

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61 - AB**

Drucksache-Nr.

**135/20**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Baurecht und Denkmalschutz**

**Amt für Immobilienwirtschaft**

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

**Stadtkämmerei**

**Tiefbauamt**

Datum:

20.10.2020

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

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

### Betreff:

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

### Beschlussantrag:

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

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

#### Hinweise:

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

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

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

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

## **Verteiler:**

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

## **Bisherige Vorgänge:**

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

## **Beratungsgegenstand:**

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

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

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

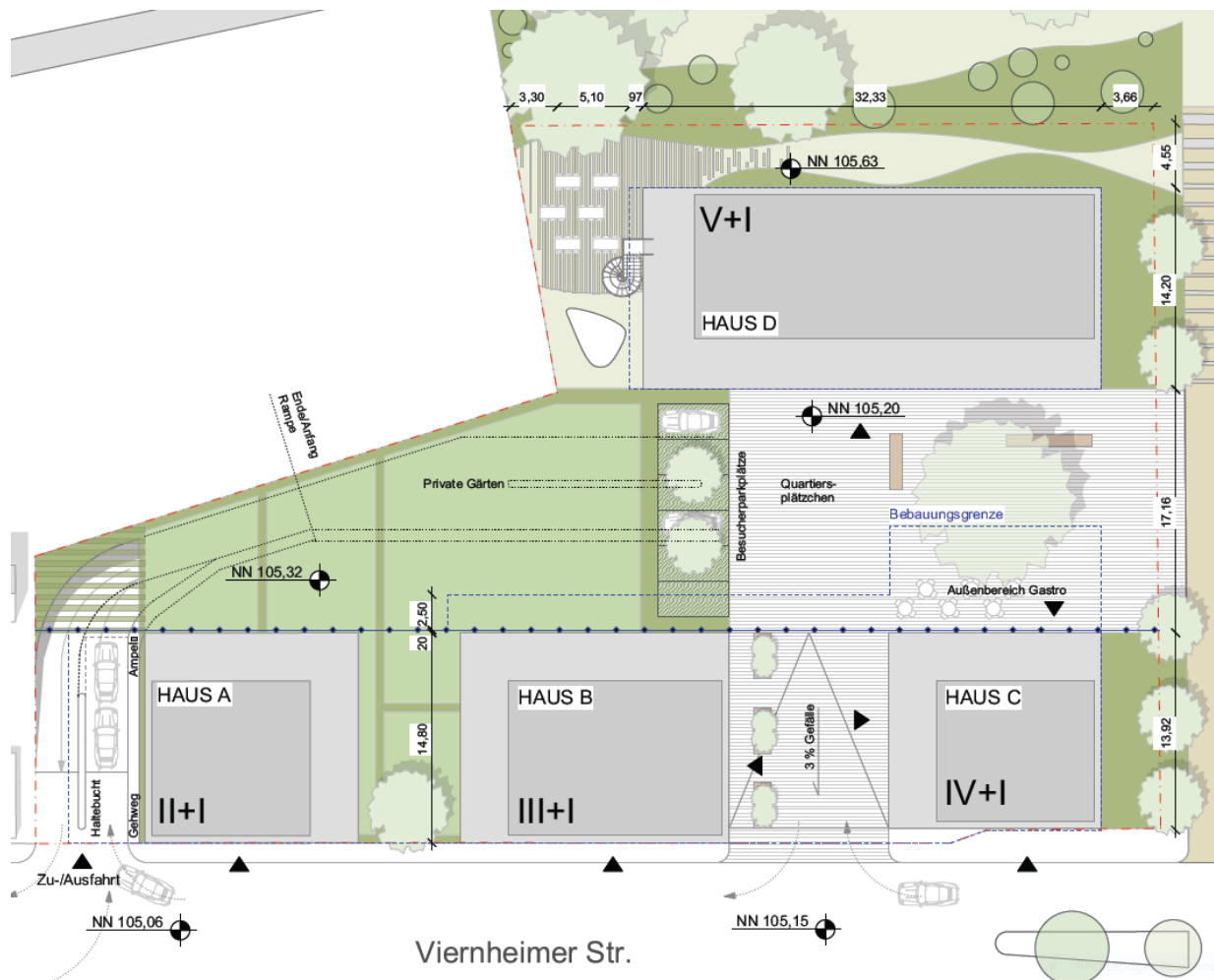
Die Stadt und der Rhein-Neckar-Kreis bzw. die Gesundheitszentren Rhein-Neckar gGmbH (GRN) als Eigentümer der Fläche streben eine Entwicklung des Standorts zu einem hochwertigen, lebendigen und gemischten Quartier an.

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

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

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

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



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

## 2 Ziele der Planung:

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

Dabei finden insbesondere folgende weitere Zielsetzungen Berücksichtigung:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 Verfahren:

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

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

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

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

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

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

## 6 Bisheriges Verfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8 Konkretisierung der Sanierungsziele**

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

## **9 Weiteres Vorgehen:**

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

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

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

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

## **Alternativen:**

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

## **Finanzielle Auswirkung:**

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

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

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

## Anlagen:

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

## Beschlussantrag:

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

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister