

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

004/44 - I 01 - dbk/vog  
Datum: 17.06.2022

## Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung

des Gemeinderats

am 22. Juni 2022, 18:00 Uhr,

im Rolf-Engelbrecht-Haus, Breslauer Straße 40/1

## Tagesordnung

Minuten:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**
- 3 **Bürgerfragestunde**
- 4 **Vergabe von 8 Bauplätzen im Gewerbegebiet „Nord -  
Bergstraße/Langmaasweg“**  
092/22
- 5 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich  
"Bergstraße 147"**  
**Hier: Offenlagebeschluss**  
090/22
- 6 **Namensgebung Grundschule Rippenweier**  
079/22
- 7 **Änderung der Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grund- und  
Werkrealschulen der Stadt Weinheim**  
080/22

- 8 **Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“; Verlängerung des Durchführungszeitraums um drei Jahre bis 31.12.2024**  
086/22
- 9 **Rechtsverordnung über die Sperrzeit an der Weinheimer Kerwe vom 12.-15. August 2022**  
078/22
- 10 **4. Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn), hier: Erweiterung des Aufgabenbereichs des Zweckverbands um das Angebot oder die Ausschreibung von IT-Dienstleistungsangeboten in Zusammenhang mit der errichteten Infrastruktur**  
**Information zur aktuellen Situation**  
087/22
- 11 **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines um die Gemeinde Edingen-Neckarhausen erweiterten gemeinsamen Gutachterausschusses im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis**  
088/22
- 12 **Grundhafte Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt. Nachtrag 1: Erhöhung des Geländers an den beiden Rampen**  
085/22
- 13 **Wahl des Feuerwehrkameraden Matthias Bente zum Stv. Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim**  
093/22
- 14 **Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen oder ähnlichen Zuwendungen**  
084/22
- 15 **Anfragen**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

---

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Hermannshof" (Buslinien 632/632A, 633, 634), "Hexenturm" (Buslinien 681, 682) und "OEG-Bahnhof" (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:

**Wirtschaftsförderung**

Geschäftszeichen:

**I 04 - JST**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Amt für Stadtentwicklung**

**Stadtkämmerei**

Datum:

03.06.2022

Drucksache-Nr.

**092/22**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Vergabe von 8 Bauplätzen im Gewerbegebiet „Nord - Bergstraße/Langmaasweg,,

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe (zuerst Abschluss Reservierungsvereinbarung, danach Abschluss Kaufvertrag) von insgesamt 8 städtischen Grundstücken auf Grundlage der dargestellten Bewertungsergebnisse (siehe Tabelle 4) an 6 Grundstücksinteressenten. Durch den Verkauf der insgesamt 8 Grundstücke können Grundstücksverkaufserlöse in Höhe von insgesamt 2.523.479,75 € erzielt werden.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt 20  
1 x Amt 61  
1 x Amt 65  
1 x Wifö z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

u.a.:

GR/168/21  
GR/122/21  
GR/054/21  
ATUS/130/20  
GR/060/20  
GuWA/040/20  
GR/135/19  
GR/100/16  
GR/160/15

## **Beratungsgegenstand:**

In seiner Sitzung am 14.09.2021 hat der Gemeinderat im Rahmen der ersten Vergaberunde die Vergabe von 15 Grundstücken an 11 Bewerber beschlossen. Die 15 Grundstücke umfassen 5 Grundstücke aus der ersten Reihe (entlang der B3) und 10 Grundstücke aus der zweiten Reihe (entlang der Bahntrasse). Die genaue Verteilung ergibt sich aus dem Lageplan (siehe Anlage 1).

Mit den erfolgreichen Bewerbern aus der ersten Vergaberunde wurden zwischenzeitlich 4 Kaufverträge über 6 Grundstücke beurkundet. Für die 6 Grundstücke wurden im laufenden Jahr Verkaufserlöse in Höhe von 1.530.993,86 € erzielt und dem Treuhandkonto zugeführt. Bei den restlichen 9 Grundstücken wurden in Abstimmung mit den 7 Bewerbern die Reservierungsvereinbarungen im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung um zwei Monate, vom 30.04.2022 auf den 30.06.2022, verlängert.

Die Gründe für die Verlängerung waren u.a. dass die in der Reservierungsphase vorgelegten Vorplanungen nochmals überarbeitet werden mussten, um Zweifel an der Realisierbarkeit bzw. Zulässigkeit des Vorhabens auszuräumen, oder weitere Unterlagen wie die Finanzierungsnachweise nicht fristgerecht eingereicht werden konnten. Hierbei sei angemerkt, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs (Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, Fachkräftemangel) auch unmittelbar Einfluss auf die jeweiligen Bauvorhaben haben.

Die Verwaltung geht nach persönlicher Rücksprache mit allen 7 Bewerbern davon aus, dass die fehlenden Unterlagen bis zum 30.06.2022 eingereicht werden und weitere Kaufvertragsbeurkundungen zeitnah in 2022 erfolgen können.

Falls die angeforderten Unterlagen von Seiten der Bewerber nicht fristgerecht bis zum 30.06.2022 bei der Wirtschaftsförderung eingereicht werden und entsprechend kein Kaufvertragsabschluss erfolgt, endet die Reservierung für das Grundstück.

Nach Beschluss des Gemeinderats vom 01.12.2021 wurden im Rahmen der zweiten Vergaberunde die restlichen 16 Bauplätze zum 06.12.2021 zur Vermarktung ausgeschrieben. Auf dieser Grundlage sollen in der heutigen Sitzung insgesamt 8 weitere Grundstücke vergeben bzw. zunächst reserviert werden. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt auf Grundlage der Auswahlkriterien und der Bewertungsmatrix, welche in der Sitzung des Gemeinderats am 21.04.2021 festgelegt wurden.

### **Bewerbungsphase**

In der Bewerbungsphase (06.12.2021 – 14.02.2022) sind insgesamt 22 Bewerbungen bei der Wirtschaftsförderung eingegangen. Die 22 Bewerbungen wurden auf Grundlage der Verfahrensbeschreibung auf ihre Vollständigkeit (siehe Tabelle 1) geprüft.

**Tabelle 1:** Bestandteile Bewerbungsunterlagen

<b>Unterlage</b>	<b>Anmerkungen / Beschreibung</b>
U1 Bewerbungsbogen	Der Bewerbungsbogen bildet eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der Bewerbung. Er umfasst insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Angabe des Grundstücks bzw. der zusammenhängenden Grundstücke, um das/die sich der Bewerber bewerben will. Es können mehrere Alternativen angegeben werden.</li> <li>• einen Fragenkatalog im Hinblick auf die Mindestanforderungen und die Auswahlkriterien.</li> </ul>
U2 Baubeschreibung	In der Baubeschreibung sind insbesondere anzugeben: <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine allgemeine Beschreibung der geplanten baulichen Anlagen einschließlich der vorgesehenen Bauweise und der gebäudetechnischen Anlagen.</li> <li>• eine allgemeine Beschreibung der geplanten Produktionsanlagen bzw. sonstigen Arbeitsstätten.</li> </ul>
U3 Planskizze der geplanten baulichen Anlagen	Es genügt eine Planskizze, auf der die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, die Kubatur der baulichen Anlagen und die jeweils geplanten Nutzungen erkennbar sind. Es sind keine von einem Architekten ausgearbeiteten Planunterlagen erforderlich.
U4 Projektkosten und Finanzierung	Der Bewerber hat eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt.

U5 Steuerberater-/ Wirtschaftsprüfer-Testat	Bestätigung eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers, dass die Angaben zu den in der Vergangenheit geleisteten Gewerbesteuerzahlungen und zu Gewinnen aus dem Gewerbebetrieb bzw. zu Betriebsgewinnen zutreffend sind.
---	--

Ein Unternehmen hat nach Ablauf der Bewerbungsfrist seine Bewerbung im Mai 2022 zurückgezogen, da sich sein Bauvorhaben auf den ausgewählten Grundstücken nach Prüfung durch die Fachämter nicht umsetzen ließ.

Darüber hinaus müssen die Bewerbungen drei Mindestanforderungen (siehe Tabelle 2) erfüllen, um in die Bewertung einbezogen zu werden.

**Tabelle 2:** Mindestanforderungen Bewerbungen

<b>Mindestanforderung</b>	<b>Anmerkungen / Beschreibung</b>
MA 1 Finanzierbarkeit	Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass der Bewerber sein Projekt (Kauf des Grundstücks und Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens) finanziell realisieren kann. Der Bewerber hat in der Bewerbung eine Grobkostenschätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben und darzustellen, wie er die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigt. Der Bewerber hat spätestens in der Reservierungsphase vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags geeignete Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel vorzulegen. Die Stadt Weinheim behält sich vor, diese Nachweise auch schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.
MA 2 Realisierbarkeit	Es dürfen keine offenkundigen Bedenken dagegen bestehen, dass das Vorhaben technisch und rechtlich realisierbar ist.
MA 3 Mindestqualität	Die Bewerbung muss bei den festgelegten Auswahlkriterien eine Mindestpunktzahl von 500 erreichen.

### **Bewerbungsvoraussetzungen**

Die Bewerber können sich um ein bestimmtes einzelnes Grundstück bewerben. Sie können sich auch für den Erwerb von mehreren zusammenhängenden Grundstücken bewerben, wenn dies auf Grund des Flächenbedarfs ihres Vorhabens erforderlich ist. Ferner können sich die Bewerber alternativ für mehrere Grundstücke bewerben (siehe Anlage 1).

Von den vorliegenden 22 Bewerbungen haben 7 Bewerbungen alle drei Mindestanforderungen, sowie den Anspruch auf Vollständigkeit bei den Bewerbungsunterlagen erfüllt.

Die vorliegenden Bewerbungen wurden durch die beteiligten Fachämter (Wirtschaftsförderung, Amt für Stadtentwicklung, Amt für Immobilienwirtschaft) anhand der Matrix (siehe Tabelle 3) bewertet.

**Tabelle 3:** Auswahlkriterien und Bewertung

Nr.	Kriterium	Max. Punktzahl	Gewichtung
<b>1.</b>	<b>Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot</b>	<b>250</b>	<b>25%</b>
1.1	Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte	150	15%
1.2	Attraktivität des Angebots	50	5%
1.3	Sozialer Standard	50	5%
<b>2.</b>	<b>Wertschöpfung und Branchenstruktur</b>	<b>250</b>	<b>25%</b>
2.1	Gewerbesteuerprognose	200	20%
2.2	Branchenstruktur	50	5%
<b>3.</b>	<b>Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit) und Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios</b>	<b>200</b>	<b>20%</b>
3.1	Ökonomische Nachhaltigkeit (einschl. Innovationsfähigkeit)	100	10%
3.2	Mehrwert des geplanten Produkt- und Leistungsportfolios	100	10%
<b>4.</b>	<b>Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb</b>	<b>200</b>	<b>20%</b>
4.1	Ökologische Planung und Bauweise	100	10%
4.2	Verkehrliche Verträglichkeit	50	5%
4.3	Minimierung von Emissionen	50	5%
<b>5.</b>	<b>Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung</b>	<b>100</b>	<b>10%</b>
<b>Summe</b>		<b>1.000</b>	<b>100%</b>

### Bewertungsablauf

Zur Bewertung der eingegangenen Bewerbungen ist die Verwaltung wie folgt vorgegangen:

- Für jede (zulässige) Bewerbung wurden gemäß der Auswahlkriterien (siehe Tabelle 3) die Bewertungspunktzahlen ermittelt. Hat sich ein Bewerber alternativ für mehrere Grundstücke beworben, wurde für jedes Grundstück die Bewertungspunktzahl gesondert ermittelt. Hat sich ein Bewerber auf zusammenhängende Grundstücke (kumulativ) beworben, wurden die Grundstücksflächen für Zwecke der Bewertung zusammengerechnet.
- In die Auswahl kommen die Bewerbungen, die die Mindestpunktzahl von 500 Punkten erreicht und die sonstigen Mindestanforderungen (siehe Tabelle 2) erfüllt haben. Insgesamt 7 Bewerbungen haben alle drei Mindestanforderungen, sowie den Anspruch auf Vollständigkeit bei den Bewerbungsunterlagen erfüllt.

- Die Grundstücke werden in der Rangfolge der Punktzahl der Grundstücksbewerbungen vergeben. Hat sich ein Bewerber um mehrere alternative Grundstücke beworben und setzt er sich bei mehreren Grundstücken durch, so erhält er das Grundstück zugeteilt, bei dem er die höchste Bewertungspunktzahl erreicht hat.
- Bei Punktegleichstand zwischen zwei Bewerbungen entscheidet das Los (es sei denn, es wurde eine Präferenz angegeben für den unwahrscheinlichen Fall, dass ein Bewerber punktgleich für mehrere alternative Grundstücke liegt und sich jeweils gegen andere Bewerber durchsetzt). Eine Losentscheidung gab es im Rahmen der Bewertung nicht.
- Die Anlagen 2 bis 7 (Steckbriefe) bilden somit die Grundlage für die Empfehlung der Verwaltung zur Vergabe der Grundstücke an die jeweiligen Bewerber.

### **Vergabeempfehlungen der Verwaltung**

Im Folgenden werden für die jeweiligen Grundstücke die Bewertungsergebnisse als Grundlage für die Vergabeempfehlungen aufgeführt. Die Auflistung erfolgt in der Rangfolge der jeweiligen Gesamtpunktzahl. Es werden lediglich diejenigen Bewerbungen angegeben, welche die Mindestanforderungen (einschließlich Mindestpunktzahl 500 von 1.000) erreicht haben.

#### **Flst. Nr. 17848 + 17849**

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche:  $1.486 \text{ m}^2 + 1.383 \text{ m}^2 = 2.869 \text{ m}^2$

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 9.077,29 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 482.462,29 €

Anzahl der Bewerber: 1 für Flst. Nr. 17848 + 17849

Anzahl der Bewerber: 1 für Flst. Nr. 17848

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 16 = 651 Punkte (Bewerbung für Flst. Nr. 17848 + 17849)**

Bewerber Nr. 1 = 587 Punkte (Bewerbung für Flst. Nr. 17848)

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgten Bewertung sind die beiden Grundstücke Flst. Nr. 17848 + 17849 an den Bewerber Nr. 16 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 651 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 16 möchte die zwei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 2.869 m<sup>2</sup> zum Preis von 165,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 9.077,29 € erwerben. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen. Mit dem Verkauf können Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 482.462,29 € erzielt werden.

### **Flst. Nr. 17888**

Lage: 1. Reihe

Grundstücksfläche: 1.329 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 185,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 4.204,73 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 250.069,73 €

Anzahl der Bewerber: 1

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 9 = 615 Punkte**

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgte Bewertung ist das Grundstück Flst. Nr. 17888 an den Bewerber Nr. 9 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 615 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 9 möchte das Grundstück mit einer Fläche von 1.329 m<sup>2</sup> zum Preis von 185,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 4.204,73 € erwerben. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen. Mit dem Verkauf können Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 250.069,73 € erzielt werden.

### **Flst. Nr. 17855**

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 1.142 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 3.613,74 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 192.043,74 €

Anzahl der Bewerber: 2

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 14 = 579 Punkte**

Bewerber Nr. 2 = 530 Punkte

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgte Bewertung ist das Grundstück Flst. Nr. 17855 an den Bewerber Nr. 14 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 579 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 14 möchte das Grundstück mit einer Fläche von 1.142 m<sup>2</sup> zum Preis von 165,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 3.613,74 € erwerben. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen. Mit dem Verkauf können Grundstückveräußerungserlöse in Höhe von 192.043,74 € erzielt werden.

### **Flst. Nr. 17831**

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 877 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 2.775,28 €)

Grundstückverkaufserlöse: 147.480,28 €

Anzahl der Bewerber: 1

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 2 = 531 Punkte**

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgte Bewertung ist das Grundstück Flst. Nr. 17831 an den Bewerber Nr. 2 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 531 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 2 möchte das Grundstück mit einer Fläche von 877 m<sup>2</sup> zum Preis von 165,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 2.775,28 € erwerben.

Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen.

Mit dem Verkauf können Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 147.480,28 € erzielt werden.

### **Flst. Nr. 17837 + 17838**

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 4.507 m<sup>2</sup> + 2.049 m<sup>2</sup> = 6.556 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 20.743,41 €)

Grundstückverkaufserlöse: 1.102.483,41 €

Anzahl der Bewerber: 1

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 12 = 525 Punkte**

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgte Bewertung sind die Grundstücke Flst. Nr. 17837 + 17838 an den Bewerber Nr. 12 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 525 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 12 möchte die zwei Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 6.556 m<sup>2</sup> zum Preis von 165,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von

20.743,41 € erwerben. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen.

Mit dem Verkauf können Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 1.102.483,41 € erzielt werden.

## **Flst. Nr. 17858**

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 2.075 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 6.565,30 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 348.940,30 €

Anzahl der Bewerber: 1

Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber Nr. 15 = 500 Punkte**

Auf Grundlage der eingereichten Bewerbungsunterlagen und gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Ausschreibungsvorgaben und Kriterien erfolgte Bewertung ist das Grundstück Flst. Nr. 17858 an den Bewerber Nr. 15 mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl von 500 Punkten zu vergeben (siehe Tabelle 4).

Der Bewerber Nr. 15 möchte das Grundstück mit einer Fläche von 2.075 m<sup>2</sup> zum Preis von 165,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 6.565,30 € erwerben. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind von den Käufern jeweils direkt an die Stadtwerke Weinheim GmbH zu zahlen. Mit dem Verkauf können Grundstücksveräußerungserlöse in Höhe von 348.940,30 € erzielt werden.

## **Grundstücksverteilungen**

Auf Grundlage der oben genannten Empfehlungen der Verwaltung können insgesamt 8 Grundstücke (1 Grundstück in der ersten Reihe und 7 Grundstücke in der zweiten Reihe) vergeben werden (siehe Tabelle 4).

Insgesamt 6 Bewerber sollen aufgrund ihrer Punktezahl einen Zuschlag erhalten. Davon sollen 2 Bewerber einen Zuschlag für jeweils zwei zusammenhängende Grundstücke erhalten. 1 Bewerber kann keinen Zuschlag erhalten, da dieser nach Betrachtung der Punkte im Gesamtvergleich schlechter gestellt ist und das betroffene Grundstück an den jeweils punkthöheren Bewerber zu vergeben ist. In der Folge werden die restlichen 8 Grundstücke als Reserve vorgehalten.

## **Weiteres Vorgehen:**

Die Stadt schließt mit den Interessenten, deren Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien zur Vergabe ausgewählt wurden, eine auf **6 Monate** befristete Reservierungsvereinbarung. Die Stadt verpflichtet sich, während der Dauer der Reservierungsvereinbarung nicht mit anderen Unternehmen in Verhandlungen über das Grundstück einzutreten.

Eine rechtsverbindliche Pflicht zur Grundstücksveräußerung an den Bewerber – die eine notarielle Beurkundung voraussetzen würde – wird nicht begründet.

Der Bewerber hat sein Vorhaben in der Reservierungsphase weiterzuentwickeln. Er hat der Stadt eine Vorplanung der baulichen Anlagen (Leistungsphase 2 gemäß HOAI, einschließlich der Darstellung von Varianten) sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276 (einschließlich der Aufgliederung in die dort vorgesehenen Kostengruppen) vorzulegen. Darüber hinaus hat der Bewerber ein konkretisiertes Unternehmenskonzept mit einer Bestätigung vorzulegen, dass die in der Bewerbung gemachten Angaben weiterhin zutreffend sind.

Der Bewerber akzeptiert

- den Verfahrensfahrplan und die Verfahrensunterlagen;
- die Pflicht, an einem zügigen und zielorientierten Verfahrensablauf mitzuwirken;
- die von der Stadt gesetzten Fristen;
- die Befugnis der Stadt, die Reservierungsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen zu kündigen, insbesondere, wenn Bewerbungsinhalte nach Einschätzung der Stadt nicht umgesetzt werden;
- das etwaige Verlangen der Stadt, einen Projektablaufplan vorzulegen.

Die Interessenten haben nach Abschluss der Reservierungsvereinbarung geeignete Finanzierungsnachweise vorzulegen.

Sobald alle Vorgaben der Reservierungsvereinbarung erfüllt sind, erfolgt die Beurkundung des Kaufvertrags über das/die betreffenden Grundstücke mit dem jeweils ausgewählten Bewerber.

#### Weitere Vergaberunde

Mit Hinblick auf die Vergabe der restlichen 8 Grundstücke hat die Verwaltung die Kanzlei W2K (Freiburg) beauftragt zu prüfen, ob abweichend von den zwei bisherigen Vergaberunden mit festgelegten Ausschreibungs- und Bewerbungsfristen, auch eine nachfragebezogene Vergabe d.h. eine Vergabe auf „Zuruf“ erfolgen kann. Aus den Erfahrungen der zwei Vergaberunden ist deutlich geworden, dass sowohl die Unternehmen als auch die Verwaltung bei der Grundstücksvergabe zeitlich flexibler reagieren möchten, um die Grundstücksnachfrage von „guten“ Bewerbern, welche einen erkennbaren Mehrwert für den Wirtschaftsstandort Weinheim bieten, schneller bedienen zu können. An den vom Gemeinderat beschlossenen Auswahlkriterien und der Bewertungsskala (Gemeinderatsvorlage SD-Nr. 054/21) sollen keine Änderungen vorgenommen werden, diese haben sich in der Vergabepaxis bewährt. Die Ergebnisse der rechtlichen Prüfung werden bis zur Gemeinderatssitzung am 22.06.2022 aufbereitet.

#### **Alternativen:**

Keine

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Zur besseren Übersicht sind die jeweiligen Grundstücksveräußerungserlöse, welche mit dem Verkauf der 8 Grundstücke erzielt werden in der Tabelle 4 dargestellt.

**Tabelle 4:** Bewertungsergebnisse nach Rangfolge der Gesamtpunktzahl

Be-werber	Flst. Nr.	Lage	Fläche m <sup>2</sup>	Preis €/m <sup>2</sup>	Klärbeitrag €	Verkaufserlöse €	Punkte
16	17848 + 17849	2. Reihe	2.869	165,00	9.077,29	482.462,29	651
9	17888	1. Reihe	1.329	185,00	4.204,73	250.069,73	615
14	17855	2. Reihe	1.142	165,00	3.613,74	192.043,74	579
2	17831	2. Reihe	877	165,00	2.775,28	147.480,28	531
12	17837 + 17838	2. Reihe	6.556	165,00	20.743,41	1.102.483,41	525
15	17858	2. Reihe	2.075	165,00	6.565,30	348.940,30	500

Wie bereits in der Gemeinderatsvorlage SD-Nr. 135/19 beschrieben, wird das Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“ als kreditähnliches Rechtsgeschäft außerhalb des städtischen Haushalts über ein Treuhandkonto abgewickelt. Die Erlöse aus dem Verkauf der Gewerbegrundstücke werden dem Treuhandkonto zugeführt.

### Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Lageplan Gewerbegebiet Nord – Bergstraße/Langmaasweg
2	Steckbrief Nr. 1 Grundstück Flst. Nr. 17848 + 17849
3	Steckbrief Nr. 2 Grundstück Flst. Nr. 17888
4	Steckbrief Nr. 3 Grundstück Flst. Nr. 17855
5	Steckbrief Nr. 4 Grundstück Flst. Nr. 17831
6	Steckbrief Nr. 5 Grundstück Flst. Nr. 17837 + 17838
7	Steckbrief Nr. 6 Grundstück Flst. Nr. 17858

### Beschlussantrag:

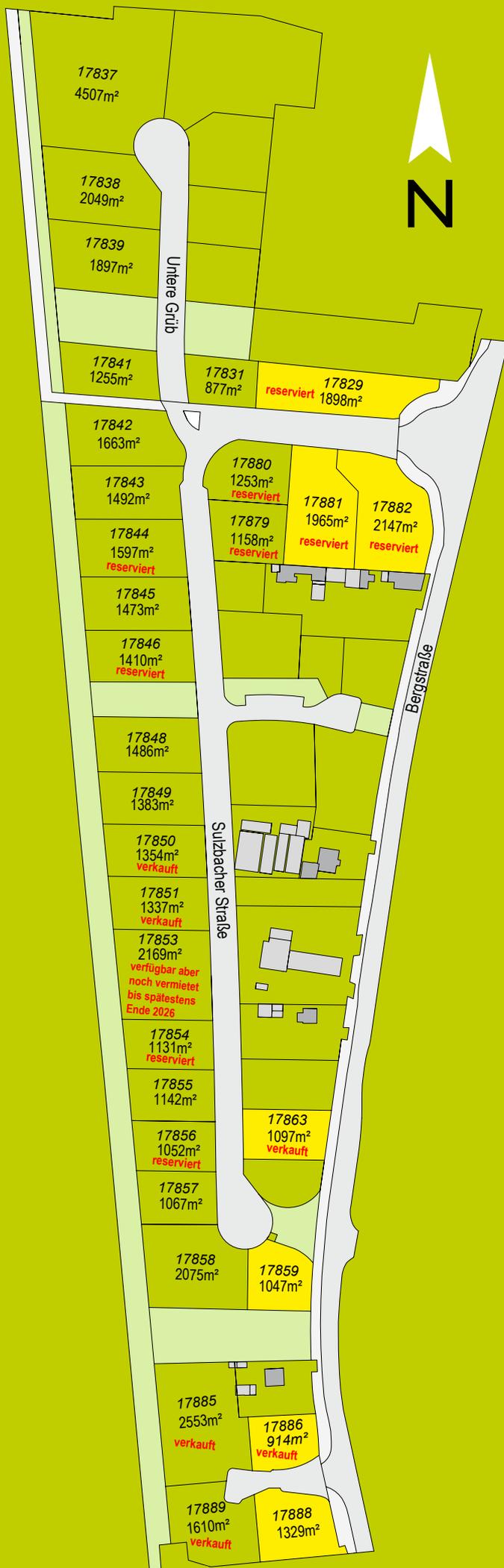
Der Gemeinderat beschließt die Vergabe (zuerst Abschluss Reservierungsvereinbarung, danach Abschluss Kaufvertrag) von insgesamt 8 städtischen Grundstücken auf Grundlage der dargestellten Bewertungsergebnisse (siehe Tabelle 4) an 6 Grundstücksinteressenten. Durch den Verkauf der insgesamt 8 Grundstücke können Grundstücksverkaufserlöse in Höhe von insgesamt 2.523.479,75 € erzielt werden.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



31 Flurstücke

von 877 bis 4507 m²

● 185 €/m² (zzgl. Klärbeitrag)

● 165 €/m² (zzgl. Klärbeitrag)



## Anlage 2

### Steckbrief Grundstücke Flst. Nr. 17848 + 17849

Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 1.486 m<sup>2</sup>+ 1.383 m<sup>2</sup> = 2.869 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 9.077,29 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 482.462,29 €

Anzahl der Bewerber: 1 für Flst. Nr. 17848 + 17849

Anzahl der Bewerber: 1 für Flst. Nr. 17848

Planausschnitt Flst. Nr. 17848 + 17849




---

### Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

#### **Bewerber: Nr. 16 für Flst. Nr. 17848 + 17849**

Unternehmensbranche: Handwerk (Schreinereibetrieb)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 651 Punkte**

#### **Bewerber: Nr. 1 für Flst. Nr. 17848**

Unternehmensbranche: Dienstleistungen (Veranstaltungstechnik und Beleuchtung)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 587 Punkte**

## Anlage 3

### **Steckbrief Grundstück Flst. Nr. 17888**

Lage: 1. Reihe

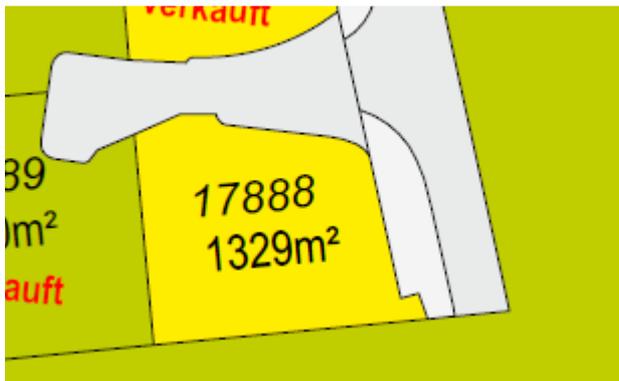
Grundstücksfläche: 1.329 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 185,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 4.204,73€)

Grundstücksverkaufserlöse: 250.069,73 €

Anzahl der Bewerber: 1

Planausschnitt Flst. Nr. 17888



---

### **Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:**

#### **Bewerber: Nr. 9**

Unternehmensbranche: Dienstleistungen (Konstruktionsbüro)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 615 Punkte**

## Anlage 4

**Steckbrief Grundstück Flst. Nr. 17855**

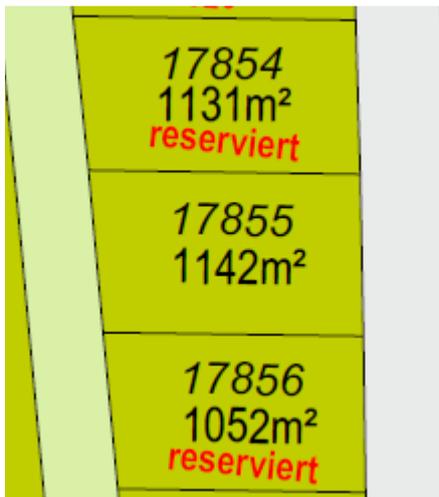
Lage: 2. Reihe

Grundstücksfläche: 1.142 m<sup>2</sup>Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 3.613,74 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 192.043,74 €

Anzahl der Bewerber: 2

Planausschnitt Flst. Nr. 17855

**Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:****Bewerber: Nr. 14**

Unternehmensbranche: Handwerk (Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs-, Klimabetrieb)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 579 Punkte****Bewerber: Nr. 2**

Unternehmensbranche: Maschinenbau (Vertrieb und Servicedienstleistungen)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 530 Punkte**

## Anlage 5

### **Steckbrief Grundstück Flst. Nr. 17831**

Lage: 2. Reihe

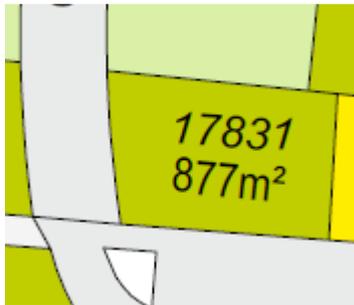
Grundstücksfläche: 877 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 2.775,28 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 147.480,28 €

Anzahl der Bewerber: 1

Planausschnitt Flst. Nr. 17831



---

### **Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:**

#### **Bewerber: Nr. 2**

Unternehmensbranche: Maschinenbau (Vertrieb und Servicedienstleistungen))

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 531 Punkte**

## Anlage 6

### Steckbrief Grundstücke Flst. Nr. 17837 + 17838

Lage: 2. Reihe

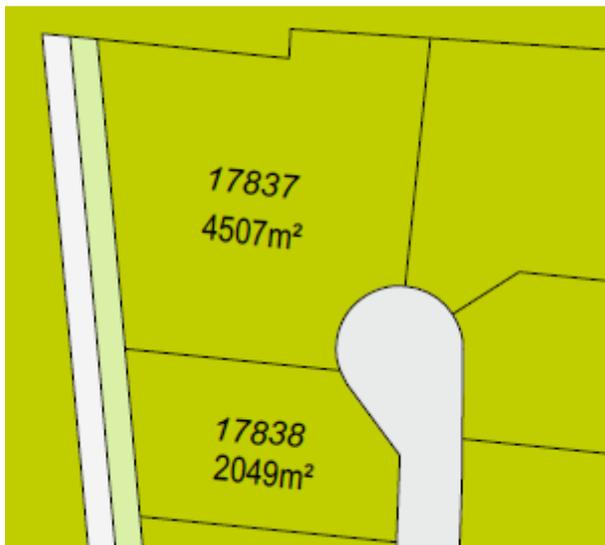
Grundstücksfläche:  $4.507 \text{ m}^2 + 2.049 \text{ m}^2 = 6.556 \text{ m}^2$

Grundstückspreis:  $165,00 \text{ €/m}^2$  (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von  $20.743,41 \text{ €}$ )

Grundstücksverkaufserlöse:  $1.102.483,41 \text{ €}$

Anzahl der Bewerber: 1

Planausschnitt Flst. Nr. 17837 + 17838



---

### Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:

**Bewerber: Nr. 12 für Flst. Nr. 17837 + 17838**

Unternehmensbranche: Sozialwesen (Hilfen für Menschen mit Behinderungen)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 525 Punkte**

## Anlage 7

### **Steckbrief Grundstück Flst. Nr. 17858**

Lage: 2. Reihe

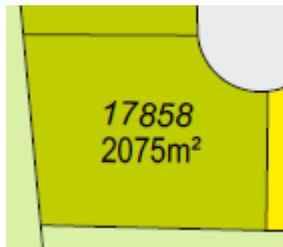
Grundstücksfläche: 2.075 m<sup>2</sup>

Grundstückspreis: 165,00 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Klärbeitrag in Höhe von 6.565,30 €)

Grundstücksverkaufserlöse: 348.940,30 €

Anzahl der Bewerber: 1

Planausschnitt Flst. Nr. 17858



---

### **Rangfolge der Gesamtpunktzahlen:**

#### **Bewerber: Nr. 15**

Unternehmensbranche: Groß- und Onlinehandel (Bodenbeläge und Baustoffe)

Mindestanforderung MA 1 Finanzierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 2 Realisierbarkeit: Erfüllt

Mindestanforderung MA 3 Mindestqualität (500 Mindestpunktzahl): Erfüllt

**Gesamtpunktzahl: 500 Punkte**

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - MH**

Drucksache-Nr.

**090/22**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft  
Tiefbauamt**

Datum:

07.06.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich "Bergstraße 147"  
Hier: Offenlagebeschluss

### Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1-3) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wird beschlossen.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
1 x Amt 61 z.d.A.

**Bisherige Vorgänge:**

ATUS/103/21      Aufstellungsbeschluss, Beschluss Frühzeitige Beteiligung

**Beratungsgegenstand:****Anlass der Planung**

Vor rund drei Jahren hat die ehemalige Eigentümerin der Speisegaststätte „Hexenstübchen“ (Bergstraße 147) das Grundstück Flst. Nr. 4789/27, Gemarkung Weinheim, mit der vorgenannten Gaststätte an eine Privatperson aus Weinheim veräußert, die die Gaststätte fortan weiterbetrieben hat. Nach zunehmend schlechter laufenden Geschäften und der endgültigen Schließung des Betriebs hat sich der neue Eigentümer zu Beginn des letzten Jahres dazu entschlossen, das Grundstück mit dem Bestandsgebäude an „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim zu verkaufen. Der nunmehr neue Eigentümer hat die ehemalige Gaststätte im März 2022 schließlich abgerissen, um an gleicher Stelle ein neues Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten zu errichten.

Um das vorgenannte Vorhaben umsetzen zu können, wird zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird insbesondere dadurch notwendig, da das geplante Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 059 „Ortsstraßenprojekt der nördlich der Nordstrasse verlängerten Alten Landstrasse“, rechtsverbindlich seit dem 16.12.1918, widerspricht. Dieser setzt für Teile des Vorhabengrundstücks Baufluchten fest, die im Wesentlichen die geplante, aber so im Detail nie ausgeführte Straßenführung von der „Alten Landstrasse“ zur „Sulzbacher Landstrasse“ (heutige Bergstraße (B 3)) abbildet. Das Verbindungsstück von der Alten Landstrasse zur „Sulzbacher Landstrasse“ überlagert in Teilen das zur Diskussion stehende Vorhabengrundstück.

Der Aufstellungsbeschluss für den notwendigen Bebauungsplan wurde am 07.07.2021 durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung bereits einstimmig gefasst. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da dieser Bebauungsplantyp unter anderem den Vorteil bietet, auch städtebauliche Einzelheiten genauer bestimmen zu können und einen Durchführungsvertrag abzuschließen, im Rahmen dessen sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung und Entwicklung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum verpflichtet.

**Vorhabenplanung**

Die Vorhabenplanung, die auch dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde lag, ist weitgehend unverändert geblieben.

