

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

004/65 - I 01 - dbk/sad  
Datum: 09.09.2022

## Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung

am 14. September 2022, 18:15 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

## Tagesordnung

- 1 **Belagserneuerung der Kunststoffsportanlage im Außenbereich der Dietrich-Bonhoeffer-Schule**  
108/22
- 2 **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“**  
**Hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
107/22
- 3 **Anfragen**

gez.  
Manuel Just  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

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

Drucksache-Nr.

**108/22**

Geschäftszeichen:

**60/LKU**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Bildung und Sport  
Amt für Immobilienwirtschaft  
Rechnungsprüfungsamt  
Stadtkämmerei**

Datum:

14.09.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	14.09.2022

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:

Belagererneuerung der Kunststoffsportanlage im Außenbereich der Dietrich-Bonhoeffer-Schule

### Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe zur Belagererneuerung der Kunststoffsportanlage im Außenbereich der Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim an die Firma Polytan GmbH, Gewerbering 3, 86666 Burgheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 102.302,52 €.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzeitschrift  
1 x Dezernat 02  
1 x Amt 14  
1 x Amt 20  
1 x Vergabestelle

## **Bisherige Vorgänge:**

Keine

## **Beratungsgegenstand:**

Die Stadt Weinheim beabsichtigt die Erneuerung der Kunststoffsportanlage im Außenbereich der Dietrich-Bonhoeffer Schule in Weinheim. Der alte Belag ist so schadhaft, dass die Anlage bereits seit Jahren gesperrt ist. Im Hinblick auf die anstehende Sanierung der Sporthalle im 2. Bauabschnitt drängt die Schule auf die Erneuerung der Außenanlage, um hier eine Ausweichfläche zu haben. Der alte Belag wird nun entfernt und ein neuer aufgebracht. Die Weitsprunganlage steht im zeitlichen Zusammenhang mit der Abdichtung der darunterliegenden Geräteräume der Sporthalle und kann demnach erst nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme errichtet werden. Diese ist im Frühjahr 2023 vorgesehen, sodass die komplette Außenanlage (inkl. Weitsprunganlage) zum Schuljahresbeginn 2023/24 hergestellt sein wird.

Die Arbeiten zur Erneuerung der Kunststoffsportanlage wurden gemäß § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Es ist ein Ausführungszeitraum für das Gymnastikfeld und die Laufbahn vom 01.10.2022 bis 15.12.2022 vorgesehen.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 21.06.2022 auf der Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar, auf der Homepage der Stadt Weinheim und in den Weinheimer Nachrichten und dem Mannheimer Morgen.

Die Submission fand am 19.07.2022 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist zeigten fünf Firmen Interesse an der Ausschreibung. Tatsächlich gaben alle fünf interessierten Firmen auch rechtzeitig ein Angebot in elektronischer Form für die Erneuerung der Kunststoffsportanlage ab.

Das Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung erstellte die Vergabeunterlagen insbesondere das Leistungsverzeichnis und gab zudem eine Kostenschätzung ab. Diese belief sich auf netto 90.450 € bzw. brutto 107.635,50 €.

Die eingegangenen Angebote wurden vom Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung geprüft und gewertet. In zweiter Instanz nahm nochmals das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote vor. Das Rechnungsprüfungsamt stimmte der Vergabeprüfung vom Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung zu.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der drei eingegangenen Angebote ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
	Polytan GmbH, Burgheim	102.302,52
2	Bieter 3	110.947,10
3	Bieter 5	129.787,07
4	Bieter 1	155.764,30
5	Bieter 4	Ausschluss

Die Firma Polytan GmbH aus Burgheim hat mit einer Angebotssumme in Höhe von 102.302,52 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Bieter 1 und Bieter 5 gewährten jeweils einen Nachlass in Höhe von 3 0/0. Diese Nachlässe sind in den oben angegebenen Angebotssummen bereits mit einberechnet.

Bieter 4 musste von der Wertung ausgeschlossen werden, da das Angebot gem. S 16 Absatz 1 Nr. 2 i. V. m. § 13 Absatz 1 Nr. 1 VOB nicht formgerecht mit der rechtsverbindlichen Signatur versehen wurde.

### **Alternativen:**

Keine

### **Finanzielle Auswirkung:**

Im Haushaltsplan 2022 sind im Finanzhaushalt auf dem Investitionsauftrag 142410010210 Mittel in Höhe von 122.500 € veranschlagt. Hiervon sind 105.000 € für die Sanierung der Sportanlagen der DBS (100 m Bahn, Sprunggrube mit Anlaufbahn und Gymnastikfeld) eingeplant.

Damit stehen ausreichend Haushaltsmittel für die Vergabe der Baumaßnahme zur Verfügung.

### **Anlagen:**

Keine

### **Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe zur Belagserneuerung der Kunststoffsportanlage im Außenbereich der Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim an die Firma Polytan GmbH, Gewerbering 3, 86666 Burgheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 102.302,52 €.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister

## Beschlussvorlage

Federführung:

**Amt für Stadtentwicklung**

Geschäftszeichen:

**61-KH**

Drucksache-Nr.

**107/22**

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft  
Stadtkämmerei  
Tiefbauamt**

Datum:

14.09.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	14.09.2022

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:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße,“

Hier: Aufstellungsbeschluss, Beschluss der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beschlussantrag:

1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 1/03-16-a „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße, 1. Änderung“ ausschließlich zur Änderung der Höhenfestsetzungen gemäß Anlage 2 aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB mit einem auf Grundlage der Anlage 2 erstellten Bebauungsplanvorentwurf zur Veränderung der Höhenfestsetzungen wird beschlossen.
3. Die förmliche Beteiligung („Offenlage“) der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB mit einem auf Grundlage der Anlage 2 erstellten Bebauungsplanentwurf zur Veränderung der Höhenfestsetzungen wird beschlossen.

## **Verteiler:**

1 x Protokollzweitschrift  
1 x Dez. II  
1 x Amt 20, 65, 66  
1 x Amt 61 z.d.A.

## **Bisherige Vorgänge:**

050/16 Beschluss über die Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich „Allmendäcker“  
116/16 Beschluss über das städtebauliche Konzept und Einstieg in das  
Bebauungsplanverfahren  
006/18 Offenlagebeschluss  
036/18 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

## **Beratungsgegenstand:**

### **1. Ausgangslage**

Nachdem der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2016 eine Wohngebietsentwicklung im Gebiet „Allmendäcker“ beschlossen hatte, fand zunächst eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung zur gemeinsamen Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts statt. Über das auf diese Weise entstandene Ergebniskonzept entschied der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2016. Das Ergebniskonzept wurde als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren bestätigt, allerdings mit der Abweichung, dass die elf Gebäude um den Anger mit vier statt drei Vollgeschossen vorgesehen werden sollten. Dementsprechend wurden die Inhalte des Bebauungsplans angepasst. Bei den Festsetzungen der Trauf- bzw. Gebäudehöhe wurde eine mittlere Geschosshöhe von 3,0 m angenommen. Damit wurden zum einen die Eingangsdaten des Gutachtens zur solarenergetischen Optimierung übernommen, in dem die Verschattungswirkung der Gebäude und die möglichen solarenergetischen Erträge betrachtet wurden. Zum anderen wurde auf diese Weise die Höhenentwicklung der Gebäude, die nun vier- statt dreigeschossig festgesetzt wurden, klar begrenzt. Der Bebauungsplan wurde am 18.04.2018 als Satzung beschlossen und ist am 28.04.2018 in Kraft getreten.

Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren wurden im Wege eines Investorenauswahlverfahrens vier Bauträger ausgewählt, welche die Baufelder 2 bis 5, also diejenigen mit Geschosswohnungsbauten, bebauen sollten. Mit diesen Bauträgern wurden ab Sommer 2019 Gespräche über die Weiterentwicklung ihrer Entwürfe geführt. Die überarbeiteten Pläne bildeten die Grundlage für die Beschlussfassung über die Vermarktung der vier Baufelder durch den Gemeinderat am 01.07.2020.

Parallel wurden die Planung und die Herstellung der Erschließungsanlagen betrieben. Dabei ergab sich die technische Notwendigkeit, die Erschließungsanlagen so zu planen und zu bauen, dass sie mehrere Dezimeter über dem anstehende Gelände liegen. Im Bebauungsplanverfahren war man noch, aufbauend auf dem Entwässerungskonzept, davon ausgegangen, dass die Höhenlagen der Erschließungsanlagen weitgehend dem Geländeniveau entsprechen werde.



Im Herbst 2021 kam zunächst ein Investor auf die Verwaltung mit dem Wunsch zu, die festgesetzten Höhen deutlich zu überschreiten. Zur Begründung verwies er auf das anstehende Grundwasser, woraus ein erheblicher Aufwand bei der Herstellung der Baugrube für die Geschosswohnungsbauten entstünde. In einem gemeinsamen Gespräch am 28.10.2021 wurde von allen vier Bauträgern die Notwendigkeit gesehen, die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen zu überschreiten. Hierfür wurden unterschiedliche Begründungen vorgetragen.

Die Verwaltung führte deshalb mit allen vier Bauträgern Einzelgespräche, um die jeweilige Betroffenheit zu erörtern und gemeinsam zu überlegen, wie die Gebäudeplanungen so optimiert werden könnten, dass sie, ggf. unter Inanspruchnahme von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, genehmigungsfähig wären. Diese Gespräche führten zu folgenden Erkenntnissen. Für die Bauträger ist das Höhenniveau der angrenzenden Straße entscheidend, aus diesem leitet sich das Erdgeschossniveau ab. Erdgeschosse, die unterhalb des Straßenniveaus liegen, werden mit Verweis auf den erhöhten Aufwand zum Schutz vor eindringendem Wasser bei Starkregenereignissen und die schlechtere Vermarktbarkeit abgelehnt. Unter dieser Maßgabe sehen die Bauträger keine Möglichkeit, die Gebäudeplanung soweit anzupassen, dass die Höhenvorgaben des Bebauungsplans zumindest weitgehend eingehalten werden. Eine Befreiung in den erforderlichen Ausmaßen von über 0,5 m und flächendeckend in allen Baufeldern scheidet aus rechtlichen Gründen aus, denn eine Befreiung ist auf Einzelfälle beschränkt. Von Seiten der Bauträger wurde daher eine Änderung des Bebauungsplans vorgeschlagen.

Die Verwaltung zeigte sich diesem Ansinnen gegenüber zurückhaltend. Zum einen waren die Inhalte des Bebauungsplans (Höhenfestsetzungen) und die Grundwassersituation von Anfang an klar kommuniziert worden. Bis Herbst 2021 war zudem kein Hinweis seitens der Bauträger an die Verwaltung herangetragen worden, dass es ein Problem mit den Höhen geben könne. Zum anderen war der Bebauungsplan eine verbindliche Vorgabe im Investorenauswahlverfahren, sodass die Stadt grundsätzlich an den selbst gesetzten Vergaberahmen gebunden ist. Die Verwaltung ging nach einer ersten Einschätzung davon aus, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend eine Aufhebung des gesamten Investorenauswahlverfahrens nach sich ziehen müsse. Nachdem sich trotz einer Vielzahl von Gesprächen mit den Bauträgern keine tragfähige Lösung ergab, entschloss sich die Verwaltung, die Alternative einer Bebauungsplanänderung, insbesondere im Hinblick auf potenzielle vergaberechtliche Konsequenzen, juristisch prüfen zu lassen.

## **2. Ergebnisse der rechtlichen Prüfung zu einer Änderung des Bebauungsplans und Haltung der Bauträger**

Die juristische Prüfung durch den von der Stadt beauftragten Rechtsanwalt Herrn Dr. Weiß bestätigt zunächst, dass die Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens, zu denen die Vorgaben des Bebauungsplans zählen, grundsätzlich nicht nachträglich verändert werden dürfen. Allerdings sei das im Rahmen der Erschließung entstandene höhere Straßenniveau anders zu bewerten. Die Höhenproblematik, die sich hieraus für die Bauträger ergeben hat, sei nicht vorhersehbar gewesen. Deshalb sei eine Anpassung der Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans vertretbar, soweit sie sich ausschließlich auf die Höhendifferenz zwischen dem in der Bebauungsplanbegründung genannten durchschnittlichen Geländenniveau (98,3 Meter ü. NN) und dem tatsächlichen Niveau der Erschließungsstraßen beschränkt. Die Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens würden damit im Ergebnis nicht verändert, weil der Bebauungsplan – aus Sicht der Verfahrensteilnehmer – lediglich an veränderte Gegebenheiten angepasst wird.

Die Grundwassersituation sei hingegen vollumfänglich bekannt gewesen und könne daher nicht als Begründung dienen, die Höhenfestsetzungen zu verändern. Ausgehend von dieser Einschätzung wurde die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung auch im Hinblick auf andere Rechtsmaterien, insbesondere dem Planungsrecht, weitergehend geprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Änderung des Bebauungsplans, die sich alleine auf die Höhenfestsetzungen bezieht und dort lediglich die grundstücks- bzw. baufensterbezogene Differenz zwischen Geländehöhe und tatsächlichem Straßenniveau abbildet, vertretbar ist.

Diese Einschätzung wurde den Bauträgern in einem gemeinsamen Gespräch, an dem auch die Rechtsvertretungen der Bauträger und der Stadt teilnahmen, vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde weiterhin festgehalten, dass eine Änderung des Bebauungsplans mehrere Monate in Anspruch nehmen würde, was die Bauträger bei ihrer zeitlichen Planung berücksichtigen müssten. Die Bauträger haben sich in diesem Gespräch grundsätzlich positiv zu einer Bebauungsplanänderung in der beschriebenen Form verhalten und um Mitteilung gebeten, welche Höhenfestsetzungen im Fall einer Bebauungsplanänderung konkret zu erwarten seien. Nach Mitteilung dieser Höhen bestätigten alle vier Bauträger, dass sie unter dieser Voraussetzung ihre Planungen umsetzen könnten. Es wurde aus den Rückmeldungen aber auch deutlich, dass die Bauträger trotz der vorgesehenen Anpassung der Höhenfestsetzungen Anpassungen in der Gebäudeplanung vornehmen müssen, um eine bebauungsplankonforme Planung vorlegen zu können.

Die Verwaltung hat für den Fall, dass der ATUS den Einstieg in das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans beschließt, Absichtserklärungen (letter of intent) vorbereitet, die von den Bauträgern unterzeichnet werden sollen und in denen festgehalten wird, dass die Bauträger die Umsetzung ihrer Projekte beabsichtigen.

### **3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Wie bereits ausgeführt wurde, soll sich die Bebauungsplanänderung allein auf die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen beziehen. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan unverändert. Während die Höhenfestsetzungen bislang innerhalb der Teilgebiete WA 1 bis WA 14 einheitlich gefasst wurden, soll künftig eine grundstücks- bzw. baufensterbezogene differenzierte Festsetzung erfolgen. Dies ist erforderlich, damit allein die Differenz ausgeglichen wird, die auf dem jeweiligen Grundstück bzw. innerhalb des jeweiligen Baufensters, zwischen dem Geländeniveau und der tatsächlichen Höhenlage der Erschließungsstraße besteht. Darüber hinaus gehende Spielräume wären einerseits vergaberechtlich problematisch (siehe 2.) und würden zum zweiten zu einer Ungleichbehandlung innerhalb des Baugebiets führen.

