der Baumartenmischung



## B 1 : Holzeinschlag Vollzug 2010- 2019

		Gesamtnutzung (GN)	
		insgesamt	je Jahr u. ha
Hiebssatz für 10 Jahre (in Erntefestmetern)	Efm	70 000	6,8
tatsächlicher Einschlag in 10 Jahren	Efm	69 275	6,8
Differenz	Efm	- 725	+ 0,0
IST in % von SOLL	%	99	

Anteil von Sturm- und Käferholz (zufällige Nutzungen): 6 %

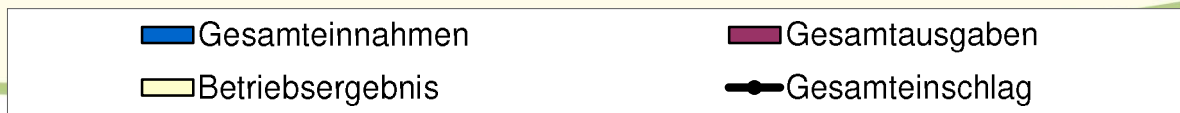
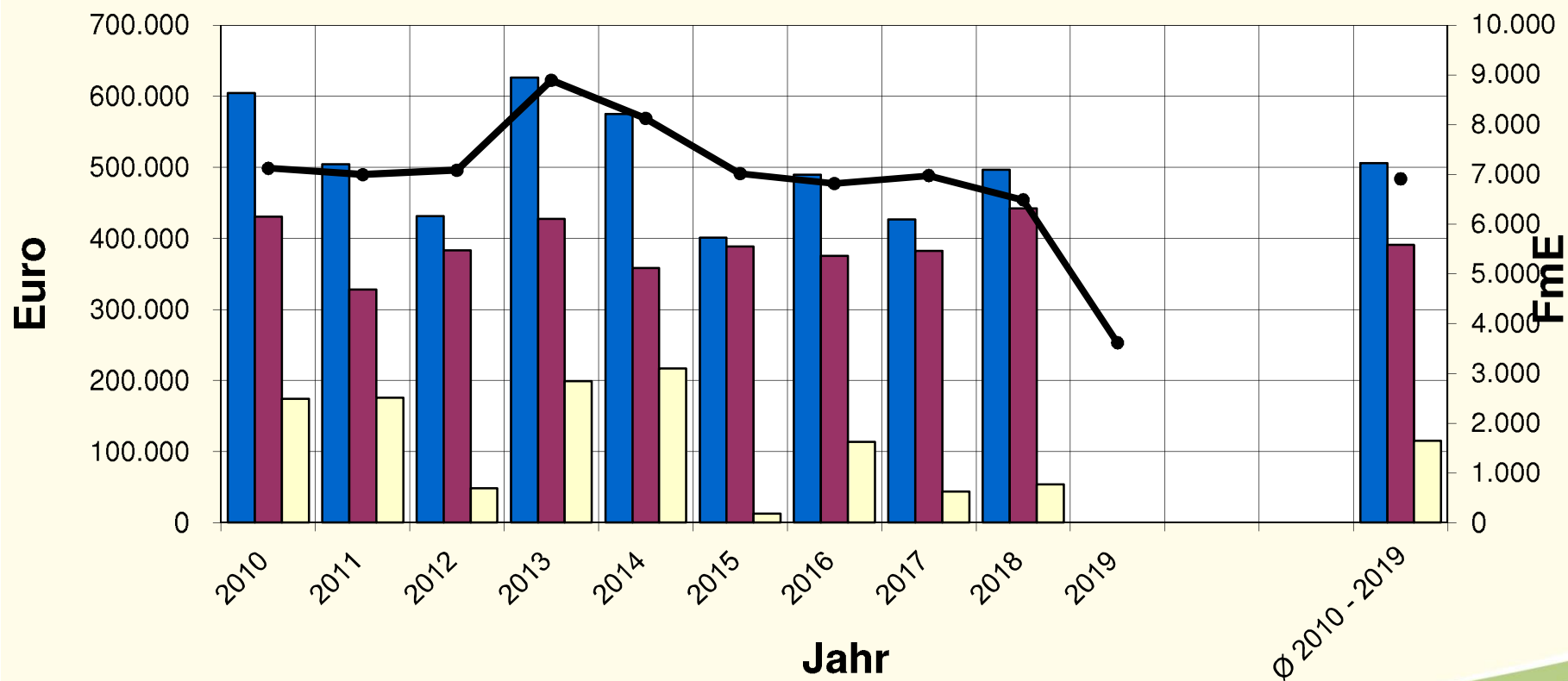
## B 2 : Jungbestandspflege Vollzug:

	Jungbestandspflege
	ha
<b>Planung 2010-2019</b>	<b>70,8</b>
<b>Vollzug 2010-2019</b>	<b>69,1</b>
<b>in % vom SOLL</b>	<b>98</b>

### B 3 : Pflanzung und Forstschutz Vollzug:

	Plan 2010-2019	Vollzug 2010-2019
Anbau / Vorbau	19,2 ha	7,9 ha
Kultursicherung		71,2 ha
Astung	1 840 Stück	430 Stück
Zaunneubau	2,3 ha	1,1 ha 396 lfm
Einzelerschutz (Wuchshüllen, Drahthosen, sonstige)		16 500 Stück

## B 4 : Finanzielle Ergebnisse Stadtwald Weinheim:





## C 1 : Planungsvorschlag Hiebsmaßnahmen:

Hiebssatz 2020-2029	Nutzung (Efm)	
	Jahr/ha	insgesamt
<b>Gesamtbetrieb</b>	5,6	<b>57 000</b>

	Vornutzung		Hauptnutzung	
	ha	Efm/ha	ha	Efm/ha
<b>Bestandesfläche</b>	433	46	421	88
	Turnus 1,1		Turnus 0,8	
<b>Gesamtmenge</b>	20 000 Efm		37 000 Efm	
	35 %		65 %	

## C 2: Verhältnis von Zuwachs und Nutzung:

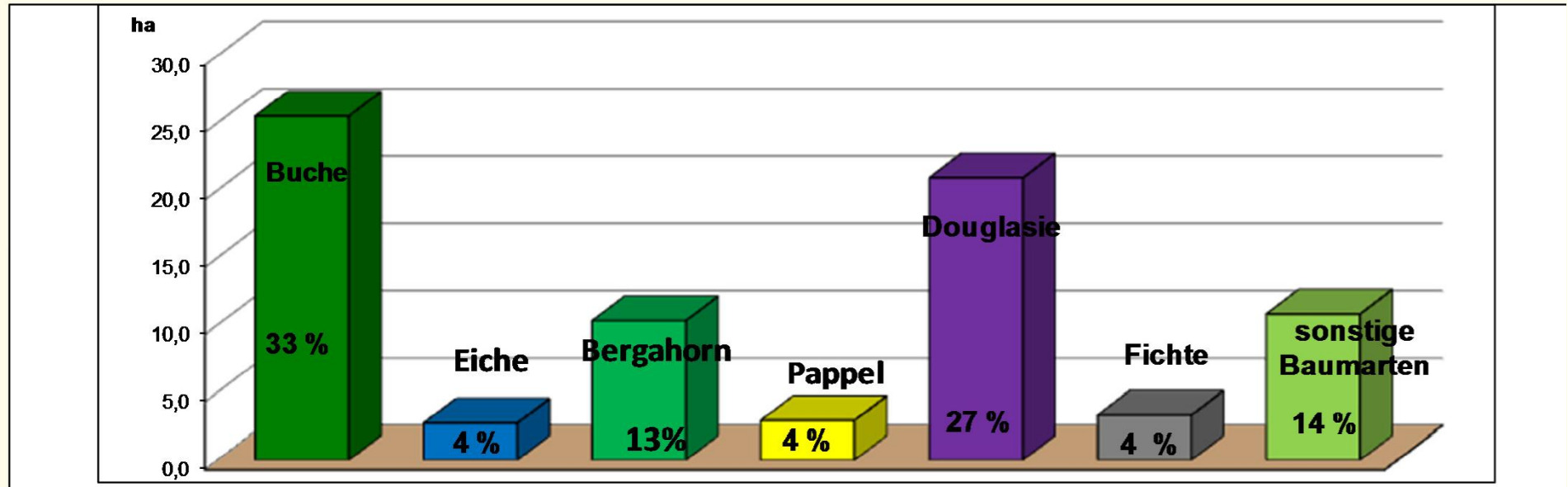
	Einheit	Gesamtbetrieb
durchschnittlicher Gesamtzuwachs in 100 Jahren = dGz <sub>100</sub>	Fm	7,5
laufender Gesamtzuwachs	Fm	7,9
geplante Nutzung 2020-2029	Fm	5,6

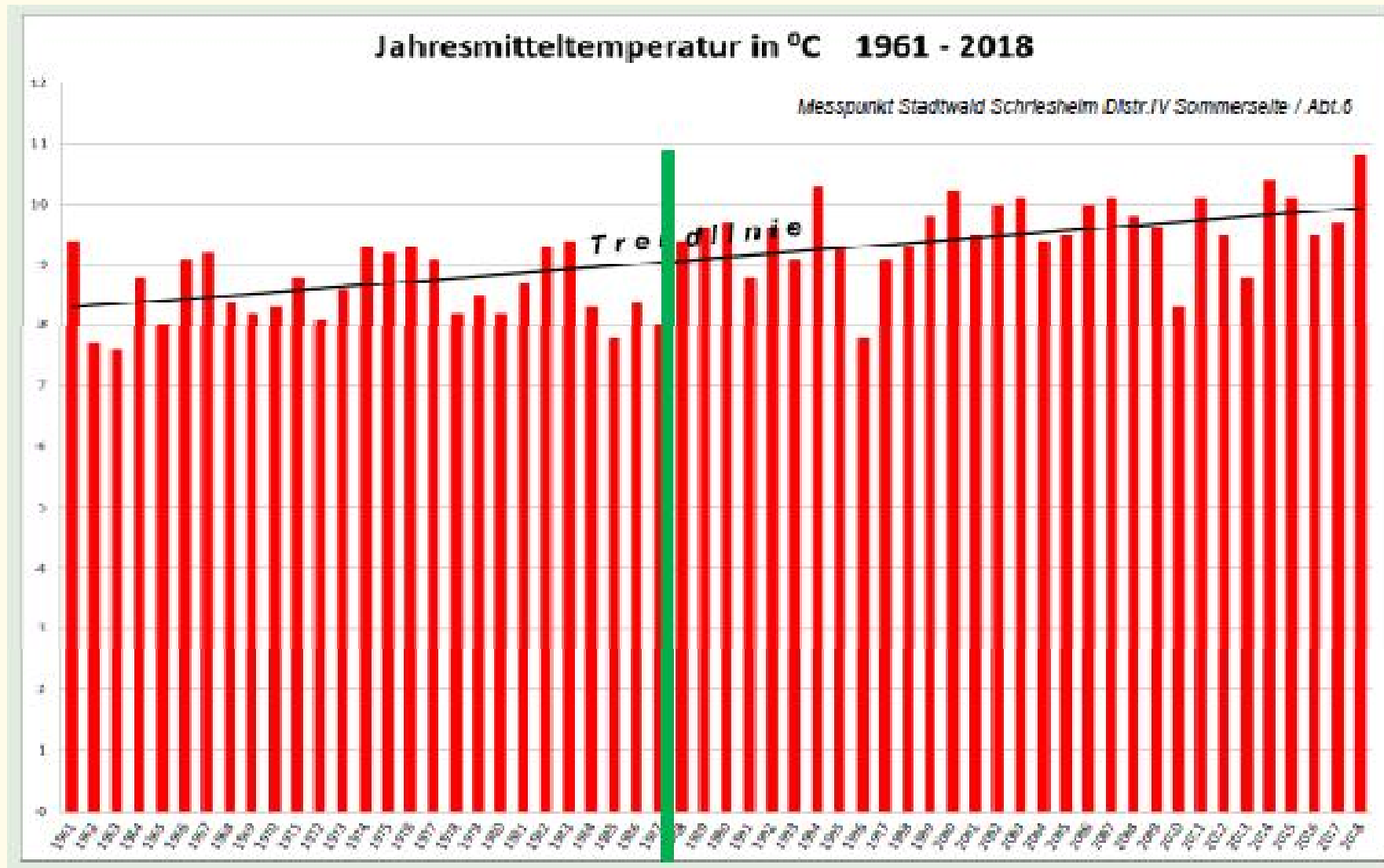
### C 3 : Planungsvorschlag Verjüngungsplanung:

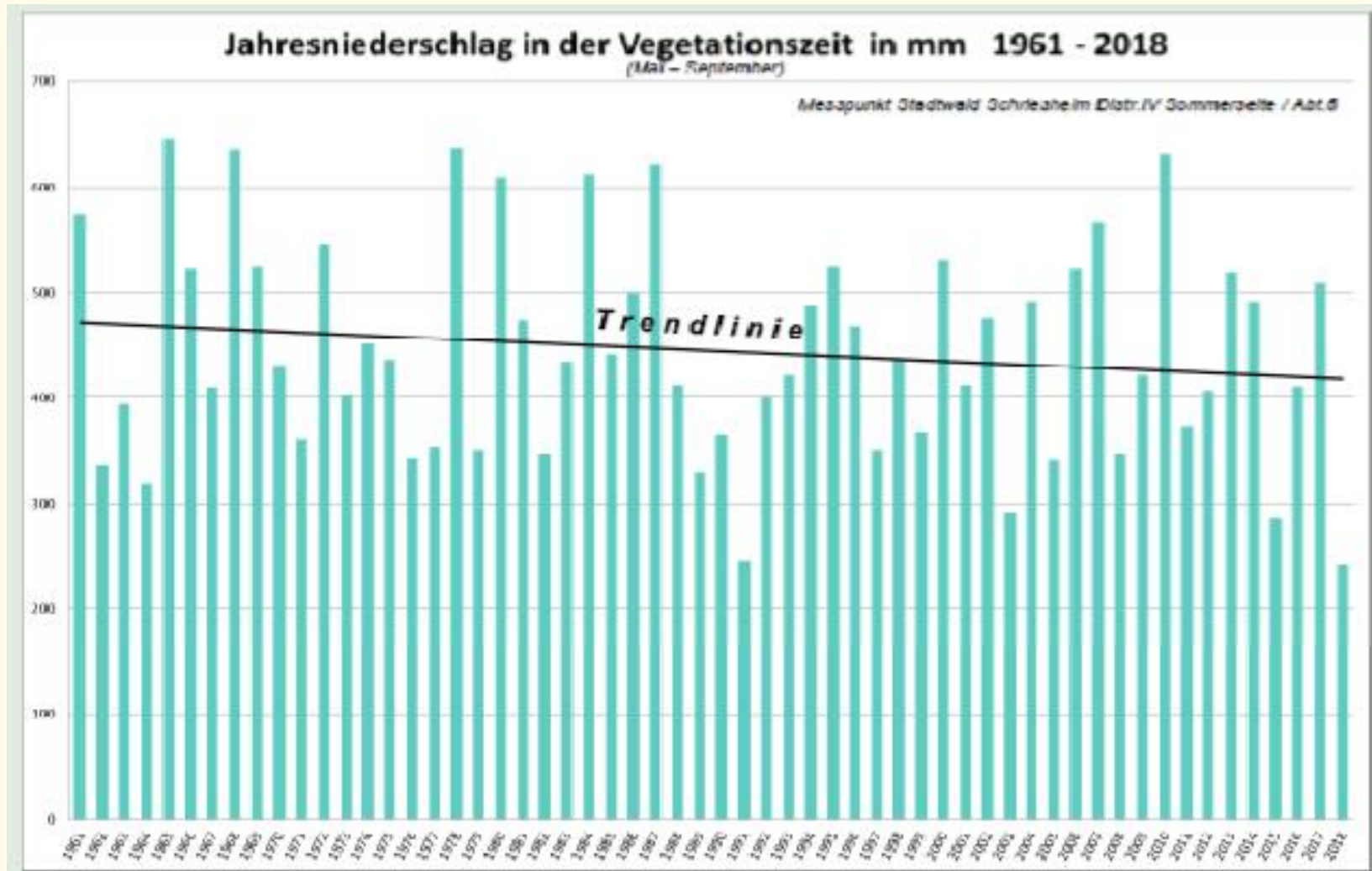
geplanter Verjüngungszugang	davon auf Blößen	Anteil Naturverjüngung
ha	ha	%
76,7	7,4	61