Sie sieht unverändert vor:

- eine 4-geschossige Bauweise inkl. Staffelgeschoss mit insgesamt fünf Wohneinheiten als eine Grenzbebauung zu drei städtischen Straßengrundstücken („Alte Landstraße“ im Westen, „Langmaasweg“ im Norden und Gehweg an der Bergstraße im Osten); nach Süden hat das Vorhaben einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze
- Die Architektursprache hebt sich auf dem kleinen Grundstück bewusst von den angrenzenden Bebauungen aus den 1920er und 30er-Jahren ab. Bezogen auf die wesentlichen städtebaulichen Merkmale der Umgebung (Höhe und Kubatur) ist das Vorhaben angemessen: Die Gesamtgebäudehöhe der südlich angrenzenden Gebäude der Baugenossenschaft dient als Vorbild für das geplante Vorhaben; die Firsthöhe der Bestandsbebauung wird durch die Attika des geplanten Staffelgeschosses nicht überschritten.
- Mangels sinnvoller Möglichkeiten einer Tiefgaragenerrichtung ist die zum Aufstellungsbeschluss geplante Stellplatzanordnung in Teilen des Erdgeschosses plus einem Stellplatz auf dem Grundstück ebenfalls unverändert geblieben.
- Weiterhin sind das Flachdach des Staffelgeschosses, die nicht als Terrassen genutzten Flächen seitlich des Staffelgeschosses sowie der Carport extensiv begrünt. Das geplante Vorhaben soll über eine Luft-Wasserwärmepumpe beheizt werden. Auch die Warmwasserversorgung soll hierüber erfolgen.
- Südlich an das geplante Gebäude schließt ein Kinderspielplatz an, der auch aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten in einer Größe von 30 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Das Spielgelände wird, wie auch durch die Mitglieder des ATUS gewünscht, um einen Baum ergänzt, der den Spielbereich u.a. hinsichtlich seiner Aufenthalts- und Gestaltqualität aufwertet. Der Spielplatz ist über die „Alte Landstraße“ erreichbar und wird zur stark befahrenen Bergstraße (B 3) mit einem Stabmattenzaun gesichert.
- Da sich die Grundfläche bzw. die Geschossflächen des Vorhabens seit dem Aufstellungsbeschluss nicht verändert haben und demnach auch weiterhin nicht die Bagatellgrenze von 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche überschritten wird, entsteht unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 durch den Gemeinderat beschlossenen Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans keine Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten.

Folgende Aspekte des Vorhabens haben eine Anpassung erfahren:

- Geklärt ist zwischenzeitlich, dass bei dem Gebäude entsprechend den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Gebäudes installiert werden.
- Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Spielplatzes werden, wie von den Mitgliedern des ATUS zum Aufstellungsbeschluss gewünscht, im Durchführungsvertrag die Kriterien zur Ausgestaltung des Spielplatzes (Mindestanteil an Grünfläche sowie Anzahl an Spielgeräten) vertraglich fixiert. Damit wird sichergestellt, dass der Spielplatz zum einen zu einer wirklich grünen Grünfläche ausgebildet wird und zum anderen eine angemessene Qualität erfährt, die eine Nutzbarkeit des Spielbereichs durch Kinder auch tatsächlich ermöglicht.

## Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden, um ein neues Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Bergstraße 147 (Flurstück Nummer 4789/27) errichten zu können. Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag verpflichten, das Vorhaben in einer angemessenen Frist so zu realisieren, wie es die Planung vorgibt.

## Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Weinheimer Nordstadt an der Bergstraße (B 3), in unmittelbarer Nähe zur Moschee (Bergstraße 149). Das Umfeld des Plangebiets wird vor allem durch Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Weiterhin können vereinzelt auch öffentliche Einrichtungen (Moschee und Kindergarten) sowie gewerbliche Nutzungen (z.B. Autohändler, Gastronomie) verortet werden.

Der ca. 0,03 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Straßenverkehrsfläche (Langmaasweg);
- im Osten: durch eine Straßenverkehrsfläche (Bergstraße);
- im Süden: durch eine Wohnbaufläche (zugehörig zu Alte Landstraße bzw. Bergstraße);
- im Westen: durch eine Straßenverkehrsfläche (Alte Landstraße).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich das Flurstück Nr. 4789/27 in der Gemarkung Weinheim (siehe auch Anlage 1), das sich in Privatbesitz befindet.

## Wesentliche Planinhalte:

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Mit dieser Festsetzung wird die Realisierung der Planung der RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind. Für die im Geltungsbereich ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Weinheim andere Bereiche zur Verfügung, in denen eine Ansiedlung dieser Betriebe und Anlagen städtebaulich verträglich möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die GRZ maximal 0,8; diese darf jedoch durch u. a. Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,95 überschritten werden. Mit der Überschreitung der Orientierungswerte wird durch die festgesetzte GRZ insbesondere eine erhöhte bauliche Dichte ermöglicht, wodurch das Innenentwicklungspotenzial im Plangebiet ausgeschöpft und somit auf die Inanspruchnahme von neuen Flächen verzichtet wird. Durch die erhöhte bauliche Dichte wird das Plangebiet weiterhin in die nähere Umgebung städtebaulich integriert. Auf Grund des schmalen Grundstückszuschnitts ist die Abweichung von den in der Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswerten erforderlich und gerechtfertigt.

Mit der Festsetzung der Geschosshöhen (mind. II, max. III) wird u. a. sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung harmonisch einfügt; diese zeichnet sich im Wesentlichen durch zweigeschossige Bebauungen mit geneigten Dächern aus. Da die zweigeschossige Bebauung südlich des Geltungsbereichs auf Grund ihrer überhöhten Geschosse und ihren großen Dächern mehr III als II "normalen" Vollgeschossen entsprechen, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt.

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, setzt der Bebauungsplan weiterhin Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen fest.

Die Planzeichnung beinhaltet zwei ineinander liegende Baugrenzen, die jeweils unterschiedliche maximale Gebäudehöhen aufweisen (GHmax 119,5 m und GHmax 122,0 m ü. NN (höchster Gebäudeteil)). Die Festsetzung zweier Baugrenzen ermöglicht, mittels eines Staffelgeschosses eine städtebauliche Höhe zu erreichen, die über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse liegt. Die Höhenfestsetzungen (insbesondere die GHmax 122,0 m ü. NN) orientieren sich an der Bestandsbebauung im Umfeld des Vorhabengrundstücks. Um Spielraum für bauliche Änderungen (Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung) zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen fest. Diese werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (vgl. auch max. Gebäudehöhe) und lassen den Planungszielen entsprechend eine weitgehende und flexible Grundstückausnutzung zu. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers.

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens für diese Nutzungen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass nicht die gesamten Freiflächen des Vorhabengrundstücks für den ruhenden Verkehr genutzt werden und so ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität entstehen kann. Um insbesondere kleinklimatische und ressourcensparende Aspekte stärker zu berücksichtigen (bessere Durchlüftung und weniger Hitzebelastung durch Skelettbauweise, weniger Bedarf an Baumaterial etc.) sind innerhalb der für Carports festgesetzten Flächen Garagen nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt weiter fest, dass alle Dächer im Geltungsbereich mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Mit Festsetzung einer Dachbegrünung wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet (u. a. Minderung thermischer Belastungen), sondern es werden auch Ersatzlebens-/Nahrungsräume für Insekten geschaffen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Die Verpflichtung im Bebauungsplan zur Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbaumes mit Stammdurchmesser 14-16 cm soll zur Aufwertung (u. a. Gestalt- und Aufenthaltsqualität) des Plangebiets führen.

Da sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (u. a. Ausschluss von Außenwohnbereichen an der Ost- und Nordfassade (Ausnahme sofern ausreichende Schallschutzmaßnahmen gewährleistet sind), passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (u. a. schallgedämpfte Lüftungen)).

## **Verfahren:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann hier angewandt werden, da

- es sich bei der Überplanung der innerstädtischen Siedlungsfläche ohne Zweifel um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Störfallbetriebe zugelassen werden und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen. Dessen ungeachtet, sind die Umweltbelange selbstverständlich in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

§ 13a BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 29.03.2022 bis 06.05.2022 durchgeführt.

Aufgrund der noch immer nicht ganz sicheren Pandemielage und möglicherweise auch kurzfristig auftretender Maßnahmen ist folgender Hinweis nach wie vor wichtig: Die Verwaltung ist bestrebt, auch während der Covid 19-Pandemie die öffentliche Auslegung im gewohnten Modus durchzuführen. Das heißt, dass die Unterlagen in der Stadtbibliothek ausgelegt werden, sodass sie dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden können. Darüber hinaus können in der Bibliothek auch Stellungnahmen abgegeben werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Erörterung und Einsichtnahme im Amt für Stadtentwicklung. Auch dort können Stellungnahmen abgegeben werden. Parallel werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Hier kann per online-Formular eine Stellungnahme abgegeben werden.

Allerdings kann aufgrund der Covid 19-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen bzw. Beschränkungen eine öffentliche Auslegung unter Umständen nicht im gewohnten Umfang stattfinden. In diesen Fällen passt die Verwaltung die Modalitäten zur öffentlichen Auslegung an. Sofern z.B. aufgrund der Covid 19-Pandemie die Stadtbibliothek nicht oder nur in eingeschränkter Form geöffnet ist, findet die öffentliche Auslegung ausschließlich im Amt für Stadtentwicklung statt, wobei hier ggf. Vorsichtsmaßnahmen zu beachten sind (z.B. das Tragen einer Mund-Nase-Bedeckung, eine Reduzierung der Personenzahl oder ein Einlass nur nach vorheriger Anmeldung). Solche pandemiebedingten Einschränkungen sind gemäß Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) grundsätzlich zulässig.

Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass die öffentliche Auslegung (Offenlage) im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die Verwaltung behält sich vor, auf ggf. kurzfristige Entwicklungen des Pandemiegeschehens zu reagieren und die Modalitäten, ggf. auch während einer bereits stattfindenden Auslegung, anzupassen, sofern dies erforderlich ist. Dies geschieht selbstverständlich stets unter Einhaltung der gesetzlichen Erfordernisse.

## **Bisheriges Verfahren:**

### 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 07.07.2021 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 29.03.2022 bis zum 06.05.2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert. Es gingen 26 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen 15 eine Anregung oder Hinweise enthielten.

Die vorgebrachten Anregungen hatten folgende Änderungen der Planinhalte gegenüber dem Planvorentwurf in der Fassung der frühzeitigen Beteiligung zur Folge:

Auf Anraten eines Trägers öffentlicher Belange wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend geändert, als dass die **Substratstärke im Zuge der Dachbegrünung mindestens 15 cm** (Vorentwurf: 10 cm) betragen muss. Darüber hinaus wird im Entwurf neu festgesetzt, dass die Dachbegrünung mit einer **niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung** vorzunehmen ist; zur schnelleren Begrünung sind der Dachbegrünung zusätzlich Sedumsprossen beizufügen.

- Die **Pflanzempfehlung** in den Hinweisen zum Bebauungsplan wird entsprechend den Anmerkungen eines Trägers öffentlicher Belange **angepasst; stadtklimafeste bzw. hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten** werden in der Empfehlung gesondert **gekennzeichnet**.
- **Als nachrichtliche Übernahme** wurde in den Bebauungsplan der **Prüffall „Römerstraße“** gemäß § 2 DSchG aufgenommen.

Ein Vorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Anhang 5 zu finden.

### Sich ergebende Änderungen durch die Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg:

Im Oktober 2021 wurde das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg novelliert. In Folge der Überarbeitung ergibt sich seither u. a. die Notwendigkeit, beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Durch Änderung des Gesetzes ergeben sich in der Folge auch Änderungen am Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: Vorentwurf), der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sah bisweilen nicht vor, Photovoltaik-Anlagen im Zuge des Neubaus zu installieren. Unter Berücksichtigung der geänderten Regelungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr die **Installation von PV-Anlagen auf den Dachflächen** des geplanten Neubaus entsprechend den Regelungen des Gesetzes vor. Auf Seiten des Vorhabenträgers war dieser Punkt vorher noch nicht abschließend geklärt.
- Um ein zu starkes In-Erscheinung-treten der PV-Anlagen und so etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden, sieht die Vorhabenplanung eine **Erhöhung des Staffelgeschosses um 50 cm** vor. Hieraus ergibt sich in der Folge die Notwendigkeit, die **maximale Gebäudehöhe** im Planwerk zum Bebauungsplan **anzupassen**. War im Vorentwurf zum Bebauungsplan bislang eine maximale Gebäudehöhe von 121,7 m zulässig (Attika Staffelgeschoss; inkl. minimaler Spielraum für den Vorhabenträger), so sieht der Entwurf nunmehr eine **maximale Gebäudehöhe von 122,0 m** (Spielraum hat sich gegenüber dem Vorentwurf verringert) vor.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Billigung des Entwurfs und Beschluss der Offenlage wird die Verwaltung zeitnah die Offenlage durchführen (voraussichtlich Juli/August 2022). Der Satzungsbeschluss soll bei optimalem Verlauf im September 2022 gefasst werden.

Zum Satzungsbeschluss wird zusätzlich ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin soll unter anderem die Herstellung des geplanten Gebäudekomplexes geregelt werden.

### **Alternativen:**

Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge zunächst auch ein Verzicht auf zusätzlichen Wohnraum in Weinheim sowie eine Mindernutzung des nach Abriss des ehemaligen „Hexenstübchens“ mittlerweile brachliegenden Grundstücks einher. Die Frage, ob ein anderer Kaufinteressent mit einer abweichenden Planung an die Stelle des jetzigen Vorhabenträgers tritt, kann nicht beantwortet werden.

Bei einer Änderung der Planung muss mit dem Vorhabenträger geklärt werden, ob dieser weiter an dem Projekt festhalten möchte oder dieser z. B. auf Grund etwaiger Unrentabilität ggfls. von vorgenanntem Projekt Abstand nimmt.

## Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Offenlagebeschluss sind für die Stadt Weinheim keine unmittelbaren Kosten verbunden. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 1/01-21 (M 1:500)
2	Textliche Festsetzungen (Entwurf) des Bebauungsplans Nr. 1/01-21
3	Begründung (Entwurf) des Bebauungsplans 1/01-21
4	Vorhaben- und Erschließungsplan 4a: Lageplan 4b: Ansichten 4c: Dachaufsicht
5	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6	Übersicht über die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gutachten (bestehend aus Titelblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung/Fazit)

Hinweise:

- Die vollständigen Gutachten inklusive zugehöriger Anlagen können beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.

## Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ und dem Entwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1-3) wird zugestimmt.
2. Dem Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 5) wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Verfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	07.07.2021
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	19.03.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	29.03.2022
		bis	06.05.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	29.03.2022
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	06.05.2022
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	_____
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	_____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	_____
		bis	_____
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	_____
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	_____
<b>Abwägung und Satzung</b> (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	_____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	_____
<b>Ausfertigung</b>	Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.		
	Weinheim, _____		
	(Just)		
	Oberbürgermeister		
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.	am	_____
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	_____

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674,677).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**Planunterlagen**  
(§ 1 Abs. 2 PlanZV)

Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

(Meske)  
Stadtvermessungsoberrat

**Planbearbeitung**

**STADTPLANUNG** Freie Stadtplaner PartGmbH  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web w w w . b b p - k l . d e

SB: Rie/Bl  
CAD: Leu/Bey

**BBP**

Amr für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB:  
CAD:

(Marx)  
Stadtbauirektor



## Legende

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GHmax Gebäudehöhe als Höchstmaß  
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Überbaubare Flächen

**Baugrenze**

Flächen für Stellplätze

**Cp/St** Flächen für Carports und Stellplätze

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

**zu pflanzender Baum**

Sonstige Planzeichen

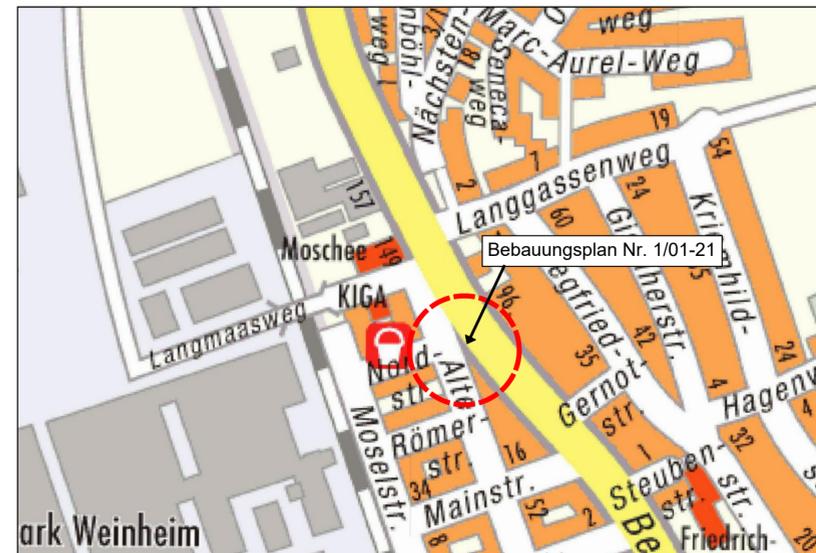
**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Örtliche Bauvorschriften

**<10°** Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

**Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700)**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 1/01-21 und örtliche Bauvorschriften  
für den Bereich  
"Bergstraße 147"**

Stand: 02.06.2022

Anlage 1



## **SATZUNGSTEXT**

**Textliche Festsetzungen**  
**Nachrichtliche Übernahmen**  
**Hinweise**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 und den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße 147“

(Entwurf)

Stand: 03.06.2022



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Bedingte Festsetzung**

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Dächern ohne Attika befindet sich der obere Bezugspunkt am höchsten Punkt des Daches.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### **4 Stellplätze und Carports**

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Fläche für Carports und Stellplätze (Cp/St) zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **5.1 Dachbegrünung**

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

### **5.2 Anpflanzen von Bäumen**

Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzempfehlung – Hinweis B.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann bis zu 2,0 m verschoben werden.

Als Mindestqualität für anzupflanzende Bäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

### **5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

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

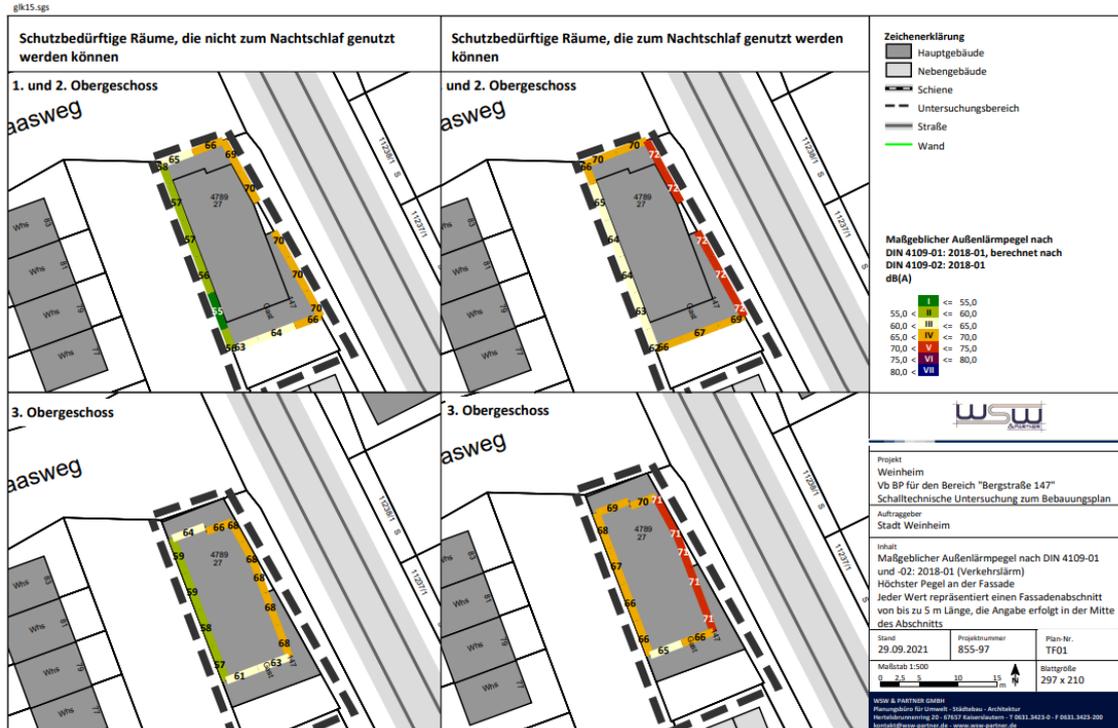
### **6.1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Themenkarte 1 dargestellt.

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.

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.



Themenkarte 1 mit Außenlärmpegel

(Quelle: WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur)

## 6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

## 6.3 Außenwohnbereiche

An der Ost- und Nordfassade sind Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen, und Wohngärten von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) nicht zulässig:

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag erreicht wird.

## B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile des Prüffalls „Römerstraße“ (Listen Nr. 9, ADAB ID 102457095) gemäß § 2 DSchG.

## C HINWEISE

### 1 Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

### 2 Pflanzempfehlung

#### Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' <sup>1</sup>	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' <sup>1</sup>	Säulenhorn
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen' <sup>1</sup>	kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Summershade'	Spitzahorn
<i>Prunus avium</i> 'Plena' <sup>1</sup>	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Majestica'	Schirm-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' <sup>1</sup>	Winterlinde

#### Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> <sup>2</sup>	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> <sup>2</sup>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> <sup>2</sup>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i> <sup>2</sup>	Rainweide
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i> <sup>2</sup>	Kreuzdorn

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Bodendecker:**

<i>Hedera helix</i> <sup>2</sup>	Efeu
<i>Salix repens var. Argentea</i>	Kriechweide
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Flächenrosen</i>	krankheitsresistente ADR-Sorten

<sup>1</sup>) stadtklimafest, hitze- und trockenheitsverträglich

<sup>2</sup>) giftig



## **B E G R Ü N D U N G**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 und den örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße 147“

(Entwurf)

Stand: 03.06.2022



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass der Planung .....	4
1.2. Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.3. Städtebauliches Konzept.....	5
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs .....	6
1.5. Bestandsbeschreibung.....	7
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen .....	7
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung .....	7
1.5.3. Erschließung .....	8
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>9</b>
2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	9
2.2. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB .....	9
<b>3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen .....</b>	<b>10</b>
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) .....	10
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	10
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) .....	11
3.4. Bebauungspläne .....	11
<b>4. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1. Verkehr.....	12
4.2. Lärmschutz.....	12
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
5.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	12
5.1.1. Schutzgebiete .....	12
5.1.2. Altlastenverdachtsflächen .....	13
5.2. Bestandsituation und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	14
5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	15
5.3.1. Schutzgut Fläche .....	15
5.3.2. Schutzgut Boden.....	16
5.3.3. Schutzgut Wasser .....	16
5.3.4. Schutzgut Luft / Klima .....	17
5.3.5. Schutzgut Ort- und Landschaftsbild / Erholung .....	17
5.3.6. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	18
5.3.7. Schutzgut Mensch.....	19
5.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
5.4. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19

5.5. Landespflegerische Zielvorstellungen .....	19
<b>6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	20
6.1.1. Bedingte Festsetzung .....	20
6.1.2. Art der baulichen Nutzung.....	20
6.1.3. Maß der baulichen Nutzung .....	21
6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
6.1.5. Nebenanlagen und Stellplätze .....	23
6.1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) .....	23
6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	24
6.2. Örtliche Bauvorschriften .....	28
<b>7. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>28</b>
<b>8. Verzeichnis der Gutachten .....</b>	<b>29</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Schließung der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ und der damit einhergehende Funktionsverlust des Gebäudes an der „Bergstraße 147“ in der Weinheimer Nordstadt. Die „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim verfolgt in diesem Zusammenhang die Absicht, das auf dem Grundstück leerstehende Gebäude abzureißen und so die Grundlage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich ca. 0,031 ha (331 m<sup>2</sup>) beträgt.

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung wird für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geschaffen. Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 07.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergstraße 147“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

### 1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/01-21 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vom Vorhabenträger geplanten Wohnbebauung herbeizuführen, die konkrete vorhabenbezogene bauliche Ausgestaltung festzulegen und so die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Ferner soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

Bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Befriedigung der Wohnraumnachfrage,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die städtebauliche Situation am Ortseingang der Weinheimer Nordstadt soll aufgewertet werden,

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen, zum Beispiel durch Dachbegrünung, vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

### 1.3. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Die Integration einer Aufzugsanlage gewährleistet ein weitestgehend barrierefreies Erreichen der Wohnungen. Für die Wohnbebauung sind 3 Vollgeschosse sowie 1 Staffelgeschoss vorgesehen. Mit der angestrebten Geschosigkeit harmonisiert das Wohngebäude mit der umliegenden Bebauung (2 – 3 Vollgeschosse) und das städtebauliche Erscheinungsbild der Bergstraße am nördlichen Ortseingang der Weinheimer Nordstadt wird aufgewertet. Für die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist ein Abriss des bestehenden eingeschossigen Gebäudes notwendig (*Ergänzung: Das Gebäude wurde Mitte März 2022 abgebrochen*).

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden ausschließlich als oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück im Plangebiet nachgewiesen.

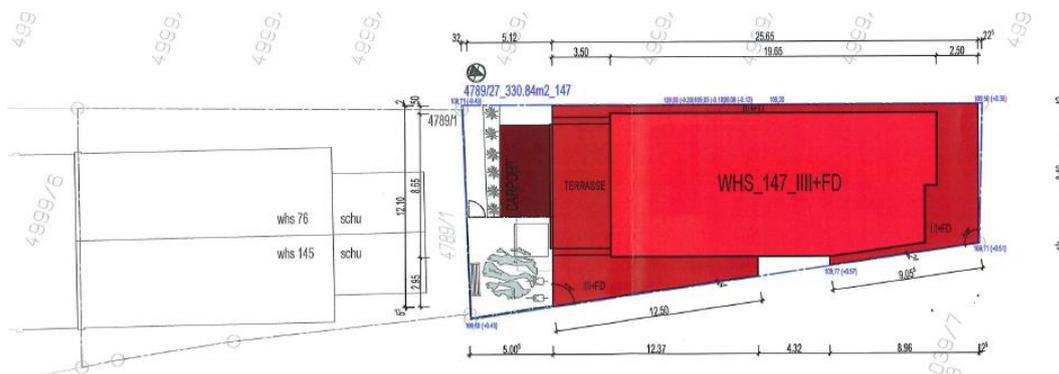


Abbildung 1: Entwurfskonzept (ohne Maßstab)  
 (Quelle: Plan F Architektur & Ingenieurbüro)

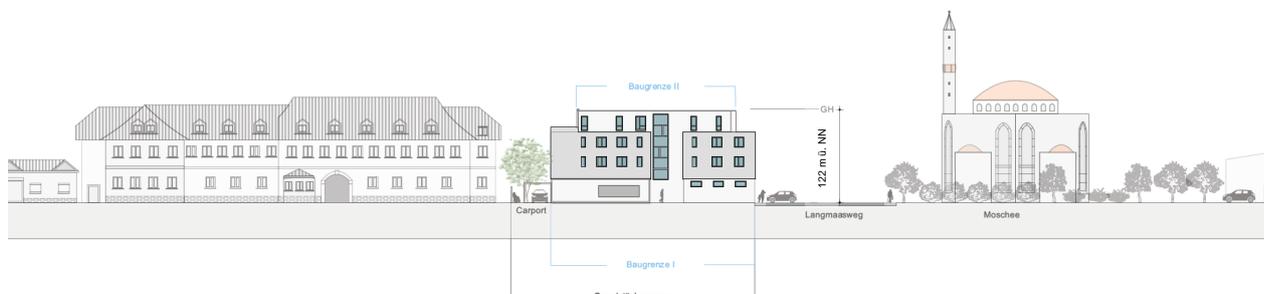


Abbildung 2: Geländeschnitt mit Blick nach Westen (ohne Maßstab),  
 (Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern)

#### 1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Weinheimer Nordstadt. Die Planung betrifft das Grundstück mit der Nummer 4789/27 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bergstraße 147“. Der ca. 0,03 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück mit der Nr. 4789/3
- im Osten: durch die Flurstücke mit den Nrn. 1209/5, 1209/3
- im Süden: durch das Flurstück mit der Nr. 4789/1
- im Westen: durch das Flurstück mit der Nr. 1238.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 ersichtlich.

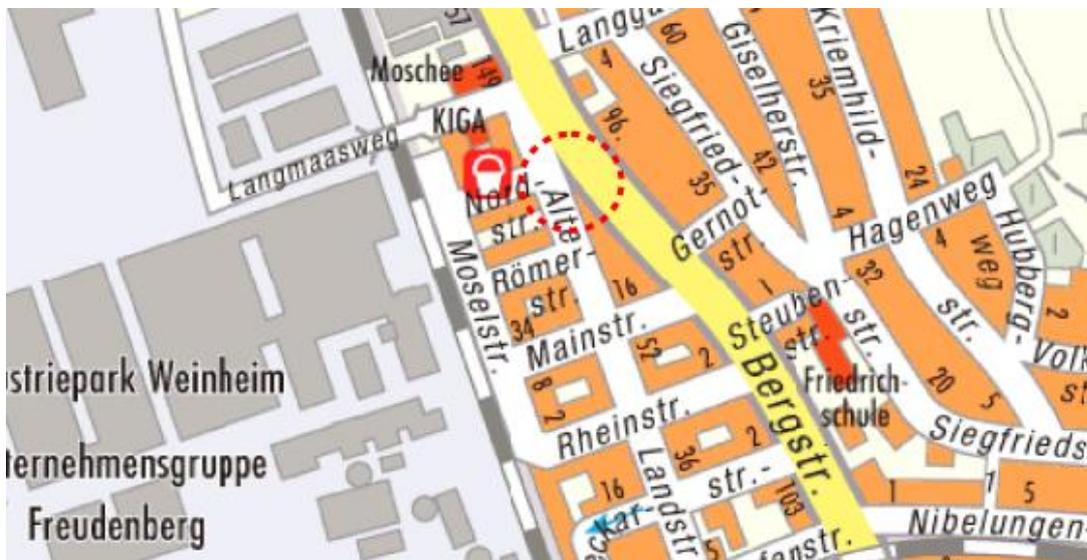


Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (ohne Maßstab),  
 (Quelle: Geoportal Stadt Weinheim, 09/2021)

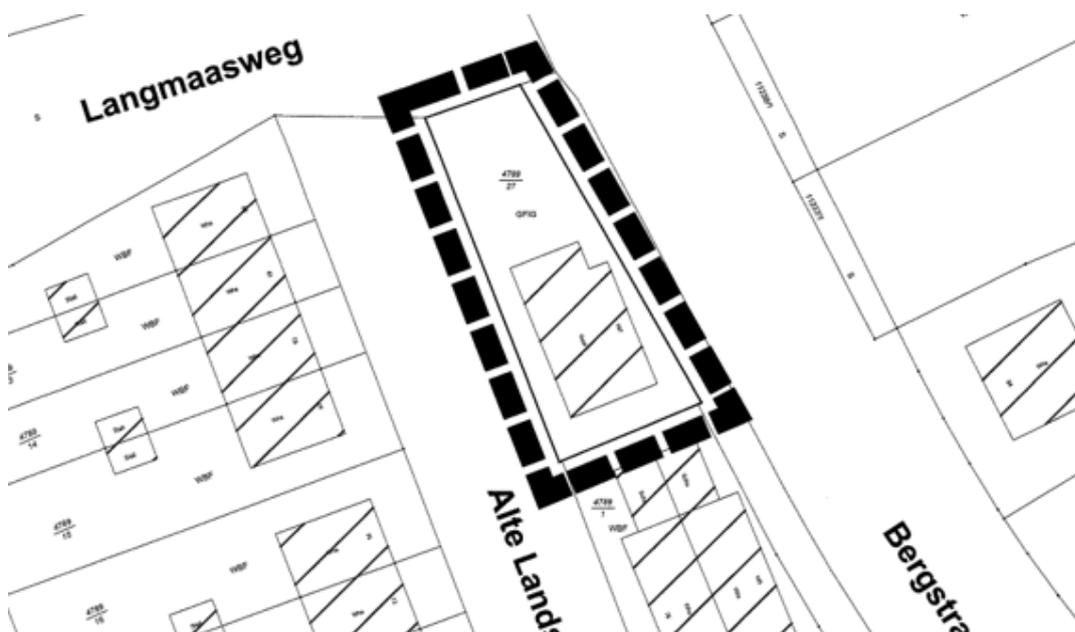


Abbildung 4: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab),  
 (Quelle: Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung)

## **1.5. Bestandsbeschreibung**

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

Das Grundstück im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ehemalige Gaststätte „Hexenstübchen“) mit der Nummer 4789/27 befindet sich im Eigentum der „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim.

Die Stadt Weinheim ist Eigentümerin der Flurstücke 1238 (Alte Landstraße), 4789/3 (Langmaasweg) sowie 1209/3 (Bergstraße), die sich angrenzend an den Geltungsbereich befinden.

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

Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ stand seit dem Jahr 2020 leer. Das Hauptgebäude sowie der Terrassenbereich im Norden zur Straße „Langmaasweg“ wurden Mitte März 2022 abgebrochen. An gleicher Stelle soll ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten errichtet werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, angrenzend zur ehemaligen Außenterrasse, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs 3 schräg angelegte Parkplätze. Weiter im Norden, auf der anderen Seite des „Langmaaswegs“, prägt die Moschee „DITIB Türkiyem Mevlana“ mit ihrem Minarett das städtebauliche Erscheinungsbild der Weinheimer Nordstadt. Westlich vom Plangebiet finden sich Mehrfamilien- und Reihenhausstrukturen, die einen baulich geschlossenen Charakter aufweisen. Etwa 250 m westlich ist der Industriepark Weinheim mit mehr als 50 Unternehmen und einer Gesamtfläche von ca. 500.000 m<sup>2</sup> angesiedelt. Östlich vom Plangebiet ist ein Wohngebiet mit Einzelhausstrukturen vorzufinden, der sich durch seinen eher suburbanen Charakter definiert. Am östlichen Ortsrand der Nordstadt grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ an. Südlich vom Geltungsbereich, entlang der Bergstraße, reihen sich Einzel-, Doppel – und Reihenhäuser mit Hofstrukturen, die mit ihrer baulichen Geschlossenheit dem Stadtteil einen urbanen Charakter verleihen.

Die nachstehenden Fotos zeigen den Zustand des Plangebiets vor Abbruch des Gebäudes und dem Entfernen der Gehölzbestände.



Abbildung 6: Terrasse der ehemaligen Gaststätte „Hexenstübchen“ mit Blick zur Moschee (Eigene Aufnahme)



Abbildung 7: Östliche Plangebietsgrenze mit dem Haltepunkt „Moschee“ (Eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Gehölzstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze (Eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Südliche Grenze des Plangebiets mit Blick Richtung Norden (Eigene Aufnahme)



Abbildung 10: Südliche Grundstücksgrenze des Plangebiets (Eigene Aufnahme)



Abbildung 9: Ehemaliger Haupteingangsbereich an der östlichen Plangebietsgrenze (Eigene Aufnahme)

### 1.5.3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhausbebauung in der Bergstraße 147 erfolgt über die unmittelbar westlich am Plangebiet angrenzende Straße „Alte Landstraße“ sowie über die östlich angrenzende „Bergstraße“.

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Moschee“. Hier verkehren die Buslinien 631, 632 sowie 632A des städtischen Liniennetzes. Der ca. 1 km südlich vom Plangebiet gelegene Weinheimer Hauptbahnhof ist von hier aus in wenigen Minuten zu erreichen. Durch den Hauptbahnhof ist die Stadt Weinheim an dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr optimal angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehenden Strukturen gewährleistet.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der prominenten Lage an der Bergstraße (B 3) wurde die Vorhabenplanung zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung der Stadt Weinheim zunächst abgestimmt und soll in dieser Form umgesetzt werden.

### **2.2. Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> hat, kann auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien verzichtet werden
- die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden
- darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Grundsätzlich kann gemäß § 13a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 frühzeitig über die Planung unterrichtet werden. Um Stellungnahmen Privater sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser

Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es nicht.

### 3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

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

Die Große Kreisstadt Weinheim befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraumes der Metropolregion Rhein-Neckar. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen wie Viernheim, Heppenheim (Bergstraße), Mörlenbach, Birkenau etc. zu berücksichtigen. Im seit dem 21.08.2021 verbindlichen Landesentwicklungsplan ist die Stadt Weinheim entlang der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Weinheim (- Darmstadt) als Mittelzentrum ausgewiesen.

#### 3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im seit Dezember 2014 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet in der „Raumnutzungskarte – Blatt Ost“ als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Mit der vorliegend geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche ergibt sich keine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung.

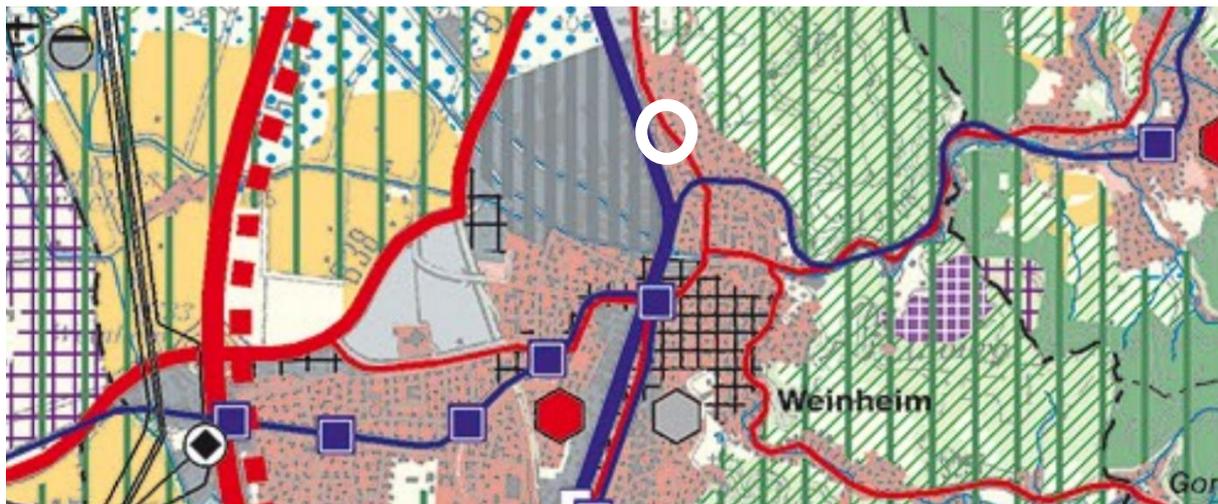


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und somit auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

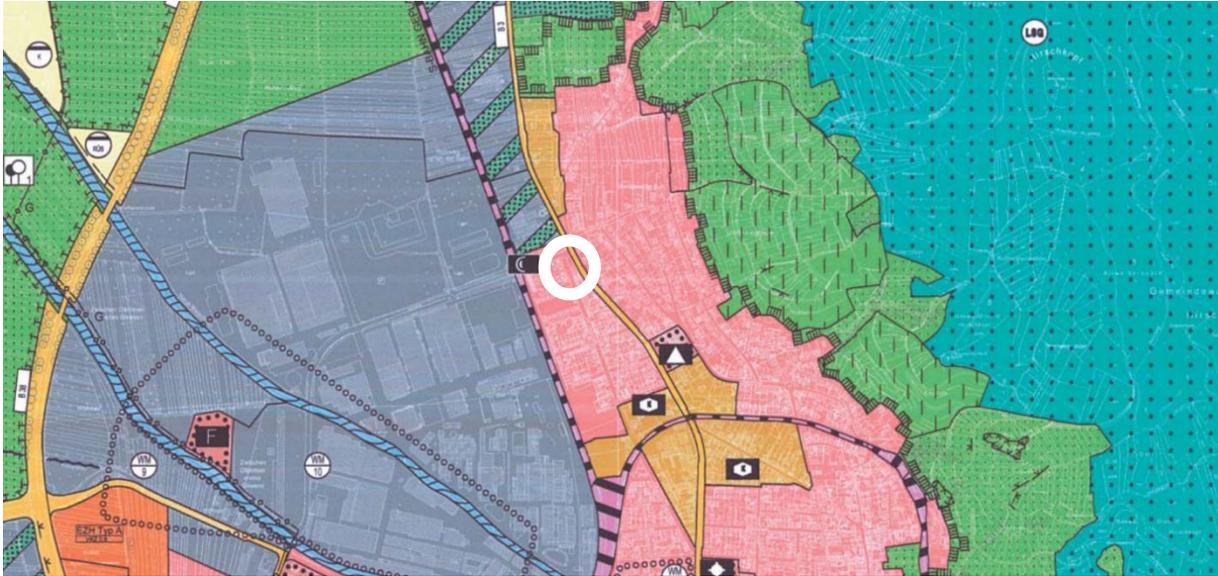


Abbildung 12: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim

### 3.4. Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Nummer 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ überplant Bereiche des rechtskräftigen Ortsstraßenprojekts „der nördlich der Nordstrasse verlängerten Alten Landstrasse“ vom 19.12.1918 und ändert diesen innerhalb seines Geltungsbereichs. Die überplanten Teilbereiche (rot gestrichelte Umrandung) können dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.

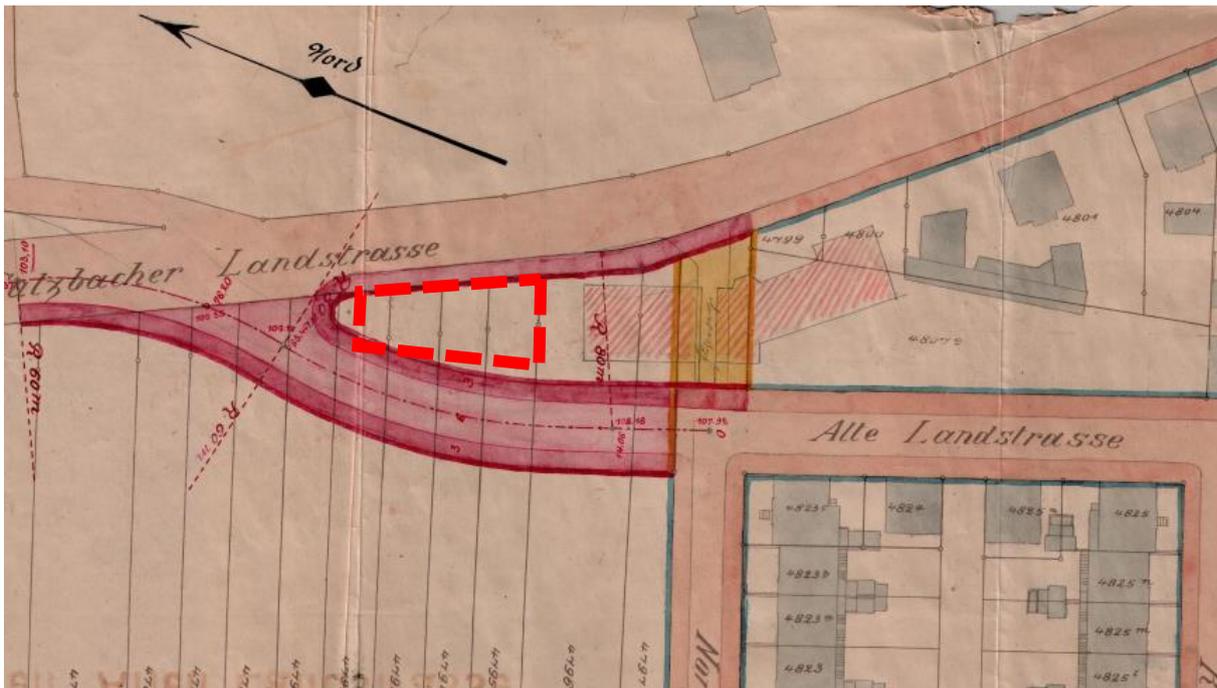


Abbildung 13: Rechtskräftiges Ortsstraßenprojekt aus dem Jahr 1918 mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot gestrichelte Umrandung)

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1. Verkehr**

Das Plangebiet ist dreiseitig umgeben von öffentlichen Verkehrsflächen und wird von der westlich angrenzenden Straße „Alte Landstraße“ über eine Zufahrt erschlossen. Diese Planung stellt aus Sicht der Stadt die beste Lösung zur Abwicklung des durch die Wohnbebauung entstehenden Parkverkehrs dar, da die vorgesehene Parklösung u. a. den fließenden Verkehr auf der B 3 voraussichtlich am geringsten beeinträchtigt und zudem keine zusätzliche Gefahrenstelle für Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr schafft. Es entstehen maximal fünf Wohneinheiten; die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld sind aus diesem Grund nicht zu erkennen.

### **4.2. Lärmschutz**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet. In dem Gutachten wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand deutlich überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können (vgl. hierzu auch die Begründung der schalltechnischen Festsetzungen in Kapitel 6.1.7). Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

## **5. Umweltbelange**

Im vorliegenden Fall wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet.

### **5.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes aus anderen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **5.1.1. Schutzgebiete**

Für das Plangebiet sind keine internationalen (Natura-2000, Gebiete der Ramsar-Konvention) oder nationalen Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie §§ 28-31 NatSchG-BW ausgewiesen. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um den Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (Nr. 3). Dieser befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets in ca. 2,5 m Entfernung. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Zweck des Naturparks sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Denkmalschutzrecht oder Forstrecht liegen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor.

### 5.1.2. Altlastenverdachtsflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, da hier bis zum Jahr 1965 eine Tankstelle betrieben wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> sowie ein geotechnisches Gutachten<sup>2</sup> erstellt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Schadstoffeinträge durch die frühere Nutzung der Tankstelle, jedoch ergaben die Georadarmessungen Hinweise auf zwei verbliebene Erdtanks im nördlichen Teilbereich des Plangebiets. Ein Ausbau der Tanks sollte unter bodengutachterlicher Begleitung erfolgen, da punktuelle Einträge über frühere Befüllschäden oder Tankundichtigkeiten nicht ausgeschlossen werden können.

Zur sicheren Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Mensch auf Kinderspielflächen wurden im Rahmen der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung im Januar 2022 im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes zwei Sondierungen durchgeführt und die Tiefenbereiche bis 30 cm sowie von 30 bis 60 cm beprobt. Die entnommenen Bodenproben wurden auf die relevanten Parameter Cyanide, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht. Dabei wurden im Tiefenbereich zwischen 30 und 60 cm Überschreitungen des Prüfwertvorschlags gemäß des Landesgesundheitsamtes bei Benzo(a)pyren festgestellt. Daher ist bei der Realisierung der Planung im Bereich der Kinderspielfläche ein Bodentausch notwendig, um eine Gefährdung über PAK-Gemische sicher auszuschließen.

In der Auffüllung, die unterhalb der flächigen Versiegelung liegt, fanden sich erhöhte Gehalte an Arsen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die zu einer Einstufung in die Einbaukategorie Z 1.2 gemäß den Technischen Regeln Boden (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) führten. Bei den anstehenden Erdarbeiten ist der anfallende Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zur Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser wurde die abfalltechnische Untersuchung der Auffüllung herangezogen. Trotz der Überschreitungen des Prüfwerts gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bei Arsen im Eluat und des Vorsorgewerts gemäß BBodSchV bei PAK im Feststoff ist von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen, da sowohl die vorhandene als auch die geplante großflächige Versiegelung im Plangebiet, die mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten sowie der große Flurabstand von mehr als 10 m relevante Schadstoffverlagerungen ins Grundwasser unterbinden.

Die umwelt- und abfalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Bebauung und Nutzung ohne weitere Auflagen umgesetzt werden kann, sofern die genannten Einschränkungen für den Bereich der geplanten Kinderspielfläche berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> **Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, 2022:** Berichts-Nr.: SWH1021-220211, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27.

<sup>2</sup> **Dietze Geoconsulting, 2022:** Geotechnisches Gutachten zum BV Neubau MFH, Bergstraße 147, Flst. Nr. 4789/27, 69469 Weinheim.

Abschließend ist zu erwähnen, dass das Gutachten auf den Erkenntnissen einer stichprobenartigen Untersuchungsmethode beruht, sodass Kontaminationen in nicht beprobten Bereichen oder punktuelle Einträge nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Bei der Anlegung von Suchschürfen wurde im März 2022 ein Erdtank im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angetroffen. Bei der weiteren Freilegung dieses Tanks im April 2022 wurde östlich davon ein weiterer Erdtank entdeckt, der ca. 1 m in das Flurstück hineinreicht und ähnliche Ausmaße wie der westliche Tank zeigt. Der Großteil dieses Tanks erstreckt sich jedoch unter den öffentlichen Gehweg bzw. die B 3, die östlich an das Plangebiet anschließen<sup>3</sup>.

Der Ausbau des Erdtanks im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie das Auskoffern auffälliger Bodenschichten im Bereich der Tanksohle erfolgte am 12.04.2022 unter gutachterlicher Aufsicht. Der Tankinhalt (Füllsand) enthielt sehr hohe Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX). Das Aushubmaterial enthielt erhöhte Gehalte an BTEX sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die aus der Tankummantelung stammen. Der östliche Erdtank verblieb aus technischen Gründen zunächst im Boden, da dieser größtenteils außerhalb des Plangebietes und somit der Zuständigkeit des Vorhabenträgers liegt. Aus dem Sohlbereich im Bereich des östlichen Erdtanks wurden Proben genommen. In den Proben waren keine Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) oder aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) messbar. Bei den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ergaben sich ebenfalls keine Auffälligkeiten. Die Belastungen über den Erdtankbetrieb wurden somit vollständig im Plangebiet entfernt. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** Aus bautechnischer Sicht kann der östliche Erdtank im Plangebiet verbleiben, jedoch wird vom Vorhabenträger die Altlastenfreiheit für das Plangebiet angestrebt, die vrsl. den Ausbau des Tanks zur Folge hat.

## **5.2. Bestandsituation und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Das Plangebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes befindet sich in der Weinheimer Nordstadt inmitten einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend und wird durch die „Bergstraße“ und „Alte Landstraße“ erschlossen.

Innerhalb des Plangebiets befand sich eine leerstehende Gaststätte mit einer dazugehörigen Terrassenfläche sowie umliegenden Gehölz- und Heckenstrukturen und aufkommender Ruderalvegetation. Das Gebäude sowie die Terrassenflächen wurden unmittelbar vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ durch den Vorhabenträger abgebrochen. Aktuell stellt sich das Plangebiet als stark anthropogen vorbelastete Fläche dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nachnutzung im Umfang der derzeitigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten möglich. Dadurch würde jedoch weniger Wohnraum geschaffen bzw. das Innenentwicklungspotential könnte weniger ausgeschöpft werden.

---

<sup>3</sup> **Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, 2022:** Ergänzender Bericht zur umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27

Das nachfolgende Luftbild zeigt den Stand vor Abriss des Gebäudes sowie der Terrassenflächen durch den Vorhabenträger.



Abbildung 14: Luftbild für den Bereich des Plangebiets (rot gekennzeichnet) und dessen Umgebung (Quelle: Geoportal BW, 09/2021)

### 5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen - soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass - unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB - die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter.

### 5.3.1. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als stark anthropogen vorbelastete Fläche im Innenbereich dar, der aufgrund der Vorbelastung und des hohen Versiegelungsgrads keine bedeutenden Funktionen hinsichtlich des Naturhaushalts mehr zukommen.

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen. Das Planvorhaben folgt dabei dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, in dem innerörtliche, derzeit brachliegende Flächen einer Wiedernutzung zugeführt werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

### 5.3.2. Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, da auf dem Grundstück bis zum Jahr 1965 eine Tankstelle in Betrieb war. Aufgrund dessen wurden baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen (Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung, Geotechnisches Gutachten) im Plangebiet durchgeführt. Dafür wurden nach Freimessung auf Kampfmittel fünf Rammkernsondierungen bis maximal 8 m unter der Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Dabei wurde unterhalb der flächig aufgetragenen Versiegelung eine bis zu 2,7 m mächtigen Auffüllung angetroffen. Diese bestand überwiegend aus Kiesen, Sanden und Schluffen und enthielt nur geringe Anteile an Bauschutt und Schlacke. Unter der Auffüllung standen bis zur Endteufe schluffige, bindige Schichten und Feinsande in Wechsellagerung an.

Aufgrund des schlechten bis mäßigen Baugrunds mit mittlerem bis hohem Setzungspotential im Bereich des Baufeldes, empfiehlt das geotechnische Gutachten die Gründung des Mehrfamilienhauses auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte, wobei ein erheblicher Bodenaustausch nötig ist, oder alternativ eine Gründung auf Rüttelstopfsäulen.

Gemäß dem Gutachten ist kein Grundwassereinfluss auf das Bauvorhaben zu erwarten, jedoch kann es aufgrund der stauend wirkenden Böden im Plangebiet saisonal und witterungsbedingt zu einer Anstauung von Sickerwasser kommen, weshalb das Bauwerk gegen aufstauendes Sickerwasser zu schützen ist.

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen der Ergebnisse der umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung in Kapitel 5.1.2 verwiesen.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch das bestehende Baurecht wurde das Schutzgut Boden bereits stark beeinträchtigt. Durch die großflächige Versiegelung wurden biologisch aktive Bodenflächen und deren natürliche Bodenfunktionen überformt und gingen verloren.

Die geplanten Änderungen finden somit überwiegend auf vorbelasteten, versiegelten Flächen statt. Durch das Planvorhaben sind demnach keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 5.3.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Für das Plangebiet sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2021). In ca. 20 m Entfernung nördlich des Plangebiets liegt

das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet „Badische Bergstraße, Weinheim“ (Nr. 226040). Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vornutzung gingen in der Vergangenheit bereits Versickerungsflächen verloren und auch die Grundwasserneubildungsrate wurde reduziert. Da das Planungsvorhaben nicht zu einer Mehrversiegelung zum aktuellen Bestand führt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Da sich das Plangebiet auf einer Altlastenverdachtsfläche befindet, wurde zur Beurteilung des Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei den dabei durchgeführten Rammkernsondierungen wurde bis 8 m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser angetroffen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen und geplanten großflächigen Versiegelung, dem großen Flurabstand sowie der hohen Schutzfunktion des Bodens trotz der erhöhten Gehalte an Arsen und PAK in der Auffüllung von keiner Gefährdung des Grundwassers auszugehen ist (vgl. Kap. 5.1.2).

#### 5.3.4. **Schutzgut Luft / Klima**

Die klimatische Situation im Plangebiet ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der umgebenden Bebauung als ungünstig zu bewerten. Die Planung führt zum Verlust der wenigen, kleinklimatisch wirksamen Gehölze innerhalb des Plangebiets.

Um der thermischen Belastung durch den hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, wird im Rahmen der Planung darauf geachtet, ausreichend Grünstrukturen (extensive Dachbegrünung, Baumpflanzung) zu schaffen. Im Vergleich zur Bestandsituation ist keine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sieht der hier in Rede stehende Bebauungsplan keine emittierenden Anlagen vor, sodass keine erheblichen Emissionen zu erwarten sind. Aufgrund der bereits bestehenden Grundbelastung durch die innerörtliche Lage entlang einer Hauptverkehrsstraße ist durch die Planung von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Luft auszugehen.

#### 5.3.5. **Schutzgut Ort- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngegend entlang einer Hauptverkehrsstraße. Nördlich des Plangebiets prägt die Moschee „DITIB Türkiyem Mevlana“ mit ihrem Minarett das städtebauliche Erscheinungsbild.

Das Plangebiet (vor dem Abriss der ehemaligen Gaststätte) und seine Umgebung zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kann dem Gebiet keine relevante Bedeutung zugeschrieben werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens führt zu einer Aufwertung des Plangebietes. Da es im Rahmen der Planung zum Verlust der wenigen, strukturierenden Elemente (Siedlungsgehölze insbesondere im südlichen Randbereich) innerhalb des Plangebiets kommt, ist im Rahmen der Planung darauf zu achten, Grünstrukturen zu schaffen und das Plangebiet somit weiter aufzuwerten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### 5.3.6. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Teilflächen des nächstgelegenen FFH-Gebiets „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ (Nr. 6417341) befinden sich ca. 700 m westlich, 1,15 km nördlich und 1,85 km südöstlich des Plangebiets. Die Teilfläche südöstlich des Plangebiets wird weitgehend durch das Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ (Nr. 6418401) überlagert. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes sind demnach nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ (Nr. 2.26.043) befindet sich in ca. 295 m Entfernung östlich zum Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind demnach nicht zu erwarten.

Der Naturpark „Neckartal-Odenwald“ (Nr. 3) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets in ca. 2,5 m Entfernung. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Zweck des Naturparks sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Für das Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG, § 33 NatSchG oder § 33a LWaldG ausgewiesen. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

#### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung für den Eingriffsbereich durchgeführt. Durch die artenschutzrechtliche Einschätzung soll festgestellt werden, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung auftreten können.

Während einer Begehung (09/2021) konnten keine Nachweise von planungsrelevanten Arten im Plangebiet erbracht werden. Gleichwohl ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten und vor Abriss des Gebäudes zu prüfen, ob dieses von streng bzw. europarechtlich geschützte Arten als Quartier- / Brutstätte genutzt wird. Bei festgestellten Vorkommen ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere zu erarbeiten

Unter Beachtung der entsprechenden Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht ausgelöst.

*Ergänzung 30.05.2022:* Das Gebäude wurde im März 2022 durch den Vorhabenträger abgebrochen. Die Stadt geht davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben durch den Vorhabenträger beim Abriss des Gebäudes beachtet wurden.

### 5.3.7. Schutzgut Mensch

Das Planvorhaben bedingt gegenüber der Vornutzung keine erheblichen Mehrbelastungen, was die Themen Lärm und Schadstoffe betrifft. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld sind aufgrund der Planung demnach nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebiet sind verschiedene Schallquellen vorhanden (u.a. Verkehrsstraße „Bergstraße B 3“), die auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund dessen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem geprüft wurde, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Thematik „Lärmschutz“ in Kapitel 4.2 sowie die Begründung der schalltechnischen Festsetzungen verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche. Zur Beurteilung des Wirkungspfads Boden-Mensch wurden baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die ausführliche Erläuterung zur abfall- und umwelttechnischen Untersuchung in Kapitel 5.1.2 verwiesen.

### 5.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet überlagert teilweise einen Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700)<sup>4</sup>. Über die räumliche Ausdehnung kann in der Regel keine genaue Aussage getroffen werden. An dieser Stelle wird daher auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen, die im Rahmen der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Der in Rede stehende Prüffall wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

## 5.4. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 5.5. Landespflegerische Zielvorstellungen

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation, die im Plangebiet bereits ein hohes Maß an Versiegelung aufweist, ist es umso wichtiger, bei der Überplanung der vorhandenen Strukturen darauf zu achten, ausreichend Grünstrukturen zu schaffen, die nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch im Hinblick auf das Wohlbefinden der dort zukünftig wohnenden Menschen einen wertvollen Beitrag leisten.

---

<sup>4</sup> Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege: Stellungnahme vom 20.04.2022

Aus diesem Grund wird empfohlen, folgende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen in die Planung einfließen zu lassen:

- Anpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums
- Dachbegrünung

Zudem sind unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten, so dass Rodungs- bzw. Pflegemaßnahmen ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen sind. Ausnahmen hiervon sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Es wird empfohlen künstliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse auszubringen.

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

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

#### **6.1.1. Bedingte Festsetzung**

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine bauliche Nutzung allgemein festsetzt. Für diesen Fall schreibt § 12 Abs. 3a BauGB vor festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieser Pflicht wird mit der bedingten Festsetzung entsprochen.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Sonstige, an dieser Stelle städtebaulichen nicht wünschenswerte Nutzungen werden somit ausgeschlossen.

#### **6.1.2. Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 BauGB / § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA).

Die Wahl der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Weinheim ab, die für den in Rede stehenden Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Aus städtebaulicher Sicht ist an diesem exponierten und urbanen Standort am nördlichen Stadteingang von Weinheim vorstellbar neben dem Wohnen weitere Nutzungen zu verorten, sofern diese mit dem umgebenden Nutzungskontext vereinbar sind. Jedoch ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass es sich bei dem Projekt um eine vorhabenbezogene Planung handelt, die konkret auf eine Wohnnutzung abzielt. Um Spielräume für mögliche zukünftige Nutzungsänderungen zu erhalten, wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt.

Um Nutzungen, die dem durch die Planung angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen bzw. die Gebietsentwicklung negativ beeinflussen könnten, auszuschließen, wird die Möglichkeit der Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO genutzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wei-

terhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 BauNVO genannten Ausnahmen werden ebenso zugelassen, bis auf folgende Nutzungsarten:

Ein Gartenbaubetrieb erfordert in der Regel eine große Betriebsfläche und kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zur Innenstadt und zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Zudem können in dem verdichteten Umfeld Störungen durch einen Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist der Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt und verunreinigt, wodurch ein Gartenbaubetrieb an diesem Standort nicht angebracht ist und voraussichtlich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie ebenso wie Gartenbaubetriebe, der angestrebten Siedlungsentwicklung widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in die angestrebte städtebauliche Siedlungsstruktur gestalterisch allenfalls schwer integrierbar sind. Neben erheblichen Lärmemissionen, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr, aber auch durch Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Da sich das Grundstück an einem Verkehrsknotenpunkt befindet und über zwei Straßen anfahrbar ist, würde die Nutzung einer Tankstelle die Verkehrssituation an dieser Stelle durch ein Mehraufkommen an Individualverkehr zusätzlich belasten.

### **6.1.3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die GRZ mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf darüber hinaus durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.) bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,95 überschritten werden.

Mit der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 17 BauNVO) wird durch die festgesetzte GRZ eine erhöhte bauliche Dichte ermöglicht, wodurch das Innenentwicklungspotenzial im Plangebiet ausgeschöpft und somit auf die Inanspruchnahme von neuen Flächen verzichtet wird. Durch die erhöhte bauliche Dichte wird das Plangebiet in die nähere Umgebung städtebaulich integriert. Darüber hinaus ist eine Abweichung von den Orientierungswerten aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts erforderlich und gerechtfertigt. Durch das Angrenzen an öffentliche Verkehrsflächen im Norden, Westen und Osten ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Bereichs gegeben.

Bis zum Abriss der Gebäude wies das Grundstück im Geltungsbereich bereits eine fast vollständige Versiegelung auf.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 und 20 BauNVO)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf II - III Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird u. a. sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung (u. a. Alte Landstraße und südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung) harmonisch einfügt; diese zeichnet sich im Wesentlichen durch zwei-geschossige Bebauungen mit geneigten Dächern aus. Da die zweigeschossige Bebauung südlich des Geltungsbereichs auf Grund ihrer überhöhen Geschosse und ihren großen Dächern mehr III als II "normalen" Vollgeschossen entsprechen (vgl. Abb. 2), wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III festgesetzt. Gleichzeitig ist es Planungsabsicht der Stadt Weinheim, an diesem Standort eine städtebauliche Fassung des Raumes mit entsprechender Dichte zu erzeugen.

### **Höhe baulicher Anlagen**

#### **(§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies ist vor allem im Hinblick auf die verschiedenen baulichen Strukturen im Umfeld von Bedeutung.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt als Wert in m ü. NN, sodass keine zusätzliche Definition von Bezugspunkten erforderlich wird und die Festsetzung von Änderungen des Geländeverlaufs unabhängig bleibt.

Als maximal zulässige Höhe gilt die Gebäudehöhe gemäß Planeintrag. Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika. Für den Fall dass keine Attika vorhanden ist, gilt der höchste Punkt des Daches. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch bei Gebäuden ohne Attika eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet wird. Die Planzeichnung beinhaltet zwei ineinander liegende Baugrenzen, die jeweils unterschiedliche maximale Gebäudehöhen aufweisen. Dadurch wird zum einen die Höhe eines möglichen Staffelgeschosses und zum anderen die Höhe des unter dem Staffelgeschoss liegenden Geschosses definiert.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung in diesem Bereich und entsprechen der Vorhabenplanung. Um Spielraum für bauliche Änderungen zu ermöglichen (z.B. Dämmung), wurde der jeweils aufgenommene Wert (Gebäudehöhe) des höchsten Gebäudes im Bereich aufgerundet.

Die maximalen Gebäudehöhen sind in absoluten Zahlen in Abhängigkeit des Geländes und der angestrebten Gebäudehöhe festgesetzt. Im Plangebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe des höchsten Gebäudeteils 122,0 m ü. NN. Dies entspricht einer maximalen Höhe von ca. 12,8 m, gemessen an der Alten Landstraße. Von der Bergstraße aus sind die Höhen geringer, da diese eine andere Höhenlage aufweist.

#### **6.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und lassen den

Planungszielen entsprechend eine weitgehende und flexible Grundstückerneuerung zu.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei im Bereich der Vorhabenplanung am städtebaulich abgestimmten Planungskonzept des Vorhabenträgers, verzichten jedoch zu Gunsten einer aus städtebaulichen Sicht allgemein begründbaren, klaren Struktur darauf, den kleinteiligen Gebäudestrukturen im Detail zu folgen.

Die Planzeichnung beinhaltet zwei ineinander liegende Baugrenzen, die jeweils über unterschiedliche maximale Gebäudehöhen verfügen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

#### **6.1.5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der eigens für sie festgesetzten Flächen für Carports (Cp/St) zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass nicht die gesamten Freiflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden und ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität entstehen kann. Auf den für Carports (Cp/St) festgesetzten Flächen sind Garagen nicht zulässig. Dadurch sollen insbesondere kleinklimatische und ressourcensparende Aspekte berücksichtigt werden (bessere Durchlüftung und weniger Hitzebelastung durch Skelettbauweise, weniger Bedarf an Baumaterial etc.).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Anzahl und Anordnung der Stellplätze. Der Vorhabenträger hat für das Projekt eine erforderliche Stellplatzanzahl von 5 ermittelt. Diese können vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

#### **6.1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl werden die unter Kapitel 5.5 formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Planung berücksichtigt und folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen erfolgt aufgrund der Bedeutung einer Dachbegrünung nicht nur als Ersatzlebens- / Nahrungsraum insbesondere für Insekten sowie zur Minderung thermischer Belastungen, sondern auch im Hinblick auf die Funktion als zusätzlicher Retentionsraum. Dabei schließen sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen keineswegs aus. Ganz im Gegenteil können sich Synergieeffekte einstellen, da sich die kühlende Wirkung der Dachbegrünung positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen auswirkt. Um eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung zu gewährleisten, ist ein Substrataufbau mit einer

Höhe von mindestens 15 cm erforderlich. Die Substratdicke stellt ein wichtiges Kriterium für die ökologischen Funktionen einer Dachbegrünung dar. So gilt, je höher die Substratschicht, desto höher ist die ökologische Wirkung der Dachbegrünung. Für die Überwinterung von Insekten ist eine Mindestsubstratdicke von 15 cm erforderlich, denn nur so können diese bei Frost im Substrat überleben. Eine Substratdicke von 15 cm kann zudem Temperaturschwankungen besser ausgleichen und bietet somit einen besseren Kälte- und Wärmeschutz. Die geringe Substratschicht bei extensiven Dachbegrünungen erfordert eine trockenresistente Vegetation. Besonders extensive Dachbegrünungen aus Sedum-Arten und mit einer geringen Substrattiefe können leicht austrocknen. Zur Förderung der städtischen Biodiversität sollte darauf geachtet werden, dass die Dachbegrünung aus unterschiedlichen Pflanzenarten besteht. Reine Monokulturen auf Gründächern oder für Insekten eintönig und unattraktiv mit Sedum-Arten bepflanzte Dächer bieten nur sehr wenigen hochspezialisierten Tierarten einen dauerhaften Lebensraum<sup>5</sup>. Zudem zeigen Studien, dass bei Gras-Kraut-Bepflanzung der Abfluss mehr reduziert werden konnte, als bei einer Bepflanzung mit Sedum und Moos<sup>5</sup>.

### **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Pflanzung eines standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbaumes mit Stammdurchmesser 14-16 cm führt zu einer Aufwertung des Plangebiets und der damit verbundenen Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Plangebiets. Dabei wirkt sich die Beschattung positiv auf den Bereich des Spielplatzes aus. Des Weiteren hat der Baum eine ökologische Wirkung als Staub- und Schadstofffilter und potentieller Lebensraum für verschiedene Tierarten.

### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Maßnahme dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 K hat geringe Blauanteile und ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 4.000 bis 5.000 K und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen auf Insekten. Da Licht, das in und oberhalb der Horizontalen ausstrahlt, sehr lange Streuwege in die Atmosphäre hat, sind die Leuchten so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmelskörpers erfolgt, um so die Wirkung des Lichts auf die Umgebung und somit die Anziehung von Insekten zu minimieren. Die insektendichte Einhausung verhindert das Eindringen von Insekten in das Gehäuse aus dem sie sich ggf. nicht mehr befreien können.

### **6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Da sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zu verschiedenen verkehrlichen Schallquellen befindet, wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten<sup>6</sup> erstellt. In dem Gutachten wurde untersucht, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

<sup>5</sup> **Bundesamt für Naturschutz, 2019:** Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich, BfN-Skripten 538

<sup>6</sup> **WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur:** Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die maßgeblichen Lärmwerte im Bestand deutlich überschritten werden und zeigt auf, durch welche festzusetzenden Maßnahmen diese negativen Auswirkungen planerisch bewältigt werden können.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da verschiedene Schallquellen (Straßen (Bergstraße B 3) und Schienenstrecke der DB (3601)) auf das Plangebiet einwirken. In dem schalltechnischen Gutachten war zu untersuchen, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Nutzung sind nur sehr geringe zusätzliche Verkehre zu erwarten, so dass die Aufgabenstellung Zunahme des Verkehrslärms als nicht untersuchungsrelevant eingestuft wird.

Im Umfeld des zu überplanenden Grundstücks sind verschiedene gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (Industriepark Freudenberg) vorhanden. Da das Grundstück bereits gewerblich genutzt wurde bzw. nächstgelegen zu den gewerblichen Nutzungen bereits weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen bestimmen, wurde die Untersuchung des einwirkenden Gewerbelärms als nicht erforderlich eingestuft.

In dem schalltechnischen Gutachten war daher folgende Aufgabenstellung zu untersuchen:

- Verkehrslärm im Plangebiet: Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schienenstrecken der DB AG) 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.

Es wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet angenommen. Damit werden als maßgebliche Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zur Beurteilung herangezogen.

Die Emissionspegel der relevanten Straßen und Schienenstrecken wurden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten und der anzuwendenden Berechnungsvorschriften ermittelt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird nahezu an allen Fassadenabschnitten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Die geringsten Geräuscheinwirkungen treten an der Westfassade im 1. und 2. Obergeschoss der geplanten Bebauung auf. Hier kann im südwestlichen Bereich der Orientierungswert eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel treten an der der Bergstraße zugewandten Gebädefassade auf. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A)

ermittelt. Der Orientierungswert wird um bis zu 12 dB überschritten. Im 3. Obergeschoss ist die schalltechnische Situation an der Westfassade etwas ungünstiger, der Orientierungswert wird um bis zu 4 dB überschritten. An der der Bergstraße zugewandten Fassade des 3. Obergeschosses treten Beurteilungspegel von bis 65 dB(A) auf. Der Orientierungswert wird um bis zu 10 dB überschritten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar. Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 45 dB(A) wird an allen Fassaden deutlich überschritten. Die höchsten Pegel treten an der Ostfassade der geplanten Bebauung auf und betragen in Zuordnung zur B 3 bis zu 59 dB(A). Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert wird um bis zu 14 dB überschritten. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Geräuscheinwirkungen an der Ostfassade etwas geringer, hier werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Im 3. Obergeschoss nimmt die Abschirmung der Schienenstrecke durch die vorhandene Bebauung ab, so dass sich hier auch an der Westfassade Beurteilungspegel von etwa 59 dB(A) ergeben.

Aufgrund der festgestellten Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts standen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall geprüft wurden:

- 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), Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen)

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, wurden entsprechende Maßnahmen bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Im Umfeld der Bergstraße 147 sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Die geplante Bebauung ergänzt diese. Die geplanten Wohnnutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen. Auf das Vorsehen einer anderen Nutzung wird daher verzichtet. Eine Gliederung scheidet aufgrund der geringen Größe des Plangebiets aus. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der nahezu vollständigen Bebauung des Grundstücks sowie der von verschiedenen Richtungen einwirkenden Geräuschquellen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden Planungssituation aus. Somit wird es erforderlich, Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten

Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Auch kann es erforderlich werden, Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zu treffen.

Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet liegen nicht in einer solchen Größenordnung, dass zwingend Vorgaben für eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume zu treffen sind. Da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken, ist außerdem keine „ruhige“ Fassade gegeben, an der die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden und zu der eine Grundrissorientierung sinnvollerweise vorzusehen wäre.

In unmittelbarer Zuordnung zur Bergstraße liegen die am Tag ermittelten Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A). Auch an der Nordfassade der geplanten Bebauung treten an der gesamten Fassade Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, von 59 dB(A) wird überschritten. Entsprechend den Ausführungen in „Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis Taschenbuch – 1. Dezember 2010“ können Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche auch erst ab Überschreiten eines Werts von 62 dB(A) am Tag als erforderlich eingestuft werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Standort handelt, wird dieser Wert zur Abgrenzung der Zulässigkeit bzw. der Erforderlichkeit von Maßnahmen für Außenwohnbereiche herangezogen. Daher sind an der Ost- und Nordfassade Außenwohnbereiche ausgeschlossen bzw. sind sie nur unter Vorsehen ausreichender Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Schließung an der Nordfassade) zulässig.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Das Schallschutzkonzept sieht passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungen in Schlafräumen vor. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 war in den letzten Jahren Gegenstand umfangreicher Überarbeitungen, Änderungen und Neufassungen.

Aus fachlicher Sicht stellt die Fassung vom Januar 2018 die sachverständige Konkretisierung des Stands der Technik dar. Daher wird die aktuelle Fassung der DIN 4109 Teile 1 und 2 vom Januar 2018 dem schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ zugrunde gelegt.

Die Anforderungen an die Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in dem Kapitel 7 der

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-1: 2018-01).

Hierin werden Aussagen zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaßen ( $R'_{w, ges}$ ), den maßgeblichen Außenlärmpegeln, den Korrekturwerten für die Raumart, zu den Anforderungen an Decken und Dächer und zu den Anforderungen an Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Die Berechnung des für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der

- DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01)

geregelt.

Von diesen maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich wird im gesamten Plangebiet in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung erforderlich. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.“

## 6.2. Nachrichtliche Übernahmen

### 6.2.1. Prüffall „Römerstraße“ (§ 2 DSchG)

Die „Römerstraße“ (Listen Nr. 9, ADAB ID 102457095) ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein Prüffall. Die „Römerstraße“ wurde als Prüffall in den zeichnerischen Teil übernommen.

## 6.3. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO BW wird eine Gestaltungsvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Vorschriften werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Anpassung der Dachform und Dachneigung an die Umgebung ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität. Da allgemein gültig ist, dass Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 10° nicht mehr als Flachdächer gelten, wird für die in der Vorhabenplanung angestrebte Flachdachkonstruktion, unter anderem auch aus entwässerungstechnischen Gründen, eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Damit zusammenhängend wird die getroffene Festsetzung zur Geschossigkeit (III + SG) im Sinne einer städtebaulichen Weiterentwicklung der Dachlandschaft als vertretbar gewertet und durch das zurückspringende Staffelgeschoss eine Harmonisierung mit der umgebenden Dachlandschaft sichergestellt.

## 7. Städtebauliche Daten

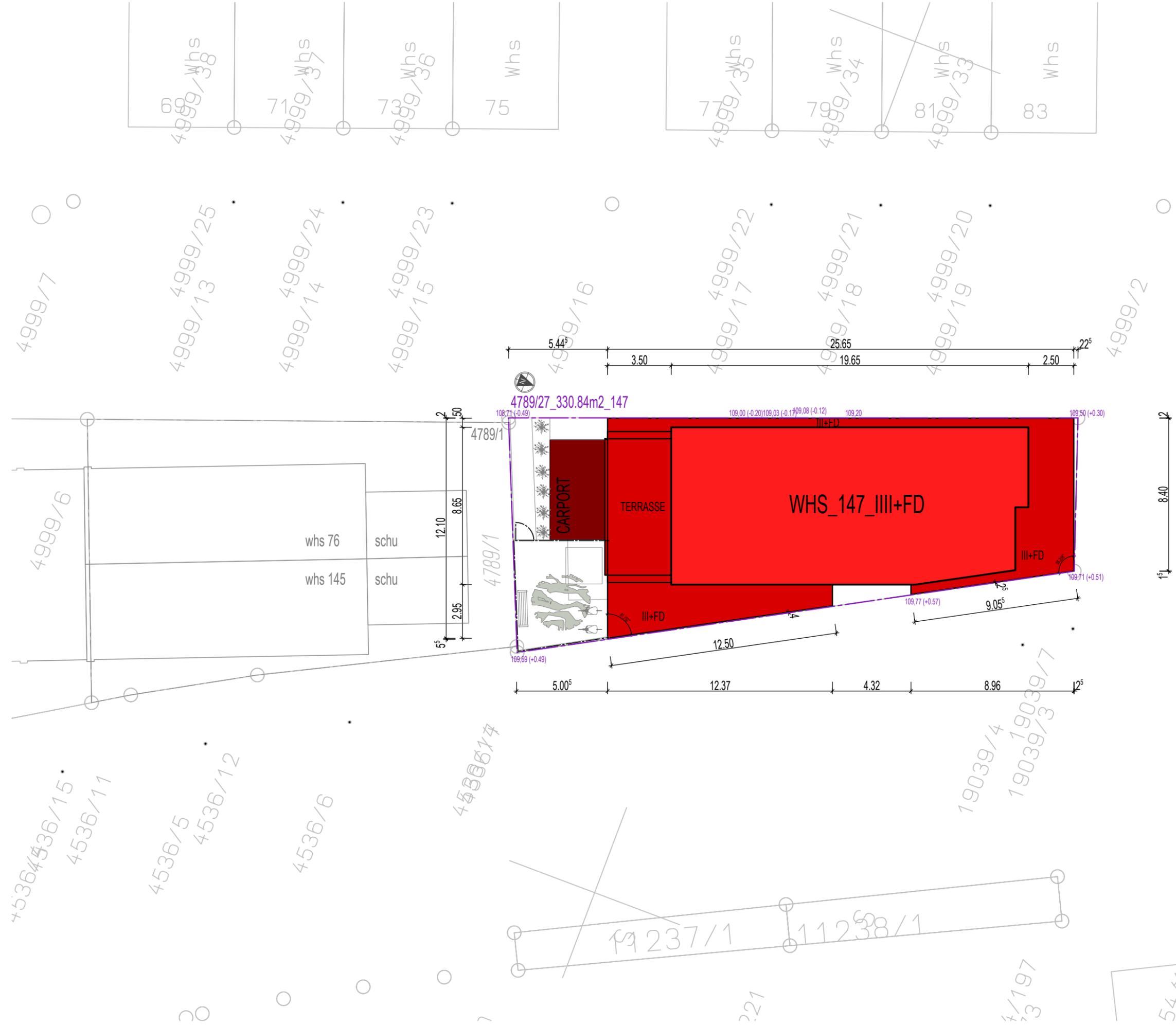
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,03 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete:

ca. 0,03 ha.

## 8. Verzeichnis der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“; Bearbeitung durch: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern, Stand: 05.11.2021
- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“; Bearbeitung durch: WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur, Stand: 29.09.2021
- Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27; Bearbeitung durch: Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Mannheim, Stand: 11.02.2022
- Geotechnisches Gutachten zum BV Neubau MFH, Bergstraße 147, Flst. Nr. 4789/27, 69469 Weinheim: Bearbeitung durch: Dietze Geoconsulting, Heidelberg, Stand: 16.02.2022.
- Ergänzender Bericht zur umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim Flst. Nr. 4789/27; Bearbeitung durch: Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH, Hirschberg, Stand: 17.05.2022



H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

### Eingabeplan



Dipl.Ing (FH) Michael Knapp  
 Im Wörltal 35  
 68199 Mannheim  
 0621\_7185\_403  
 0621\_72739074  
 info@plan-f.net

Neubau Mehrfamilienhaus

Bergstraße 147  
 69469 Weinheim  
 4789/27

RS Immobilien u. Projektentwicklung GmbH

Im Berg 9  
 69469 Weinheim

Plannummer

EP

LPH

Plannhalt

Lageplan

Maßstab

1:1\_LP

Index

ohne

Normalhöhen Null +/- 0,00 = .m

Erstellt

SPS

Geändert

12.04.2021

22.11.2021

Plannr. / Inhalt

21.02.3\_MFH\_Bergstraße

Projektnamen (intern)

Plr. 5

Ausgabedatum

22.11.2021



ansicht ost

stabmattenzaun

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Eingabeplan

**PLANF**  
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO  
 DIPL.-ING.(FH) MICHAEL KNAPP

Dipl.Ing (FH) Michael Knapp  
 im Wörl 35  
 68199 Mannheim

0621\_7185\_403  
 0621\_72739074  
 info@plan-f.net

Neubau Mehrfamilienhaus

Bergstraße 147  
 69469 Weinheim  
 478927

RS Immobilien u. Projektentwicklung GmbH

Im Berg 9  
 69469 Weinheim

Plannummer

EP

LPH

Planinhalt

Ansicht Ost

GebäudeEinheit

4.1\_AO

Planart: Mit Nummer - Inhalt

Maßstab

C

Index

Normalhöhennull +/- 0.00 =

. m

Plnr. 30

31.05.2022

Geändert

12.04.2021

Erstellt SPS

Ausgabedatum

31.05.2022

CAD - Projektname (intern)

21.02.3\_MFH\_Bergstraße



H/B = 297 / 420 (0.12m²)

**Eingabeplan**



Dipl.Ing (FH) Michael Knapp  
 im Wörl 35  
 68199 Mannheim

0621\_7185\_403  
 0621\_72739074  
 info@plan-f.net

Neubau Mehrfamilienhaus  
 Bergstraße 147  
 69469 Weinheim  
 478927

RS Immobilien u. Projektentwicklung GmbH  
 Im Berg 9  
 69469 Weinheim

Plannummer <b>EP</b> LPH Planinhalt <b>Ansicht Nord</b>	GebäudeEinheit <b>4.2_AN</b> Planart, Mit.Nummer, Inhalt	Maßstab <b>C</b> Index	Normalhöhennull +/- 0.00 = . m
		Erstellt SPS	Geändert 12.04.2021
		CAD - Projektname (intern) 21.02.3_MFH_Bergstraße	Pflr. 31 31.05.2022



ansicht west

±0.00=109.20 ü.NN

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Eingabeplan

**PLANF**  
 ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO  
 DIPL.-ING.(FH) MICHAEL KNAPP

Dipl.Ing (FH) Michael Knapp  
 im Wörltel 35  
 68199 Mannheim

0621\_7185 403  
 0621\_72739074  
 info@plan-f.net

Neubau Mehrfamilienhaus

Bergstraße 147  
 69469 Weinheim  
 478927

RS Immobilien u. Projektentwicklung GmbH

Im Berg 9  
 69469 Weinheim

Plannummer

EP

LPH

Planinhalt

Ansicht West

GebäudeEinheit

4.3\_AW

Planart. Mit Nummer - Inhalt

Index

Maßstab

ohne

Normalhöhennull +/- 0,00 =  
 . m

Ausgabedatum

31.05.2022

Plnr. 32

Geändert

31.05.2022

Erstellt

SPS

12.04.2021

CAD - Projektname (intern)

21.02\_3\_MFH\_Bergstraße

b	19.05.2022			
a	22.11.2021			
	08.06.2021			
	12.05.2021			
	11.05.2021			
Index	Datum	Bearbeiter	Prüfer	Index-Notiz

# Eingabeplan

Neubau Mehrfamilienhaus

Bergstraße 147  
69469 Weinheim

4789/27 flstr

RS Immobilien u. Projektentwicklung GmbH

Im Berg 9  
69469 Weinheim



Dipl. Ing (FH) Michael Knapp

Im Wörtel 35  
68199 Mannheim

0621\_7185 403 tel  
0621\_72739074 fax  
info@plan-f.net mail

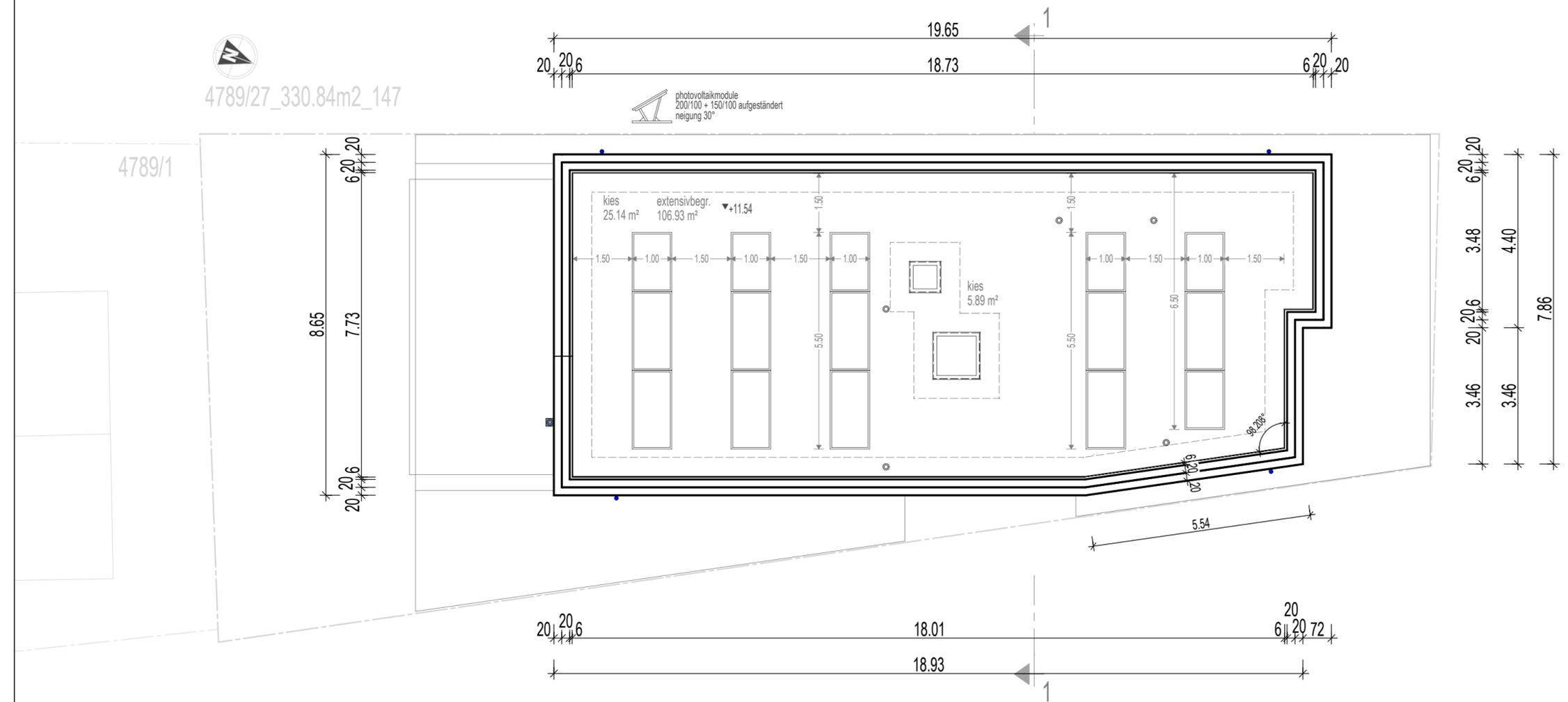
Maßstab	Planinhalt
<b>ohne</b>	<b>Dachaufsicht</b>

Erstellt	Plannummer	Maßstab
SPS 12.04.2021	<b>EP</b>   <b>2.5_DA</b>	<b>b ohne</b>
Geändert	LPH Gebäude/Einheit Planart . lfd.Nummer . Inhalt	Index Normalhöhennull +/- 0.00 =
19.05.2022		. m

Bemerkungen

[ Planer / Fachingenieur ]	[ Bauherr / Nutzer ]
Freigegeben	Freigegeben
Ort/Datum	Ort/Datum

Freigabe Planer	CAD - Projektname	Plnr. 14	Blattgröße/-format
	21.02_3_MFH_bergstrasse		B 650.00 H 297.00 DIN A3



4789/27\_330.84m2\_147

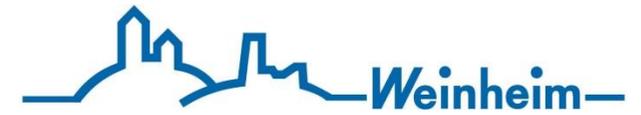
4789/1

photovoltaikmodule  
200/100 + 150/100 aufgeständert  
neigung 30°

kies 25.14 m²  
extensivbegr. 106.93 m²  
▼+11.54

kies 5.89 m²

99.288°



## **A B W Ä G U N G**

### **der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

im Aufstellungsverfahren zum  
Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

Stand: 03.06.2022

## 1. Beteiligungsschritte

### A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

**Zeitraum:** vom 29.03.2022 bis 06.05.2022

**Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.**

### B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Zeitraum:** vom 29.03.2022 bis 06.05.2022

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

B 1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Anregungen, E-Mail vom 29.03.2022
B 2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Keine Anregungen, E-Mail vom 28.04.2022
B 3	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 54.1 – 4 Industrie und Kommunen	Keine Rückmeldung
B 4	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme, E-Mail vom 20.04.2022
B 5	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW	Stellungnahme, E-Mail vom 29.03.2022
B 6	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung	Keine Rückmeldung
B 7	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt	Keine Rückmeldung
B 8	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Baurechtsamt	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim  
 Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

Abwägung  
 03.06.2022

B 9	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	Stellungnahme, E-Mail vom 05.05.2022
B 10	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	Stellungnahme, E-Mail vom 28.04.2022
B 11	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Wasserbehörde	Keine Rückmeldung
B 12	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde	Stellungnahme, Schreiben vom 16.05.2022
B 13	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	Keine Rückmeldung
B 14a und 14b	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahmen, E-Mails vom 02.05.2022 und 25.05.2022
B 15	Naturschutzbeauftragte der Unteren Naturschutzbehörde	Keine Rückmeldung
B 16a und 16b	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	Stellungnahmen, E-Mails vom 08.04.2022 und 12.04.2022
B 17	Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Kreisforstamt/Forstamt Mannheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 12.04.2022
B 18	Verband Region Rhein-Neckar	Keine Anregungen, E-Mail vom 22.04.2022
B 19	Polizeipräsidium Mannheim	Stellungnahme, E-Mail vom 06.05.2022
B 20	Gemeindeverwaltung Birkenau	Keine Rückmeldung
B 21	Gemeindeverwaltung Gornheimertal	Keine Anregungen, Schreiben vom 06.04.2022
B 22	Gemeindeverwaltung Heddesheim	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.03.2022

Stadt Weinheim  
 Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

Abwägung  
 03.06.2022

B 23	Gemeindeverwaltung Heiligkreuzsteinach	Keine Anregungen, E-Mail vom 07.04.2022
B 24	Stadtverwaltung Hemsbach	Keine Rückmeldung
B 25	Gemeindeverwaltung Hirschberg	Keine Rückmeldung
B 26	Gemeindeverwaltung Laudenbach	Keine Anregungen, E-Mail vom 04.04.2022
B 27	Gemeindeverwaltung Schriesheim	Keine Anregungen, Schreiben vom 29.03.2022
B 28	Magistrat der Stadt Viernheim	Keine Rückmeldung
B 29	Gemeindeverwaltung Wilhelmsfeld	Keine Rückmeldung
B 30	MVV Netze GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom 30.03.2022
B 31	Abwasserverband Bergstraße	Keine Rückmeldung
B 32	Wasserzweckverband Eichelberg-Gruppe	Keine Rückmeldung
B 33	Stadtwerke Weinheim	Stellungnahme, E-Mail vom 11.04.2022
B 34	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung	Stellungnahme, E-Mail vom 27.04.2022
B 35	Unitymedia Zentrale Planung	Keine Rückmeldung
B 36	Zweckverband High-Speed-Netz, Rhein-Neckar	Keine Rückmeldung

Stadt Weinheim  
 Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“

Abwägung  
 03.06.2022

B 37	DB AG, DB Immobilien Region Südwest	Keine Rückmeldung
B 38	Weinheimer Busverkehr (WEBU)	Keine Rückmeldung
B 39	RNV GmbH	Keine Rückmeldung
B 40	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	Keine Anregungen, E-Mail vom 19.04.2022
B 41	AVR Ver- und Entsorgungs GmbH	Keine Rückmeldung
B 42	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V. m. K.	Stellungnahme, E-Mail vom 31.03.2022
B 43	Bund für Umwelt u. Naturschutz (BUND) Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
B 44	Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Weinheim	Keine Rückmeldung
B 45	Handwerkskammer Mannheim Rhein-Neckar-Odenwald	Keine Rückmeldung
B 46	IHK Rhein-Neckar Handel, Steuern, Konjunktur, Stadtentwicklung	Keine Anregungen, E-Mail vom 06.05.2022
B 47	Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturschutz und Recht, Kanzlei Ref. 55 und 56 76133 Karlsruhe	Keine Anregungen, E-Mail vom 14.04.2022

## 2. Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

### A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.*

### B. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

<b>B 2</b>	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Stellungnahme vom 28.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 2.1	<p>vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 29.03.2022. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst 0,037 ha und betrifft das Flurstück Nummer 4789/27 in der Weinheimer Nordstadt.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Ferner ist der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen. Die Planung wird als Beitrag zur innerörtlichen Nachverdichtung begrüßt.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 4</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 20.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 4.1	<p>vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>Das betroffene Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal und einem Prüffall gem. §2 DSchG (siehe Anlage 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urnenfelderzeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 9, ADAB ID 102457095)</li> <li>• Römerstraße (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700)</li> </ul> <p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Der Prüffall gem. § 2 DSchG „Römerstraße“ (Listen Nr. 4, ADAB ID 101635700) wird nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen. Das archäologische Kulturdenkmal „urnenfelderzeitliches Gräberfeld (Listen Nr. 9, ADAB ID 102457095) wird auf Grund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hingegen nicht in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
B 4.2	<p>Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken.</p> <p>Wir weisen daher explizit auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hin. Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

<b>B 4</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 20.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Für eine Beurteilung, ob sich die o. g. bekannten archäologischen Kulturdenkmale tatsächlich bis in das Baugebiet erstrecken, wäre eine bauvorgreifende Überprüfung zu empfehlen.</p> <p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.</p>	
B 4.3	<p>Anlage 1:</p> 	<b>Kenntnisnahme.</b>
<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 05.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 5.1	<p>wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 05.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://eu-central-1.protection.sophos.com?d=rp-stuttgart.de&amp;u=d3d3LnJwLXN0dXR0Z2FydC5kZQ==&amp;i=NjA5ZTRINTE3MDEyZGQwZTVjOWZiN2Vk&amp;t=S0p3RTdQOElnOU9abUxPbThFNTE0QjhVQi9PcStBWjVwUnhhMmpSb1R0dz0=&amp;h=859cbf20043e4147b292b069e955c158">http://eu-central-1.protection.sophos.com?d=rp-stuttgart.de&amp;u=d3d3LnJwLXN0dXR0Z2FydC5kZQ==&amp;i=NjA5ZTRINTE3MDEyZGQwZTVjOWZiN2Vk&amp;t=S0p3RTdQOElnOU9abUxPbThFNTE0QjhVQi9PcStBWjVwUnhhMmpSb1R0dz0=&amp;h=859cbf20043e4147b292b069e955c158</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	

<b>B 5</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Stellungnahme vom 05.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	

<b>B 9</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Stellungnahme vom 05.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 9.1	<p>bezüglich des o.g. vorhabenbezogener Bebauungsplan bitten wir die nachfolgenden Punkte bzw. Hinweise mit aufzunehmen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Während der Bauausführung ist das Aushubmaterial gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 – „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen“ zu beproben und auf die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) zu untersuchen. Je nach analytischer Eignung ist eine Verwertung nach den Vorgaben der VwV Boden möglich. Nicht verwertbares Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</li> <li>2. Treten im Rahmen der Aushubarbeiten visuelle oder geruchliche Auffälligkeiten auf – insbesondere im Bereich der Erdtanks, ist das entsprechende Material zu separieren und zur Klärung der Verwertbarkeit bzw. des Entsorgungswegs gemäß Nr. 1 zu beproben und zu untersuchen.</li> </ol>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
B 9.2	<p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten sowie bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der</li> </ol>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

	<p>Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.</p> <p>2. Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>3. Aufgrund der erhöhten PAK- und Arsengehalte in der Auffüllung, die zur Z 1.2-Einstufung führen, empfiehlt es sich, das Material getrennt von den sonstigen Aushubmassen zu lagern und getrennt einer Verwertung / Entsorgung zuzuführen.</p>	
B 9.3	<p>Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen oder Hinweise sind von hier aus nicht erforderlich.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 10</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt Stellungnahme vom 28.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 10.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. <u>Art der Vorgabe</u></p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen          Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten          Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2. <u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Bodenschutz:</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

	<p>§§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	
B 10.2	<p><b><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie des beigefügten Merkblattes „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, keine Bedenken.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 10.3	<p><b><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u></b></p> <p>Aus Sicht der Sachgebiete Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Wir empfehlen jedoch nachstehenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

B 10.4	<p><b><u>Altlasten / Bodenschutz</u></b></p> <p>Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nimmt zu dem Bebauungsplan separat Stellung.</p> <p>Des Planungsbüros „BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Bruchstraße 5, 67657 Kaiserslautern“ erhält Kenntnis von diesem Schreiben.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 10.5	<p><i>Hinweis der Verwaltung:</i></p> <p>Die Stellungnahme enthielt weiterhin eine Handreichung zum Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auf die Wiedergabe dieses Merkblatts im Rahmen dieser Abwägung wurde auf Grund des umfassenden Umfangs verzichtet. Da die Handreichung im Wesentlichen Aussagen zur Bauausführung macht, wurde die vorgenannte Zusammenstellung durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung mit Mail vom 12.05.2022 übermittelt.</p> <p>Die vorgenannte Handreichung kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.</p>	

<b>B 12</b>	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b></p>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 12.1	<p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. <u>Art der Vorgabe</u></p> <p>Schutz des Bodens und seiner Funktionen</p> <p>1.2. <u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>§§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	
B 12.2	<p>wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung.</p> <p>In unserer Funktion als Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde nehmen wir zu dem im Vorentwurf übergebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ zu den Themen „Altlasten“ und „Bodenschutz“ nachfolgend Stellung.</p> <p>Basierend auf den Ergebnissen der „Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung“ des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond, Hirschberg, vom 11.02.2022 enthält unsere Stellungnahme ergänzend eine Neubewertung des vom Vorhaben betroffenen Altstandorts. Der zuvor genannte Bericht ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 12.3	<p><b>Altlasten</b></p> <p>Wie bekannt, ist der gesamte Vorhabenbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21, das Grundstück Flst.-Nr. 4789/27, als Altstandort im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst.</p> <p>Das Grundstück wird unter der Obj.-Nr.</p> <p>- <b>04600-000, Altstandort „Tankstelle Ramp, Bergstr. 147“</b></p> <p>im BAK geführt.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Aufgrund der geplanten sensiblen Folgenutzung des Altstandorts als Wohnfläche forderten wir im Zuge der Bebauungsaufstellung Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Diese gab die Stadt Weinheim am 01.10.2021 beim Hydrogeologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond, Hirschberg, in Auftrag.	
B 12.4	<p>Auf Basis der Bodenuntersuchungsergebnisse, dokumentiert in der „Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung“ des Hydrogeologischen Büros Dr. Berg und Dr. Girmond, Hirschberg, vom 11.02.2022, und unter Berücksichtigung der geplanten und zukünftigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ haben wir den Altstandort bzw. den weiteren Handlungsbedarf am 13.05.2022 getrennt nach betroffenen Wirkungspfaden wie folgt bewertet:</p> <p><b>Obj.-Nr. 04600-000, Altstandort „Tankstelle Ramp, Bergstraße 147“ Bewertung am 13.05.2022 auf Beweinsniveau 2:</b></p> <p><b>Wirkungspfad Handlungsbedarf Boden-Grundwasser B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz</b></p> <p>Erläuterung: Die Untersuchung einer Bodenmischprobe aus dem oberen Meter der Auffüllung nach LAGA TR Boden 2004 zeigte erhöhte Gehalte an PAK und Arsen im Feststoff sowie Arsen im Eluat. Es resultiert eine Einstufung in Zuordnungswerte Z 1.2 gem. LAGA bzw. VwV Boden. Bei den geplanten Erd- und Aushubarbeiten ist der anfallende Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerfen). Der große GW-Flurabstand von mehr als 10 m sowie das Auftreten mehrerer Meter mächtiger bindiger Schichten unterbinden relevante Schadstoffverlagerungen in das Grundwasser. Als ergänzende "Sicherungsmaßnahme" wird die zukünftige großflächige Versiegelung des Grundstücks durch Neubebauung wirken. Die obige Bewertung erfolgte auf den Erkenntnissen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>einer stichprobenartigen Untersuchung. Weitere Kontaminationen in nicht beprobten Bereichen und/oder punktuelle Schadstoffeinträge können demzufolge nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Rahmen des laufenden Baugrubenaushubs wurden zwei Erdtanks der ehemals ansässigen Tankstelle angetroffen. Ein Erdtank mit ihn umgebenden Bodenverunreinigungen wurden bereits ausgehoben (Stand 05/2022).</p> <p><b>Wirkungspfad Handlungsbedarf Boden-Mensch S (Sanierung) – Dekontaminationsmaßnahme Bewertungsgegenstand: direkter Kontakt</b></p> <p>Erläuterung: Bei Anwendung der im September 2019 eingeführten Handreichung des Landesgesundheitsamts (LGA) Baden-Württemberg für eine differenzierte Beurteilung von PAK-Gemischen beim Wirkungspfad Boden-Mensch traten bei Benzo(a)pyren als Leitsubstanz Überschreitungen des Prüfwertvorschlags für die Nutzungskategorie Wohngebiete und Kinderspielflächen (jeweils 0,5 mg/kg) im Tiefenbereich 30 bis 60 cm in beiden untersuchten Proben auf. Die Überschreitung der Prüfwertvorschläge gem. LGA zeigt, dass die Errichtung eines Kinderspielplatzes ohne weitere Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht möglich ist.</p> <p>Aufgrund der geplanten geschlossenen Bebauung mit einem Mehrparteienwohnhaus ist lediglich die Kinderspielfläche für eine relevante Exposition über die Bodenbelastung von Bedeutung.</p>	
B 12.5	<p>Das objektbezogene und aktualisierte BAK-Datenblatt liegt dieser Stellungnahme als Anlage bei.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 5.1.2 „Altlastenverdachtsflächen“ der Begründung erwähnt, basiert die obige Bewertung auf den Erkenntnissen einer stichprobenartigen Untersuchung. Weitere Kontaminationen in nicht beprobten Bereichen und/oder punktuelle Schadstoffeinträge können demzufolge nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Das gewählte Verfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlaubt die Durchführung der Baumaßnahme ohne Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Dies hat zur Folge, dass altlastenrelevante Anforderungen, sonst als bodenschutz- und altlastenrechtliche Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung enthalten, als Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubinden sind, um deren Beachtung und Umsetzung zu gewährleisten und Abwägungsdefizite auszuschließen.</p>	
B 12.6	<p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Umwidmung eines Altstandorts in ein Allgemeines Wohngebiet trotz der innerhalb des Baugrundstücks vorhandenen künstlichen und kontaminierten Auffüllungen und des festgestellten Sanierungsbedarfs aus bodenschutz- und altlastenrechtlicher Sicht nur dann keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden <b>bodenschutz- und altlastenrechtlichen Anforderungen</b> als <b>Festsetzungen</b> in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen werden:</p> <p><u>1. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund (Auffüllung/Boden) sind durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Die Beauftragung des Altlastengutachters durch den Bauherrn ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, schriftlich nachzuweisen.</u></p> <p>2. Die erforderlichen Grabarbeiten (Erdaushub, z. B. für die Fundamente) dürfen erst nach Beauftragung des Altlastengutachters begonnen werden.</p> <p>3. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, im Vorfeld anzuzeigen.</p> <p>4. Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach kontaminierter Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und anstehendem Boden unter permanenter</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auf Grund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage für einen Großteil der von der Behörde vorgetragene bodenschutz- und altlastenrechtlichen Anforderungen kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens der Anregung der Behörde – die genannten Anforderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen - nicht gefolgt werden. Darüber hinaus sind die aufgelisteten bodenschutzrechtlichen und altlastenrechtlichen Anforderungen Gegenstand nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren, sodass auch unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts der Anregung der Behörde nicht gefolgt werden kann. Allerdings wird die Stadt bei Ausarbeitung des Durchführungsvertrages, der wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und dessen Unterzeichnung durch den Vorhabenträger Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist, die durch die Behörde vorgetragene Anforderungen in den Vertrag aufnehmen. Da aktuell bereits Eingriffe in den Boden durch den Vorhabenträger vorgenommen werden bzw. worden sind, kann ggfls. bis zum angestrebten Satzungsbeschluss auf die Aufnahme verschiedener bodenschutz- und altlastenrechtlicher Anforderungen verzichtet werden.</p> <p>Die durch die Behörde vorgetragene Hinweise wurden durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung übermittelt.</p>

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Aufsicht des Altlastengutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischen zu lagern.</p> <p>5. Die Materialien sind in Abstimmung mit der <u>Abfallrechtsbehörde</u> des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten/beseitigen).</p> <p>6. Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf <u>zusätzliche Bodenverunreinigungen</u> hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, <u>Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</u>, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <u>unverzüglich zu verständigen</u>.</p> <p>7. Sofern ein Einbau von Fremdmaterial notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.20071 hinsichtlich der Qualität des Verfüllmaterials zu beachten.</p> <p>8. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) ordnungsgemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht als An bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.</p> <p>9. Im vorgesehenen <u>Kinderspielplatzbereich</u> ist die anstehende künstliche und kontaminierte Auffüllung in einer Mächtigkeit von 60 cm gegen natürliches, sauberes und unbeeinflusstes Bodenmaterial (Z0-Kriterium) auszutauschen. Um einen Kontakt mit den darunter anstehenden Auffüllungshorizonten zu unterbinden, ist in den ausgewiesenen Sandkastenbereichen in einer Tiefe von 60 cm u. Geländeoberkante zusätzlich eine Grabesperre (z.B. wasserdurchlässiges Vlies etc.) einzubauen.</p>	

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	10. Nach Abschluss der Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Beschreibung der angetroffenen Untergrundverhältnisse und der angetroffenen Schadstoffsituation sowie dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der angefallenen Aushubmengen durch den begleitenden Altlastengutachter zu erstellen. Ebenso ist der innerhalb des Kinderspielplatz es erfolgte Bodenaustausch zu beschreiben und nachzuweisen; die Qualität und Unbedenklichkeit des Einbaumaterials ist durch laboranalytische Nachweise zu belegen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde durch den Bauherrn unaufgefordert vorzulegen.	
B 12.7	Hinweis: In Abhängigkeit von Aushubumfang, Aushubtiefen, unauffälligen Wand- und Sohlbehebungen des Aushubbereichs sowie einer unbedenklichen Qualität des wiedereingebauten Verfüllmaterials können wir eine Änderung der Altstandortbewertung nach Handlungsbedarf „A - Ausscheiden nach Sanierung“ in Aussicht stellen. Dies wird vom Bauherrn angestrebt. Bewertungsbasis hierfür wird die unter Punkt 10 geforderte Dokumentation des Altlastengutachters sein.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 12.8	<b>Bodenschutz</b> Gezielte Anforderungen zum Schutz des Bodens und seiner Funktionen werden in diesem Fall aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung des Grundstücks sowie der nachgewiesenen auffüllungsbezogenen Bodenverunreinigungen nicht erforderlich. Die innerstädtische Neu- und Nachnutzung des brachliegenden Grundstücks wird unter flächensparenden Gesichtspunkten begrüßt.  Nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen	<b>Kenntnisnahme.</b>  Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