Konkret wird jeweils auf die Gehweghinterkante und damit den höchsten Punkt im Straßenquerschnitt abgestellt, weil es sich dabei um die Anschlusshöhe für das angrenzende Grundstück handelt. Weiterhin wird der jeweils höchste am Grundstück bzw. Baufenster anliegende Punkt als Bezugspunkt genommen. Damit ist gewährleistet, dass die Erdgeschosse über ihre gesamte Ausdehnung nicht unterhalb des Straßenniveaus liegen müssen. Die Maße werden jeweils auf volle Dezimeter aufgerundet, denn eine zentimetergenaue Festsetzung ist angesichts der im Bau üblichen Maßtoleranzen und der Maßstabebene des Bebauungsplans (1:1.000) nicht sachgerecht. Die Ableitung der zulässigen Höhen auf diese Weise bewegt sich innerhalb des als rechtlich vertretbar angesehenen Rahmens und kommt innerhalb dieses Rahmens den Bauträgern weitestmöglich entgegen.

Die Veränderungen der Höhenfestsetzungen sind in Anlage 2 dargestellt. Es ergeben sich Anpassungen im Umfang von 0,5 bis 0,9 m.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Für die Änderung des Bebauungsplans ist ein Regelverfahren erforderlich. Denn die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Diese Regelung ist nur auf Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, anwendbar. Ein Baugebiet, das, wie die Allmendäcker, zwar mit einem Bebauungsplan rechtskräftig überplant, aber noch nicht bebaut ist, kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht als Innenentwicklung angesehen werden. Aus dem anzuwendenden Regelverfahren ergibt sich die Notwendigkeit, sowohl eine frühzeitige Beteiligung als auch eine förmliche Offenlage durchzuführen.

Den Bauträgern und auch den Käufern/Interessenten aus Baufeld 1 ist sehr an einer zügigen Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans gelegen. Auch aus Sicht der Verwaltung sollten die Voraussetzungen zur baulichen Realisierung möglichst rasch gegeben sein. Zur Verfahrensbeschleunigung schlägt die Verwaltung daher vor, eine positive Beschlussfassung des Gremiums vorausgesetzt, unmittelbar nach der Beschlussfassung den Planentwurf erstellen zu lassen und diesen unmittelbar, also ohne vorherige Beschlussfassung, in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu geben. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung betreffen alleine die in Anlage 2 dargestellten Anpassungen der Höhenfestsetzungen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung würde die Verwaltung, erneut ohne Zwischenbeschluss, die förmliche Offenlage durchführen. Aus Sicht der Verwaltung ist der Verzicht auf Zwischenbeschlüsse in diesem besonderen Fall gerechtfertigt. Das Planverfahren bezieht sich allein auf die Anpassung der Höhen. Das Festsetzen noch größerer Höhen ist aufgrund des beschriebenen vergaberechtlichen Rahmens nicht möglich. Geringere Höhen werden von Seiten der Bauträger nicht mitgetragen. Insofern sind inhaltliche Anpassungen zwischen frühzeitiger und förmlicher Beteiligung nicht sinnvoll möglich. Vielmehr geht es in dem Verfahren allein darum, ob die beabsichtigte Anpassung der Höhenfestsetzungen unter Abwägung aller Belange vertretbar ist oder nicht. Diese Entscheidung kann erst am Ende des Verfahrens durch den Abwägungs- und Satzungsbeschluss getroffen werden.

Die Verwaltung schlägt weiterhin vor, für die Bearbeitung der Planunterlagen das gleiche Planungsbüro zu beauftragen, das auch schon den Ursprungs-Bebauungsplans bearbeitet hatte. Dieses könnte ohne Einarbeitungszeit unmittelbar in das Änderungsverfahren starten. Das Büro stünde kurzfristig und mit der gleichen Sachbearbeiterin wie im Ursprungsverfahren zur Verfügung.

Nach Durchführung der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung wird dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt. Bei optimalem Verlauf und dem beschriebenen Vorgehen ohne Zwischenbeschlüsse wird dies voraussichtlich Anfang 2023 der Fall sein.

## Alternativen:

1. Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die Bauträger von der Realisierung ihrer Projekte Abstand nehmen. Ob in diesem Fall die nächstplatzierten Teilnehmer des Investorenauswahlverfahrens zum Zuge kämen oder aber eine Wiederholung des Investorenauswahlverfahrens erforderlich wäre, wäre im Bedarfsfall zu prüfen. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass auch andere Bauträger ihre Gebäude an dem tatsächlich vorhandenen Straßenniveau ausrichten würden und somit Probleme mit den Höhenfestsetzungen hätten.
2. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die Höhenfestsetzung noch mehr zu vergrößern. In diesem Fall würde der vergaberechtlich vertretbare Rahmen verlassen. Unterlegene Teilnehmer des Investorenauswahlverfahrens könnten darin eine Benachteiligung sehen und gegen die Grundstücksvergabe vorgehen. Das Investorenauswahlverfahren müsste ggf aufgehoben werden. Bei einer erneuten Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens kämen erhebliche Kosten auf die Stadt zu. Außerdem würde eine erneute Ausschreibung einen Zeitverlust bedeuten und somit dringend benötigter (sozialer) Wohnraum erst deutlich später zur Verfügung stehen.
3. Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die Höhenfestsetzung um ein geringes Maß zu vergrößern. In diesem Fall könnten die Bauträger ihre Vorhaben nicht umsetzen und würden voraussichtlich von ihrem Projekt Abstand nehmen. Die Konsequenzen wären die gleichen wie unter Alternative 1 beschrieben.

## Finanzielle Auswirkung:

Der Stadt Weinheim entstehen die anfallenden Planungskosten. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für das Planungsbüro (ca. 10.000 €) sowie die Personalkosten der Verwaltung.

Die Kosten für das Planungsbüro sind über den Teilergebnishaushalt 7, Produktgruppe 5110, Kostenstelle 51105050 gedeckt.

## Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Geltungsbereich
2	Übersicht über die Anpassung der Höhenfestsetzungen

## Beschlussantrag:

1. Für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße“ wird der Bebauungsplan Nr. 1/03-16-a „Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße, 1. Änderung“ ausschließlich zur Änderung der Höhenfestsetzungen gemäß Anlage 2 aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB mit einem auf Grundlage der Anlage 2 erstellten Bebauungsplanvorentwurf zur Veränderung der Höhenfestsetzungen wird beschlossen.
3. Die förmliche Beteiligung („Offenlage“) der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB mit einem auf Grundlage der Anlage 2 erstellten Bebauungsplanentwurf zur Veränderung der Höhenfestsetzungen wird beschlossen.

gezeichnet

**Manuel Just**  
Oberbürgermeister

gezeichnet

**Dr. Torsten Fetzner**  
Erster Bürgermeister



M 1:2.000



**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,8  
GH: 108,8

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,9  
GH: 108,9

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,6  
GH: 108,6

**BF 4.1**  
**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 106,0  
GH: 109,0

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,8  
GH: 108,8

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 106,0  
GH: 109,0

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 106,0  
GH: 109,0

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,8  
GH: 108,8

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,5  
GH: 108,5

**BF 2.1**  
**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,6  
GH: 108,6

**BF 2.3**  
**Bisher:**  
TH: 108,1  
GH: 110,3

**Geplant:**  
TH: 108,6  
GH: 110,8

**BF 2.2**  
**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,8  
GH: 108,8

**BF 3**  
**Bisher:**  
TH: 111,1  
GH: 113,3

**Geplant:**  
TH: 111,7  
GH: 113,9

**BF 4.2**  
**Bisher:**  
TH: 111,1  
GH: 113,3

**Geplant:**  
TH: 111,9  
GH: 114,1

**BF 4.3**  
**Bisher:**  
TH: 111,1  
GH: 113,3

**Geplant:**  
TH: 111,8  
GH: 114,0

**BF 5.1**  
**Bisher:**  
TH: 111,1  
GH: 113,3

**Geplant:**  
TH: 111,8  
GH: 114,0

**BF 5.2**  
**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,7  
GH: 108,7

**BF 6**  
**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 106,0  
GH: 109,0

**Bisher:**  
TH: 105,1  
GH: 108,1

**Geplant:**  
TH: 105,7  
GH: 108,7

TH = Traufhöhe  
GH = Gebäudehöhe  
NN

M. 1 : 1.000