

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - PB

Drucksache-Nr.

014/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Stabsstelle Recht

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

21.01.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	03.02.2021

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung“, gemäß § 13a BauGB

Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a Abs. 3 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung“ (Anlagen 2, 3 und 4) wird als Satzung beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift

1 x Dez. II

je 1 x Amt 20, 60, 63, 65, 66, I-03

1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

GR 018/08 Bebauungsplan Nr. 1/04-06 „Bergstraße/Langmaasweg, Satzungsbeschluss

GR 061/18 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/04-06 „Bergstraße/Langmaasweg“, Satzungsbeschluss

UA 112/18 Beschluss der Änderung des Umlegungsgebietes Bergstraße/Langmaasweg

GR 127/19 Umsetzung der als öffentliche Flächen festgesetzten Nutzungen (Grün- und Verkehrsflächen) im Bereich Bergstraße/Langmaasweg – Süd

GR 162/20 Umsetzung der als öffentliche Flächen festgesetzten Nutzungen (Grün- und Verkehrsflächen) im Bereich Bergstraße/Langmaasweg – Süd (Bolzplatz), Beschluss zu veränderten Rahmenbedingungen

Beratungsgegenstand:

Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1/04-06 für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg“ ist am 08.03.2008 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 19.05.2018 in Kraft getreten. Für den Bereich der Südanlieger gab es hierbei keine Änderungen der ursprünglichen Festsetzungen.

Während der Befassung mit der Umlegung wurde klar, dass die Grundstücke der drei Südanlieger des Gebietes (betrifft die Grundstücke der Moschee, einer Kfz-Werkstatt sowie die Grundstücke der ehemaligen Möbelfabrik) nicht am Umlegungsverfahren teilnehmen, da diese Grundstücke bereits zweckmäßig nutzbar, bebaut und erschlossen waren. Aus diesem Grund können die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzten Grundstücksteile der Südanlieger, also unter anderem die Fläche für den Bolzplatz, nicht im Zuge der Umlegung der Stadt zugeteilt werden. Insofern müssen diese Grundstücksflächen, die zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, darunter auch die Fläche für den Bolzplatz, notwendig sind, von der Stadt freihändig erworben werden.

Die Abstimmungsergebnisse mit den drei Südanliegern wurden in der Beschlussvorlage für die Sitzung am 13.11.2019 (GR 127/19) beschrieben und in gleicher Sitzung die weitere Vorgehensweise beschlossen. Die Inhalte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Fläche des **Bolzplatzes** wurde um 10 m Länge reduziert. Auch mit dieser reduzierten Größe ist die Umsetzung eines ausreichend großen Bolzplatzes gewährleistet. Der 10 m-Streifen soll als Gewerbefläche dem bestehenden Betrieb zugeschlagen werden.
- Der **Zugang aus Richtung Norden** erfolgt über die im ursprünglichen Bebauungsplan hierfür vorgesehene 6 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (Kanal)/Fuß- und Radweg entlang des westlichen Geltungsbereiches direkt an der Bahntrasse. Auf Grund des Eingriffes in die rückwärtige Zufahrt zu den bestehenden Hallen auf dem Grundstück der ehemaligen Möbelfabrik, wurde eine Tauschfläche als Wendeanlage für LKW vorgesehen, so dass die Anlieferung auch nach

Umsetzung der Wegefläche noch funktioniert. Von der Wendefläche ist eine kleinere Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betroffen, die im Zuge der Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

- Nach Abstimmung mit dem Moschee-Verein sollte zunächst der **Zugang aus Richtung Süden** nicht über den im Bebauungsplan vorgesehenen 6 m breiten Streifen entlang der Bahn geführt werden, da dieser einen großen Eingriff in den bestehenden Parkplatz auf dem Moschee-Grundstück bedeuten würde. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen wurde vereinbart, dass der 6 m Streifen nicht von der Stadt angekauft werden soll, sondern im Eigentum der Moschee verbleibt und stattdessen ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder über die vorhandene Einfahrt und den Parkplatz der Moschee auf die Bolzplatzfläche eingetragen werden soll.

Der Moschee-Verein hat jedoch am 16.11.2020 der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass die bis dahin abgestimmte Lösung für den Südzugang des Bolzplatzes nicht mehr mitgetragen wird, das heißt, dass der Zugang zum Bolzplatz von Süden her nicht, wie vorgesehen, über den Parkplatz der Moschee erfolgen kann. Daraufhin wurde am 02.12.2020 (GR 162/20) durch den Gemeinderat beschlossen, den Bolzplatz zunächst **ohne Südzugang** umzusetzen. Die im derzeit geltenden Bebauungsplan vorgesehene 6 m breite öffentliche Grünfläche soll aber im Bebauungsplan bestehen bleiben, um die Flächen für eine künftige Umsetzung eines Südzugangs zu sichern.

- Entlang der B 3 wurde vor allem zum Zweck der Aufwertung der Radverkehrssituation eine Verbreiterung der Verkehrsflächen vorgesehen. Die Verbreiterung betrifft im ursprünglichen Bebauungsplan in einem Umfang von ca. 1,5 bis 1,7 m die Grundstücke der drei Südanlieger. Jedoch wurde nach Vorliegen der Verkehrsplanungen klar, dass die im südlichen Bereich bestehende Fahrbahnbreite ausreichend bemessen ist, um einen Schutzstreifen für Fahrräder auf der Fahrbahn zu markieren. Die Bordsteinkante des vorhandenen Gehweges kann somit an der derzeitigen Position verbleiben. Allerdings ist der derzeitige Gehweg lediglich ca. 1,3 m breit, sodass der **Gehweg** an dieser Stelle auf 2 m verbreitert werden soll und damit die öffentliche Fläche auf den Privatgrundstücken entsprechend reduziert werden konnte.
- Neben der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche liegt in dem ursprünglichen Bebauungsplan ein 3 m breiter **straßenbegleitender öffentlicher Grünstreifen** mit der Festsetzung von anzupflanzenden hochstämmigen Bäumen. Es wurde abgestimmt, dass dieser Grünstreifen entsprechend des verringerten Gehweges verschoben und an die teils bereits vorhandenen Grünflächen angepasst wird. Der Grünstreifen wurde somit auf ca. 2,25 m verringert. Da im Bereich der Moschee bereits ein Grünstreifen angelegt ist, konnte dem Wunsch der Moschee entsprochen werden und dementsprechend eine private Grünfläche vorgesehen werden.

Eine Hinterfragung und erneute Abwägung der bisherigen Planinhalte in diesem südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist daher erforderlich und wird zum Anlass genommen, den Bebauungsplan zu ändern. Auch wird im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung aufgrund neuer Rechtsprechung in der Begründung das Kapitel zum Gewerbelärm, insbesondere zur angewandten Lärmkontingentierung, ergänzt, ohne dabei Änderungen an den Festsetzungen vorzunehmen.

Ziel der Planung

Die Zielstellung, ein Gewerbegebiet zu entwickeln und dadurch zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet bereit zu stellen, bleibt weiterhin bestehen. Ziel und Zweck der 2. Bebauungsplanänderung ist es lediglich, den im Kapitel „Anlass der Planung“ genannten Sachverhalten bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Eingang der Kernstadt Weinheim, unmittelbar an die B3 angrenzend. Es erfasst die Gewanne „Holzweg“ und „Grüb unter der Straße“ und erstreckt sich im Norden von der B 38 bis nach Süden an die bestehende Moschee der Türkisch-Islamischen Union. Das Gebiet des Druckhauses im Norden ist nicht Bestandteil des Plangebietes, da hier auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die baulichen Anlagen errichtet worden sind und kein Anlass besteht, diesen Bereich zu verändern.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich parallel zur Gleisstrasse der Bahnverbindung Weinheim – Darmstadt – Frankfurt. Das Plangebiet ist damit von allen Seiten durch bestehende Verkehrswege begrenzt. Der Geltungsbereich hat weiterhin eine Größe von ca. 13,6 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen.

Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, bleibt weiterhin bestehen.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b beinhaltet folgende Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/04-06-a:

- **Vergrößerung GE / Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche / Reduzierung Bolzplatz**
 - Reduzierung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz um 10,00 m bzw. ca. 217 m², entsprechende Vergrößerung des festgesetzten Gewerbegebiets sowie Änderung der Baugrenze.
- **Wirtschaftsweg bzw. Anbindung des Bolzplatzes aus Richtung Norden / Wendeanlage für LKW**
 - Änderung der von der Wendeanlage für LKW betroffenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Gewerbefläche (ca. 82 m²), um die festgesetzte 6 m breite öffentliche Grünfläche mit Wirtschaftsweg als nördliche Anbindung des Bolzplatzes umsetzen zu können. Für den Entfall der Maßnahmenfläche erfolgt ein Ersatz über das Ökokonto der Stadt Weinheim.