<b>B 12</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Dezernat IV, Untere Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 12.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.	
B 12.9	Bitte veranlassen Sie beim Investor die Berechnung des geschätzten Aushubvolumens und reichen Sie im Bedarfsfall das nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG erforderliche Abfallverwertungskonzept in der nächsten Beteiligungsrunde nach.	<b>Kenntnisnahme.</b> Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
B 12.10	<p><i>Hinweis der Verwaltung:</i> Die Stellungnahme enthielt, wie unter B 12.5 benannt, weiterhin einen Auszug aus der Datenbank BAK zum Flurstück Nr. 4789/27. Da das Dokument im Wesentlichen die erforderlichen Handlungsbedarfe und -maßnahmen für den Altstandort zusammenfasst und die Informationen ohnehin Gegenstand der durchzuführenden Bodenuntersuchungen (vgl. dieses Dokument; „3. Verzeichnis der Gutachten // Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Februar 2022): „Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung“) waren bzw. sind, wurde auf die Wiedergabe des Auszugs im Rahmen dieser Abwägung verzichtet. Der Auszug wurde durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur ggfls. erforderlichen, weiteren Verwendung übermittelt.</p> <p>Das vorgenannte Dokument kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.</p>	

<b>B 14a</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 02.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 14a.1	<p>als Träger öffentlicher Belange wurden wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan (BPL) - Entwurf Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ abzugeben.</p> <p>Die „RS Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH“ plant auf dem Flurstück 4789/27 (Berg-straße 147) die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Hierzu soll ein bestehendes Gasthaus abgebrochen und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 331 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es handelt sich um ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB und somit um ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht.</p> <p>Die folgenden Unterlagen lagen zur naturschutzfachlichen Prüfung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planvorentwurf (10.03.2022)</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Vorentwurf (10.03.2022)</li> <li>- Begründung, Vorentwurf (10.03.2022)</li> <li>- Artenschutzrechtliche Voreinschätzung (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, 05.11.2021)</li> <li>- Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung (Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Grimond GmbH, 11.02.2022)</li> </ul> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i. S. d. §§ 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

B 14a.2	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es liegt eine Artenschutzrechtliche Voreinschätzung vor. Diese erfüllt die Erwartungen an eine reine Voreinschätzung und ist nachvollziehbar angefertigt. Den Argumentationen kann gefolgt werden. <b>Es gibt liegen keine Hinweise auf planungsrelevante Artvorkommen vor.</b></p> <p>Allerdings gilt zu beachten: Im zum Abbruch vorgesehenen Gebäude und entlang der Fassade bzw. unter dem Dach, kann bis zum Beginn der Arbeiten <b>nicht ausgeschlossen werden, dass sich Vogelbruten oder Fledermäuse</b> einfinden. Entsprechend ist der Empfehlung des Gutachtens zu folgen, <b>das Gebäude vor Abbruch durch eine fachkundige Person auf Nester, Kotspuren und Tiere hin zu untersuchen</b> und bei positivem Befund Kontakt mit der UNB aufzunehmen. Abbruch- und Rodungsarbeiten haben außerdem zwischen Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Auch bei den Rodungen ist der Artenschutz fachkundig zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Das Gebäude wurde unmittelbar vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ durch den Vorhabenträger abgebrochen. Die Stadt geht davon aus, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben durch den Vorhabenträger beim Abriss des Gebäudes beachtet wurden.</p>
B 14a.3	<p>Über die artenschutzrechtliche Vorgabe hinaus erfolgen folgende <b>natur-schutzfachlichen Hinweise:</b></p> <p>- Die Pflicht zur Dachbegrünung inkl. dem Hinweis auf eine mögliche Doppelnutzung mit Photovoltaikanlagen wird begrüßt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
B 14a.4	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht empfehlen sich noch folgende Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es empfiehlt sich eine Substratdicke von mindestens 15 cm vorzugeben. Die Erfahrung zeigt, dass 10 cm eine signifikant schlechtere Wirkung erzielen</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Substratdicke stellt ein wichtiges Kriterium für die ökologischen Funktionen einer Dachbegrünung dar. So gilt, je höher die Substratschicht, desto höher ist die ökologische Wirkung der Dachbegrünung. Für die Überwinterung von Insekten ist eine Mindestsubstratdicke von 15 cm erforderlich, denn nur so können diese bei Frost im Substrat überleben. Eine Substratdicke von 15 cm kann zudem Temperaturschwankungen besser ausgleichen und bietet somit einen bessern Kälte- und Wärmeschutz. Eine realistische Umsetzbarkeit (technisch, monetär) ist auch bei einer Substratdicke von 15 cm im Hinblick auf das Gewicht und die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Statik gegeben.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher im Entwurf in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Dächer</p>

		mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen sind. Die Substratstärke von 15 cm stellt gegenüber dem Mindeststandard einer extensiven Dachbegrünung mit 10 cm Substrat eine deutlich höhere Qualität dar.
B 14a.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es empfiehlt sich die Vorgabe, bei der extensiven Bepflanzung der Dächer darauf zu achten, dass die Mischung aus trockenheitsresistenten mehrjährigen Kräutern, Blühpflanzen und Gräsern besteht. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Mischung nicht überwiegend aus Sedum-Arten besteht. Das maximiert den ökologischen Mehrwert, ohne den Pflegebedarf signifikant zu erhöhen</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die geringe Substratschicht bei extensiven Dachbegrünungen erfordert eine trockenresistente Vegetation. Besonders extensive Dachbegrünungen aus Sedum-Arten und mit einer geringen Substrattiefe können leicht austrocknen. Zur Förderung der städtischen Biodiversität sollte darauf geachtet werden, dass die Dachbegrünung aus unterschiedlichen Pflanzenarten besteht. Reine Monokulturen auf Gründächern oder für Insekten eintönig und unattraktiv mit Arten von Sedum bepflanzte Dächer bieten nur sehr wenigen hochspezialisierten Tierarten einen dauerhaften Lebensraum (vgl. BfN-Skript 538, 2019). Zudem zeigen Studien, dass bei Gras-Kraut-Bepflanzung der Abfluss mehr reduziert werden konnte, als bei einer Bepflanzung mit Sedum und Moos (vgl. BfN-Skript 538, 2019).</p> <p>Daher wird in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die extensive Dachbegrünung mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen ist, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beigegeben werden sollten.</p>
B 14a.6	- In den Festsetzungen ist die Rede von einer heimischen Laubbaumart. Im Angesicht der sich immer weiter zuspitzenden Klimakrise empfiehlt es sich im städtischen Innenbereich statt auf heimische Baumarten, gezielt auf Arten zu setzen, die besonders hitze- und trockenheitsresistent sind. Andernfalls droht ein zeitnahe Ausfall des Baums. Hierbei kann es aus ökologischer Sicht durchaus angebracht sein keine heimische Baumart zu wählen. Sollte doch auf eine heimische Art zurückgegriffen werden, sollte unbedingt auf deren Trockenheitsresistenz geachtet werden. Schon beim Anpflanzen sollte außerdem eine ausreichende Möglichkeit zur langfristigen Bewässerung bedacht werden.	<p><b>Der Anregung wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Die Anmerkung der Behörde, unter Berücksichtigung des Klimawandels im städtischen Innenbereich hitze- und trockenheitsresistente Baumarten zu pflanzen, wird geteilt. Dieser Aspekt wird im Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung, einen standortgerechten Baum zu pflanzen, bereits gewürdigt.</p> <p>Die Pflanzempfehlung in den Hinweisen zum Bebauungsplan wird angepasst und stadtklimafeste bzw. hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten werden gesondert gekennzeichnet.</p>
B 14a.7	- Allgemeiner Hinweis zur Pflanzempfehlung: Durch die Verbreitung des Eschentriebsterbens in Europa ist es grundsätzlich nicht ratsam Eschen zu pflanzen – unabhängig vom Standort. Die Esche sollte gestrichen und auch bei zukünftigen Vorhaben nicht empfohlen werden.	<b>Der Anregung wird entsprochen.</b>

		Die Pflanzempfehlung in den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde überprüft und angepasst. Unter anderem wurde auch die Esche von der Liste genommen.
B 14a.8	- Größere Glasfronten sollten in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden (z.B. große senkrechte Glasfläche in Abbildung 2 der Begründung, S. 5). Mit Modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 1% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird. Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Was nicht wirkt sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogel-silhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen des Gebäudes einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann extrem teuer, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verwenden.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens können noch keine näheren Aussagen zu einem potentiellen Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflexionsgrad etc. von den Glasflächen noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtlichen Einschätzung unterzogen werden können. Der Belang ist somit im nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig abzuhandeln.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

<b>B 14b</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 25.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 14b.1	<p>da es sich um eine fachliche Frage handelt, wurde Ihre Anfrage zum Bebauungsplan Nr. 1/01-21 (Glasfronten/Vogelschlag) an mich weitergeleitet.</p> <p>Zunächst muss ich mich entschuldigen. Die "1%" sind ein Tippfehler meinerseits - es sollte "<b>10%</b>" heißen. Hier sind Sie zurecht aufmerksam geworden und ich muss mich für Ihre Anfrage bedanken.</p> <p>Ich habe die entsprechenden fachlichen Informationen für Sie zusammengestellt (besonders relevant ist der letzte Link):</p> <p><u><a href="https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/landesbeirat-fuerschutz-appelliert-glasfronten-vogelsicher-zu-gestalten/">https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/landesbeirat-fuerschutz-appelliert-glasfronten-vogelsicher-zu-gestalten/</a></u></p> <p>Hier findet im Text auch eine kurze rechtliche Betrachtung statt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens können noch keine näheren Aussagen zu einem potentiellen Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflexionsgrad etc. von den Glasflächen noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtlichen Einschätzung unterzogen werden können. Der Belang ist somit im nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren vollständig abzuhandeln.</p> <p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

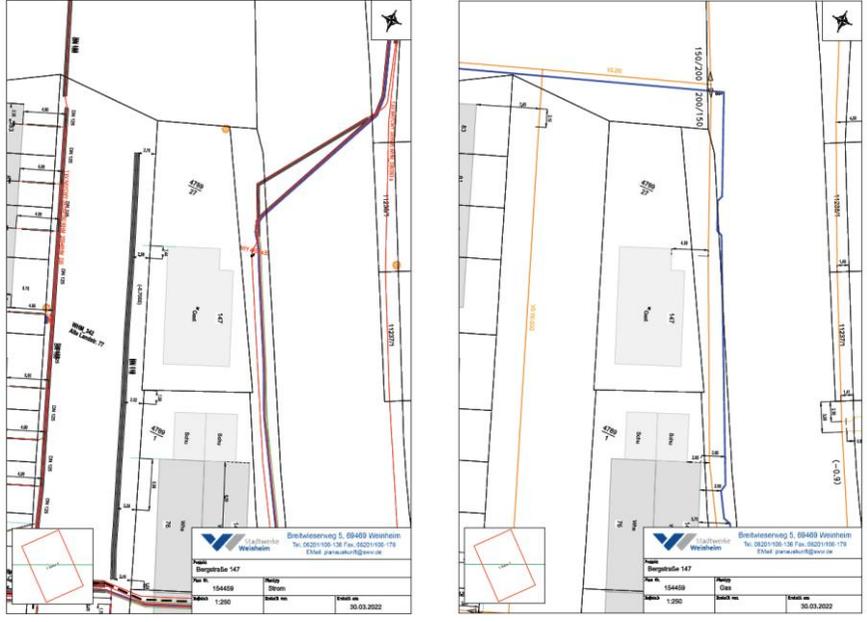
<b>B 14b</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 25.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p><u>Ein Merkblatt, das die wesentlichen Maßnahmen beschreibt: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaeter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaeter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf</a></u></p> <p>Hier ist die Rede von 25% Bedeckung (aber auch weniger ist schon hilfreich, s.u.). Außerdem die Empfehlung, zumindest Glas zu verwenden, welches möglichst wenig reflektiert. Kritisch sind auch Glasflächen über Eck - hier wird eine Durchfliegbarkeit vermittelt.</p> <p><u>Die ausführliche Broschüre, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Naturschutz entstanden ist: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></u></p> <p>Aus diesem Dokument stammen die eigentlich gemeinten 10% (Tabelle auf S. 18). Die Broschüre ist umfangreich, besteht aber vor allem aus vielen Bildern, die das Problem und die Lösung illustrieren. Es lohnt sich hier etwas Zeit zu nehmen und die wesentlichen Abschnitte zu lesen.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich bei dem Abschnitt in der Stellungnahme aktuell um eine Empfehlung und nicht um eine zwingende Artenschutzmaßnahme. Entsprechend haben Sie ja auch schon von der Abwägung gesprochen. Eine frühzeitige Berücksichtigung des Themas in der Planung ist allerdings sinnvoll. Durch verschiedene Studien der letzten Zeit wird das Thema in Zukunft an Relevanz gewinnen und auch das Umweltministerium und die LUBW arbeiten meines Wissens momentan daran, das Thema neu zu bewerten.</p>	

<b>B 16a</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Stellungnahme vom 08.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 16a.1	<p>gegen das o.a. Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die in der planungsrechtlichen Festsetzung und der Begründung unter „6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, „5.1.2. Altlasten“, „4.1. Verkehr“, „4.2. Lärmschutz“, „6.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sowie „5.3.7. Schutzgut Mensch“ gemachten Ausführungen Beachtung finden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die geltend gesetzlichen Bestimmungen der Schalltechnischen Untersuchung Anwendung finden.</p> <p>Sollten sich weitere soziale Einrichtungen, Kindergärten sowie Arztpraxen und sonstige Wohnprojekte konkretisieren, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>
<b>B 16b</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Stellungnahme vom 12.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 16b.1	<p>bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich Bergstraße 147 in Weinheim hat das Gesundheitsamt Rhein-Neckar-Kreis keine Einwände zu den dargestellten Bauplanungen. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind die jeweiligen Empfehlungen aus der Umwelt- und abfalltechnischen Untersuchung bzw. des schalltechnischen Gutachtens zum jeweiligen Bebauungsplan umzusetzen. Dies betrifft insbesondere folgende Punkte, die bereits in der entsprechenden <i>Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</i> dargelegt sind.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 16b</b>	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt Stellungnahme vom 12.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 16b.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da in Bereich der geplanten Kinderspielfläche im Tiefenhorizonten von 30 bis 60 cm Überschreitungen der Prüfwertvorschläge für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz typischer PAK-Gemische (<i>Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg, September 2019</i>) vorliegen, kann eine Kinderspielfläche nur nach einem Bodenaustausch realisiert werden. Bei den anstehenden Aushubarbeiten ist kontaminiertes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen. Eingriffe in den Boden sind gegebenenfalls mit der unteren Bodenschutzbehörde (Wasserrechtsamt LA RNK) abzustimmen.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
B 16b.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Da im Planbereich verkehrsbedingt maßgebliche Lärmwerte überschritten werden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen um lärmbedingten Erkrankungen auszuschließen. Wir empfehlen hier gegebenenfalls auch die WHO-Leitlinien für Umgebungslärm 2018 (WHO/Europa   Publikationen - Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region (2018)) zu beachten, denn nach neusten Einschätzungen der Länderarbeitsgruppe Umweltbezogener Gesundheitsschutz (LAUG) gewähren die derzeitigen Gesetze und Verordnungen nur einen unzureichenden Schutz vor lärmbedingten Krankheiten (<i>LAUG, Lärmschutz aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes, Februar 2022</i>).</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<b>B 18</b>	<b>Verband Region Rhein-Neckar Stellungnahme vom 22.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 18.1	<p>mit E-Mail vom 29.03.2022 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p> <p>Begründung:</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

<b>B 18</b>	<b>Verband Region Rhein-Neckar Stellungnahme vom 22.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bergstraße 147“ verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll eine bisher leerstehende Gaststätte einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bestehenden „Siedlungsfläche Wohnen“. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.</p>	
<b>B 19</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim Stellungnahme 06.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 19.1	<p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorbringen. Grundsätzlich möchten wir jedoch auf ausreichende Maßnahmen für den ruhenden Verkehr (Anzahl Wohnungen / Anwohner / Stellplätze) hinweisen, um eine mögliche Erhöhung des „Parkdrucks“ in den angrenzenden Bereichen bereits im Vorfeld zu verhindern. Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen (Begründung unter 4.1) scheint dem jedoch bereits Rechnung getragen worden zu sein. Aus kriminalpräventiver Sicht wurden die grundsätzlichen Hinweise in einem separaten Dokument im Anhang beigefügt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die aus bauordnungsrechtlicher Sicht nachzuweisenden Stellplätze für das geplante Vorhaben werden innerhalb des Plangebiets hergestellt.</p>
B 19.2	<p><i>Hinweis der Verwaltung:</i> Die Stellungnahme enthielt weiterhin grundsätzliche Hinweise aus kriminalpräventiver Sicht als separates Dokument. Auf die Wiedergabe dieses Dokuments im Rahmen dieser Abwägung wurde auf Grund des umfassenden Umfangs verzichtet. Das Dokument wurde durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung mit Mail vom 24.05.2022 übermittelt.</p>	

<b>B 19</b>	<b>Polizeipräsidium Mannheim Stellungnahme 06.05.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
	Die vorgenannte Anlage kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.	
<b>B 33</b>	<b>Stadtwerke Weinheim Stellungnahme vom 11.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 33.1	<p>die Versorgung des Areals mit Trinkwasser, Erdgas und Strom ist grundsätzlich möglich.</p> <p>Von Seiten der Stadtwerke Weinheim GmbH bestehen keine Bedenken zur geplanten Baumaßnahme.</p> <p>Auf frühzeitige Einbindung unseres Auftragscenters hinsichtlich der Hausanschlussversorgung wird hingewiesen.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

<p><b>B 33</b></p>	<p><b>Stadtwerke Weinheim                  Stellungnahme vom 11.04.2022</b></p>	
<p><b>Lfd. Nr.</b></p>	<p><b>Inhalt/Anregungen</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b></p>
<p>B 33.2</p>		<p><b>Kenntnisnahme</b></p>



B 33	<b>Stadtwerke Weinheim</b> <b>Stellungnahme vom 11.04.2022</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
Lfd. Nr.	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 33.4		<b>Kenntnisnahme</b>
B 33.5	<p><b>Hinweis der Verwaltung:</b>                  Die Stellungnahme enthielt weiterhin ein Merkblatt zum Schutz von Versorgungsleitungen. Auf die Wiedergabe dieses Merkblatts im Rahmen dieser Abwägung wurde auf Grund des umfassenden Umfangs verzichtet. Das Merkblatt wurde durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung mit Mail vom 12.05.2022 übermittelt.</p> <p>Das vorgenannte Merkblatt kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

<b>B 34</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung Stellungnahme vom 27.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 34.1	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 34.2	Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:  Im o. a. Plangebiet befinden sich in den Randbereichen Telekommunikationsanlagen der Telekom. Vor allem befindet sich angrenzend im Gehweg der Bergstraße eine umfangreiche Telekommunikationslinie. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<p><b>B 34</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH                  Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung                  Stellungnahme vom 27.04.2022</b></p>																											
<p><b>Lfd. Nr.</b></p>	<p><b>Inhalt/Anregungen</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b></p>																										
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag</td> <td style="width: 50%;">ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL: Südwest</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI: Heilbronn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ONB: Weinheim</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bemerkung:</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">AsB</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">1</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Sicht</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Lageplan</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">VsB</td> <td style="text-align: center;">5201A</td> <td style="text-align: center;">Maßstab</td> <td style="text-align: center;">1:500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Name</td> <td style="text-align: center;">Harald Kühras, P11 21</td> <td style="text-align: center;">Blatt</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Datum</td> <td style="text-align: center;">25.04.2022</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div>	ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	TI NL: Südwest		PTI: Heilbronn		ONB: Weinheim		Bemerkung:		AsB	1	Sicht	Lageplan	VsB	5201A	Maßstab	1:500	Name	Harald Kühras, P11 21	Blatt	1	Datum	25.04.2022			
ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag																											
TI NL: Südwest																												
PTI: Heilbronn																												
ONB: Weinheim																												
Bemerkung:																												
AsB	1	Sicht	Lageplan																									
VsB	5201A	Maßstab	1:500																									
Name	Harald Kühras, P11 21	Blatt	1																									
Datum	25.04.2022																											

<b>B 34</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest, Pti 21, Bauleitplanung Stellungnahme vom 27.04.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 34.3	Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.	<b>Kenntnisnahme.</b>
B 34.4	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.
B 34.5	Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.	<b>Kenntnisnahme.</b> Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

<b>B 42</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V. m. K. Stellungnahme vom 31.03.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 42.1	zuerst einmal Danke an Herrn Henn für die Überlassung der Pläne in ausgedruckter Form. Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann unsere Stellungnahme recht kurz ausfallen. Wir begrüßen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Abriss der ehemaligen Gaststätte.	<b>Kenntnisnahme.</b>

<b>B 42</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V. m. K. Stellungnahme vom 31.03.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
B 42.2	Erfreulich ist dabei, dass in einem Gebäude mit 5 Wohnungen ein Aufzug eingebaut werden soll. Wir regen an, auch wenn nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, dass Sie die Bauherrschaft auch auf eine Ausstattung des Aufzugs mit Sprachausgabe und Kontraste im künftigen Gebäude hinweisen. Eine gute Fachbroschüre zu Kontrasten haben wir dieser E-Mail als Anlage beigefügt.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
B 42.3	Im Bebauungsplanverfahren sollte eine mindestens 3 cm Kante rund um das Grundstück festgelegt werden, damit blinde und sehbehinderte Fußgänger eine innere Kante zur Orientierung auf den umlaufenden Gehwegen haben.	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie ist Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
B 42.4	Ebenso ist bei dieser Baumaßnahme darauf zu achten, dass die bereits bestehende barrierefreie Bushaltestelle in der heutigen Form erhalten bleibt	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
B 42.5	und die Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Grundstück an anderer Stelle geplant wird.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Nach Prüfung einer möglichen Umplanung der Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Vorhabengrundstück kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht die Verlegung der Zufahrt weder zur Bergstraße (B 3) noch zum Langmaasweg problemlos und ohne nennenswerte Störung des fließenden Verkehrs möglich ist. Auch bietet eine Verlegung der bisweilen im südlichen Grundstücksbereich geplanten Zufahrt in den nördlichen Grundstücksbereich keinen signifikanten Vorteil gegenüber der aktuellen Vorhabenplanung. Mit der Verlegung der Zufahrt in den Norden und damit näher an den Knotenpunkt würde vielmehr ein zusätzlicher Gefahrenpunkt für etwa den Fuß- und Radwegeverkehr geschaffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenannten Varianten stellt die aktuelle Vorhabenplanung aus Sicht der Stadt die beste Lösung zur Abwicklung des durch die Wohnbebauung entstehenden Parkverkehrs dar: Da die vorgesehene Parklösung u. a. den fließenden Verkehr auf der B 3 voraussichtlich am geringsten beeinträchtigt und zudem keine zusätzliche Gefahrenstelle für Fuß-,</p>

<b>B 42</b>	<b>Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein V. m. K. Stellungnahme vom 31.03.2022</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt/Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Stadt Weinheim</b>
		Rad- und PKW-Verkehr schafft (insbesondere im Bereich „Langmaasweg“) wird der Anregung, die Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Grundstück an anderer Stelle zu planen, nicht gefolgt.
B 42.6	<p><i>Hinweis der Verwaltung:</i>          Die Stellungnahme enthielt weiterhin eine Broschüre des Deutschen Blinden- und Sehbehindertenverbands e. V. Auf die Wiedergabe dieser Broschüre im Rahmen dieser Abwägung wurde auf Grund des umfassenden Umfangs verzichtet. Die Broschüre wurde durch die Verwaltung an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und zur weiteren Verwendung mit Mail vom 12.05.2022 übermittelt.</p> <p>Die vorgenannte Broschüre kann bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung eingesehen oder digital angefordert werden.</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

### 3. Verzeichnis der Gutachten

#### A Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

- BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (November 2021): „Artenschutzrechtliche Voreinschätzung“
- WSW & Partner (September 2021): „Schalltechnisches Gutachten“
- Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond (Februar 2022): „Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung“
- Dietze Geoconsulting (Februar 2022): „Geotechnisches Gutachten“



## **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/01-21

für den Bereich „Bergstraße 147“

**Vorentwurf I 05.11.2021**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1. Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3. Bestandssituation im Plangebiet .....	2
1.4. Wirkfaktoren des Vorhabens .....	2
<b>2. Artenschutzrechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1. Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG .....	4
2.2. Schutzgebiete und -objekte .....	5
2.3. Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope .....	6
<b>3. Artenschutzrechtliche Einschätzung</b> .....	<b>6</b>
3.1. Flora .....	6
3.2. Fauna .....	7
<b>4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Anhang</b> .....	<b>11</b>
5.1. Fotodokumentation .....	11
5.2. Referenzliste .....	15

### 3.2.9. Artengruppe Weichtiere (Muscheln / Schnecken)

In dem Informationssystem ZAK sind keine planungsrelevanten Arten für den abgefragten Bereich gelistet.

Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets ist ein Vorkommen von Vertretern der Artengruppe auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die gesamte Artengruppe sind demnach nicht zu erwarten.

## 4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung

Während einer Begehung des Plangebiets am 20.09.2021 konnten keine Nachweise von planungsrelevanten Arten erbracht werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, des hohen Versiegelungsgrads und den kaum vorhandenen Grünstrukturen ist anzunehmen, dass das Plangebiet als Brut- und Lebensraum für Vogelarten eine deutlich untergeordnete Rolle spielt. Die vereinzelt vorhandenen Gehölze weisen keine Höhlen oder Spalten, die als Brut- bzw. Quartierstätte genutzt werden könnten, auf. Da die Begehung außerhalb der Brutzeit stattgefunden hat, kann ein Vorkommen gebüsch- und baumbrütender Vogelarten jedoch nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Störungspotentials durch die innerstädtische Lage und den angrenzenden Verkehrsstraßen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur durch ubiquitäre, störungsunempfindliche Arten genutzt wird. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass speziell der Eingriffsbereich keinen essentiellen Lebensraum darstellt. Die Realisierung des Vorhabens bleibt angesichts der geringen Größe des Eingriffsbereichs in Relation zum Aktionsradius der Vögel ohne Auswirkungen auf den Populationszustand, da diese in benachbarte Bereiche ausweichen, bzw. das Gebiet nach der Bebauung wieder besiedeln können.

An bzw. in dem Gebäude konnten keine Nachweise (Individuen, Nester/Quartiere, Kotspuren) für das Vorkommen von Vogel- oder Fledermausarten festgestellt werden. Eine Nutzung des Vorhabengebiets als Teil des Jagdhabitats von Fledermausarten ist jedoch nicht auszuschließen. Durch die Planung sind allerdings keine erheblichen Auswirkungen auf den Populationszustand der Fledermausarten zu erwarten, da es in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten gibt und das Plangebiet somit kein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt. Zudem kann das Gebiet nach der Bebauung wieder als Jagdhabitat genutzt werden.

Auch wenn zum Zeitpunkt der Begehung keine Artnachweise von planungsrelevanten Arten erbracht werden konnten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Gebäude aufgrund des langen Leerstands bis zum Beginn der Baumaßnahmen von verschiedenen Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Wespen und Hornissen) wieder genutzt wird. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollte deshalb das Gebäude vor Abrissmaßnahme erneut durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten überprüft werden.

Weiterhin ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich die vorgegebene gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten. Hier wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses

Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

## 5. Anhang

### 5.1. Fotodokumentation

Die nachfolgend abgebildeten Photographien wurden während der Begehungen / Bestandsaufnahmen im September 2021 aufgenommen:



Südlicher Bereich des Plangebiets

## WEINHEIM

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 1/01-21 FÜR DEN BEREICH „BERGSTRASSE 147“



## SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Projekt 855-97 / Stand: 29. September 2021

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Verkehrslärm im Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1 Vorgehensweise</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2 Beurteilungsgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3 Ermittlung der Geräuschemission der maßgeblichen Verkehrswege</b> .....	<b>8</b>
3.3.1 Straßenverkehr .....	8
3.3.2 Eisenbahnstrecke 3601.....	9
<b>3.4 Erarbeitung eines digitalen Simulationsmodells</b> .....	<b>10</b>
<b>3.5 Durchführung von Ausbreitungsrechnungen</b> .....	<b>11</b>
<b>3.6 Darstellung der Berechnungsergebnisse</b> .....	<b>11</b>
<b>3.7 Beurteilung der Berechnungsergebnisse</b> .....	<b>12</b>
<b>3.8 Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes</b> .....	<b>12</b>
<b>4 Zusammenfassung</b> .....	<b>18</b>

## Tabellen

Tabelle 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zur Beurteilung von Verkehrslärm .....	7
-----------	---	---

## 4 Zusammenfassung

Die Große Kreisstadt Weinheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bergstraße 147.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird u.a. die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da verschiedene Schallquellen (Straßen (Bergstraße B 3) und Schienenstrecke der DB (3601)) auf das Plangebiet einwirken. In dem schalltechnischen Gutachten war zu untersuchen, ob eine Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht zulässig ist bzw. mit welchen Maßnahmen, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits bisher auf dem Grundstück vorhandenen Nutzung sind nur sehr geringe zusätzliche Verkehre zu erwarten, so dass die Aufgabenstellung Zunahme des Verkehrslärms als nicht untersuchungsrelevant eingestuft wird.

Im Umfeld des zu überplanenden Grundstücks sind verschiedene gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (Industriepark Freudenberg) vorhanden. Da das Grundstück bereits zu Wohnzwecken genutzt wurde bzw. nächstgelegen zu den gewerblichen Nutzungen bereits weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die die schalltechnischen Rahmenbedingungen für die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen bestimmen, wurde die Untersuchung des einwirkenden Gewerbelärm als nicht erforderlich eingestuft.

In dem schalltechnischen Gutachten war daher folgende Aufgabenstellung zu untersuchen:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege (Straße und Schienenstrecken der DB AG) 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.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist nicht bekannt, ob und welche Gebietsart in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird. Da in dem Gebäude Wohnnutzungen vorgesehen werden, wird die Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet eingestuft. Damit werden als maßgebliche Orientierungswerte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zur Beurteilung herangezogen.

Die Emissionspegel der relevanten Straßen und Schienenstrecken wurden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten und der anzuwendenden Berechnungsvorschriften ermittelt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird nahezu an allen Fassadenabschnitten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Die geringsten Geräuscheinwirkungen treten an der Westfassade im 1. und 2. Obergeschoss der geplanten Bebauung auf. Hier kann im südwestlichen Bereich der Orientierungswert eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel treten an der der Bergstraße zugewandten Gebädefassade auf. Hier werden Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) ermittelt. Der Orientierungswert wird um bis zu 12 dB überschritten. Im 3. Obergeschoss ist die schalltechnische Situation an der Westfassade etwas ungünstiger, der Orientierungswert wird um bis zu 4 dB überschritten. An der der Bergstraße zugewandten Fassade des 3. Obergeschosses treten Beurteilungspegel von bis 65 dB(A) auf. Der Orientierungswert wird um bis zu 10 dB überschritten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar. Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 45 dB(A) wird an allen Fassaden deutlich überschritten. Die höchsten Pegel treten an der Ostfassade der geplanten Bebauung auf und betragen in Zuordnung zur B 3 bis zu 59 dB(A). Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert wird um bis zu 14 dB überschritten. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Geräuscheinwirkungen an der Ostfassade etwas geringer, hier werden Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Im 3. Obergeschoss nimmt die Abschirmung der Schienenstrecke durch die vorhandene Bebauung ab, so dass sich hier auch an der Westfassade Beurteilungspegel von etwa 59 dB(A) ergeben.

Aufgrund der festgestellten Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts standen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung, deren Realisierbarkeit, schalltechnische Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit im Einzelfall geprüft wurden:

- 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), Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen)

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, wurden entsprechende Maßnahmen bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Bebauung kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Im Umfeld der Bergstraße 147 sind bereits Wohnnutzungen vorhanden. Die geplante Bebauung ergänzt diese. Die geplanten Wohnnutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen. Auf das Vorsehen einer anderen Nutzung wird

daher verzichtet. Eine Gliederung scheidet aufgrund der geringen Größe des Plangebiets aus. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der nahezu vollständigen Bebauung des Grundstücks sowie der von verschiedenen Richtungen einwirkenden Geräuschquellen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden Planungssituation aus. Somit wird es erforderlich, Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Auch kann es erforderlich werden, Vorgaben für die Orientierung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) zu treffen.

Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet liegen nicht in einer solchen Größenordnung, dass zwingend Vorgaben für eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räume zu treffen sind. Da die Schallquellen von verschiedenen Seiten einwirken, ist außerdem keine „ruhige“ Fassade gegeben, an der die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden und zu der eine Grundrissorientierung sinnvollerweise vorzusehen wäre.

In unmittelbarer Zuordnung zur Bergstraße liegen die am Tag ermittelten Beurteilungspegel bei bis zu 66 dB(A). Auch an der Nordfassade der geplanten Bebauung treten an der gesamten Fassade Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) und auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung, die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt, von 59 dB(A) wird überschritten. Entsprechend den Ausführungen in „Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis Taschenbuch – 1. Dezember 2010“ können Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche auch erst ab Überschreiten eines Werts von 62 dB(A) am Tag als erforderlich eingestuft werden. Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Standort handelt, wird dieser Wert zur Abgrenzung der Zulässigkeit bzw. der Erforderlichkeit von Maßnahmen für Außenwohnbereiche herangezogen. Daher sind an der Ost- und Nordfassade Außenwohnbereiche ausgeschlossen bzw. sind sie nur unter Vorsehen ausreichender Schallschutzmaßnahmen (z.B. bauliche Schließung an der Nordfassade) zulässig.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Das Schallschutzkonzept sieht passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sowie den Einbau schalldämmter Lüftungen in Schlafräumen vor.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 war in den letzten Jahren Gegenstand umfangreicher Überarbeitungen, Änderungen und Neufassungen.

Aus fachlicher Sicht stellt die Fassung vom Januar 2018 die sachverständige Konkretisierung des Stands der Technik dar. Daher wird die aktuelle Fassung der DIN 4109 Teile 1 und 2 vom Januar 2018 dem

schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ zugrunde gelegt.

Die Anforderungen an die Qualität der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in dem Kapitel 7 der

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-1: 2018-01).

Hierin werden Aussagen zu den gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaßen ( $R'_{w, ges}$ ), den maßgeblichen Außenlärmpegeln, den Korrekturwerten für die Raumart, zu den Anforderungen an Decken und Dächer und zu den Anforderungen an Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Die Berechnung des für die Dimensionierung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegels ist in der

- DIN 4109-2: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01)

geregelt.

Von diesen maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich wird im gesamten Plangebiet in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung erforderlich.

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



**Weinheim**  
**Bergstraße 147**  
Altstandort Tankstelle Ramp  
Objekt-Nr.: 4600

## **Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung**

Berichts-Nr.: SWH1021-220211

**Projekt:** B-Plan Nr. 1/01-21 Bergstraße 147, Weinheim  
Flst. Nr. 4789/27

**Auftraggeber:** Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim

**Projekt-Nr.:** SWH1021

**Projektbearbeiter:** R. Mayer, Dipl.-Geogr.  
Dr. Chr. Girmond

**Datum:** 11.02.2022

Breitgasse 12; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 54586  
e - mail: [service@berg-girmond.de](mailto:service@berg-girmond.de); [www.berg-girmond.de](http://www.berg-girmond.de)

\_\_\_\_\_  
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond  
HRB 432395 - Mannheim





## Kurzfassung\*

- Der Eigentümer, die RS Immobilien und Projektentwicklung GmbH, Weinheim plant die Neubebauung seines Grundstücks in der Bergstraße 147 mit fünf Wohneinheiten und einer Kinderspielfläche. Im Rahmen der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Januar 2022 im Auftrag der Stadt Weinheim baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen auf dem Areal durchgeführt.
  - Das Flurstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „Tankstelle Ramp“ verzeichnet. Bei einer Gefahrverdachtserforschung 2011 waren keine Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge ermittelt worden. Von Seiten der zuständigen Behörde wurde eine Beurteilung des Areals auf mögliche Schadstoffeinträge sowie eine Beurteilung der geplanten Kinderspielfläche für den Wirkungspfad Boden → Mensch gefordert.
  - Insgesamt wurden nach Freimessung auf Kampfmittel fünf Rammkernsondierungen bis maximal 8 m u. GOK zur Klärung der baugrund- und umwelttechnischen Fragen abgeteuft. Unter der flächig aufgetragenen Versiegelung und einer bis zu 2,7 m mächtigen Auffüllung, die nur geringe Anteile an Bauschutt und Schlacke enthielt, folgten Schluffe und Feinsande in Wechsellagerung. Grundwasser wurde im Januar 2022 bis 8 m u. GOK nicht angetroffen.
  - Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge wurden nicht ermittelt. Allerdings ergaben die Georadarmessungen Hinweise auf zwei verbliebene Erdtanks im Nordteil des Areals.
  - Im Bereich der Kinderspielfläche wurden Überschreitungen des Prüfwertvorschlags gem. Landesgesundheitsamts bei Benzo(a)pyren festgestellt. Bei einer Realisierung ist im Bereich des Kinderspielplatzes ein Bodentausch notwendig.
  - Die abfalltechnische Untersuchung der Auffüllung ergab erhöhte Gehalte an Arsen und PAK, die zu einer Einstufung in die Einbaukategorie Z 1.2 gem. LAGA TR Boden 2004 führten.
  - Trotz der Überschreitungen des Prüfwerts gem. BBodSchV bei Arsen im Eluat und des Vorsorgewerts gem. BBodSchV bei PAK im Feststoff ist aufgrund der bestehenden und der geplanten Bebauung sowie der hohen Schutzfunktion des Bodens keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen.
  - Sofern die o.g. Einschränkungen für den Bereich der geplanten Kinderspielfläche berücksichtigt werden, kann die vorgesehene Bebauung und Nutzung u.E. ohne weitere Auflagen umgesetzt werden.
  - Die baugrundtechnischen Ergebnisse werden in einem separaten Gutachten vorgestellt
- \* Diese Kurzfassung ist nur gemeinsam mit dem nachfolgenden Gutachten gültig und darf nicht separat verwendet werden.



## Inhaltsverzeichnis

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>I</b>
<b>1 EINLEITUNG UND AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>2 STANDORTBEDINGUNGEN</b> .....	<b>2</b>
2.1 GEOGRAFIE, LAGE UND NUTZUNG .....	2
2.2 SCHUTZGEBIETE, GEOLOGIE UND HYDROGEOLOGIE .....	3
<b>3 FELDARBEITEN</b> .....	<b>3</b>
<b>4 ERGEBNISSE</b> .....	<b>4</b>
4.1 ERGEBNISSE BODENAUFBAU / ORGANOLEPTISCHE BEFUNDE .....	4
4.2 ERGEBNISSE CHEMISCHE UNTERSUCHUNG BODEN → MENSCH .....	5
4.3 ERGEBNISSE ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG .....	5
<b>5 BEURTEILUNG</b> .....	<b>6</b>
5.1 BEURTEILUNG WIRKUNGSPFAD BODEN → MENSCH .....	6
5.2 BEURTEILUNG BODEN → GRUNDWASSER .....	7
5.3 BEURTEILUNG ABFALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG .....	7
<b>6 FAZIT UND WEITERE MAßNAHMEN</b> .....	<b>8</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>10</b>

## Anlagen

<b>Anlage 1</b>	<b>Lagepläne</b>
Anlage 1a	Übersichtslageplan
Anlage 1b	Flurkarte
Anlage 1c	Detaillageplan
<b>Anlage 2</b>	<b>Bohrprofile</b>
Anlage 2a	Tabellarische Darstellung des Nivellements und des Schichtenaufbaus
Anlage 2b	Bohrprofile Rammkernsondierungen
<b>Anlage 3</b>	<b>Tabellen der Analysenergebnisse</b>
Anlage 3a	Tabelle der Laborproben mit Analysenumfang
Anlage 3b	Tabelle der Ergebnisse zum Wirkungspfad Boden → Mensch
Anlage 3c	Tabelle der Ergebnisse der abfalltechnischen Untersuchung
<b>Anlage 4</b>	<b>Grafische Darstellung der Verteilung der PAK-Einzelkomponenten</b>
<b>Anlage 5</b>	<b>Prüfberichte der Analytik</b>
Anlage 5a	Analysenberichte Wirkungspfad Boden → Mensch
Anlage 5b	Analysenberichte VwV Boden Baden-Württemberg



Erdarbeiten ist der anfallende Aushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

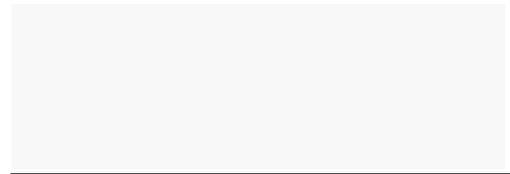
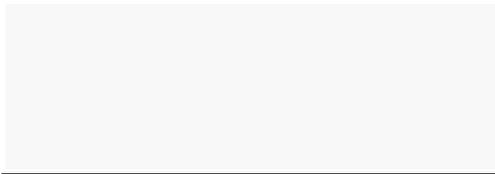
## 6 Fazit und weitere Maßnahmen

- 6.1 Die im Januar 2022 auf dem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Areal in der Bergstr. 147 in Weinheim durchgeführte umwelt- und abfalltechnische Untersuchung ergab keine Hinweise auf einen Schadstoffeintrag durch die frühere Nutzung als Tankstelle.
- 6.2 In den Sondierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelleneinrichtung (Erdtanks und Zapfinsel) wurden sensorisch keine Auffälligkeiten festgestellt. Der bei den Sondierungen in den Tankbereichen angetroffene Profilaufbau belegt, dass die Sondierungen innerhalb des Tankbetts angesetzt wurden. Auch bei der Orientierenden Untersuchung im Jahr 2011 wurden keine Belastungen im Untergrund ermittelt.
- 6.3 Auch bei der abfalltechnischen Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge über die frühere Nutzung. Lediglich in der eingebrachten Auffüllung zeigten sich Auffälligkeiten bei Arsen und PAK.
- 6.4 Zieht man die abfalltechnische Untersuchung der Auffüllung für eine Beurteilung des Wirkungspfad Boden → Grundwasser heran, ergibt sich u.E. kein weiterer Handlungsbedarf. Die Feststoff- und Eluatwerte waren meist unauffällig. Trotz der Überschreitungen des Prüfwerts gem. BBodSchV bei Arsen im Eluat und des Vorsorgewerts gem. BBodSchV bei PAK im Feststoff lassen keine Gefährdung des Grundwassers besorgen. Sowohl bei der bestehenden als auch bei der geplanten Bebauung mit großflächiger Versiegelung, der mehrere Meter mächtigen bindigen Schichten in der ungesättigten Zone und des großen Flurabstands ist eine Verlagerung der Schadstoffe ins Grundwasser nicht zu besorgen.
- 6.5 Allerdings ergaben sich über Georadarmessungen Hinweise auf zwei verbliebene unterirdische Tanks im nördlichen Teil des Areals. Hier sollte ein Ausbau der Tanks unter bodengutachterlicher Begleitung erfolgen, da punktuelle Einträge über frühere Befüllschäden oder Tankundichtigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Hinweise auf flächige Belastungen traten allerdings nicht auf. Der Erdtank östlich des ehemaligen Tankstellengebäudes wurde vermutlich im Zuge des Neubaus entfernt.
- 6.6 Bei der Beurteilung des Wirkungspfad Boden → Mensch traten im Bereich der geplanten Kinderspielfläche zwischen 30 und 60 cm Tiefe Überschreitungen der Prüfwertvorschläge für Benzo(a)pyren auf. Wie bereits dargelegt, sieht die zuständige Behörde auf Kinderspielflächen eine Kontaktmöglichkeit bis in eine Tiefe von 60 cm als nicht ausgeschlossen. Sofern der Kinderspielplatz realisiert werden soll, empfehlen wir deshalb einen Bodentausch bis 60 cm Tiefe, um eine Gefährdung über PAK-Gemische sicher auszuschließen.
- 6.7 Die orientierende abfalltechnische Untersuchung ergab für den oberen Meter im Bereich des geplanten Aushubs erhöhte Gehalte an Arsen und PAK und führte zu einer Einstufung in die Einbaukategorie Z 1.2 gem. LAGA TR Boden. Der Arsengehalt stammt offensichtlich von eingebrachtem Porphyrschotter, der PAK-Gehalt von Bauschutt- und Schlacke Beimengungen.



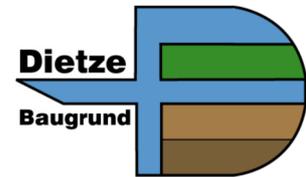
- 6.8 Bei den anstehenden Aushubarbeiten ist die anfallende Auffüllung ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 6.9 Sofern die o.g. Einschränkungen für den Bereich der geplanten Kinderspielfläche berücksichtigt werden, kann die vorgesehene Bebauung und Nutzung u.E. ohne weitere Auflagen umgesetzt werden.
- 6.10 Das vorliegende Gutachten beruht auf den Erkenntnissen einer stichprobenartigen Untersuchungsmethode. Kontaminationen in nicht untersuchten Bereichen oder punktuelle Einträge können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse zu den Baugrunduntersuchungen werden in einem separaten Bericht vom Büro Dietze Geoconsulting vorgelegt.

Hirschberg,



# Dietze Geoconsulting

Dipl.-Geologe Frank Dietze, Pfauenweg 3, 69123 Heidelberg  
hydrogeologie.dietze@t-online.de / Tel.: 0152/02095208



**BV NEUBAU MFH  
BERGSTRASSE 147, FLST.NR. 4789/27  
69469 WEINHEIM**

## **G e o t e c h n i s c h e s   G u t a c h t e n**

Projektnr.: 10122  
Bearbeiter: Dipl.- Geologe F. Dietze  
Datum: 16.02.2022  
Auftraggeber: Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim

# Dietze Geoconsulting

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	3
<b>2</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>	3
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Bauvorhabens</b>	3
<b>4</b>	<b>Geologie - Hydrogeologie - Hydrologie</b>	4
<b>5</b>	<b>Untersuchungsumfang und Untergrundaufbau</b>	4
<b>6</b>	<b>Baugrundbeschaffenheit</b>	6
<b>6.1</b>	<b>Homogenbereiche</b>	6
<b>6.2</b>	<b>Bodenkennwerte</b>	7
<b>6.3</b>	<b>Erdbebengefährdung</b>	8
<b>7</b>	<b>Gründungs- und Ausführungshinweise</b>	8
<b>7.1</b>	<b>Gründungshinweise</b>	8
<b>7.2</b>	<b>Ausführungshinweise</b>	10
<b>8</b>	<b>Abschließender Hinweis</b>	11

## ANLAGENVERZEICHNIS

<b>Anlage 1:</b>	Übersichtsplan
<b>Anlage 2a:</b>	Lageplan
<b>Anlage 2b:</b>	Schichtenverzeichnisse und Sondierprofile nach DIN 4023
<b>Anlage 3:</b>	Grundbruch- und Setzungsberechnungen

# Dietze Geoconsulting

## 1 EINLEITUNG

Für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) auf der Flst.Nr. 4789/27 in der Bergstraße 147, 69469 Weinheim soll ein Baugrundgutachten erstellt werden. Das Büro Dietze Geoconsulting wurde über das Hydrogeologische Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH von der Stadt Weinheim – Amt für Stadtentwicklung – mit der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung beauftragt. Das Bauvorhaben (BV) liegt im Norden von Weinheim, auf TK 25 Blatt 6418 Weinheim, mit den mittleren UTM-Koordinaten Ost: 475832 und Nord: 5489992 (Anlage 1).

## 2 VERWENDETE UNTERLAGEN

Zur Planung und Durchführung der Baugrunduntersuchung und zur Gründungsberatung wurden von dem Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- [U1]: Lageplan, Maßstab: 1 : 200, erstellt vom Architektur & Ingenieurbüro Michael Knapp, Mannheim, Stand: 10.06.2021
- [U2]: Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und DG, Maßstab: 1 : 100, erstellt vom Architektur & Ingenieurbüro Michael Knapp, Mannheim, Stand: 08.06.2021
- [U3]: Schnitt, Maßstab: 1 : 100, erstellt vom Architektur & Ingenieurbüro Michael Knapp, Mannheim, Stand: 08.06.2021
- [U4]: Ansichten Ost, Nord, West, Maßstab: 1 : 100, erstellt vom Architektur & Ingenieurbüro Michael Knapp, Mannheim, Stand: 10.06.2021
- [U5]: Visualisierung, Maßstab: 1 : 100, erstellt vom Architektur & Ingenieurbüro Michael Knapp, Mannheim, Stand: 08.06.2021

## 3 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Das BV sieht die Errichtung eines nicht unterkellerten MFH mit 4 Vollgeschossen vor. Das MFH wird 5 Wohneinheiten besitzen. Das Erdgeschoss (EG) wird neben Lager- und Nutzräumen auch als Garage mit 4 Pkw-Stellplätzen genutzt. Die Zufahrt erfolgt von Westen über die Alte Landstraße. Die Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB EG) kommt auf 109,20 m ü. NN zum Liegen. Das BV wird

## **Dietze Geoconsulting**

eine Länge von 25,65 m und eine maximale Breite von 12,1 m besitzen. Südlich des MFH ist die Anlegung eines weiteren Pkw-Stellplatzes, in Form eines Carports, sowie eines Kinderspielplatzes geplant.

Zum Zeitpunkt der Untergrunduntersuchungen ist das Grundstück im im südlichen Bereich mit einem unterkellerten Bestandsgebäude bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend mit Pflastersteinen versiegelt. Die Geländeoberkante (GOK) kommt im Mittel auf ca. 109,5 m ü. NN zum Liegen.

### **4 GEOLOGIE – HYDROGEOLOGIE – HYDROLOGIE**

Der Untersuchungsstandort befindet sich zwischen Verwerfungszonen der östlichen Grabenschulter im Bereich von quartären Füllungen des Oberheingrabens aus bindigen, fein- bis grobklastischen Böden, die jungtertiäre Tonmergelsteine und kristallines Grundgebirge in unbekannter Mächtigkeit überlagern.

In den Sondierungen wurde weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen. Der Oberste GW-Leiter befindet sich quartären Sand- und Kiesablagerungen des „Oberen Kieslagers“ in über 10 m Tiefe. Gemäß der am nächsten gelegenen GW-Messstelle (FP 16), ca. 130 m westlich des Untersuchungsstandortes, befinden sich die aktuellen GW-Stände ca. 13,3 m unter GOK. Ein Höchstwasserstand wurde am 11.02.2003 mit 95,72 m ü. NN gemessen. Dies entspricht einer Tiefe von ca. 11,4 m unter GOK im Bereich des Baufeldes. Für das BV kann damit ein Bemessungswasserstand von 98,5 m ü. NN angesetzt werden. Die GW-Fließrichtung erfolgt generell von Osten nach Westen.

Das BV befindet sich in keiner behördlich festgelegten Wasserschutzgebietszone.

### **5 UNTERSUCHUNGSUMFANG UND UNTERGRUNDAUFBAU**

Zur Erkundung des Untergrundaufbaus wurde die Baugrunduntersuchung am 14.01.2022 durchgeführt. Bei trockener Witterung wurden 4 Rammkernsondierungen (RKS) mit einer maximalen Tiefe von 8,0 m unter GOK abgeteuft.

## **Dietze Geoconsulting**

Die Sondieransatzpunkte der RKS können der Anlage 2a entnommen werden. Die Sondieransatzpunkte sind in Lage und Höhe eingemessen. Die angetroffenen Bodenschichten wurden von dem Hydrogeologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH nach geologischen und bodenmechanischen Gesichtspunkten gemäß DIN 4022 beschrieben und nach DIN 4023 zeichnerisch dargestellt (Anlage 2b).

Der Untergrund kann demnach in folgende Homogenbereiche unterteilt werden:

### **Auffüllungen grobklastisch**

Unterhalb der Pflasterdecke treten anthropogene Auffüllungen aus grauen Sanden, Kiesen und Steinbruch auf, die Bereichsweise größere Anteile an Bauschutt (Ziegelbruch, Betonbruch, Schlacke) beinhalten. Die Auffüllungen reichen bis 1,1 – 1,7 m Tiefe, sind nicht verdichtet und besitzen durchweg eine lockere bis sehr lockere Lagerung.

### **Auffüllungen bindig**

Ab 1,1 – 1,7 m Tiefe bis maximal 2,8 m Tiefe treten bindige Auffüllungen aus tonigen und feinsandigen Schluffen auf, die geringe Anteile an Bauschutt beinhalten. Die Schluffe besitzen eine grünbraune Farbe und eine überwiegende weiche bis steife Konsistenz.

### **Schluff**

Unterhalb der Auffüllungen treten grünbraune bis braune Schluffe mit feinsandigen und tonigen Anteilen auf (Löss/-lehm). Die Konsistenzen der Schluffe variieren dabei zwischen weich bis steif.

### **Feinsand, stark schluffig**

Im Liegenden treten ab ca. 4,2 – 4,5 m Tiefe bis zu den Endteufen Ablagerungen aus braunen bis hellbraunen Feinsand mit schluffigen bis stark schluffigen Anteilen auf. Die Feinsande besitzen eine mitteldichte Lagerung, die bindigen Anteile eine steife Konsistenz.

Die erschlossenen Böden werden durchweg als erdfeucht angesprochen und es wurden, mit Ausnahme der in den Auffüllungen beschriebene Mineralischen Fremdbestandteilen, keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Die Untergrundverhältnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

# Dietze Geoconsulting

Bohrungen	Höhe in m ü. NN	Tiefe	Homogenbereiche			
			Auffüllungen Grob	Auffüllungen Schluff	Schluffe	Feinsande
RKS 1	109,41	6,0 m	GOK – 1,7 m	1,7 – 2,5 m	2,5 – 4,2 m	4,2 – 6,0 m
RKS 2	109,69	2,0 m	GOK – 1,2 m	1,2 – 2,0 m	-	-
RKS 3	109,68	8,0 m	GOK – 1,6 m	1,6 – 2,8 m	2,8 – 4,5 m	4,5 – 8,0 m
RKS 4	109,62	6,0 m	GOK – 1,1 m	1,1 – 2,3 m	2,3 – 4,4 m	4,4 – 6,0 m
S 1	109,60	1,0 m	GOK – 1,0 m	-	-	-

**Tabelle 1:** Zusammenstellung der Untergrundverhältnisse von RKS 1 bis 4 im Bereich des Baufeldes vom 14.01.2022

## 6 BAUGRUNDBESCHAFFENHEIT

### 6.1 HOMOGENBEREICHE

Die im Baufeld aufgeschlossenen Bodenschichten, die in Kapitel 6 anhand der Feldbefunde beschrieben wurden, werden in den nachfolgenden Tabelle 2 unter Zugrundelegung des Konzepts der Homogenbereiche gemäß DIN 18300, Ausgabe August 2015, geotechnisch näher beschrieben.

Homogenbereich	A	B
<b>Geologische Bezeichnung</b>	<b>Auffüllungen, Kies, Sand, Steine</b>	<b>Auffüllungen Schluff, Schluff, Feinsand</b>
<b>Verbreitung</b>	flächig	flächig
<b>Schichtmächtigkeit / Niveau Schichtunterkante</b>	GOK bis 1,7m / -	- / 1,7 – 8,0 m
<b>Beschreibung nach DIN 4023</b>	Fein- bis Grobsand, Kies, Steine, sandig, schluffig, MFB	Schluff, tonig, feinsandig, schwach kiesig, Feinsand, stark schluffig
<b>Steinanteil <math>63 \leq d \leq 200</math> mm</b>	$\leq 10$ Ma-%	-
<b>Blockanteil <math>200 \leq d \leq 630</math> mm</b>	-	-
<b>Farbe</b>	grau, hellgrau	hellbraun, braun, grünbraun, olive
<b>Dichte</b>	1,6 – 1,8 t/m <sup>3</sup>	1,8 – 2,0 t/m <sup>3</sup>
<b>Konsistenz / Konsistenzzahl <math>I_c</math></b>	-	weich-steift / 0,5 – 1
<b>Wassergehalt <math>w_n</math></b>	ca. 10 – 15 Ma-%	ca. 15 – 25 Ma-%
<b>Plastizitätszahl <math>I_p</math></b>	keine Angabe	keine Angabe

# Dietze Geoconsulting

Homogenbereich	A	B
Lagerungsdichte $I_D$	(sehr) locker / 0 – 0,3	mitteldicht / 0,3 – 0,5
Undrainierte Scherfestigkeit $c_u$	-	15 – 100 kN/m <sup>2</sup>
Organische Anteil	-	-
Bodengruppe n. DIN 18196	[SW] / [GW] / [GU]	[UL] / [UM] / UL / UM / SU*
Bodenklasse n. alter DIN 18300	3	4
Frostempfindlichkeitsklasse n. ZTVE-Stb 09	F 3	F 3
Durchlässigkeitsbeiwert $k_f$	$10^{-3} - 10^{-5}$ m/s	$10^{-5} - 10^{-8}$ m/s

**Tabelle 2:** Charakterisierung des Baugrunds nach Homogenbereichen

## 6.2 BODENKENNWERTE

Für die geotechnisch relevanten Bodenschichten werden in der folgenden Tabelle 3 Bodenkenngrößen angegeben. Die angegebenen Werte stellen charakteristische Werte dar, die aus Literatur- und Erfahrungswerten abgeleitet sind.

Bodenart	Wichte	Wichte unter Auftrieb	Scherparameter		Steifemodul
	$\gamma_k$ [kN/m <sup>3</sup> ]	$\gamma'_k$ [kN/m <sup>3</sup> ]	Reibungswinkel $\phi'_k$ [°]	Kohäsion $c'_k$ [kN/m <sup>2</sup> ]	$E_{s,k}$ [MN/m <sup>2</sup> ]
<b>Auffüllungen</b> Sand, Kies, locker Schluff, weich-steif	16,0 – 16,5 18,0	8,0 – 8,5 9,5	30,0 22,5 – 27,5	- 0 – 2	5 – 25 3 – 7
<b>Schluff</b> Schluff, weich-steif	17,5 – 18,5	9,0 – 10	22,5 – 27,5	0 – 2	5 – 12
<b>Feinsand</b> Feinsand, stark schluffig	18,5	10,0	27,5	2	15 – 30

**Tabelle 3:** Bodenkennwerte

# Dietze Geoconsulting

## 6.3 ERDBEBENGEFÄHRDUNG

Der Projektstandort gehört gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg, M 1:350.000, Innenministerium Baden-Württemberg, 2005, zu der Erdbebenzone 1, sowie zur Untergrundklasse R. Außerdem kann bei einer Gründung über den bindigen Böden die Baugrundklasse C angesetzt werden.

## 7 GRÜNDUNGS- UND AUSFÜHRUNGSHINWEISE

### 7.1 GRÜNDUNGSHINWEISE

#### **Beschreibung des Baugrundes und Gründungsempfehlung**

Die im Bereich des Baufeldes auftretenden Auffüllungen sind nur gering konsolidiert und stellen einen schlechten Baugrund mit hohem Setzungspotenzial dar. Die im Liegenden natürlich gewachsenen Schluffe weicher bis steifer Konsistenz stellen einen schlechten bis mäßigen Baugrund mit ebenfalls erhöhtem Setzungspotential dar. Die ab ca. 4,5 m auftretenden Feinsande mit stark schluffigen Anteilen stellen einen mäßigen Baugrund mit mittleren Setzungspotenzial dar.

Bei einer Flachgründung des nicht unterkellerten MFH auf einer lastverteilenden Bodenplatte ist ein tiefgreifender Bodenaustausch bis ca. 2 m unter UK Bodenplatte nötig, um die anthropogenen Auffüllungen auszuheben und durch gut tragfähiges Bodenmaterial zu ersetzen.

Zur Stabilisierung des Baugrundes kann z. B. Grobschotter (sogenannte Schroppen) bis 0,5 m unterhalb UK Bodenplatte verwendet werden. Dieser sollte dabei lagenweise eingebaut (Schüttungshöhe ~0,3 m) und verdichtet werden. Für die oberen 0,5 m ist frostsicherer Schotter (sogenanntes KFT-Material), z. B. der Körnung 0/32 oder 0/45 mm mit einem Feinkornanteil  $d < 63 \mu\text{m}$  von maximal 5 Ma.-% lagenweise einzubauen (~15 cm) und zu verdichten. Auf der Oberkante Tragschicht ist ein Verdichtungswert im statischen Plattendruckversuch von  $E_{v2} \geq 80 \text{ MPa}$  ( $E_{v2} \cdot E_{v1} \leq 2,5$ ) zu erreichen.

Das BV befindet sich in der Frosteinwirkzone I, wodurch eine frostsichere Gründung bis in 0,8 m Tiefe nötig wird.

#### **Gründung des MFH auf Bodenplatte**

Für die Gründung des Gebäudes auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte nach Einbau des oben beschriebenen Schotterpolsters wurde eine Setzungsberechnung in den charakteristischen Punkten

## Dietze Geoconsulting

gemäß DIN 4018 durchgeführt, die in Anlage 3 dokumentiert ist. Danach ergibt sich bei einer angenommenen mittleren charakteristischen Sohlpressung von  $80 \text{ kN/m}^2$  (Hinweis: Bei der mittleren Sohlpressung handelt es sich nicht um die zulässige Bodenpressung bzw. den aufnehmbaren Sohldruck, sondern um den Quotienten aus den Gesamtlasten dividiert durch die Fläche der Bodenplatte) rechnerisch eine mittlere Setzung in den charakteristischen Punkten von ca. 2 cm. Bei einer Bemessung der Bodenplatte nach dem Bettungsmodulverfahren ergibt sich hieraus ein Bettungsmodul von ca.

$$k_s = 80 \text{ kN} / 0,0018 \text{ m}^3 = 4.444 \text{ kN/m}^3 \approx 4,4 \text{ MN/m}^3$$

Für die tragende Bodenplatte können dabei Kantenpressungen von  $140 \text{ kN/m}^2$  (charakteristischer Wert) zugelassen werden.

### **Gründung des MFH auf Rüttelstopfsäulen**

Alternativ zu der oben beschriebenen Gründung, die mit einem erheblichen Bodenaustausch verbunden ist, kann eine Gründung des BV z. B. auch auf Rüttelstopfsäulen erfolgen. Hierbei werden Säulen aus Kies oder Schotter durch eine Rüttelstopfverdichtung hergestellt, die bis auf die Feinsande in ca. 4,5 – 5 m Tiefe geführt werden. Auf den Feinsanden kann eine zulässige Sohlpressung (bzw. aufnehmbarer Sohldruck) von ca.  $250 \text{ kN/m}^2$  bzw. ein Bemessungswerte des Sohlwiderstands  $\sigma_{R,d}$  nach EC-07 (ermittelt aus dem 1,4-fachen der zulässigen Bodenpressung und danach abgerundet) von  $350 \text{ kN/m}^2$  angesetzt werden.

### **Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile**

Ein Einfluss des Grundwassers auf das BV nicht zu erwarten. Jedoch kann saisonal und witterungsbedingt zu einer Anstauung von Sickerwasser in den bindigen Böden kommen. Aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse (stauend wirkende Böden) ist das Bauwerk gegen den Lastfall "Aufstauendes Sickerwasser" im Sinne der bisher angewandten DIN 18 195 zu schützen. Alternativ kann auch die Ausführung von Bodenplatte und Wänden in WU-Beton erfolgen.

Gemäß der neu eingeführten DIN 18533-1: 2017-07 ist bei einer Abdichtung für Bauwerks-einbindetiefen von max. 3 m die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E zugrunde zu legen.

Alternativ können Abdichtungsarbeiten gemäß DIN 18533-1, Klasse W1.2-E (Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatte und Wänden mit Dränung) in Verbindung mit einer Drainage gemäß DIN 4095 geplant werden.

# Dietze Geoconsulting

Bei Ausführungen von Drainagen ist zu beachten, dass eine Drainage nach der Inbetriebnahme regelmäßig über vorzusehende Revisionsmöglichkeiten zu warten ist, um ihre Funktionsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen.

## 7.2 AUSFÜHRUNGSHINWEISE

### Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten sollten bei feuchter Witterung nur bis +0,30 m bzgl. Oberkante Bodenabtrag bzw. Planum ausgeführt werden, da die anstehenden bindigen Böden schon bei geringer Wassergehaltsänderung in weiche bis breiige Konsistenz übergehen können und ihre Tragfähigkeit verlieren. Dazu besitzen die Böden wasserstauende Eigenschaften. Bei nasser Witterung besteht die Gefahr, dass sich Niederschlagswasser in der Baugrube aufstaut. In diesem Fall ist eine offene Wasserhaltung einzurichten. Dabei sollte über Drainagegräben und Pumpensümpfe, die in den Arbeitsräumen angelegt werden, das Niederschlagswasser gefasst und über Tauchpumpen abgepumpt werden.

### Anlegen von Baugruben, Geländeauffüllungen und Rückverfüllen von Arbeitsräumen

Bei einem Bodenaustausch bis in  $\geq 2$  m Tiefe wird aus Platzgründen ein senkrechter Grubenverbau (z. B. Berliner Verbau oder Spundwände) der Baugrubenwände erforderlich, da Baugruben und Bodenabgrabungen ohne Verbau mit einer Tiefe von mehr als 1,25 m aufgrund der vorhandenen Auffüllungen aus kiesigen und bindigem Material weicher Konsistenz gemäß DIN 4124 unter einem Winkel  $\beta \leq 45^\circ$  zu böschen sind. Dabei sollte ein mindestens 0,6 m breiter Streifen vom Böschungskopf lastfrei gehalten werden.

Zum Wiedereinbau in die Arbeitsräume empfiehlt sich der Einbau gut verdichtbaren Materials der Bodengruppen GU, GU, GE, GI, GW, SU, SU\*, SE, SI, SW oder vergleichbaren Recyclingmaterials, um eine ausreichende Verdichtung zu erhalten.

### Oberbau der Zufahrt und Pkw-Stellplatz

Für die Ausbildung des Oberbaus der Zufahrt und dem Pkw-Stellplatz (Carport) sollten die Vorgaben der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012 (RStO 12) der Planung zugrunde gelegt werden. Diese sehen gemäß Tabelle 6 bei einer Belastungsklasse von

## Dietze Geoconsulting

Bk0,3 und F 3 Böden in der Frosteinwirkzone I einen frostsicheren Oberbau von 0,5 m vor. Der Aufbau des Oberbaus ergibt sich bei einer vorgesehenen Bauweisen mit Pflasterdecke aus Tafel 3 der RStO 12.

- 8 cm Pflaster und 4 cm Sandbett
- 38 cm frostsichere Schotterschicht

Für das Frostschutz- und Tragschichtmaterial kann z. B. Schotter oder Recycling-Material der Körnung 0/32 mm mit einem Feinkornanteil  $d < 63 \mu\text{m}$  von maximal 5 Gew.-% zur Verwendung kommen. Auf der OK Tragschicht sollte nach Abschluss der Verdichtungsarbeiten der Verdichtungserfolg durch statische oder dynamische Plattendruckversuche überprüft werden. Dabei ist ein Verdichtungswert von  $E_{v2} \geq 100 \text{ MPa}$  ( $E_{v2}:E_{v1} \leq 2,5$ ) nachzuweisen (statisch).

Um die Verdichtungswerte für die Schottertragschicht sicher zu erreichen sollte das Erdplanum ein Verformungsmodul im statischen Lastplattendruckversuch von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MPa}$  erreichen. Wird dieser Wert aufgrund aufgeweichter Böden im Gründungsbereich nicht erreicht wird ein zusätzlicher Bodenaustausch von ca. 20 cm und der Einbau von Schotter zur Untergrundverbesserung empfohlen.

### 8 ABSCHLIESSENDER HINWEIS

Sollten andere Gründungsvarianten bzw. Gründungstiefen, als die im Gutachten beschriebenen realisiert werden, wird um eine umgehende Benachrichtigung gebeten. Die getroffenen Angaben und Empfehlungen basieren auf den in Anlage 2b dokumentierten Aufschlüssen, die eine punktuelle Aufnahme der Situation darstellen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodenverhältnisse beim Auffahren des Baufelds örtlich signifikant hiervon abweichen können.

Bei Unklarheiten in Bezug auf dieses Gutachten wird um umgehende Benachrichtigung gebeten.



Frank Dietze

- Dipl.-Geologe -



Hirschberg, den 17.05.2022

Stadt Weinheim  
Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstr. 9  
69469 Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich "Bergstraße 147"

Sehr geehrter Herr Henn,

anbei sende ich Ihnen in Abstimmung mit der Eigentümerin und Bauherrin, der RS Immobilien und Projektentwicklung GmbH, Weinheim, die aktuellen Ergebnisse der Untersuchungen der Baumaßnahme Bergstr. 147, Weinheim, Flurstück 4789/27. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für eine zügige Projektfortführung des o.g. Bebauungsplanverfahren und der damit verbundenen Auslegung der Planungsunterlagen im Rahmen der Offenlage stellen wir Ihnen die aktuellen Daten als Ergänzung des Ihnen vorliegenden Gutachtens "Weinheim, Bergstraße 147, Altstandort Tankstelle Ramp, Objekt-Nr.: 4600" [4] zur Verfügung.

Das Areal ist als Altstandort „Tankstelle Ramp“ im Altlasten- und Bodenschutzkataster verzeichnet. Genaue Erkenntnisse über Anzahl und Verbleib von unterirdischen Lagertanks liegen nicht vor [2]. Es sind keine Hinweise auf ordnungsgemäße Reinigung und Stilllegung vorhanden [1]. Zwei Voruntersuchungen, eine Gefahrverdachtserforschung 2011 durch Töniges [3] sowie eine umwelt- und abfalltechnische Untersuchung durch unser Büro im Jahr 2022 [4], ergaben keine Hinweise auf einen relevanten Schadstoffeintrag in den Boden. Allerdings zeigten Georadarmessungen im Rahmen der Untersuchung 2022 Hinweise auf unterirdische Tanks im Norden des Flurstücks.

Bei der Anlegung von Suchschürfen durch die Fa. Edmund Krauß Baulogistik GmbH, Ladenburg war im März 2022 ein Erdtank im nordwestlichen Bereich des o.g. Areals angetroffen worden (s. Lageplan in Anlage 1). Der 8.000 l-Tank lag ca. 1,5 m unter der Geländeoberfläche und war offensichtlich mit Sand verfüllt. Der Tankinhalt (Füllsand) wies einen starken Geruch nach Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bzw. aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) auf.

Bei der weiteren Freilegung dieses Tanks durch die Fa. Krauß in KW 14-2022 wurde östlich davon ein weiterer Erdtank (Tank Ost, s. Lageplan) entdeckt, der ca. 1 m in das Flurstück hineinreicht und ähnliche Ausmaße wie der westliche Tank zeigt. Der Großteil dieses Tanks erstreckt sich jedoch unter den öffentlichen Gehweg bzw. die B 3, die östlich an das Flurstück anschließen, so dass eine



weitere Freilegung durch den Bauherrn sowie genauere Aussagen über Begrenzung und Dimension nicht möglich sind. Auch dieser Tank ist vermutlich mit Sand verfüllt.

Nach Entfernung der oberen Hälfte westlichen Erdtanks wurde in KW 14 und 15-2022 die Tankfüllung (Sand) durch die Erdbaufirma ausgebaggert und in Containern für die ordnungsgemäße Entsorgung bereitgestellt. Dieser Füllsand wies sehr hohe Gehalte an BTEX auf. Anschließend wurde der Tank von der Fachfirma F.K.M. Buster Altöl- und Reststoff-Entsorgung GmbH, Mannheim abgesaugt und gereinigt.

Der Ausbau der gereinigten unteren Tankhälfte erfolgte am 12.04.22 unter gutachterlicher Aufsicht. Im Rahmen des Ausbaus erfolgte auch das Auskoffern auffälliger Bodenschichten im Bereich der Tanksohle. Dieses Aushubmaterial wies einen aromatischen Geruch auf, wurde ebenfalls separiert und in Containern für den Abtransport bereitgestellt. Die Deklarationsanalytik zeigte erhöhte Gehalte an BTEX und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die aus der Tankummantelung stammen.

Aus technischen Gründen verblieb der östliche Erdtank vor Ort. Der größte Teil des Tanks liegt außerhalb des Flurstücks und somit der Zuständigkeit des Bauherrn. Im betroffenen Gehwegbereich befindet sich zudem eine umfangreiche unterirdische Infrastruktur.

Nach Fertigstellung des Aushubs wurde durch den Unterzeichner die freigelegte Grube begutachtet. Die fertiggestellte Grube zeigte keine Auffälligkeiten.

Aus dem Sohlbereich (Sohlbereich Tank Ost) und von den Grubenwänden (Wand Nord/3,2-4 m; Wand West/3,6-4 m) wurden Proben entnommen. Auch aus dem freigelegten Sohlbereich des unter der B 3 liegenden Erdtanks wurde eine Probe (Sohle Tank Ost) entnommen.

Die entnommenen Proben wurden auf MKW, PAK und BTEX untersucht (s. Anlage 2). In den Proben waren keine MKW oder BTEX messbar. Bei PAK zeigten sich in der freigelegten Grube ebenfalls keine Auffälligkeiten. Die Belastungen über den Erdtankbetrieb wurden somit vollständig auf dem Flurstück entfernt.

Für die Entsorgungsplanung des bei der Baumaßnahme anfallenden Aushubs wurden durch die Erdbaufirma in KW 13 und KW 15-2022 Baggerschürfe im südlichen und mittleren Teil des Flurstücks angelegt. Dabei wurde bis ca. 2 m u. GOK Auffüllung mit einem hohen Anteil an Bauschutt sowie Schlacken angetroffen. Die vom Unterzeichner entnommenen Proben wiesen erhöhte Gehalte an Arsen (Sch 1+2+3/0-2 m) bzw. PAK (Schurf HW 1) in der Auffüllung auf, die eine Einstufung der Auffüllung in die Einbaukategorie Z 2 gem. LAGA TR Boden 2004 bzw. VwV Boden bedingen (s. Anlage 3).

Bei der Voruntersuchung vom Februar 2022 waren im oberen Meter der Auffüllung im nördlichen Teil deutlich geringere Anteile an Bauschutt und Schlacken beobachtet worden. Eine Mischprobe



des oberen Meters ergab leicht erhöhte Gehalte an PAK und Arsen. Hier war eine Einstufung in Z 1.2 gem. LAGA TR Boden 2004 bzw. VwV Boden möglich.

Aufgrund des ermittelten Schadstoffgehalts besteht für die Auffüllung Entsorgungsrelevanz.

Von Seiten der RS Immobilien und Projektentwicklung GmbH kann aus bautechnischer Sicht der Erdtank verbleiben. Zu klären ist allerdings eine dadurch bedingte Wertminderung des Flurstücks, da die zuständige Behörde bei Verbleib des Erdtanks gegebenenfalls keine Altlastenfreiheit für das gesamte Flurstück geben kann [1]

#### Verwendete Unterlagen

- [1] BAK-Datenblatt für Obj.-Nr. 04600-000 mit aktueller Bewertung des schutzgutbezogenen Handlungsbedarfs vom 13.05.2022
- [2] Arcadis Trischler und Partner GmbH (2002): Erweiterte Historische Erhebung Tankstelle Ramp, Bergstr. 147, Weinheim, Flächendeckende Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (Nord), April 2002
- [3] Töniges GmbH (2011): AS „Tankstelle Ramp, Bergstr. 147“, Gemarkung Weinheim, Objekt.Nr. 4600, Maßnahmen zur Gefahrverdachtserforschung im Rhein-Neckar-Kreis, November 2011
- [4] Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (2022): Weinheim, Bergstraße 147, Altstandort Tankstelle Ramp, Objekt-Nr.: 4600, Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung, Februar 2022

#### Anlagen

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Sohl- und Wandproben
- Anlage 3 Tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Deklarationsanalytik

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. R. Mayer (Dipl.-Geogr.)

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Bildung und Sport**

Geschäftszeichen:

**40-TIS**

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

**079/22**

Datum:

02.05.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ortschaftsrat Rippenweier	Ö	Anhörung	31.05.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Namensgebung Grundschule Rippenweier

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, der Grundschule Rippenweier mit Wirkung zum 01.09.2022 den Namen „Grundschule am Apfelbach, Weinheim-Rippenweier“ zu geben.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Amt 40

## **Bisherige Vorgänge:**

Keine

## **Beratungsgegenstand:**

Nach § 24 Schulgesetz Baden-Württemberg (SchG) gibt der Schulträger jeder öffentlichen Schule einen Namen, der die Schulart und den Schulort angibt und die Schule von den anderen am selben Ort bestehenden Schulen unterscheidet.

Die Schulgemeinschaft der Grundschule Rippenweiler ist anlässlich des Jubiläums zum 50-jährigen Bestehen des Schulgebäudes im Schuljahr 2020/21 an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, die Schule „Grundschule am Apfelbach, Weinheim-Rippenweiler“ zu benennen. Durch die Pandemie bedingt war es nicht möglich, das Schuljubiläum gebührend zu feiern, weshalb auch die Namensgebung verschoben wurde. Seit der Benennung der Grundschule im Ortsteil Lützelsachsen nach Hans-Joachim-Gelberg im Jahr 2014, ist die Grundschule Rippenweiler die einzige Weinheimer Schule ohne eigenen Namen. Zum Schuljahresbeginn 2022/23 soll die Schule nun ebenfalls einen Namen bekommen.

Der Weinheimer Ortsteil Rippenweiler besteht aus den drei Ortschaften Rippenweiler, Rittenweiler und Heiligkreuz. Die Kinder dieser Ortschaften besuchen gemeinsam die Grundschule Rippenweiler. Diese befindet sich in einer sehr naturnahen Umgebung am Waldrand in Rittenweiler. Unweit der nördlichen Grenze des Schulgeländes befindet sich das Bachbett des Apfelbachs. Dieser entspringt in Rippenweiler und durchfließt auf seinem Weg in die Rheinebene Rittenweiler und Heiligkreuz. Der Apfelbach ist somit ein vereinigendes Symbol für die Kinder der Grundschule Rippenweiler, unabhängig davon in welcher der drei Ortschaften sie wohnen. Gleichzeitig spiegelt er die Verbundenheit zur Natur wider, die den Schulalltag vieler Schülergenerationen geprägt hat.

Da der Name für die Schule von besonderer Bedeutung ist, muss nach § 47 Absatz 3 Nr. 4a SchG die Schulkonferenz angehört werden. Diese hat der Namensgebung in ihrer Sitzung am 27.04.2020 zugestimmt (sh. Anlage 1).

Die Anhörung des Ortschaftsrats findet am 30.05.2022 statt. In der Sitzung des Gemeinderats wird über das Ergebnis berichtet.

Die Schulgemeinschaft bittet den Gemeinderat, die Namensgebung mit Wirkung zum 01.09.2022 zu beschließen.

## **Alternativen:**

Auf eine Namensgebung wird verzichtet. Die Grundschule Rippenweiler trägt weiterhin lediglich die Ortsbezeichnung als offizielle Bezeichnung.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Beschluss der Schulkonferenz

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, der Grundschule Rippenweier mit Wirkung zum 01.09.2022 den Namen „Grundschule am Apfelbach, Weinheim-Rippenweier“ zu geben.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

**Auszug aus dem Protokoll der Schulkonferenz vom 27.04.2020**

Teilnahme: 3 Vertreter aus der Elternschaft, 3 Lehrkräfte

**Top 1:**

Neuer Schulname soll „Grundschule am Apfelbach, Weinheim-Rippenweier“ werden.

Für den neuen Schulnamen stimmten 6 Mitglieder.

Keine Gegenstimme.

Keine Enthaltung.

**Beschluss:** Die Schule soll den Namen „Grundschule am Apfelbach, Weinheim-Rippenweier“ erhalten.

Datum: 28.04.2020      Protokollführerin: A. Schmitt

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Bildung und Sport**

Geschäftszeichen:

**40-TiS**

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

**080/22**

Datum:

22.04.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Änderung der Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grund- und Werkrealschulen der Stadt Weinheim

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Änderungssatzung zur „Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grund- und Werkrealschulen der Stadt Weinheim“ gemäß Anlage 1 zum 01.08.2022.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1 x Amt 40

**Bisherige Vorgänge:**

zuletzt GR/101/06, GR/135/09, GR/136/09, GR/059/10

**Beratungsgegenstand:**

Nach § 25 Schulgesetz (SchG BW) hat jede Grundschule einen Schulbezirk. Gemäß Absatz 2 ist der Schulbezirk das Gebiet des Schulträgers. Wenn in diesem Gebiet mehrere Schulen derselben Schulart bestehen, bestimmt der Schulträger die Schulbezirke.

Die Schulbezirksregelung ist u.a. notwendig, um einen effizienten Einsatz von vorhandenen Lehrkräften und eine gleichmäßige Auslastung vorhandener Schulräume zu gewährleisten.

Eine letztmalige Änderung der Bezirke (Albert-Schweitzer-Schule und Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule) fand in geringem Umfang 2006 statt. Spätere Anpassungen waren redaktioneller Natur (Umwandlung der Hauptschulen in Werkrealschulen) oder bedingt durch Neubaugebiete (Bereich Naturin), die noch keinem Schulbezirk zugeordnet waren.

Die nun zu beschließenden Änderungen sind erneut ausschließlich redaktioneller Natur. Die Grundschule Lützelsachsen trägt seit 2014 den Namen „Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule“ (GR/64/14), die ehemalige Albert-Schweitzer-Schule trägt seit ihrem Umzug in das neue Schulgebäude in der Breslauer Straße 40 den Name „Zweiburgenschule Weinheim, Grundschule“ (GR/040/21) und die Namensgebung „Grundschule am Apfelbach“ für die Grundschule Rippenweier soll in der heutigen Sitzung beschlossen werden. Die Änderungen der Schulnamen erfordern eine entsprechende Anpassung der Satzung in § 2 Absatz 1.

Auf eine Satzungsänderung nach Aufhebung der Adam-Karrillon-Schule und der damit verbundenen Zusammenlegung der beiden Werkrealschulen 2013 wurde mangels Notwendigkeit bislang verzichtet. Die geltenden Regelungen zu den Schulbezirken für die Werkrealschulen § 2 Absatz 2, sollen nun im Zuge der Satzungsänderung entfallen. Darüber hinaus gibt es redaktionelle Anpassungen, um den Begriff „Werkrealschule“ aus der Satzung zu tilgen.

Die Änderungen sollen mit Beginn des Schuljahres 2022/23 am 01.08.2022 in Kraft treten.

**Alternativen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Änderungssatzung zur „Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grund- und Werkrealschulen der Stadt Weinheim“
2	Konsolidierte „Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grundschulen der Stadt Weinheim“

## Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Änderungssatzung zur „Satzung über die Bildung der Schulbezirke für Grund- und Werkrealschulen der Stadt Weinheim“ gemäß Anlage 1 zum 01.08.2022.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister



Aufgrund der §§ 4 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581ff, berichtet S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)[javascript:void\(0\)](#); in Verbindung mit § 25 Abs. 2 Satz 2 des Schulgesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.08.1983 (GBl. S. 397), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233), hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 18.05.2022 folgende Satzung erlassen:

## **SATZUNG**

**zur Änderung der Satzung über die Bildung der Schulbezirke für die Grund- und Werkrealschulen der Stadt Weinheim in der Fassung vom 19.05.2010 beschlossen.**

### **§ 1**

**Die Bezeichnung der Satzung wird wie folgt geändert:**

„Satzung über die Bildung der Schulbezirke für die Grundschulen der Stadt Weinheim“

### **§ 2**

**I. § 1 Abs. 1 wird wie folgt geändert:**

Für jede Grundschule in der Trägerschaft der Stadt Weinheim wird ein Schulbezirk gebildet.

**II. § 2 Abs. 1 Grundschulen, wird wie folgt geändert:**

[...]

Schulbezirk 04 – Zweiburgenschule, Grundschule, Breslauer Str. 40

[...]

Schulbezirk 06 – Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule, Weinheimer Str. 31

[...]

Schulbezirk 09 – Grundschule am Apfelbach, Pestalozzistr. 13

[...]

**III. § 2 Abs. 2 entfällt**

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.08.2022 in Kraft.

Weinheim,

Stadt Weinheim

Der Oberbürgermeister

Manuel Just



## Satzung über die Bildung der Schulbezirke für die **Grundschulen** der Stadt Weinheim vom 18.05.2022

Aufgrund der §§ 4 und 44 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581ff, berichtigt S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) [javascript:void\(0\)](#); in Verbindung mit § 25 Abs. 2 Satz 2 des Schulgesetzes für Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.08.1983 (GBl. S. 397), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233), hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 18.05.2022 folgende Satzung erlassen:

### § 1

- (1) Für jede **Grundschule** in der Trägerschaft der Stadt Weinheim wird ein Schulbezirk gebildet.
- (2) Die Schulbezirke werden innerhalb der Grenzen festgelegt, die sich aus § 2 ergeben.
- (3) Straßen, die bei der Begrenzung der Schulbezirke nach § 2 mit „(+“ gekennzeichnet sind, zählen zum jeweiligen Schulbezirk. Straßen mit dem Zeichen „(-“ stellen lediglich eine Abgrenzung dar und werden dem Schulbezirk nicht zugeordnet.

### § 2

Es werden folgende Schulbezirke festgelegt:

#### (1) Grundschulen

##### Schulbezirk 01 – Pestalozzi-Schule, Schulstr. 5

- Osten: Linie von der Burg Windeck(-) über die Grundelbachstraße zur Judengasse(-), der Hauptstraße bis Haus-Nr. 155(+) und 140(+), des Katzenlaufs(-), der Bodelschwinghstraße(+) und weiter eine Linie zum Geiersberg, außerdem die Gemarkungsgrenze
- Süden: Linie von der Bundesstraße 3 Höhe Einmündung Gewerbestraße(-) in Richtung Osten entlang der Rilkestraße(-), weiter entlang des Klingengewegs(-), bzw. der früheren Gemarkungsgrenze Lützelsachsen
- Westen: Linie von der Ecke Händelstraße(-)/Alte Weschnitz in Richtung Süden entlang der Händelstraße(-), im weiteren Verlauf entlang der Cavillonstraße(-) bis Höhe Gleiwitzerstraße(-), dann entlang der Gleiwitzerstraße(-) bis Klausingstraße(Nr. 1-7 +, Nr. 2 u. 11+13 -), in Richtung Norden bis Höhe Suezkanalweg(+), weiter entlang des Suezkanalwegs bis zur Bahnlinie, anschließend entlang der Bahnlinie Richtung Süden bis zur Zeppelinbrücke, weiter Bundesstraße 3 bis zur Einmündung Gewerbestraße(-), ohne Bergstraße 1 und 3
- Norden: Linie von der Ecke Alte Weschnitz/ Händelstraße(-), entlang der Weschnitz(-) über die Bergstraße, weiter entlang der Birkenauer Talstraße(-) bis zur Gemarkungsgrenze

### Schulbezirk 02 – Waldschule, Weiherweg 8

- Osten: Gemarkungsgrenze  
Süden: Ecke Bodelschwinghstraße(-)/Katzenlauf(+), entlang der Bodelschwinghstraße(-) Richtung Osten und im weiteren Verlauf eine Linie zum Geiersberg  
Westen: Ecke Judengasse(+)/Hauptstraße(-), entlang der Hauptstraße(-) bis Hauptstraße Nr. 155(-), weiter ab Höhe Hauptstraße 142(+) und 157(+) entlang des Katzenlaufs(+) bis zur Bodelschwinghstraße(-)  
Norden: Ecke Judengasse(+)/Hauptstraße(-), entlang der Judengasse(+) über die Grundelbachstraße und im weiteren Verlauf eine Linie zur Wachenburg(-)

### Schulbezirk 03 – Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule, Breslauer Str. 60

- Osten: entlang der Bahnlinie ab Höhe Suezkanalweg(-) Richtung Süden bis zur Zeppelinbrücke, weiter entlang der Bundesstraße 3 bis zur Einmündung Gewerbestraße(-), dann in einer Linie zurück zur Bahnlinie und weiter entlang der Bahn Richtung Süden  
Süden: Gemarkungsgrenze  
Westen: Ecke Birnenstraße(-)/Breslauer Straße, Richtung Osten entlang der Breslauer Straße(+) bis zur Einmündung Fußweg östlich des Stadions(+), entlang dieses Fußwegs, weiter eine Linie westlich der Waidallee(+) sowie Waid(+) und Ofling(+)  
Norden: Ecke Birnenstraße(-)/Breslauer Straße Richtung Osten entlang der Kirschenstraße(+), im weiteren Verlauf entlang der Stahlbadstraße(-) bis zur Einmündung Cavailonstraße(+), entlang der Gleiwitzer Straße(+) Richtung Norden entlang der Klausingstraße(Nr. 1-7 -, Nr. 2 u. 11+13 +) bis Einmündung Suezkanalweg(-) bis zur Bahnlinie im Osten

### Schulbezirk 04 – Zweiburgenschule, Grundschule, Breslauer Str. 40

- Osten/  
Süden: Linie aus Norden kommend entlang der Händelstraße(+) bis Höhe Stahlbadstraße(+), weiter entlang der Stahlbadstraße(+), im weiteren Verlauf entlang der Kirschenstraße(-) bis Einmündung Birnenstraße(+), dann Richtung Osten entlang der Breslauer Straße(-) bis zur Einmündung Fußweg östlich des Stadions(-), weiter eine Linie westlich der Waidallee(-) sowie Waid(-) und Ofling(-)  
Westen: Gemarkungsgrenze  
Norden: frühere Gemarkungsgrenze Sulzbach

### Schulbezirk 05 – Friedrich-Grundschule, Bergstr. 70

- Osten: Gemarkungsgrenze  
Süden: Alte Weschnitz ab Höhe Händelstraße(-), im weiteren Verlauf Richtung Osten entlang der Weschnitz und der Birkenauer Talstraße(+) bis zur Gemarkungsgrenze  
Westen: Linie von der Händelstraße(-), Höhe Alte Weschnitz, nach Norden bis zur Westtangente  
Norden: Westtangente

Schulbezirk 06 – Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule, Weinheimer Str. 31

Der Grundschulbezirk erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtteils Weinheim-Lützelsachsen.

Schulbezirk 07 – Carl-Orff-Schule Sulzbach, Goethestr. 1

Der Grundschulbezirk erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtteils Weinheim-Sulzbach. Im Süden gehört auch das Gebiet bis zur Westtangente zum Schulbezirk.

Schulbezirk 08 – Th.-Heuss-Schule Oberflockenbach, In der Dell 11

Der Grundschulbezirk erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtteils Weinheim-Oberflockenbach (einschließlich Steinklingen und Wünschmichelbach).

Schulbezirk 09 – Grundschule am Apfelbach, Pestalozzistr. 13

Der Grundschulbezirk erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtteils Weinheim-Rippenerweier, ausgenommen Ritschweier.

Schulbezirk 10 – Sepp-Herberger-Schule Hohensachsen, Kaiserstr. 19

Der Grundschulbezirk erstreckt sich auf das Gebiet des Stadtteils Weinheim-Hohensachsen einschließlich Ritschweier.

**[Anmerkung: (2) Werkrealschulen entfällt]**

§ 3

Die Satzung tritt zum 01.08.2022 in Kraft.

Weinheim,

Manuel Just  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-HI**

Beteiligte Ämter:

**Stabsstelle Recht**

Datum:

01.06.2022

Drucksache-Nr.

**086/22**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof,“; Verlängerung des Durchführungszeitraums um drei Jahre bis 31.12.2024

### 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 31.12.2024.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dezernat II  
1 x Amt I 03  
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)  
GR/125/20 vom 11.11.2020 (Sanierungsgebiet; Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 31.12.2021)

## **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), die in der Folge noch zwei Mal verlängert wurde, zunächst bis 31.12.2020 sowie zuletzt bis zum 31.12.2021.

Die bisherigen Verlängerungen des Durchführungszeitraums in 2019 und 2020 erfolgten parallel zu den damals noch laufenden Fördermaßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Förderung ist mit der Umsetzung der letzten Fördermaßnahme (Grünstreifen am ZOB) zwischenzeitlich abgeschlossen worden, aber es gibt aus Sicht der Verwaltung gute Gründe den Durchführungszeitraum über die letzte Frist hinaus weiterlaufen zu lassen.

Der geförderte Teil der Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ ist 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 barrierefreien, besucher- und nutzerfreundlichen ÖPNV-Verknüpfungspunkt 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 wurden weitere Fahrradabstellplätze hergestellt. Die ertüchtigten und neu geordneten Park+Ride-Flächen südlich der Mannheimer Straße wurden Mitte September 2020 für die Öffentlichkeit freigegeben, aktuell findet aus Gründen der besseren Nutzerfreundlichkeit die Umrüstung der Parkautomaten statt.

Die Ludwigstraße und die Straße „Am Hauptbahnhof“ 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 leerstehenden 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“ konvertiert.

Im Dezember 2020 konnte nach langen Vertragsverhandlungen eine 228 m<sup>2</sup> großen Teilfläche von der Deutschen Bahn AG im direkten Omnibusbahnhofsumfeld angekauft werden. Hier wurde im Frühjahr 2021 unmittelbar am ZOB eine Grünfläche mit kleinkronigen Bäumen und Sitzmöglichkeiten hergestellt.

Der geförderte Teil der Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ wurde mit Umsetzung dieser letzten Fördermaßnahme (Grünstreifen am ZOB) abgeschlossen und die Sanierungsförderung daher 2021 schlussgerechnet sowie im Mai 2021 der entsprechende Abschlussbericht zur Förderung erstellt.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es jedoch gute Gründe, den Durchführungszeitraum über die letzte Frist hinaus weiterlaufen zu lassen.

Die Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Am Hauptbahnhof“ sind noch nicht vollständig erreicht, denn unter anderem ist das Bebauungsplanverfahren für einen Teilbereich des Bahnhofsumfelds noch nicht abgeschlossen. Bereits mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet sollte auch die Neuordnung der städtebaulichen Situation auf dem Baugrundstück der Deutschen Bahn AG gegenüber dem Bahnhofsgebäude, mithin der Fläche hinter dem neu angelegten Grünstreifen, geregelt werden. Da hier die schwierige emissionsrelevante Bodensituation zu bewältigen ist und auch das Bodenmanagement der Deutschen Bahn AG tätig werden muss, konnte dieses Ziel noch nicht erreicht werden. Die Deutsche Bahn AG hat auf dem betroffenen Grundstück grundsätzlich ein Baurecht, so dass es für die Umsetzung des Sanierungsziels einer adäquaten Sicherung über die sanierungsrechtlichen Instrumente bedarf, insbesondere das Aufrechterhalten des sanierungsrechtlichen Genehmigungs-vorbehalts und der sanierungsrechtlichen Veränderungssperre, zumindest bis in näherer Zukunft nach Klärung der Altlastenproblematik der Bebauungsplan fertig gestellt werden kann.

Gleiches gilt für die Fläche im südlichen Teil des Sanierungsgebiets, auf welcher die Deutsche Bahn AG ebenfalls über Flächen verfügt, welche bahnbetriebstechnisch nicht mehr genutzt werden. Auch hier steht noch nicht abschließend fest, ob und in welcher Form sich eine Folgenutzung darstellen könnte, so dass die Möglichkeit des Rückgriffs auf die sanierungsrechtlichen Instrumente auch hier wichtig bleibt.

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB kann die Durchführungsfrist durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

Die Durchführungsfrist endete hier zwar zunächst am 31.12.2021. Die Gemeinde kann diese Frist auch nach deren Ablauf verlängern (so auch Stemmler/Hohrmann aaO, S. 2259; vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, Werkstand: 143. EL August 2021, § 142, Rdn. 75c).

Die Verlängerung der Frist steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und ist aus den konkreten Zwecken und Zielen der Sanierung zu begründen. Nach Satz 3 dieser Vorschrift soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

Unterbleibt der Beschluss nach § 142 Absatz 3 Satz 3, ist die Frist länger als 15 Jahre oder wird die Sanierungsfrist nach Ablauf der in Absatz 3 Satz 3 festgelegten Frist nicht verlängert, so berührt dies als solches die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht, jedoch ist andernfalls eine Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB zu prüfen.

Grundsätzlich möglich ist somit ohne direkte Folgeprüfung eine Verlängerung des Durchführungszeitraums bis 31.12.2024. Diese für die noch offenen Themen im Sanierungsgebiet angemessene Frist soll hier ausgeschöpft werden, da gemäß den obigen Ausführungen die Sanierungsziele noch nicht vollständig erreicht wurden und der Stadt die Möglichkeit des Rückgriffs auf die sanierungsrechtlichen Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Neuordnung erhalten bleiben soll.

### **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 oder die Satzung nach § 162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufgehoben wird.

Wenn keine Verlängerung des Durchführungszeitraums erfolgt, können sich Probleme ergeben, wenn sanierungsrechtliche Sicherungsinstrumente erforderlich werden wie etwa der Rückgriff auf die sanierungsrechtliche Veränderungssperre oder der Genehmigungsvorbehalt.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Kosten entstehen durch den vorliegenden Beschluss nicht.

### **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 31.12.2024.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Bürger- und Ordnungsamt**

Geschäftszeichen:

**32.322 - TM**

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

**078/22**

Datum:

27.04.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Rechtsverordnung über die Sperrzeit an der Weinheimer Kerwe vom 12.- 15. August 2022

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Rechtsverordnung.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift

1x Amt 32 32.322 – TM

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Rechtsverordnung über die Sperrzeit an der Weinheimer Kerwe vom 12.- 15. August 2022

Die Volksfestsatzung regelt in § 2 den räumlichen Veranstaltungsbereich und in § 17 Betriebsbeginn und Betriebsende.

Grundsätzlich wird die Veranstaltung nach § 60b Gewerbeordnung (GewO) i.V.m. § 69 GewO durch die Verwaltung als Volksfest nach Ort und Zeit festgesetzt. Die Vorgabe für das Ende der Veranstaltung ist entsprechend der Satzungsregelung durch eine Sperrzeitverordnung festzulegen.

Mit der Änderung der Gaststättenverordnung Baden-Württemberg vom 10.11.2009 wurden die regelmäßigen Sperrzeiten für Gaststättenbetriebe um 2 Stunden täglich verkürzt. Nach § 9 GaststättenVO Bad.-Württ. beginnt die Sperrzeit für Schank- und Speisewirtschaften sowie für Vergnügungsstätten nunmehr um 03.00 Uhr, in der Nacht zum Samstag und zum Sonntag jeweils um 05.00 Uhr. Nach § 18 Gaststättengesetz i.V.m. §§ 1 Absatz 5, 11 Gaststättenverordnung Baden-Württemberg kann bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse die Sperrzeit durch Rechtsverordnung der Gemeinde allgemein verlängert, verkürzt oder aufgehoben werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Sperrzeiten im Kerwebereich wie in der Vergangenheit sowohl für die Innen- als auch für die Außenbewirtung in den Nächten vom 12. auf den 13., vom 13. auf den 14. und vom 15. auf den 16. August 2022 auf 02.00 Uhr sowie in der Nacht vom 14. auf den 15. August 2022 auf 01.00 Uhr durch die vom Gemeinderat zu beschließende Rechtsverordnung festzusetzen.

Die Verlängerung der Sperrzeit für die Innenbewirtung war nach der Einschätzung von Verwaltung und Polizei erforderlich, da ansonsten die Gaststätten und Zeltbetriebe nach vorgenannter Gesetzesänderung im Kerwegebiet in den Innenräumen bis 5.00 Uhr geöffnet haben könnten.

Ein so spätes Kerweende wäre für die betroffenen Anwohner unzumutbar und darüber hinaus für die Einsatzkräfte der Polizei, Feuerwehr und DRK organisatorisch nicht zu bewältigen.

Die Bewirtung im Freien ist aufgrund der zu beachtenden Lärmgrenzwerte grundsätzlich ab 22.00 Uhr, dem Beginn der Nachtruhe, einzustellen bzw. einzuschränken. Die bisherigen Sperrzeitregelungen haben sich weitestgehend bewährt. Jedoch gab es immer wieder abhängig vom Wochentag Irritationen, welche Sperrzeit denn nun für Gasträume und Außenbewirtung gilt.

Für die Weinheimer Kerwe ist das öffentliche Bedürfnis erkennbar, die Sperrzeiten den seither für die Außenbewirtung geltenden Zeiten anzugleichen und für diese besondere Veranstaltung ausnahmsweise entgegen den sonst üblichen Zeiten hinaus anzupassen.

Die Sperrzeit der Außen- und Festzeltbewirtung und die Sperrzeit der Gaststätteninnenräume entspricht der Regelung im Vorjahr.

Damit ergibt sich für die Sperrzeit die klare Regelung, dass der Betrieb sowohl in den Gaststätten selbst als auch in den Bereichen der Außenbewirtung und Festzelten zur gleichen Zeit endet.

Musikdarbietungen und Lautsprecherbetrieb sind nach § 16 Nr. 3b der Volksfestsatzung dabei jeweils eine Stunde früher einzustellen. Die vorgeschlagene Regelung führt auch zu einem einheitlichen Ende der Musikbeschallung während der vier Kerwetage. Die Erfahrungen der letztjährigen Veranstaltung haben die Tendenz erkennen lassen, dass die Lautstärke der Musik wieder zunimmt. Die Lautstärke war jedoch noch im Rahmen des Vertretbaren.

Die Verwaltung schlägt deshalb in Anlehnung an die bisherige Praxis für die Außenbewirtung im Kerwebereich sowohl für die Innen- als auch für die Außenbewirtung in den Nächten vom 12. auf den 13., vom 13. auf den 14. und vom 15. auf den 16. August 2022 die Sperrzeit 02.00 Uhr sowie in der Nacht vom 14. auf den 15. August 2022 die Sperrzeit 01.00 Uhr und den Beschluss der entsprechenden Rechtsverordnung vor.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Rechtsverordnung über die Sperrzeit 2022

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Rechtsverordnung.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

## **Rechtsverordnung**

### **der Stadt Weinheim über die Sperrzeit an der Weinheimer Kerwe vom 12. – 15. August 2022 für den Veranstaltungsbereich der Weinheimer Kerwe**

Aufgrund des § 11 Gaststättenverordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 18.02.1991 (GBl. S. 195; ber. GBl. 1992 S. 227), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2012 (GBl. S. 604, 623), hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 22.06.2022 folgende Rechtsverordnung beschlossen:

#### **§ 1**

Anlässlich der Weinheimer Kerwe vom 12. – 15. August 2022 wird für den Veranstaltungsbereich der Weinheimer Kerwe der Beginn der Sperrzeit für die Innen- und Außenbewirtung der Schank- und Speisewirtschaften und für Zeltbetriebe in den Nächten vom 12. auf den 13., vom 13. auf den 14. und vom 15. auf den 16. August 2022 auf 02.00 Uhr und in der Nacht vom 14. auf den 15. August 2022 auf 01.00 Uhr festgelegt.

#### **§ 2**

Diese Rechtsverordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Weinheim, den 23. Juni 2022

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**II 61 - TH**

Drucksache-Nr.

**087/22**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Bildung und Sport**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

**Personal- und Organisationsamt**

**Tiefbauamt**

**Wirtschaftsförderung**

Datum:

02.06.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

4. Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn),

hier: Erweiterung des Aufgabenbereichs des Zweckverbands um das Angebot oder die Ausschreibung von IT-Dienstleistungsangeboten in Zusammenhang mit der errichteten Infrastruktur

Information zur aktuellen Situation

### Beschlussantrag:

1. Der 4. Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur aktuellen Situation des Breitbandausbaus in Weinheim zur Kenntnis.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift

1 x Amt 61

je 1 x Ämter I 04, 11, 40, 65, 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)

GR 126/20 am 11.11.2020 (Breitbandausbau, Information zur aktuellen Situation, Zweite Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar)

GR 074/21 am 12.05.2022 (Dritte Änderung der Verbandssatzung)

## **Beratungsgegenstand:**

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

Im Gemeinderat soll eine 4. Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar beschlossen werden. Die folgenden Änderungen werden angestrebt:

- Erweiterung des Aufgabenbereichs des Zweckverbands um das Angebot oder die Ausschreibung (Unterstützung von Ausschreibungen) von IT-Dienstleistungsangeboten in Zusammenhang mit der errichteten Infrastruktur.

Die Änderung bedarf der Legitimation durch die Gemeinderäte der Mitgliedskommunen.

Die Stadt Weinheim ist gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2014, wie alle 54 Kommunen des Rhein-Neckar-Kreises und der Rhein-Neckar-Kreis selbst, dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn) beigetreten und hat mit Förderung des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Breitbandinitiative über den Zweckverband die Breitbandanbindung der Ortschaft Oberflockenbach (Oberflockenbach, Steinklingen, Wünschmichelbach) realisiert.

Im Rahmen der ersten Verbandsversammlung am 04.12.2014 wurde die Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar beschlossen. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes High-Speed-Netz Rhein-Neckar ist gem. § 4 Abs. 3 lit. a) der Verbandssatzung zuständig, über Änderungen der Verbandssatzung Beschluss zu fassen.

Die 1. Änderung der Verbandssatzung wurde in der Verbandsversammlung vom 14.12.2017 beschlossen (Erhebung einer Finanzkostenumlage, vorübergehende Änderung der Bemessungsgrundlage der von der Kommune zu zahlenden Betriebskostenumlage, Definition zur Abgrenzung des innerörtlichen Breitbandnetzes, Veränderung der öffentlichen Bekanntmachungspraxis, zeitlich um drei Jahre verzögerte Einführung der zusätzlichen Verhältnisstimmen).

Hierauf folgte die 2. Änderung der Verbandssatzung am 07.12.2020 (Verzicht auf die Einführung von zusätzlichen Verhältnisstimmen, Beibehaltung der Bemessungsgrundlage (einwohnerbezogen) der von der Kommune zu zahlenden Betriebskostenumlage).

Eine 3. Änderung der Verbandssatzung erfolgte am 19.07.2021 und betraf die Ermöglichung der Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum.

Die Erweiterung des Aufgabenbereichs (§ 2 Abs.1) des Zweckverbands ziehen eine erneute, nun 4. Änderung der Verbandssatzung, nach sich.

Nachfolgend geben wir die Information des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar zum Hintergrund der geplanten 4. Änderung der Verbandssatzung wieder:

„Die Aufgaben des Zweckverbandes sind in der Verbandssatzung unter § 2 Abs. 1 geregelt. Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Breitbandversorgung im Verbandsgebiet sicherzustellen und zu fördern. Der Zweckverband sorgt für die Errichtung einer passiven Infrastruktur zur Sicherstellung der Breitbandversorgung im Verbandsgebiet. Hierzu gehört auch die ordnungsgemäße 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 die Mitverlegung von Glasfaserinfrastruktur.

Die Aufgaben des Zweckverbandes umfassen bisher nicht das Angebot oder die Ausschreibung (Unterstützung von Ausschreibungen) von IT-Dienstleistungsangeboten in Zusammenhang mit der errichteten Infrastruktur.

Der Eigenbetrieb Bau, Vermögen und Informationstechnik Rhein-Neckar-Kreis ist u.a. zuständig für Leistungen im Zusammenhang mit der Beschaffung, Beratung, Betreuung, Betrieb und Service im Bereich Informationstechnik (IT) für den Rhein-Neckar-Kreis. Nach den Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes wurden diese Aufgaben in die Satzung des Eigenbetriebs mit aufgenommen und am 20.10.2021 durch den Kreistag beschlossen. Der Eigenbetrieb kann aufgrund von Vereinbarungen die beschriebenen Leistungen für Beteiligungen des Rhein-Neckar-Kreises (hierzu zählt auch der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar) erbringen.

Damit der Zweckverband diese Leistungen in Anspruch nehmen kann ist es erforderlich, dass zwischen dem Eigenbetrieb (für den Rhein-Neckar-Kreis) und dem jeweiligen Vertragspartner (entweder dem Zweckverband selbst oder den Gemeinden als Verbandsmitglieder) ein kooperatives Konzept vereinbart wird, aufgrund dessen die Vertragspartner einen Beitrag im Rahmen der gemeinsamen Wahrnehmung von im Allgemeininteresse liegenden öffentlichen Aufgaben übernehmen. Derartige Kooperationsvereinbarungen zwischen dem Eigenbetrieb und einzelnen kreisangehörigen Gemeinden wurden bereits abgeschlossen bzw. sind in Vorbereitung.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Tätigwerden des Zweckverbandes zu schaffen, ist vorab der Aufgabenbereich des Zweckverbandes in der Verbandssatzung zu ergänzen bzw. zu erweitern.

Diese Erweiterung zieht eine geringfügige Änderung der Verbandssatzung nach sich.

Folgender Passus soll als weitere Aufgabe des Zweckverbandes unter § 2 Abs. 1 mit in die Satzung aufgenommen werden:

*Zu den weiteren Aufgaben gehört die Unterstützung der Verbandsmitglieder bei der Erarbeitung und Umsetzung einer Digitalisierungsstrategie für die jeweilige öffentliche Verwaltung der Verbandsmitglieder.*

Der Hauptausschuss des Zweckverbandes hat in seiner Sitzung vom 24.02.22 die 4. Änderung der Verbandssatzung vorberaten und empfiehlt der Verbandsversammlung, den Aufgabenbereich des Zweckverbandes zu erweitern und mit der 4. Änderung der Verbandssatzung darzustellen.

Die 4. Änderung der Verbandssatzung soll in der Verbandsversammlung am 18.07.22 beschlossen werden.“

## **Information zur aktuellen Situation des Ausbaus von Glasfaserinfrastruktur in Weinheim**

Die Realisierung der Breitbandanbindung der Ortschaft Oberflockenbach (Oberflockenbach, Steinklingen, Wünschmichelbach) im Rahmen der Breitbandinitiative über den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar durch die Stadt Weinheim konnte abgeschlossen werden. Durch den Breitbandausbau in ganz Oberflockenbach mit der Fiber-To-The Curb-Technik wurde der Ausbaustandard an den des Stadtgebiets angeglichen und die sogenannten „weißen Flecken“ (Mindestversorgung von 30 Mbit/s lag nicht vor) behoben. Dies wurde über den Anschluss der bestehenden Kabelverzweiger entlang der Hauptversorgungstrasse (Backbone) und im Wehlingweg erreicht.

Entlang der Hauptversorgungstrasse (Backbone) konnte auf Wunsch und auf eigene Kosten im Zuge der Baumaßnahme auf der jeweiligen Verlegeseite eine FTTB-Anbindung der Anlieger mitrealisiert werden.

Eine Glasfaseranbindung konnte im Zuge dessen für die Theodor-Heuss-Grundschule (inklusive des auf dem Grundstück befindlichen Kindergartens), die Verwaltungsstelle Oberflockenbach und den Standort der Feuerwehr Oberflockenbach realisiert werden.

Basis des Ausbaus ist das durch den Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar seit 2015 realisierte kreisweite Glasfaser-Versorgungsnetz, das Backbone-Netz mit einem Technikstandort (Point of Presence/PoP) in Weinheim.

Nachdem die Stadt Weinheim über den Zweckverband die Versorgungslücke in Oberflockenbach geschlossen hat und eine Art von Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet (überwiegend mit der FTTC-Technik / VDSL oder über CATV/Koaxialkabel) gesichert ist, steht im Mittelpunkt der Betrachtung die Anbindung der städtischen Einrichtungen und Liegenschaften, insbesondere der Schulen sowie die Situation in den Gewerbegebieten.

Als privatwirtschaftliches Unternehmen ist die Deutsche Glasfaser Holding GmbH in Weinheim aktiv geworden. Das Unternehmen beabsichtigt im Rahmen eines eigenwirtschaftlichen Ausbaus bis Ende 2022 die Weinheimer Gewerbegebiete

Gewerbegebiet West 1 (Daimlerstr., Freiburger Str., Bruchsaler Str.),  
Gewerbegebiet West 2 (Boschstr.),  
Gewerbegebiet Nord-West (Viernheimer Str., Lorsche Str.),  
Gewerbegebiet Technologiepark (Im Technologiepark) und  
Gewerbegebiet Süd (Olbrichtstr.)

mit Glasfaser (FTTH Fibre to the Home) anzubinden. Der vorliegende Bauzeitenplan sieht nach Aussage der ausführenden Völker Tiefbau GmbH den Baubeginn für die KW 27/28 (Mitte Juli 2022) vor.

## Information zu weiteren laufenden Vorgängen und künftigen Maßnahmen

Mit Inkrafttreten des **neuen Graue-Flecken-Förderprogramms des Bundes** zum 26.04.2021 hat sich die Förderkulisse zum Ausbau von Glasinfrastruktur verändert. In Gebieten, in denen ein Marktversagen festgestellt wird, unterstützt die Bundesregierung den Glasfaserausbau mit einer Neuauflage der Breitbandförderung, dem sogenannten Graue-Flecken-Förderprogramm.

Die bisherige Aufgreifschwelle von 30 Mbit/s wurde auf 100 Mbit/s erhöht. Bislang waren nur Gebiete mit einer Versorgung unter 30 Mbit/s ("Weiße Flecken") förderfähig. Nun sind alle Anschlüsse, denen im Download weniger als 100 Mbit/s zuverlässig zur Verfügung stehen (sogenannte graue Flecken), förderfähig.

Die sozioökonomischen Schwerpunkte eines Fördergebietes, hierzu zählen unter anderem Schulen, Gewerbegebiete sowie Behörden, sind unabhängig von der Aufgreifschwelle grundsätzlich förderfähig, solange sie nicht bereits mit Glasfaser erschlossen sind. Darüber hinaus sind Einzelanschlüsse von Schulen, Krankenhäusern und Unternehmen in Gewerbegebieten förderfähig, sofern ihnen im Download weniger als 500 Mbit/s zuverlässig zur Verfügung stehen.

Für die Festlegung von Ausbauprojekten unter Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung im Rahmen der aktuellen Graue-Flecken-Förderung ist es erforderlich, die vorhandenen Grauen Flecken mit Hilfe eines Markterkundungsverfahrens zu identifizieren. Sowohl die Ist-Versorgung als auch der geplante privatwirtschaftliche Breitbandausbau müssen erhoben werden.

Der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar hat aufgrund dessen im Juli 2021 ein solches **Markterkundungsverfahren** für das gesamte Kreisgebiets gestartet, um die Fördermöglichkeiten zu eruieren. Das Verfahren wurde im Dezember 2021 geschlossen. Die Ergebnisse werden derzeit für jede Kommune parzellenscharf aufbereitet.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird der Zweckverband voraussichtlich bis Mitte des Jahres eine Ausbauempfehlung für die Stadt Weinheim erarbeiten.

Parallel bereitet der Zweckverband aktuell in Abstimmung mit der Stadt Weinheim die Förderantragstellung für die Weinheimer **Schulen** in städtischer Trägerschaft vor:

Friedrichschule (Grundschule und Realschule),

Pestalozzi-Grundschule,

Wald-Grundschule,

Werner-Heisenberg-Gymnasium,

Dietrich-Bonhoeffer-Schulverbund (Grund-, Real-, Werkrealschule und Gymnasium),  
Zweiburgenschule (Grundschule und SBBZ),

Carl-Orff-Grundschule,

Hans-Joachim-Gelberg-Grundschule,

Sepp-Herberger-Grundschule,

Grundschule Rippenweier.

Bereits durch den Zweckverband erschlossen sind die Theodor-Heuss-Grundschule in Oberflockenbach sowie die Schulen in Trägerschaft des Rhein-Neckar-Kreises (Hans-Freudenberg-Schule (mit technischem Gymnasium), Helen-Keller-Schule, Johann-Philipp-Reis-Schule, Maria-Montessori-Schule sowie die Peter-Koch-Schule am Pilgerhaus.

Weiterhin bereitet der Zweckverband aktuell in Abstimmung mit der Stadt Weinheim die Förderantragstellung für die Weinheimer **Gewerbegebiete** vor, die noch nicht über eine Glasfaserversorgung verfügen und für die keine Ausbauankündigung eines privatwirtschaftlichen Anbieters vorliegt.

Als privatwirtschaftliches Unternehmen hat auch die NetCom BW, die bereits als Betreiber der passiven Fibernet-Infrastruktur sowie als Anbieter im Rhein-Neckar-Kreisgebiet fungiert, eigenwirtschaftliche Glasfaserausbauaktivitäten im Kreisgebiet angekündigt.

Die Stadt Weinheim befindet sich aktuell im Gespräch mit dem Zweckverband und der NetCom BW, um die Möglichkeiten und Bedingungen eines eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbaus durch die NetCom BW im Stadtgebiet und im Anschluss das weitere Vorgehen zu klären.

Die Verwaltung wird den Gemeinderat über die Ergebnisse des Markterkundungsverfahrens, die Möglichkeiten eines geförderten Ausbaus im Stadtgebiet und das weitere Vorgehen hinsichtlich einer möglichen Zusammenarbeit mit der NetCom BW im Bereich des eigenwirtschaftlichen Ausbaus informieren, sobald weitere Informationen vorliegen.

### **Alternativen:**

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

### **Finanzielle Auswirkung:**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen:**

Nummer:	Bezeichnung
1	Entwurf zur 4. Änderung der Verbandssatzung, Fibernet.rn

### **Beschlussantrag:**

1. Der 4. Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbands High-Speed-Netz Rhein-Neckar (Fibernet.rn) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zur aktuellen Situation des Breitbandausbaus in Weinheim zur Kenntnis.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



## Satzung zur Änderung der Verbandssatzung vom

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes High-Speed-Netz Rhein-Neckar hat am..... 2022 aufgrund der §§ 5, 6, 13, 15 und 21 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

### **Satzung zur Änderung der Verbandssatzung des Zweckverbandes High-Speed-Netz Rhein-Neckar**

beschlossen:

#### **§ 1**

Der § 2 Abs. 1 (Aufgaben des Zweckverbandes) wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Der Zweckverband hat die Aufgabe, die Breitbandversorgung im Verbandsgebiet sicherzustellen und zu fördern. Der Zweckverband sorgt für die Errichtung einer passiven Infrastruktur zur Sicherstellung der Breitbandversorgung im Verbandsgebiet. Hierzu gehört auch die ordnungsgemäße 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 die Mitverlegung von Glasfaserinfrastruktur.

**Zu den weiteren Aufgaben gehört die Unterstützung der Verbandsmitglieder bei der Erarbeitung und Umsetzung einer Digitalisierungsstrategie für die jeweilige öffentliche Verwaltung der Verbandsmitglieder.**

Der Zweckverband wird Eigentümer der von ihm errichteten passiven Infrastruktur im vorbezeichneten Sinne, sofern keine abweichende Regelung hierüber vereinbart wird. Er übernimmt zudem die Aufgabe der Verwaltung des passiven Breitbandnetzes.

## Satzung zur Änderung der Verbandssatzung vom

### § 2

#### **Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Sinsheim, den .....2022

Stefan Dallinger  
Verbandsvorsitzender

#### Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation**

Drucksache-Nr.

**088/22**

Geschäftszeichen:

**62 - me**

Beteiligte Ämter:

**Personal- und Organisationsamt  
Stabsstelle Recht  
Stadtkämmerei**

Datum:

30.05.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines um die Gemeinde Edingen-Neckarhausen erweiterten gemeinsamen Gutachterausschusses im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 2) zwischen der Stadt Weinheim und den Städten Hemsbach, Ladenburg, Schönau und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach und Wilhelmsfeld zur Übertragung der Aufgabe zur Bildung des Gutachterausschusses gemäß § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung zu. Die Zustimmung gilt auch für Änderungen, die sich gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium ergeben, solange diese nicht die Grundzüge der Vereinbarung betreffen.



## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift

1x Amt 62

## **Bisherige Vorgänge:**

Informationsschreiben des Oberbürgermeisters an den Gemeinderat vom 31.08.2015.

GR/102/18 vom 11.07.2018 Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Weinheim mit den benachbarten Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis.

GR/117/19 vom 09.10.2019 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit Geschäftsstelle in Weinheim mit den benachbarten Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis

## **Beratungsgegenstand:**

Der Bereitstellung von verlässlichen Grundstücksmarktdaten kommt nicht zuletzt wegen der aktuell laufenden Grundsteuerreform eine immer größere Bedeutung zu.

Um die gesetzlichen Aufgaben besser erfüllen zu können, hatten sich die Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis daher bereits seit 2015 mit der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses befasst.

Ende 2017 eröffnete der Gesetzgeber mit der Novellierung der Gutachterausschussverordnung auch rechtlich die Möglichkeit dazu. Dabei wird die Aufgabe der Bildung eines Gutachterausschusses auf eine der beteiligten Gemeinden übertragen.

Mit Beschluss vom 09.10.2019 stimmte der Gemeinderat der Stadt Weinheim der Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit den Städten Hemsbach, Ladenburg, Schönau und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudendach und Wilhelmsfeld zu.

Mit Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Bürgermeister der beteiligten Gemeinden wurde im Februar 2020 der gemeinsame Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis auf den Weg gebracht, der zum 01.01.2021 seine Arbeit aufnahm.

Allerdings hatten sich nur 13 der ursprünglich 14 Gemeinden im nördlichen Rhein-Neckar-Kreis für den Zusammenschluss entschieden. Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen wollte zunächst ihren eigenen Gutachterausschuss behalten.

Mit Schreiben vom 20.07.2021 hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen nun aber doch die Aufnahme in den gemeinsamen Gutachterausschuss offiziell bei der Stadt Weinheim beantragt.

Aus fachlicher Sicht ist dieser Schritt sehr begrüßenswert. Allerdings haben Recherchen beim für die Genehmigung zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe ergeben, dass ein einfacher Beitritt zur bestehenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung nicht möglich ist, sondern ein neuer gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet werden muss, für den auch alle rechtlichen Schritte nochmals durchlaufen werden müssen.

Dies sind im Einzelnen:

- Abstimmung des Entwurfs einer neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium und den beteiligten Gemeinden
- Zustimmung der Gemeinderäte in allen beteiligten Gemeinden zum Abschluss der neuen Vereinbarung
- Unterzeichnung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch die Bürgermeister
- Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe
- Veröffentlichung der Vereinbarung und der Genehmigung in den Amtsblättern der beteiligten Gemeinden
- Benennung der Gutachterinnen und Gutachter durch die Gemeinden
- Bestellung der Gutachterinnen und Gutachter durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim auf Grundlage der Vorschläge
- Beschluss der Gebührensatzung durch den Gemeinderat der Stadt Weinheim

Aus den Erfahrungen des letzten Genehmigungsverfahrens ergibt sich der 01.01.2023 als frühestmöglicher Termin für die Bildung des neuen Ausschusses. Dies wurde so auch der Gemeinde Edingen-Neckarhausen mit Schreiben vom 20.07.2021 mitgeteilt.

Zunächst wurden die Bürgermeister der bisher am Ausschuss beteiligten Gemeinden um Stellungnahme zum Antrag von Edingen-Neckarhausen gebeten. In ihrer Sitzung am 24.11.2021 haben die Bürgermeister dem Antrag zugestimmt und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses damit beauftragt, die Bildung des neuen gemeinsamen Ausschusses zum 01.01.2023 vorzubereiten. Der vorgesehene Zeitplan ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Bisher wurde wie geplant ein Entwurf der neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erstellt und mit dem Regierungspräsidium und den bisher beteiligten Gemeinden abgestimmt. Daraufhin wurde die Gemeinde Edingen-Neckarhausen aufgefordert, über den Entwurf der Vereinbarung verbindlich zu entscheiden. Der dortige Gemeinderat hat am 18.05.2022 mit 17 Ja-, einer Nein-Stimme und 3 Enthaltungen zugestimmt.

Die nächsten Schritte sind jetzt die Beschlüsse in den bisher bereits beteiligten Gemeinden bis zur Sommerpause. Dazu werden alle Gemeinden Beschlussvorlagen wie diese auf den Weg bringen. Danach wird das Genehmigungsverfahren beim Regierungspräsidium durchlaufen und in der zweiten Jahreshälfte erfolgt neben der Veröffentlichung der Vereinbarung auch die Bestellung der Gutachter und die notwendige Änderung der Gebührensatzung.

#### Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung:

Der genehmigungsfähige Entwurf der Vereinbarung ist als Anlage 2 angehängt.

Die Grundzüge der bisherigen Vereinbarung bleiben erhalten. Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Festlegungen bezüglich des Übergangs vom alten zum neuen Ausschuss und sind farblich gekennzeichnet.

#### § 1 Gegenstand der Vereinbarung:

Auf Hinweis des Regierungspräsidiums wurde der Gegenstand der Vereinbarung an die korrekte Formulierung in der Gutachterausschussverordnung angepasst.

## § 8 Laufzeit und Kündigung:

Da der Ausschuss neu gebildet wird, war eine Anpassung notwendig.

## § 9 Übergangsbestimmungen:

Hier wird der Übergang der bisherigen Geschäftsstelle auf den neuen Gutachterausschuss geregelt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass die Gemeinde Edingen-Neckarhausen die anfallenden Kosten für die Bildung des neuen Ausschusses übernimmt.

## § 11 Inkrafttreten

Der Paragraph enthält die Regelung, wann die neue öffentlich-rechtliche Vereinbarung in Kraft tritt und die alte aufgehoben wird.

## Alternativen:

Die Aufnahme von Edingen-Neckarhausen in den gemeinsamen Gutachterausschuss kann abgelehnt werden. Der alte Ausschuss würde in diesem Fall weiterbestehen. Allerdings hat auch die Kommunalaufsicht des Rhein-Neckar-Kreises dringend darum gebeten, Edingen-Neckarhausen schnellstmöglich in den gemeinsamen Gutachterausschuss aufzunehmen. Eine stichhaltige Begründung, warum dies nicht möglich sein soll, gibt es nicht, zumal auch nach jetzigem Stand keine finanziellen Nachteile für die Stadt Weinheim entstehen. Im Gegenteil: durch die Erweiterung des Ausschusses wird die für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderliche Datenbasis erweitert und damit die Arbeitsgrundlage verbessert.

## Finanzielle Auswirkung:

Die Gemeinde Edingen-Neckarhausen verpflichtet sich in der neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, alle mit ihrem Beitritt verbundenen Kosten zu tragen. Darüber hinaus ist nach jetzigem Stand keine personelle Verstärkung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erforderlich, so dass durch den Verteilschlüssel über die Einwohnerzahl sogar mit einer leichten finanziellen Verbesserung für die Stadt Weinheim zu rechnen ist.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Zeitplan zur Bildung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses
2	Entwurf der neuen öffentlich-rechtlichen Vereinbarung

## Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 2) zwischen der Stadt Weinheim und den Städten Hemsbach, Ladenburg, Schönau und Schriesheim, sowie den Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach und Wilhelmsfeld zur Übertragung der Aufgabe zur Bildung des Gutachterausschusses gemäß § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung zu. Die Zustimmung gilt auch für Änderungen, die sich gegebenenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Regierungspräsidium ergeben, solange diese nicht die Grundzüge der Vereinbarung betreffen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

# Anlage 1

## Aufnahme Edingen-Neckarhausen in GAA NRNK

### Zeitachse

Anfangsdatum 01.12.2021

	Dez 21			Jan 22			Feb 22			Mrz 22			Apr 22			Mai 22			Jun 22			Jul 22			Aug 22			Sep 22			Okt 22			Nov 22			Dez 22			Jan 23			Status:			
	mi	mi	fr	sa	sa	mo	di	di	mo	di	di	do	fr	fr	sa	so	so	di	mi	mi	do	fr	fr	so	mo	mo	mi	do	do	fr	sa	sa	mo	di	di	mi	do	do	sa	so	so	di				
	1	15	31	1	15	31	1	15	28	1	15	31	1	15	30	1	15	31	1	15	30	1	15	31	1	15	31	1	15	31	1	15	31	1	15	31	1	15	31	1	15	31	1	15	31	
<b>öffentlich-rechtliche Vereinbarung</b>	Erstellung Entwurf			Abstimmung mit RP						Abstimmung mit bisher am GAA NRNK beteiligten Gemeinden			Abstimmung mit Edingen-Neckarhausen			Beschluss durch GR Edingen-Neckarhausen			Beschluss durch GRe der bisher am GAA NRNK beteiligten Gemeinden			Unterzeichnung durch Bürgermeister aller Gemeinden			Übersendung beglaubigte Abschriften GR-Protokolle an GS GAA			Genehmigung durch RP			Veröffentlichung inkl. Genehmigung RP in Amtsblätter aller Gemeinden						Inkrafttreten			in Bearbeitung						
<b>Gutachter</b>																						Versand Infos, Fragebogen, Datenschutzerklärung an Gemeinden			Benennung durch Gemeinden inkl. Übersendung Fragebögen			Bestellung durch GR Stadt Weinheim			Versand Bestellurkunden			Aufnahme Arbeit neuer GAA			nicht begonnen									
<b>Gebühren-satzung</b>																						Anpassung						Beschluss durch GR Stadt Weinheim			Veröffentlichung im Amtsblatt Weinheim			Inkrafttreten			nicht begonnen									

# **Entwurf**

## **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“**

**zwischen der**

### **Stadt Weinheim**

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Manuel Just

- nachfolgend Stadt Weinheim genannt -

**und der**

### **Gemeinde Dossenheim**

vertreten durch Herrn Bürgermeister David Faulhaber

### **Gemeinde Edingen-Neckarhausen**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Simon Michler

### **Gemeinde Heddesbach**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Reibold

### **Gemeinde Heddesheim**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Achim Weitz

### **Gemeinde Heiligkreuzsteinach**

vertreten durch Frau Bürgermeisterin Sieglinde Pfahl

**Stadt Hemsbach**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Jürgen Kirchner

**Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ralf Gänshirt

**Gemeinde Ilvesheim**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Metz

**Stadt Ladenburg**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Stefan Schmutz

**Gemeinde Laudenbach**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Köpfler

**Stadt Schönau**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Frick

**Stadt Schriesheim**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph Oeldorf

**Gemeinde Wilhelmsfeld**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Tobias Dangel

- nachfolgend Beteiligte genannt -

**Inhaltsverzeichnis**

Präambel .....	4
§ 1 Gegenstand der Vereinbarung .....	4
§ 2 Geschäftsstelle und Ausstattung.....	4
§ 3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und Bestellung.....	5
§ 4 Gebührenerhebung und Gebührensatzung .....	5
§ 5 Kosten und Kostenerstattung.....	6
§ 6 Überlassung erforderlicher Unterlagen und Daten .....	6
§ 7 Vertraulichkeit der Daten.....	6
§ 8 Laufzeit und Kündigung .....	7
§ 9 Übergangsbestimmungen .....	7
§ 10 Sonstige Bestimmungen.....	7
§ 11 Inkrafttreten .....	7

## Präambel

Zur Verbesserung der gesetzlichen Aufgabenerfüllung der Gutachterausschüsse haben die Städte Hemsbach, Ladenburg, Schönau, Schriesheim und Weinheim sowie die Gemeinden Dossenheim, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach und Wilhelmsfeld gem. § 1 Absatz 1 Satz 2 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), in der Fassung vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.05.2020, den gemeinsamen Gutachterausschuss „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ zum 01.01.2021 gebildet. Um die Gemeinde Edingen-Neckarhausen, wie mit Schreiben vom 05.06.2021 beantragt, einzubinden, bilden die bisher Beteiligten und Edingen-Neckarhausen gem. § 1 Absatz 1 Satz 2 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO), in der Fassung vom 11.12.1989, zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.05.2020, einen neuen erweiterten gemeinsamen Gutachterausschuss „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“. Hierzu wird gem. §§ 1, 25 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ), in der Fassung vom 16.09.1974, zuletzt geändert am 17.06.2020, die folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

### § 1 Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die Städte Hemsbach, Ladenburg, Schönau Schriesheim und die Gemeinden Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach, Hirschberg an der Bergstraße, Ilvesheim, Laudenbach und Wilhelmsfeld übertragen gemäß § 1 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg die Aufgabe zur Bildung des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen im Sinne von § 192 Abs. 1 BauGB auf die Stadt Weinheim.
- (2) Die Stadt Weinheim kann im Gebiet der Beteiligten alle zur Durchführung der übertragenen Aufgaben erforderlichen Maßnahmen treffen.

### § 2 Geschäftsstelle und Ausstattung

- (1) Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses wird bei der Stadt Weinheim eingerichtet. Die erforderlichen Räumlichkeiten werden von der Stadt Weinheim zur Verfügung gestellt.
- (2) Die zur sachgerechten Aufgabenerfüllung erforderliche Ausstattung der Geschäftsstelle mit Personal, Sachmitteln und technischer Ausstattung obliegt der Stadt Weinheim.
- (3) Die Personalausstattung wird jährlich überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden den Beteiligten mit dem jährlichen Geschäftsbericht vorgelegt. Entsteht durch die Änderung der gesetzlichen Aufgaben ein Mehr- oder Minderbedarf, so ist die Personalausstattung nach Absprache der Beteiligten entsprechend anzupassen.

### § 3 Zusammensetzung des Gutachterausschusses und Bestellung

- (1) Jede Beteiligte kann in eigener Verantwortung eine nach der Einwohnerzahl gestaffelte Höchstzahl an Gutachtern in den gemeinsamen Gutachterausschuss vorschlagen. Die Höchstzahl der von der jeweiligen Beteiligten vorgeschlagenen Gutachter bestimmt sich nach folgendem Verteilerschlüssel:

Einwohnerzahl	Höchstzahl der Gutachter
0 – 10.000	4
10.000 – 20.000	5
20.000 – 30.000	6
30.000 – 40.000	7
40.000 – 50.000	8

- (2) Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 Gemeindeordnung.
- (3) Jede Beteiligte kann aus den Reihen der von ihr vorgeschlagenen Gutachter einen stellvertretenden Vorsitzenden vorschlagen.
- (4) Der Leiter der Geschäftsstelle übt gleichzeitig das Amt eines weiteren stellvertretenden Vorsitzenden aus.
- (5) Nach Absprache der Beteiligten wird aus dem Kreis der stellvertretenden Vorsitzenden der Vorsitzende zur Bestellung vorgeschlagen.
- (6) Der Vorsitzende, die stellvertretenden Vorsitzenden und die Gutachter werden nach den Vorschlägen vom Gemeinderat der Stadt Weinheim bestellt.

### § 4 Gebührenerhebung und Gebührensatzung

- (1) Für Leistungen des gemeinsamen Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle werden Gebühren nach der Satzung der Stadt Weinheim über die Gebühren des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ erhoben.
- (2) Die Gebührensatzung wird nach Anhörung der Beteiligten vom Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen.

## **§ 5 Kosten und Kostenerstattung**

- (1) Sämtliche bei der Stadt Weinheim anfallenden Kosten, die unmittelbar mit der Erfüllung der übertragenen Aufgabe verbunden sind (insbesondere Personalkosten, Sachkosten, Kosten für Softwarelizenzen sowie den Entschädigungen der Gutachter), werden mit den Gebühren oder sonstigen Einnahmen verrechnet. Die Kosten bemessen sich nach den tatsächlichen Personalkosten zuzüglich der Sach- und Gemeinkosten. Diese richten sich, solange keine eigenen Kennzahlen der Stadt Weinheim vorliegen, nach dem jeweils aktuellen Bericht der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) über die Kosten eines Arbeitsplatzes, wobei ein Gemeinkostenzuschlag in Höhe von 20 % angesetzt wird.
- (2) Soweit die Kosten nicht durch Gebühren oder sonstige Einnahmen des gemeinsamen Gutachterausschusses gedeckt sind, werden sie nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die Beteiligten verteilt und von diesen erstattet. Es gelten die ermittelten Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06. des vorangegangenen Jahres im Sinne von § 143 Gemeindeordnung.
- (3) Die Abrechnungen werden jährlich von der Geschäftsstelle erstellt und den Beteiligten übersandt. Die zu erstattenden Kosten werden den Beteiligten in Rechnung gestellt und einen Monat nach Anforderung fällig. Im Zuge der Erstellung der Abrechnungen wird der Geschäftsbericht erstellt.

## **§ 6 Überlassung erforderlicher Unterlagen und Daten**

- (1) Die Beteiligten überlassen der Geschäftsstelle kostenfrei sämtliche zur Führung einer gemeinsamen Kaufpreissammlung erforderlichen Unterlagen und Daten. Dies umfasst auch die Unterlagen und Daten der bisher bei den Geschäftsstellen geführten Kaufpreissammlungen.
- (2) Die Geschäftsstelle ist berechtigt und bevollmächtigt, im Namen der Beteiligten zur Aufgabenerfüllung erforderliche Daten (bspw. GEO-Daten, Grundbuchdaten, Daten aus Bauakten etc.) bei Dritten einzuholen.

## **§ 7 Vertraulichkeit der Daten**

- (1) Der Geschäftsstelle ist es untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu anderen als den zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Zwecken zu erheben, zu verarbeiten, Dritten bekannt zu geben oder zugänglich zu machen.
- (2) Die Geschäftsstelle behandelt die ihr im Rahmen der Aufgabenerfüllung bekanntwerdenden Informationen und Daten vertraulich. Vertrauliche Informationen und Daten im Sinne dieser Erklärung sind solche, die der Geschäftsstelle übermittelt werden und sich aus Unterlagen (Kaufverträge, Grundbuchakten etc.) ergeben.
- (3) Bedient sich die Geschäftsstelle dritter Personen als Erfüllungsgehilfen, werden diese von der Geschäftsstelle schriftlich auf das Datengeheimnis und zur Vertraulichkeit verpflichtet.

## § 8 Laufzeit und Kündigung

- (1) Die Vereinbarung beginnt am 01.01.2023 und endet am 31.12.2030. Danach verlängert sie sich fortwährend um weitere 4 Jahre, wenn sie nicht spätestens 1 Jahr vor Ablauf der Laufzeit gekündigt wird.
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Im Falle einer Kündigung dieser Vereinbarung sind die Beteiligten verpflichtet sich auseinanderzusetzen.

## § 9 Übergangsbestimmungen

- (1) Die Bildung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgt erstmalig zum 01.01.2023. Er bedient sich der Geschäftsstelle des bisherigen Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis. Die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen zur Einbindung der Gemeinde Edingen-Neckarhausen werden von der Geschäftsstelle unterstützt.
- (2) Die durch die Bildung des neuen gemeinsamen Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis entstehenden Kosten werden gemäß den Kennzahlen in § 5 Absatz 1 ermittelt und von der Gemeinde Edingen-Neckarhausen der Stadt Weinheim erstattet.
- (3) Der bisherige Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis wird mit Ablauf des 31.12.2022 aufgelöst. Seine Geschäftsstelle geht auf den neuen Gutachterausschuss über.

## § 10 Sonstige Bestimmungen

Änderungen der vorliegenden Vereinbarung sowie Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine rechtlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in Interessenlage und Zweck am Nächsten kommt. Entsprechendes gilt für den Fall, dass sich bei der Durchführung der Vereinbarung eine nicht beabsichtigte Regelungslücke ergibt.

## § 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Vereinbarung ist mit der Genehmigung von den Beteiligten öffentlich bekanntzumachen. Sie wird zum 01.01.2023 rechtswirksam.
- (2) Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung des gemeinsamen Gutachterausschusses „Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis“ vom 01.07.2020 wird mit Ablauf des 31.12.2022 aufgehoben.

Weinheim, den xx.xx.2022

**Gemeinde Dossenheim**

.....  
David Faulhaber  
Bürgermeister

**Gemeinde Edingen-Neckarhausen**

.....  
Simon Michler  
Bürgermeister

**Gemeinde Heddesbach**

.....  
Volker Reibold  
Bürgermeister

**Gemeinde Heddesheim**

.....  
Achim Weitz  
Bürgermeister

**Gemeinde Heiligkreuzsteinach**

.....  
Sieglinde Pfahl  
Bürgermeisterin

**Stadt Hemsbach**

.....  
Jürgen Kirchner  
Bürgermeister

**Hirschberg an der Bergstraße**

.....  
Ralf Gänshirt  
Bürgermeister

**Gemeinde Ilvesheim**

.....  
Andreas Metz  
Bürgermeister

**Stadt Ladenburg**

.....  
Stefan Schmutz  
Bürgermeister

**Gemeinde Laudenbach**

.....  
Benjamin Köpfler  
Bürgermeister

**Stadt Schönau**

.....  
Matthias Frick  
Bürgermeister

**Stadt Schriesheim**

.....  
Christoph Oeldorf  
Bürgermeister

**Stadt Weinheim**

.....  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

**Gemeinde Wilhelmsfeld**

.....  
Dr. Tobias Dangel  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Tiefbauamt**

Geschäftszeichen:

**66/CW**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt**

**Stadtkämmerei**

Datum:

02.06.2022

Drucksache-Nr.

**085/22**

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Beschlussart</b>	<b>Sitzungsdatum:</b>
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

<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
<b>Klimawirksamkeit</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

### **Betreff:**

Grundhafte Instandsetzung der Fuß- und Radwegüberführung Barbarasteg am Güterbahnhof in Weinheim, 2. Bauabschnitt. Nachtrag 1: Erhöhung des Geländers an den beiden Rampen

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Nachtrags 1 der Baumaßnahme „Grundhafte Instandsetzung Barbarasteg, 2. Bauabschnitt“ an die Firma BWS Rhein-Neckar GmbH, Hans-Bunte-Straße 20, 69123 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 398.830,29 €.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Amt 66  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

ATUS 050/21 am 14.04.2021  
GR 116/21 am 21.07.2021  
GR 047/22 am 13.04.2022

## **Beratungsgegenstand:**

In der Gemeinderatssitzung am 13.04.2022 wurde der Auftrag für den 2. Bauabschnitt der grundhaften Instandsetzung des Barbarastegs einstimmig beschlossen.

In diesem zweiten und auch letzten Bauabschnitt wird u. a. auf einer Länge von 280 m beidseitig das Geländer abgerissen und zur Erhöhung der Sicherheit für die Radfahrer und Fußgänger auf 1,30 m (vorgeschriebene Geländerhöhe nach ZTV-ING Teil 8, Abschnitt 4 für Geh- und Radwege) nach den anerkannten Regeln der Technik neu errichtet.

Die beauftragte Firma BWS Rhein Neckar wurde aufgefordert, im Zuge dieser Arbeiten auch ein Angebot für die Erhöhung des Geländers an den beiden Rampen abzugeben. Auf einer Gesamtlänge von 320 m soll das Rampengeländer ebenfalls auf 1,30 m erhöht werden und einseitig mit einer Handlaufbeleuchtung versehen werden.

Das Nachtragsangebot umfasst sowohl den Rückbau und die Entsorgung des alten Geländers, sowie die Errichtung des neuen Füllstabgeländers inkl. einseitiger Handlaufbeleuchtung und schließt mit einer Endsumme in Höhe von 398.830,29 € brutto. Die Kalkulation der Einheitspreise beruht auf den submittierten Preisen der Ausschreibung des 2. Bauabschnitts.

## **Alternativen:**

Keine

## **Finanzielle Auswirkung:**

Für das Haushaltsjahr 2022 sind auf dem Investitionsauftrag I 54100102217 Mittel in ausreichender Höhe eingeplant. Des Weiteren ist im Haushaltsplan 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 300.000 € veranschlagt.

Die Baumaßnahme wird durch das kommunale Förderprogramm zur Sanierung von Brücken durch das Land Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Karlsruhe) gefördert. Die Stadt Weinheim hat einen Förderantrag eingereicht. Dieser wurde mit 777.800 € für beide Bauabschnitte bewilligt.

## **Anlagen:**

Keine

## **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Nachtrags 1 der Baumaßnahme „Grundhafte Instandsetzung Barbarasteg, 2. Bauabschnitt“ an die Firma BWS Rhein-Neckar GmbH, Hans-Bunte-Straße 20, 69123 Heidelberg mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 398.830,29 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Feuerwehr**

Geschäftszeichen:

**Feuerwehr/720/16**

Beteiligte Ämter:

Datum:

31.05.2022

Drucksache-Nr.

**093/22**

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

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

### Betreff:

Wahl des Feuerwehrkameraden Matthias Bente zum Stv. Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim

### Beschlussantrag:

1. Der Wahl des Feuerwehrkameraden **Matthias Bente** zum Stv. Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim wird zugestimmt.

**Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Freiwillige Feuerwehr Weinheim  
1 x Akte 720/16

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Bei der Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim am 20.05.2022 wurde der Feuerwehrkamerad **Matthias Bente** zum Stv. Feuerwehrkommandanten gewählt. Der Gewählte erfüllt die erforderlichen Voraussetzungen nach den Vorgaben des Feuerwehrgesetzes, als auch der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim. Es wird daher beantragt die Wahl durch den Gemeinderat besätigen zu lassen.

**Alternativen:**

Keine

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

Keine

**Beschlussantrag:**

1. Der Wahl des Feuerwehrkameraden **Matthias Bente** zum Stv. Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Weinheim wird zugestimmt.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Referat des Oberbürgermeisters**

Drucksache-Nr.

**084/22**

Geschäftszeichen:

**I 01 -dbk**

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt  
Stabsstelle Recht  
Stadtkämmerei**

Datum:

07.06.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.06.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input 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 60  
1 x Stadtbibliothek  
2 x Amt 20

**Bisherige Vorgänge:**

Keine

**Beratungsgegenstand:**

Bei der Stadt Weinheim sind Angebote für Geldspenden von insgesamt 2.975,00 Euro und Sachspenden im Wert von 370,14 Euro 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