Anbau	Vorbau	Saat	Unterbau	Zäunung
ha	ha	ha	ha	ha
30,2	0,0	0,0	0,0	3,9

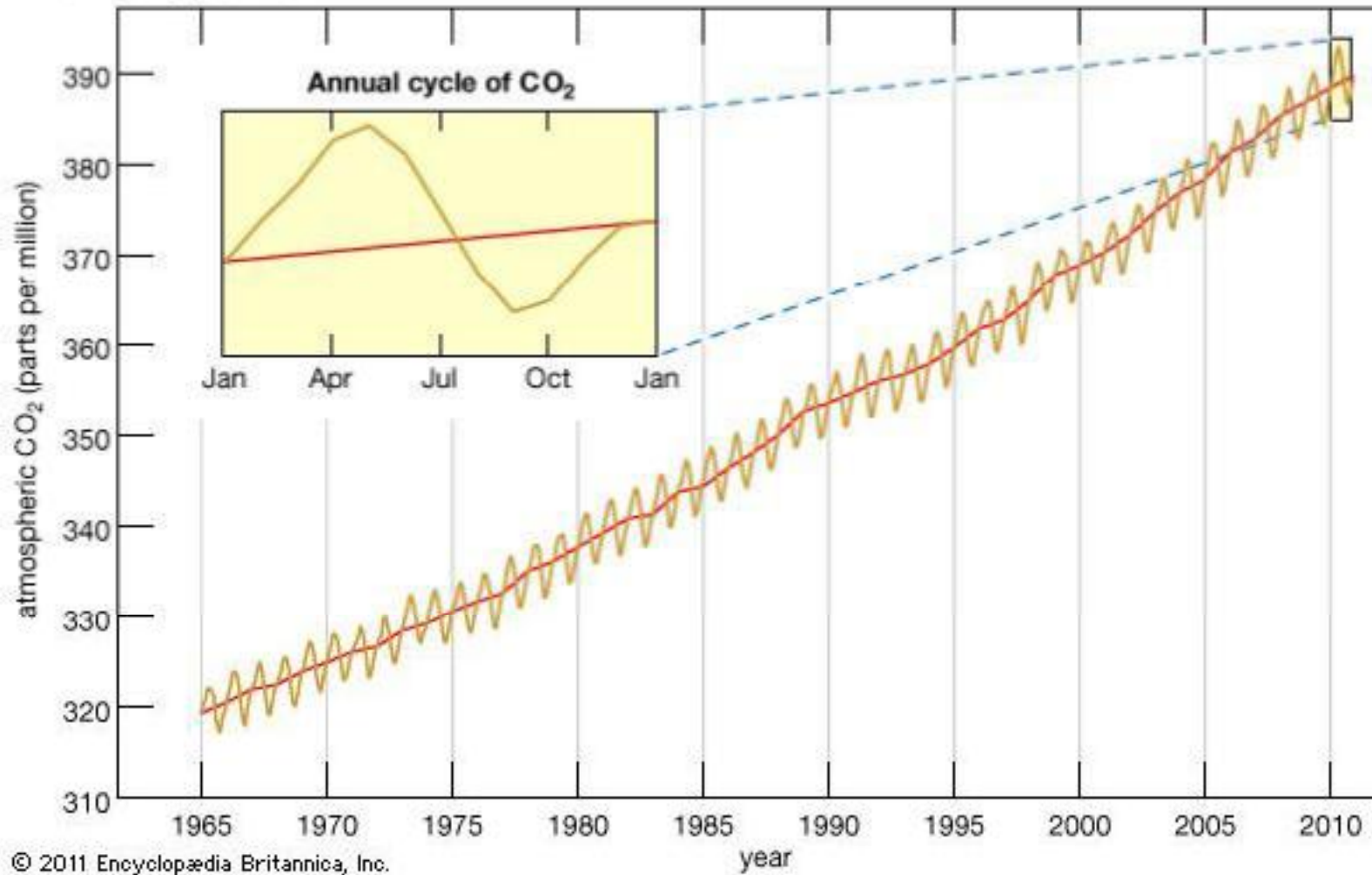
## C 4 : Verjüngungsziele im Stadtwald Weinheim in den nächsten 10 Jahren:







### The Keeling Curve



## C 5 : Vorschlag sonstige Planungen

	Jungbestands- pflege und Kultursicherung	Wert- ätzung	Wegebau (ohne Wegeunterhaltung)	
	Wirtschafts- wald	Stufe 1+2	Fahr- wege	Maschinen- wege
	ha	Stück	lfm	lfm
<b>Arbeits- fläche</b>	<b>131,8</b>	<b>1 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## D: Zusammenfassung:

- **Zustand:**
- Forstliche Fläche geht durch Waldverkauf zurück, zudem mehr Nichtholzboden ausgewiesen, wie Turmflächen, Waldparkplätze, Steinbruchflächen
- Holzvorrat nimmt erfreulich zu
- Nadelholzanteil geht leicht um 4 % zurück, dafür nehmen die Buche und Buntlaubhölzer zu
- Altersklassenverhältnis mit Schwerpunkt in der V. Altersklasse und den mittelalten Beständen.
- **Vollzug:**
- Vollzug des Holzeinschlags liegt mit 99 % auf Höhe der Planung
- Anteil der zufälligen Nutzungen im abgelaufenen Jahrzehnt bei 6 %
- Betriebsergebnis wegen guter Holzerlöse im Durchschnitt positiv
- **Planung:**
- Vorschlag, den Holzeinschlag auf 5,6 Efm/Jahr und Hektar, unter der Voreinrichtung (6,8 Efm/Jahr und Hektar), festzulegen
- Grund: geringere Durchforstungsmassen in den Pflegebeständen
- geplanter Holzeinschlag liegt unter dem laufenden Zuwachs
- Ziel, die klimatoleranten Baumarten, besonders Douglasie, sonstige Baumarten und Eiche stärker zu etablieren bzw. zu erhalten
- Ziel, den Nadelholz-Rückgang aufzuhalten
- Höhere Kosten für die Pflege der jungen Bestände , für Ergänzungspflanzungen und Instandhaltung der Waldwege, Rückgang des Hiebssatzes und Forstverwaltung wirken sich auf das Betriebsergebnis aus.

## Budget Forstwirtschaft Plan 2021

Kostenstelle	Kostenstelle Beschreibung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan 2021
55505013	FORS Jagdverpachtung	34110200	Pachten	-3.350 €
55505020	Forstpflge	34110200	Pachten	-870 €
55505011	FORS Holzproduktion	34210119	Erträge aus Verkauf 19 %	-256.330 €
55505011	FORS Holzproduktion	34210107	Erträge aus Verkauf 7 %	-10.000 €
55505022	Forstpflge Erholungsmaßnahmen und Wildschutz	34810000	*Erstattungen vom Land	-21.560 €
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>-292.110 €</b>
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42110100	Gebäudeunterhaltung	1.500 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42120000	Unterhaltung d. sonst. unbewegl. Verm.	45.000 €
55505021	Forstpflge Verkehrssicherungsmaßnahmen	42120000	Unterhaltung d. sonst. unbewegl. Verm.	18.000 €
55505022	Forstpflge Erholungsmaßnahmen und Wildschutz	42120000	Unterhaltung d. sonst. unbewegl. Verm.	24.000 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410300	Aufwand für Strom	550 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410610	Aufwand für Wasserversorgung	50 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410620	Aufwand für Schmutzwasser	20 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410810	Aufwand für Gebäudeversicherung	80 €
55505022	Forstpflge Erholungsmaßnahmen und Wildschutz	42410810	Aufwand für Gebäudeversicherung	70 €
55505011	FORS Forstwirtschaft	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	2.950 €
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	30 €
55505011	FORS Holzproduktion	42490810	Holzeinschlag	182.300 €
55505011	FORS Holzproduktion	42490820	Kulturkosten	61.700 €
55505011	FORS Holzproduktion	42490830	Forstschutz	13.000 €
55505011	FORS Holzproduktion	42490840	Bestandspflege	15.000 €
55505022	Forstpflge Erholungsmaßnahmen und Wildschutz	42910000	Aufwend. f. sonst. Sach- u. Dienstleist.	15.800 €
55505011	FORS Holzproduktion	44290100	Mitgliedsbeiträge	1.200 €
55505011	FORS Holzproduktion	44410300	Versicherungen	8.000 €
55505011	FORS Holzproduktion	44520000	Erstattungen an Gem./GV	97.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>486.250 €</b>
<b>Zuschussbedarf</b>				<b>194.140 €</b>

\*Mehrbelastungsausgleich

KW 31 Forstwirtschaftliches Unternehmen - Verwaltungshaushalt					Plan	
uFB-Nr.	untere Forstbehörde	Revier-Nr.	Betrieb-Nr.	Forstbetrieb	FWJ	
226	Rhein-Neckar-Kreis	61+64	14	Stadt Weinheim	2021	
	Holzbodenfläche haH	Jährliches Soll EFm o. R.		Ausgeglichenes Soll EFm o. R.	Jährl. Nutzungsplan EFm o. R.	
	1.025,2	5.700			6.170	
BuZ	Kostenstellen	Einnahmen / Ertrag		Ausgaben / Aufwand		Überschuss /
	Buchungsmerkmal	Kasse	Verrechnung	Kasse	Verrechnung	Zuschuss
A	Ernte von Forsterzeugnissen	266.330		182.300		84.030
B	Kulturen			61.700		-61.700
C	Waldschutz			28.800		-28.800
D	Bestandspflege			15.000		-15.000
E	Erschließung			45.000		-45.000
F	Jagd	3.350				3.350
G	Regiemaschinen					
H	Nebenbetriebe und Nebennutzungen					
J	Schutzfunktionen					
K	Erholungsvorsorge	21.560		24.000		-2.440
L	Gemeinkosten des Forstbetriebes	870		32.450		-31.580
N	Verwaltungskosten			97.000		-97.000
T	Technische Dienstleistungen					
U	Öffentlichkeitsarbeit / Bildung					
Z99	Sonstige nicht dem Forstbetrieb zurechenbare Kosten					
	<b>Kassenwirksame Beträge</b>	<b>292.140</b>		<b>486.250</b>		<b>-194.140</b>
	<b>Verrechnungen</b>					
	<b>Ergebnis</b>	<b>292.140</b>		<b>486.250</b>		<b>-194.140</b>
<i>Aufgestellt:</i>		<i>Anerkannt:</i>				
untere Forstbehörde Rhein-Neckar-Kreis		Stadt Weinheim				
Ort, Datum Neckargemünd, den		Ort, Datum				
Unterschrift		Unterschrift				

## Plan und Ergebnis 2019

Kostenstelle	Kostenstelle Beschreibung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan	Ist
55505013	FORS Jagdverpachtung	34110200	Pachten	-2.820,00	-2.824,32
55505020	Forstpflge	34110200	Pachten	-2.550,00	-1.855,00
55505011	FORS Holzproduktion	34210107	Erträge aus Verkauf 7% USt	-14.500,00	-8.759,62
55505011	FORS Holzproduktion	34210119	Erträge aus Verkauf 19% USt	-320.000,00	-310.560,39
55505011	FORS Holzproduktion	34610100	Sonst.privatrechtl. Leistungsentg. -Kost	0,00	-2.100,84
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>-339.870,00</b>	<b>-326.100,17</b>
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42110100	Gebäudeunterhaltung - laufend	1.500,00	1.274,80
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	40.000,00	72.044,80
55505021	Forstpflge Verkehrssicherung	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	13.000,00	62.184,97
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	23.500,00	20.149,50
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410300	Aufwendungen Energie -Strom-	470,00	542,90
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410610	Aufwand für Wasserversorgung	40,00	36,35
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410620	Aufwand für Abwasserbeseitigung -Schmutzw.	10,00	7,50
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410810	Aufwand Gebäudeversicherungen	30,00	32,03
55505022	Forstpflge Erholungsmaßn + Wildschutz	42410810	Aufwand Gebäudeversicherungen	90,00	90,87
55505011	FORS Holzproduktion	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	2.950,00	2.937,68
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	30,00	21,56
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42410900	Sonst.Bewirtsch.Gs.u. baul. Anl. (Reinig.Vogesens.)	0,00	4.546,50
55505011	FORS Holzproduktion	42490810	Bewirtschaftung Grundst.-Holzeinschlag-	169.750,00	91.685,18
55505011	FORS Holzproduktion	42490820	Bewirtschaftung Grundst.-Kulturkosten-	30.400,00	27.518,00
55505011	FORS Holzproduktion	42490830	Bewirtschaftung Grundst.-Forstschutz-	6.000,00	3.439,73
55505011	FORS Holzproduktion	42490840	Bewirtschaftung Grundst.-Bestandspflege-	26.300,00	20.886,00
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42910000	Aufwendungen f.so. Sach-u. Dienstlsg.	16.400,00	8.034,08
55505011	FORS Holzproduktion	44290100	Mitgliedsbeiträge an Verbände, Vereine...	1.150,00	1.145,52
55505011	FORS Holzproduktion	44410300	Versicherungen	8.400,00	7.180,62
55505011	FORS Holzproduktion	44520000	Erstattungen an Gemeinden (GV)	53.000,00	49.538,46
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>393.020,00</b>	<b>373.297,05</b>
<b>Zuschussbedarf</b>				<b>53.150,00</b>	<b>47.196,88</b>

## Plan und Zwischenergebnis 2020 (08.09.2020)

Kostenstelle	Kostenstelle Beschreibung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan	Ist
55505013	FORS Jagdverpachtung	34110200	Pachten	-2.250,00	0,00
55505020	Forstpflge	34110200	Pachten	-870,00	0,00
55505011	FORS Holzproduktion	34210000	Erträge aus Verkauf	0,00	-3.486,15
55505011	FORS Holzproduktion	34210105	Erträge aus Verkauf 5% USt	0,00	-5.840,05
55505011	FORS Holzproduktion	34210107	Erträge aus Verkauf 7% USt	-10.000,00	-8.190,21
55505011	FORS Holzproduktion	34210116	Erträge aus Verkauf 16% USt	0,00	-21.431,64
55505011	FORS Holzproduktion	34210119	Erträge aus Verkauf 19% USt	-318.570,00	-172.031,43
<b>Summe Einnahmen</b>				<b>-331.690,00</b>	<b>-210.979,48</b>
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42110100	Gebäudeunterhaltung - laufend	1.500,00	0,00
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	45.000,00	34.409,54
55505021	Forstpflge Verkehrssicherung	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	26.500,00	47.901,77
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42120000	Unterh. des sonst. unbeweglichen Vermögen	26.000,00	14.593,31
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410300	Aufwendungen Energie -Strom-	470,00	415,96
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410610	Aufwand für Wasserversorgung	60,00	0,00
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410620	Aufwand für Abwasserbeseitigung -Schmutzw.	30,00	0,00
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410810	Aufwand Gebäudeversicherungen	30,00	66,85
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42410810	Aufwand Gebäudeversicherungen	90,00	62,21
55505011	FORS Holzproduktion	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	2.950,00	2.937,68
55505012	FORS Wegeunterhaltung und Gebäude	42410850	Aufwand für gebäudebezogene Steuern	30,00	21,56
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	42410900	Sonst.Bewirtsch.Gs.u. baul. Anl. (Reinig.Vogesens.)	0,00	1.848,00
55505011	FORS Holzproduktion	42490810	Bewirtschaftung Grundst -Holzeinschlag-	220.300,00	108.350,37
55505011	FORS Holzproduktion	42490820	Bewirtschaftung Grundst -Kulturkosten-	65.200,00	23.104,32
55505011	FORS Holzproduktion	42490830	Bewirtschaftung Grundst -Forstschutz-	10.000,00	1.272,35
55505011	FORS Holzproduktion	42490840	Bewirtschaftung Grundst -Bestandspflege-	24.100,00	0,00
55505022	Forstpflge Erholungsmaß. + Wildschutz	*42910000	*Aufwendungen f.so. Sach-u. Dienstlsg.	25.100,00	17.810,03
55505011	FORS Holzproduktion	44290100	Mitgliedsbeiträge an Verbände, Vereine...	1.150,00	1.176,48
55505011	FORS Holzproduktion	44310230	Geschäftsaufwendungen -Öffentl. Bekanntm	0,00	1.128,40
55505011	FORS Holzproduktion	44410300	Versicherungen	8.000,00	2.410,28
55505011	FORS Holzproduktion	44520000	**Erstattungen an Gemeinden (GV)	75.000,00	0,00
<b>Summe Ausgaben</b>				<b>531.510,00</b>	<b>257.509,11</b>
<b>Zuschussbedarf</b>				<b>199.820,00</b>	<b>46.529,63</b>

\*Planansatz 25.100 € - 20 % Sperre = neuer Ansatz: 20.080 €

\*\*Forstverwaltungskostenbeitrag abzüglich Mehrbelastungsausgleich

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

Drucksache-Nr.

**129/20**

Geschäftszeichen:

**60/LKU**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Stadtentwicklung  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

19.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Zukunftswerkstatt: Entscheidung über die Vergaben der Prozessbegleitung und der planerischen Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Prozessbegleitung (kommunikative Konzeption und Moderation) zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt an das Büro agl Hartz-Saad-Wendl, Großherzog-Friedrich-Straße 16-18, 66111 Saarbrücken mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 193.708,20 €.
2. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der planerischen Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt an das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 165.671,80 €.
3. Die erforderlichen Mittel sind im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 7, Produktgruppe 51.10 in den Haushaltsjahren 2021 ff. bereitzustellen. Die Mittel werden für in die Folgejahre übertragbar erklärt.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 61  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

GR/114/19 Sachstandsbericht zum Flächennutzungsplan 2004 und Durchführung einer Zukunftswerkstatt  
GR/032/20 Zukunftswerkstatt, hier: Entscheidung zum Verfahrensprozess  
GR/055/20 Zukunftswerkstatt, hier: Entscheidung über die Bewertungsmatrix und die Zusammensetzung der Bewertungskommission als Grundlage für die beiden VgV Verfahren

## **Beratungsgegenstand:**

Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind die Zuschlagsentscheidungen über die Vergabe von zwei Dienstleistungen an zwei externe Büros zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt. Dabei handelt es sich um die zu vergebenen Dienstleistungen für die Prozessbegleitung (kommunikative Konzeption und Moderation) und für die planerische Begleitung. Die beiden externen Dienstleister sollen in enger Zusammenarbeit das Projekt Zukunftswerkstatt in den einzelnen Prozess-Schritten gestalten.

Die Zukunftswerkstatt ist für die Stadt Weinheim ein enorm wichtiges Projekt für die nächsten kommenden Jahre in unterschiedlichen Bereichen/Themenfeldern. In Zeiten der Corona-Pandemie seit März 2020 können jedoch solche und ähnliche Projekte von den Kommunen nicht in dem zeitlichen Rahmen stattfinden wie geplant. Diese besondere Situation betrifft nicht nur die Kommunen, sondern auch die Firmen bzw. Büros, die Aufträge insbesondere von öffentlichen Auftraggebern erhalten möchten. Aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie ist davon auszugehen, dass die Firmen gerade in dieser schwierigen Situation ihre Auftragsvergaben für die künftigen Kalenderjahre planen.

Die Arbeitsaufnahme der Büros kann in Abhängigkeit der Corona-Pandemie voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres erfolgen. Mit allen Beteiligten, insbesondere mit dem mit der Prozessbegleitung beauftragten Büro, ist dann zu diskutieren, wie in Abhängigkeit von dem dann aktuellen Stand der Corona-Pandemie und möglichen Beschränkungen für Präsenzveranstaltungen der Auftakt in 2021 geplant werden kann. Dies wurde in der Auftragsbekanntmachung zum Teilnahmewettbewerb transparent dargelegt. Um als flexibler öffentlicher Auftraggeber auf den Beginn der Zukunftswerkstatt zu reagieren und um für die Umsetzung der einzelnen Prozess-Schritte kompetente qualifizierte Firmen zu erhalten, hat die Stadt die beiden Dienstleistungen schon im Mai 2020 ausgeschrieben. Ebenso im Hinblick auf das zeitlich lange europaweite Vergabeverfahren mit einer Zeitspanne von ungefähr sechs Monaten, war es sinnvoll, bereits 2020 die beiden Dienstleistungen auszuschreiben. Hätte die Verwaltung das aufwändige Vergabeverfahren erst mit Haushaltsgenehmigung 2021 gestartet, musste davon ausgegangen werden, dass kompetente Büros Aufträge von anderweitigen Kommunen bereits erhalten hätten.



Die Dienstleistungen Prozessbegleitung und planerische Begleitung wurden jeweils im Rahmen von zwei voneinander getrennten zweistufigen Verhandlungsverfahren mit vorgeschalteten Teilnahmewettbewerben gemäß den Anforderungen der Vergabeverordnung (VgV) europaweit ausgeschrieben. Bevor das Vergabeverfahren begonnen werden konnte und um eine Grundlage für die Vergabeunterlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.05.2020 die Bewertungsmatrix und die Zusammensetzung der Bewertungskommission beschlossen.

Die beiden europaweiten Vergabeverfahren nach VgV wurden über ein Zeitfenster von ungefähr sechs Monaten beginnend ab Veröffentlichung der Bekanntmachung für den Teilnahmewettbewerb am 18.05.2020 bis hin zur Auftragserteilung, die frühestens am 23.11.2020 nach Beschluss des Gemeinderates erfolgen kann, parallel durchgeführt.

Zum besseren Verständnis, wie der wirtschaftlichste Bieter ermittelt wurde, der für die Prozessbegleitung bzw. für die planerische Begleitung beauftragt werden soll, werden die beiden Vergabeverfahren, gegliedert in die einzelnen Schritte, vorgestellt. Am Ende der Vorlage werden die beiden Ergebnisse der EU-Vergaben über die Gesamt-Wertung getrennt voneinander ausführlich erläutert.

## Stufe 1 Teilnahmewettbewerb

Sinn und Zweck des Teilnahmewettbewerbes ist es, mit einer öffentlichen Bekanntmachung im EU-Amtsblatt und auf nationaler Ebene auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar den größtmöglichen Wettbewerb zu erreichen und die Büros auszuwählen, die am besten geeignet sind, die Dienstleistungen Prozessbegleitung bzw. planerische Begleitung für den Prozess Weinheimer Zukunftswerkstatt auszuführen.

## Bekanntmachungen/Vergabeunterlagen der öffentlichen Teilnahmewettbewerbe

Die Vergabestelle erarbeitete in Absprache mit dem Amt für Stadtentwicklung insbesondere die Teilnahmewettbewerbsunterlagen für den öffentlichen Teilnahmewettbewerb. Diese hatten in beiden Vergabeverfahren jeweils ein Anschreiben an die Bieter, ein Bewerbungsformular, die Leistungsbeschreibung, die Eignungskriterien, die Bewertungsmatrix sowie ein Informationsschreiben über die Wertung der Angebote auf Grundlage der Bewertungsmatrix zum Inhalt. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass die Bewertungsmatrix zwar zum Zeitpunkt des Teilnahmewettbewerbes noch nicht angewendet wird, aber die Bewertungsmatrix von Anfang an aufgrund vergaberechtlicher Anforderungen transparent für die Bieter veröffentlicht werden muss.

Die beiden Bekanntmachungen zur Eröffnung der Teilnahmewettbewerbe wurden parallel am 18.05.2020 an das EU-Amtsblatt versendet. Auf nationaler Ebene wurden die Bekanntmachungen entsprechend nach Eingang im EU-Amtsblatt auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar veröffentlicht, auf der ebenfalls die erarbeiteten Teilnahmewettbewerbsunterlagen hinterlegt und für die Bieter transparent ersichtlich waren. Eine Veröffentlichung der Bekanntmachungen erfolgte als Langtext auf der Homepage der Stadt Weinheim sowie in zwei verkürzten Fassungen in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen. Während der Teilnahmeantragsfrist für die beiden Vergabeverfahren nahmen einige Bieter ihre Möglichkeit in Anspruch, Bieterfragen zur Prozessbegleitung als auch zur planerischen Begleitung zu den jeweiligen Vergabeunterlagen und allgemeine Bieterfragen zum Prozess Weinheimer Zukunftswerkstatt zu stellen.

An dieser Stelle konnte bereits das große Interesse an den beiden externen Dienstleistungen festgestellt werden. Die Teilnahmeantragsfrist endete für beide Vergabeverfahren am 18.06.2020.

### Eingang und Prüfung der Teilnahmeanträge

Während der Teilnahmeantragsfrist zeigten 22 Büros Interesse für die Prozessbegleitung und 13 Büros für die planerische Begleitung, indem sie sich die Bekanntmachung mit den Teilnahmewettbewerbsunterlagen angeschaut und heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben für die Prozessbegleitung 16 Büros und für die planerische Begleitung 11 Büros rechtzeitig einen Teilnahmeantrag in elektronischer Form ab.

In den beiden Bekanntmachungen der öffentlichen Teilnahmewettbewerbe wurde u. a. vermerkt, dass für die Prozessbegleitung sowie für die planerische Begleitung jeweils die fünf geeignetsten Büros ermittelt und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden.

Die eingegangenen Teilnahmeanträge wurden auf Grundlage der zuvor veröffentlichten Eignungskriterien von der Vergabestelle und vom Amt für Stadtentwicklung geprüft und gewertet. Die Eignungskriterien für die Prozessbegleitung und die planerische Begleitung sind sehr ähnlich und unterscheiden sich nur minimal. Dem Gemeinderat wurden die Eignungskriterien als Anlage der Sitzungsvorlage GR/055/20 zur Kenntnisnahme beigefügt.

Die Eignungskriterien beinhalten Ausschlusskriterien als auch Auswahlkriterien.

Zunächst wurden die Teilnahmeanträge daraufhin geprüft, ob formale Ausschlussgründe vorliegen. Im nächsten Schritt wurde untersucht, ob die Teilnahmeanträge vollständig sind und im Einzelfall fehlende Unterlagen unter Fristsetzung nachgefordert. Danach konnte geprüft werden, ob auch keine zwingenden und fakultativen Ausschlusskriterien vorliegen. Dazu gehört beispielsweise, dass die Teilnahmeanträge keine Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen erkennen lassen und dass die entsprechenden Eigenerklärungen der Büros gem. §§ 123, 124 GWB usw. vorliegen. Es wurde festgestellt, dass alle Teilnahmeanträge für die Prozessbegleitung und für planerische Begleitung keine Ausschlusskriterien erfüllt haben.

Im weiteren Schritt der Eignungsprüfung wurden die Teilnahmeanträge hinsichtlich deren Erfüllung der Auswahlkriterien gewertet. Um die jeweils fünf geeignetsten Büros für die Prozessbegleitung und für die planerische Begleitung zu ermitteln, wurde eine tabellarische Auswertung bzw. Punkteverteilung zur beruflichen Leistungsfähigkeit (Auswahlkriterien) erarbeitet. Anhand des Punkteschemas wurden die Teilnahmeanträge hinsichtlich ihrer Eignung gewertet. Als Ergebnis konnten dann die fünf geeignetsten Büros mit der höchsten erreichten Punktzahl für beide Vergaben ermittelt werden.

Die unterlegenen Büros erhielten unmittelbar nach Auswertung der Teilnahmeanträge für beiden Vergaben jeweils ein Absageschreiben bezüglich der Nichtberücksichtigung für das weitere Verfahren. Auf besonderen Antrag hin wurde den Büros die Begründung ihres nichtberücksichtigten Teilnahmeantrages mithilfe des oben genannten Punkteschemas bei den Auswahlkriterien mitgeteilt.

### Stufe 2 Aufforderungen zur Angebotsabgabe

Nach Prüfung und Wertung der eingegangenen Teilnahmeanträge wurden die jeweils fünf geeignetsten Büros für die Prozessbegleitung und für die planerische Begleitung zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Für die Angebotsaufforderungen erarbeitete die Vergabestelle in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung die Vergabeunterlagen. Dabei wurde explizit darauf geachtet, die Vergabeunterlagen so zu erstellen, dass der Stadt Weinheim vergleichbare Angebote vorliegen und dabei gleichzeitig eine möglichst hohe Transparenz zu schaffen. Die Vergabeunterlagen beinhalteten das Angebotsschreiben, die Aufforderung zur Angebotsabgabe, die Bewertungsmatrix, die Leistungsbeschreibung sowie alle erforderlichen Unterlagen zur Erfüllung des Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG).

Nach Fertigstellung der Vergabeunterlagen wurden die fünf Büros jeweils für die Prozessbegleitung und für die planerische Begleitung am 28.07.2020 parallel aufgefordert, ein Honorarangebot gemäß dem Angebotsschreiben zusammen mit einer Bieterpräsentation abzugeben. Die Büros wurden im Rahmen der Vergabeunterlagen darauf aufmerksam gemacht, sich während der Bearbeitung der Bieterpräsentation strikt nach den Zuschlagskriterien gemäß der Bewertungsmatrix zu orientieren. Fehlende Bestandteile einer Bieterpräsentation, die bis zum Ende der Angebotsfrist nicht vorliegen, dürfen nämlich von der Verwaltung nicht mehr nachgefordert und demnach nicht mehr von den Büros nachgereicht werden. Diese Kriterien müssen dann im Voraus mit „0“ bewertet werden.

### Eingang und formelle Prüfung der Angebote

Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 02.09.2020 gaben für die Prozessbegleitung als auch für die planerische Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt rechtzeitig jeweils alle fünf Büros ihr Honorarangebot mit einer entsprechenden Bieterpräsentation in elektronischer Form ab.

Die Vergabestelle prüfte zunächst die eingegangenen Angebote in formeller Sicht. Es konnte festgestellt werden, dass kein Angebot aufgrund eines formellen Ausschlussgrundes im Voraus ausgeschlossen werden musste.

### Bieterpräsentationen und Wertung der Angebote

Auf Grundlage der zuvor veröffentlichten Bewertungsmatrix mussten die Angebote von der Bewertungskommission gewertet werden. Dabei ging die Bieterpräsentation zu 80 % und das Honorarangebot zu 20 % in die Bewertungsmatrix ein.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 06.05.2020 die Zusammensetzung der Bewertungskommission mit sechs Mitgliedern des Gemeinderates (jeweils ein Mitglied jeder Fraktion), dem Oberbürgermeister, dem Ersten Bürgermeister, zwei Mitarbeitern/innen des Amtes für Stadtentwicklung und einer Mitarbeiterin der Vergabestelle.

Die Büros haben zeitnah eine Einladung für die Bieterpräsentation mit allen relevanten Informationen erhalten, insbesondere zum zeitlichen Ablauf. Eine Bieterpräsentation dauerte insgesamt 1 Stunde 15 Minuten. Sie war gegliedert in eine 5-minütige Vorstellungsrunde der Bewertungskommission und der für das Büro anwesenden Personen. Danach folgte die inhaltliche Vorstellung der Bieterpräsentation von 25 Minuten. Zum Schluss wurde die Frage- bzw. Verhandlungsrunde mit einer Dauer von 45 Minuten zwischen den Parteien eröffnet. An dieser Stelle konnte nochmals explizit auf einzelne Punkte in der Bieterpräsentation zur Erfüllung der Zuschlagskriterien eingegangen werden.

Die Büros hatten so die Möglichkeit ihre projektspezifische Organisation und Erfahrung der vorgesehenen Projektleiter / Mitarbeiter sowie ihre Herangehensweise zum Projekt Weinheimer Zukunftswerkstatt vor der Bewertungskommission bestmöglich zu präsentieren und zu erläutern.

Aufgabe der einzelnen Mitglieder der Bewertungskommission war es dagegen, jedes der genannten Zuschlagskriterien in der Bewertungsmatrix von A1 bis A18 mit Punkten von 0 bis 4 zu bewerten. In Verbindung mit der genannten Wichtung ergab sich daraus die Gesamtpunktzahl. In Teil A der Bewertungsmatrix (Bieterpräsentation) konnten maximal 400 Punkte, das entspricht 80 %, erreicht werden. Das Hauptaugenmerk lag dabei mit einer Gewichtung von 40 % in der ausführlichen Darstellung der Herangehensweise in den einzelnen Prozessschritten. Daneben waren die Aspekte Organisation des Projektteams, berufliche Qualifikationen der einschlägigen Führungskräfte mit deren Referenzen, der Prozessablauf und die Erfahrungen des Projektteams mit einer Gewichtung von jeweils 10 % Gegenstand der Bewertungsmatrix. Mit der Bewertung jedes Mitgliedes der Bewertungskommission wurde für jedes Zuschlagskriterium ein durchschnittliches Ergebnis der gesamten Bewertungskommission errechnet. Teil B der Bewertungsmatrix beinhaltete das Honorarangebot. Hier hat der günstigste Preis die beste Bewertung erhalten. Die weiteren Preise der Bieter wurden dann mit dem günstigsten Preis ins Verhältnis gesetzt. In Teil B konnten maximal 100 Punkte, das entspricht 20 %, erreicht werden. Demnach konnten insgesamt 500 Punkte erlangt werden. Die Bewertungsmatrix wurde dem Gemeinderat als Anlage der Sitzungsvorlage GR/055/20 zur Kenntnisnahme beigefügt.

Zum besseren Verständnis und zur besseren Übersicht werden die beiden Ergebnisse der Gesamt-Wertung und der Zuschlagsentscheidungen für die Prozessbegleitung und für die planerische Begleitung separat aufgelistet.

## **Ergebnis der Gesamt-Wertung und Zuschlagsentscheidung für die Prozessbegleitung**

Im nachfolgenden wird das Ergebnis der Gesamt-Wertung für die planerische Begleitung, aufgeteilt in Teil B (Honorarangebote) und Teil A (Bieterpräsentation) der Bewertungsmatrix zur Beschlussfassung dargestellt und erläutert.

### **Teil B der Bewertungsmatrix: Erste Honorarangebote für die Prozessbegleitung**

Bestandteil der Angebotsaufforderung war insbesondere die Abgabe eines Honorarangebotes. Das Honorar sollte auf Grundlage der ausführlichen Anforderungen der folgenden Einzelpositionen der Leistungsbeschreibung kalkuliert werden.

Pos. 1	Corporate Design zum Beteiligungsprozess (Logo/Bild/Wortmarke)	1 Stück
Pos. 2	Beratungsleistungen	Tagessatz
Pos. 3.1	Begleitung der Auftaktausstellung	pauschal
Pos. 3.2	Moderation und Durchführung von drei Öffentlichkeitsveranstaltungen	je Termin
Pos. 4.1	Generierung der Teilnehmer der Arbeitsgruppen	pauschal
Pos. 4.2	Moderation und Durchführung der Arbeitsgruppensitzungen	je Termin

Pos. 5	Begleitung des Entscheidungsgremiums	je Termin
Pos. 6.1	Kontinuierliche Pflege der Internetseite der Stadt Weinheim zum Thema Zukunftswerkstatt	pauschal
Pos. 6.2	Vorbereitung und Durchführung von zwei Online-Beteiligungen	pauschal

Mithilfe der Einheiten pro Stück, pro Tagessatz, pro Termin oder pauschal konnte so erreicht werden, dass der Verwaltung vergleichbare Angebote vorliegen. Die Honorarkosten wurden dann im Rahmen der Wertung bei Annahme von 18 Tagessätzen Beratungsleistung und 12 Terminen Arbeitsgruppensitzungen bei allen Büros hochgerechnet.

Nach Ablauf der Angebotsfrist für die Vergabe Prozessbegleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt ergab sich im Zuge der ersten Angebotsaufforderung folgende Übersicht der fünf eingegangenen Honorarangebote:

Nr.	Bieter	Honorarsumme (brutto) in EUR
1	Bieter 4	134.938,86
2	Bieter 5	173.716,20
3	Bieter 1	178.372,67
4	Bieter 3	193.708,20
5	Bieter 2	342.303,57

#### Teil A der Bewertungsmatrix: Bewertung Bieterpräsentationen für die Prozessbegleitung

Nach Absendung der Einladungen für die Bieterpräsentationen gab der Bieter 5 für die Prozessbegleitung an, sich an dem weiteren Vergabeverfahren nicht mehr beteiligen zu wollen.

Am 19.09.2020 fanden drei Bieterpräsentationen und am 26.09.2020 nochmals eine Bieterpräsentation statt. Nachdem am 19.09.2020 die ersten Bieterpräsentationen für die Prozessbegleitung stattgefunden haben, forderte die Vergabestelle Bieter 1 und Bieter 2 auf, ihr Honorarangebot mit Angabe einer angemessenen Abgabefrist zu überarbeiten. Die zweite Angebotsaufforderung hatte den Hintergrund, da die beiden Bieter den Prozessablauf „integratives Konzept“ gemäß den Vergabeunterlagen nicht ganz korrekt in der richtigen Reihenfolge präsentiert hatten. Auf die Nachfrage, ob es für die Büros problematisch sei, den Prozessablauf nach den Anforderungen der Verwaltung zu ändern, verneinten sie dies. Trotzdem konnte dies zur Folge haben, dass sich ihr Honorarangebot hinsichtlich dessen in einzelnen Positionen verändert. Tatsächlich gab lediglich Bieter 1 ein überarbeitetes Honorarangebot ab, Bieter 2 hielt dagegen an seinem Honorarangebot fest. Die zweite Angebotsaufforderung hatte zudem den Vorteil, dass wieder vergleichbare Angebote vorlagen.

Nach jeder Bieterpräsentation gaben alle Mitglieder der Bewertungskommission ihre jeweilige Bewertungsmatrix für jedes Büro ab. Die Vergabestelle erarbeitete im Nachgang die durchschnittliche Wertung der Büros, die am 19.09.2020 ihr Angebot präsentiert hatten.

Am 26.09.2020 erfolgte die letzte Bieterpräsentation eines Büros für die Prozessbegleitung. Unmittelbar danach wurde die finale Wertung auf Grundlage aller Bewertungsmatrizen der Bewertungskommission berechnet. Das Ergebnis der Gesamt-Wertung und unter Berücksichtigung des überarbeiteten Honorarangebotes zeichnet sich in folgende Reihenfolge der Büros ab:

Nr.	Bieter	Honorarsumme (brutto) in EUR	Ergebnis in %	Erreichte Punkte
1	<b>Büro agl Hartz-Saad-Wendl, Saarbrücken</b>	<b>193.708,20</b>	<b>85,6</b>	<b>427,9</b>
2	Bieter 4	134.938,86	85,5	427,3
3	Bieter 1	163.319,17	63,0	315,0
4	Bieter 2	342.303,57	56,5	282,7

Damit hat das Büro agl Hartz-Saad-Wendl aus Saarbrücken mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 193.708,20 € für die Dienstleistung der Prozessbegleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und in der Summe auf Grundlage der Bewertungsmatrix ein Ergebnis von 85,6 % bzw. 427,9 Punkte erreicht.

Im Übrigen hat das Büro agl Hartz-Saad-Wendl für die Ausführung der kontinuierlichen Pflege der Internetseite der Stadt Weinheim (Pos. 6.1) und für die Vorbereitung und Durchführung von zwei Online-Beteiligungen (Pos. 6.2) angegeben, dass es bei diesen beiden Leistungen von einem Nachunternehmer unterstützt werden wird.

### **Ergebnis der Gesamt-Wertung und Zuschlagsentscheidung für die planerische Begleitung**

Im nachfolgenden wird das Ergebnis der Gesamt-Wertung für die planerische Begleitung, aufgeteilt in Teil B (Honorarangebote) und Teil A (Bieterpräsentation) der Bewertungsmatrix zur Beschlussfassung dargestellt und erläutert.

#### **Teil B der Bewertungsmatrix: Erste Honorarangebote für die planerische Begleitung**

Ebenfalls wie bei der Prozessbegleitung sollte das Honorar auf Grundlage der ausführlichen Anforderungen der folgenden Einzelpositionen der Leistungsbeschreibung für die planerische Begleitung kalkuliert werden.

Pos. 1	Einarbeitungsphase	pauschal
Pos. 2	Aufbereitungsphase und kontinuierliche Fachliche Beratung	Tagessatz
Pos. 3	Begleitung der Auftaktveranstaltung	pauschal
Pos. 4	Begleitung der Arbeitsgruppen	je Termin
Pos. 5	Öffentliches Forum	pauschal

Pos. 6	Erstellen erster Entwurf des Rahmenplans	pauschal
Pos. 7	Abschlussveranstaltung	pauschal
Pos. 8	Erstellen Rahmenplan in finaler Fassung	pauschal
Pos. 9	Gemeinderatssitzung	je Sitzung

Die Büros hatten alternativ die Möglichkeit, die Einzelpositionen 3, 5 und 7 sowie die Einzelpositionen 6 und 8 zusammengefasst anzubieten.

Mithilfe der Einheiten pro Tagessatz, pro Termin oder pauschal konnte so erreicht werden, dass der Verwaltung vergleichbare Angebote vorliegen. Die Honorarkosten wurden dann im Rahmen der Wertung bei Annahme von 18 Tagessätzen Beratungsleistung und 12 Terminen Arbeitsgruppensitzungen bei allen Büros hochgerechnet.

Nach Ablauf der Angebotsfrist für die Vergabe planerische Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt ergab sich im Zuge der ersten Angebotsaufforderung folgende Übersicht der fünf eingegangenen Honorarangebote:

Nr.	Bieter	Honorarsumme (brutto) in EUR
1	Bieter 5	112.669,20
2	Bieter 4	199.396,40
3	Bieter 1	207.238,50
4	Bieter 3	212.905,33
5	Bieter 2	307.174,70

#### Teil A der Bewertungsmatrix: Bewertung Bieterpräsentationen für die planerische Begleitung

Nach Absendung der Einladungen für die Bieterpräsentationen gaben Bieter 5 und Bieter 2 für die planerische Begleitung an, sich an dem weiteren Vergabeverfahren nicht mehr beteiligen zu wollen.

Die weiteren drei Büros haben ihr Angebot, ihre Qualifikationen, Referenzen usw. am 26.09.2020 unmittelbar nach der letzten Bieterpräsentation für die Prozessbegleitung präsentiert.

Ebenso wie bei der Prozessbegleitung gaben alle Mitglieder der Bewertungskommission ihre jeweilige Bewertungsmatrix für jedes Büro für die planerische Begleitung gleich nach den einzelnen Bieterpräsentationen ab. Die Vergabestelle erarbeitete im Nachgang die durchschnittliche Wertung der Büros für die Dienstleistung planerische Begleitung. Im Zuge der Nacharbeiten hatte die Verwaltung festgestellt, dass die Honorarangebote aufgrund von Fragen insbesondere zur Kalkulation in den Fragen- bzw. Verhandlungsrunden teilweise zu Änderungen führen könnten. Demnach wurde die Entscheidung getroffen, die Büros nochmals aufzufordern, mit Angabe einer angemessenen Abgabefrist ihr Honorarangebot zu überarbeiten. So konnte insbesondere der Gleichbehandlungsgrundsatz gewährleistet werden. Tatsächlich gaben Bieter 3 und Bieter 4 ein überarbeitetes Honorarangebot ab. Bieter 1 teilte mit, an seinem Honorarangebot festzuhalten.

Unmittelbar danach wurde die finale Wertung auf Grundlage der Bewertungsmatrizen der Bewertungskommission berechnet.

Das Ergebnis der Gesamt-Wertung und unter Berücksichtigung des überarbeiteten Honorarangebotes zeichnet sich in folgende Reihenfolge der Büros ab:

Nr.	Bieter	Honorarsumme (brutto) in EUR	Ergebnis in %	Erreichte Punkte
1	<b>Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main</b>	<b>165.671,80</b>	<b>75,9</b>	<b>379,5</b>
2	Bieter 3	212.905,33	74,3	371,4
3	Bieter 1	207.238,50	68,1	340,7

Damit hat das Büro AS+P Albert Speer+Partner GmbH aus Frankfurt am Main mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 165.671,80 € für die Dienstleistung der planerischen Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und in der Summe auf Grundlage der Bewertungsmatrix ein Ergebnis von 75,9 % bzw. 379,5 Punkte erreicht.

Die beiden Dienstleistungsaufträge für die Prozessbegleitung und für die planerische Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt können unter Einhaltung der Rüge- bzw. Wartefrist von 10 Kalendertagen gem. § 134 GWB frühestens am 23.11.2020 an die oben genannten Büros erteilt werden.

Die genannten Honorarsummen von rund 193.700 € und rund 165.700 € werden leistungsabhängig an die externen Büros gezahlt. Demnach entstehen erste finanzielle Auswirkungen erst mit der Arbeitsaufnahme von einzelnen Leistungen der Büros für die Prozessbegleitung bzw. für die planerische Begleitung. Sobald mit dem Prozess begonnen werden kann, werden die beiden externen Dienstleister der Stadt Weinheim während des Prozessablaufes regelmäßig eine Abschlagsrechnung jeweils mit einem nachvollziehbaren Nachweis der geleisteten Arbeit vorlegen.

Der Beginn der Zukunftswerkstatt bzw. die Arbeitsaufnahme der Büros wird sich in Abhängigkeit der Corona-Pandemie bis ungefähr in das Frühjahr 2021 verzögern. Grundsätzlich sollte zugewartet werden, bis Präsenzveranstaltungen sinnvoll durchgeführt werden können. Dies wurde in der Auftragsbekanntmachung zum Teilnahmewettbewerb transparent dargelegt.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Damit mit den Leistungen der Prozessbegleitung und der planerischen Begleitung im Kalenderjahr 2021 begonnen werden kann, müssen die beiden externen Büros bereits 2020 beauftragt werden. Es ist geplant, das Projekt Zukunftswerkstatt in einem Ausführungszeitraum von ungefähr zwei Kalenderjahren (2021 und 2022) in den einzelnen



Prozess-Schritten durchzuführen. In Abhängigkeit von der Corona-Pandemie könnte sich das Projekt bis in das Jahr 2023 verlängern.

Zur Umsetzung der Weinheimer Zukunftswerkstatt in den Prozess-Schritten sind im Haushaltsjahr 2021 Mittel in Höhe von rund 200.000 € und der Restbetrag von rund 160.000 € in den Folgejahren im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 7, Produktgruppe 51.10, bereitzustellen.

Um den Projektablauf sicherzustellen, werden diese Mittel für in die Folgejahre übertragbar erklärt.

## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Prozessbegleitung (kommunikative Konzeption und Moderation) zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt an das Büro agl Hartz-Saad-Wendl, Großherzog-Friedrich-Straße 16-18, 66111 Saarbrücken mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 193.708,20 €.
2. Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der planerischen Begleitung zur Durchführung der Weinheimer Zukunftswerkstatt an das Büro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main mit einer Honorarsumme in Höhe von brutto 165.671,80 €.
3. Die erforderlichen Mittel sind im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 7, Produktgruppe 51.10 in den Haushaltsjahren 2021 ff. bereitzustellen. Die Mittel werden für in die Folgejahre übertragbar erklärt.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Referat des Oberbürgermeisters**

Drucksache-Nr.

**132/20**

Geschäftszeichen:

**I 01 - dbk**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stabsstelle Recht  
Stadtkämmerei**

Datum:

16.10.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	11.11.2020

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### Betreff:

Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Amt 20  
3 x Verwaltungsstelle Lützelsachsen  
1 x Kulturbüro

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Bei der Stadt Weinheim sind Angebote für Geldspenden von insgesamt 250,00 € und Sachspenden im Wert von 2.100,00 € eingegangen.

Die Spenden wurden unter Vorbehalt angenommen.

**Alternativen:**

Ablehnung der Spenden

**Finanzielle Auswirkung:**

siehe Beratungsgegenstand

**Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Spendenliste - vertraulich -

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen gemäß § 78 Absatz 4 Gemeindeordnung.

gezeichnet

**Manuel Just**

Oberbürgermeister