- **Gehweg an der B3 (Bergstraße) / Straßenbegleitender Grünstreifen**
 - Reduzierung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg).
 - Anpassung der Festsetzungen zum straßenbegleitenden Grünstreifen (Reduzierung der Breite, Änderung der Lage und teilweise Änderung von öffentlicher in private Grünfläche).
- *Ergänzung der Begründung des Kapitels zum Gewerbelärm, insbesondere zur angewandten Lärmkontingentierung*

Bisheriges Verfahren:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 (GR 127/19) den Grundsatzbeschluss über die Umsetzungsvorschläge der im Bebauungsplan Nr. 1/04-06-a verankerten Ziele gefasst und damit zugleich auch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Bergstraße/Langmaasweg“ veranlasst. Die Verwaltung hat daraufhin das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/04-06-b „Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung“ gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand vom 07.09.2020 bis einschließlich 11.09.2020 statt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020.

Aufgrund der Mitteilung des Moschee-Vereins vom 16.11.2020, dass die bis dahin abgestimmte Lösung für den Südzugang des Bolzplatzes nicht mehr mitgetragen wird, erfolgte am 02.12.2020 (GR 162/20) durch den Gemeinderat der Beschluss über das weitere Vorgehen mit den geänderten Rahmenbedingungen. Damit verbunden war eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanentwurfs (Beibehaltung der 6 m breiten öffentlichen Grünfläche mit Wirtschaftsweg anstatt der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Fahrräder über den Parkplatz der Moschee), wodurch auch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wurde. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat vom 15.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 stattgefunden.

Wesentliche Anregungen und Einwendungen aus der Beteiligung in der Übersicht:

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden weder Unterrichtungsersuche gestellt, noch Stellungnahmen abgegeben.

Von Seiten der **Öffentlichkeit** gingen während der Offenlage sowie während der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen ein.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen während der Offenlage (21) sowie während der erneuten Offenlage (21) insgesamt 42 Stellungnahmen ein, davon 6 mit Anregungen (siehe Anlage 4). Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Folgende Anregungen sind wesentlich:

- Das Wasserrechtsamt als untere Bodenschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde äußern den Wunsch, weitere Auflagen und Hinweise bezüglich

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Grundwasserschutz und Bodenschutz/Altlasten im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Formulierung des im Bebauungsplan bereits vorhandenen Hinweises Nr. 3 wird leicht geändert. Die weiteren Auflagen und Hinweise beziehen sich jedoch nicht auf die in dem Änderungsverfahren gegenständlichen Änderungen, sondern es handelt sich um allgemeine Ausführungen, die grundsätzlich in jedem Baugebiet beachtet werden sollen. Spezifische Inhalte, die aus konkreten Sachverhalten innerhalb des Geltungsbereichs hervorgehen, sind nicht Gegenstand der Hinweise. Einige Auflagen und Hinweise sind zudem bereits aus den früheren Bebauungsplanverfahren bekannt und teilweise schon im Bebauungsplan enthalten.

- Weiterhin heben die untere Bodenschutzbehörde und die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich – wie auch bei anderen Bebauungsplänen – das erhebliche Kompensationsdefizit und den fehlenden Ausgleich für das Schutzgut Boden hervor. Sie sehen die Stadt in der Pflicht, Möglichkeiten der bautechnisch gegebenen Minimierungsmaßnahmen auszuschöpfen und diese festzusetzen, wie etwa eine extensive Dachbegrünung.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/04-06 „Bergstraße/Langmaasweg“ hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim die Entscheidung für die Entwicklung des Gewerbegebietes getroffen. Die Bereitstellung von Gewerbefläche zur teilweisen Deckung der weiterhin bestehenden Nachfrage wurde dabei höher gewichtet als der ebenfalls gewichtige Bodenschutz. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht eine lediglich geringfügige Erweiterung der Gewerbefläche und der Gemeinbedarfsfläche vor. Effektiv beläuft sich der Verlust an heute bestehenden Grünflächen nur auf ca. 175 m². Für die betroffene Maßnahmenfläche erfolgt ein Ersatz durch das Ökokonto. Damit gehen zwar im kleinteiligen Bereich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Aufgrund des geringen Flächenumfangs ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht erheblich sind. Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei dem im Zuge der zweiten Bebauungsplanänderung geänderten Bereich handelt es sich außerdem um einen bereits überwiegend bebauten Bereich, es bestehen daher kaum Möglichkeiten zusätzlicher Neubauten. Der mögliche Effekt bautechnischer Minimierungsmaßnahmen wäre folglich sehr gering.

Aus den anderen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat sich ebenfalls kein weiterer Bedarf ergeben, den Bebauungsplan anzupassen.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat kann der Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung“ ausgefertigt werden und tritt dann mit seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Ankauf der gemäß der Bebauungsplanänderung verkleinerten als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücksteile ist zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bereits angelaufen und wird weiter betrieben. Nach jetzigem Stand könnte so ohne Zeitverlust eine Rodung bis Ende Februar durchgeführt und die Baumaßnahme in 2021 umgesetzt werden.

Sollten die Kaufverträge für die Bolzplatzfläche und den Nordzugang erst später geschlossen werden bzw. ein Zugriff der Flächen erst nach Ende Februar möglich sein, kann die Fläche des Bolzplatzes erst wieder im Oktober 2021 gerodet werden und die Herstellung des Bolzplatzes verzögert sich entsprechend. Die Verwaltung geht auf Grund der Besprechungen mit den Eigentümern der Bolzplatzfläche und der Fläche für den nördlichen Zugang davon aus, dass die Eigentümer bei einer Verzögerung der Umsetzung von der Bereitschaft, die Grundstücksteile zu verkaufen, Abstand nehmen werden. Dann könnte der Bolzplatz nicht mehr umgesetzt werden.

Die Herstellung der Wegeachse an der Bahn sowie die Herstellung der Wendeanlage würden sich ebenfalls verzögern.

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation und Einschränkungen kann sich die Zeitplanung ändern.

Alternativen:

Es besteht die Möglichkeit, die Planung zu ändern oder auf die 2. Bebauungsplanänderung zu verzichten.

- Umsetzung ohne Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen

Dies würde aus Sicht der Verwaltung zu keiner Zustimmung der Eigentümer führen und zu erheblichen Mehrkosten auf Seiten der Stadt, unter anderem für den Grunderwerb der Bolzplatzfläche ohne Flächenreduzierung. Die oben beschriebenen Lösungsvarianten sind aus Sicht der Verwaltung jedoch geeignet, um die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen, und sie empfiehlt die Änderungen umzusetzen.

- Verzicht auf die Herstellung eines Bolzplatzes und Umwandlung in Gewerbeflächen

Da es keine sinnvolle verfügbare Fläche in der Nordstadt gibt und auch aus den Beteiligungsprozessen mit den Nordstadtfreunden und dem Stadtjugendring deutlich abzulesen war, dass ein Bolzplatz gewünscht wird, wird diese Alternative nicht empfohlen. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 02.12.2020 (GR 162/20) bereits mehrheitlich gegen den Verzicht auf die Umsetzung des Bolzplatzes ausgesprochen.

Zur Verbreiterung des Gehweges gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Alternative, da der aktuelle Gehweg zu schmal ist und der Gehweg im weiteren Straßenverlauf nach Norden in Richtung Friedhof einheitlich auf 2 m Breite ausgebaut werden wird. Eine Beibehaltung der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Breite ist ebenso nicht empfehlenswert, da dies gemäß der Verkehrsplanung nicht erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkung:

Die finanziellen Auswirkungen der Umsetzung der Planung wurden bereits in den Beschlussvorlagen 13.11.2019 (GR 127/19) und 02.12.2020 (GR 162/20) ausführlich dargelegt und die weitere Vorgehensweise durch den Gemeinderat beschlossen.

Gemäß der Beschlussfassung läuft der Ankauf der als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücksteile bereits. Den Kaufverträgen liegen die gemäß der vorliegenden Bebauungsplanänderung verkleinerten öffentlichen Flächen zu Grunde.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Verwaltungsvorschlag zur Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB
2	Planzeichnung
3	Textliche Festsetzungen
4	Begründung

Beschlussantrag:

1. Die Behandlung sämtlicher Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a Abs. 3 BauGB) gemäß dem Verwaltungsvorschlag (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung“ (Anlagen 2, 3 und 4) wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister