

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

004/61 - I 01 - dbk/sad
Datum: 29.06.2021

Informationsunterlagen

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

am 07. Juli 2021, 18:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 Hotelneubau an der Mannheimer Straße, Vorhabenplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-19 mit örtlichen
Bauvorschriften für den Bereich „Mannheimer
Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“, hier: frühzeitige Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
101/21**
- 2 Bebauungsplan Nr. 1/03-21 für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen
und der Fuchs'schen Mühle“ und 19. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen
Mühle“
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
102/21**
- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich
"Bergstraße 147"
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange
103/21**

- 4 Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule Weinheim
EDV-Installation
097/21**
- 5 Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule Weinheim
EDV-Installation
098/21**
- 6 Straßeninstandsetzungsarbeiten 2021 – akute Winterschäden /
Kleinstaufbrüche
099/21**
- 7 Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang
Birnenstraße / Blumenstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für
das Schulzentrum West (Zweiburgenschule), inkl. Neubau der
barrierefreien Bushaltestelle Birnenstraße
104/21**
- 8 Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim
Hier: Vergabe von Bodenbelagsarbeiten nach Kündigung der Fa.
Holschbach an die Fa. Weinberger
106/21**
- 9 Ersatzbeschaffung eines Kanalsaug- und Spülfahrzeuges als
Gebrauchtfahrzeug.
100/21**
- 10 Anfragen**

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

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

Die genauen Abfahrts- und Ankunftszeiten finden Sie unter www.vrn.de

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - TH

Drucksache-Nr.

101/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Immobilienwirtschaft

Amt für Touristik, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit

Wirtschaftsförderung

Datum:

21.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Hotelneubau an der Mannheimer Straße, Vorhabenplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den
Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße,, hier: frühzeitige Beteiligung
gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB

Beschlussantrag:

1. Die Vorhabenplanung des Investors Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG wird beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage gezeigten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat II
1 x I04 (Wirtschaftsförderung)
1 x Amt 61 z.d.A.
1 x Amt 65

Bisherige Vorgänge:

GR/080/17 vom 12.07.2017
GR/044/18 vom 18.04.2018
GR/138/19 vom 04.12.2019
GR/004/21 vom 03.02.2021

Beratungsgegenstand:

Nachdem der Gemeinderat den Wechsel des Investors zur Realisierung eines Hotelneubaus an der Mannheimer Straße in seiner Sitzung am 03.02.2021 beschlossen hat, ist die Verwaltung mit der Firma Tröndle in Kontakt getreten.

Die für die Fortführung des Projekts erforderlichen Vereinbarungen über die Beauftragung der erforderlichen Gutachter- und Planungsbüros wurden unterzeichnet. Die Firma Tröndle hat die Vorhabenplanung grundlegend überarbeitet, insbesondere wurden auch die Architektur und die Gestaltung des Gebäudes überarbeitet.

Die überarbeitete Vorhabenplanung soll mit dieser Vorlage dem ATUS vorgestellt und die frühzeitige Beteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung beschlossen werden.

Bei der Überarbeitung der Vorhabenplanung hat der Vorhabenträger die Vorgaben des Gemeinderats berücksichtigt, in einem Punkt weitgehend berücksichtigt:

- Beschluss des Baus eines Hotels am Standort Mannheimer Straße mit maximal 105 Zimmern:
Die aktuelle Vorhabenplanung umfasst maximal 105 Zimmer.
- Beschluss zum Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 10128/1 Weinheim zur Verwirklichung des Hotelneubaus mit der Vorgabe des Erhalts der Anzahl der heute vorhandenen Parkplätze:
Die aktuelle Vorhabenplanung beansprucht den Böschungsbereich des städtischen Grundstücks, die angrenzenden Stellplätze bleiben erhalten. Der Grundstücksteil innerhalb der Böschung, der für die Bebauung benötigt wird, soll an den Vorhabenträger verkauft werden. Der Käufer muss alle Kosten in Zusammenhang mit der Bildung des Grundstücks und des Verkaufs übernehmen. Zum Verkauf wird eine separate Beschlussvorlage erfolgen.
- Zufahrt zum Hotelneubau über den städtischen Parkplatz von der Weststraße aus bei Erhalt der Anzahl der heute vorhandenen Parkplätze auf dem städtischen Parkplatz:
Die Zufahrt zum Hotel soll wie in der Sitzung des Gemeinderats im Dezember 2019 dargestellt, nicht vollständig über die Viernheimer Straße, sondern über den städtischen Parkplatz von der Weststraße aus kommend erfolgen, um im Sanierungsgebiet auf eine Verkehrsberuhigung hinzuwirken.

Um die bestehende Parkplatzsituation zu erhalten, ist die Zufahrt zum geplanten Hotel über die bereits bestehende Fahrgasse auf dem städtischen Parkplatz vorgesehen. Ein Eingriff in die Organisation des Parkplatzes wird nicht erforderlich und die bestehenden Bäume auf dem Parkplatz können verbleiben. Die rund 110 Stellplätze im Bestand (davon acht Stellplätze auf dem privaten TSG-Grundstück) können fast vollständig erhalten bleiben. Um den Durchfahrtsbereich zum Nachbargrundstück so zu gestalten, dass ein möglichst geringer Eingriff auf dem städtischen Grundstück für die Durchfahrt ausgelöst wird, hat der Vorhabenträger eine Lösung entwickelt, die vorsieht, das Niveau des eigenen Baugrundstücks im Übergangsbereich zum städtischen Grundstück an das Niveau des städtischen Grundstücks anzugleichen. Für die Durchfahrt entfallen deshalb nur zwei Stellplätze im Überfahrtsbereich. Mit der vorgestellten Lösung zur Umsetzung der aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvollen und vor dem Hintergrund der Sanierungsziele gewünschten Erschließung des geplanten Hotels über den städtischen Parkplatz wurde somit ein Weg gefunden, den verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Vorhabenplanung wurde durch den Vorhabenträger in den folgenden Punkten überarbeitet:

- Form des Baukörpers
- Fassadengestaltung des Gebäudes
- Grundrisse (geringfügig)
- Geländemodellierung des Baugrundstücks

Die Planung entspricht den Empfehlungen der Hotelbedarfsanalyse von 2018 (stylishes drei bis vier Sterne-Hotel) bzw. den Zielgruppen, die gemäß dem am 11.11.2020 beschlossenen Tourismuskonzept angesprochen werden sollen.

Die Planung soll bekanntermaßen auf den im Eigentum der Unternehmensgruppe Freudenberg (Flst.Nrn. 10136/1 und 10145/3 Weinheim) befindlichen Grundstücken umgesetzt werden. Der Vorhabenträger Tröndle und das Unternehmen Freudenberg haben übereinstimmend auf Anfrage mitgeteilt, dass man bereits Einigkeit über den Kaufpreis und die Kaufverträge erzielt habe und die Unterzeichnung der Kaufverträge zeitnah bevorstehe, soweit die Stadt mit dem Vorhaben das weitere Bebauungsplanverfahren bestreitet.

Beschreibung der Vorhabenplanung

Die Vorhabenplanung der Firma Tröndle Hotel GmbH sieht die Errichtung eines 3 *** Plus / 4 **** Hotels mit insgesamt maximal 105 Zimmern, Lounge, Seminarbereich, Gastronomiebereich und Fitnessbereich vor. Der Baukörper wurde in der überarbeiteten Planung verändert und folgt nun in seinem Grundriss dem Verlauf der Mannheimer Straße. Die geplante Bebauung stellt damit die städtebaulich wünschenswerte räumliche Fassung des Stadtraums her, die darüber hinaus eine lärmabschirmende Wirkung für die nördlich gelegene Wohnbebauung entwickelt.

Zur Mannheimer Straße hin ist das Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie einem in weiten Teilen zurückversetzten Staffelgeschoss mit Dachbegrünung geplant. Da das Gelände von der Mannheimer Straße aus einen Höhenversprung von rund sechs Metern aufweist, sind in Richtung der Viernheimer Straße zwei zusätzliche Gartengeschosse geplant.

Im vorliegenden überarbeiteten Planentwurf wird durch eine Geländemodellierung das Höhenniveau des neu zu bebauenden Grundstücks im Übergangsbereich an das Niveau des benachbarten städtischen Parkplatzes angeglichen, was einen direkten Zugang bzw. eine niveaugleiche direkte Zufahrt ermöglicht und den Übergangsbereich deutlich aufwertet.

Die Fassade der Obergeschosse soll als helle Klinkerfassade ausgeführt werden, das Erdgeschoss in seiner Materialität mit Sichtbeton abgesetzt und transparenter gestaltet sein, sodass es sich zur Mannheimer Straße hin öffnet. Die Fenster sollen gleichmäßig angeordnet und für die Fensterrahmen ein goldener Holzton gewählt werden, um die Hochwertigkeit des Neubaus betonen.

Die Erschließung des Hotels erfolgt zum einen über die Südseite über eine Vorfahrt an der Mannheimer Straße (Erdgeschoss), zum anderen über die Nordseite (Gartengeschoss 1) mit direktem Zugang zu den hoteleigenen Stellplätzen, die sich zur Viernheimer Straße hin orientieren. Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt über den städtischen Parkplatz von der Weststraße aus, die Abfahrt über das hoteleigene Grundstück auf die Viernheimer Straße. Die Anlieferung wird ebenfalls über diesen Erschließungsweg abgewickelt. An der Mannheimer Straße befinden sich die Hotelvorfahrt und der Haupteingang in das Hotel.

Das Hotel wird über zwei Treppenhäuser und Aufzüge erschlossen. Die Hotellobby verbindet mit einem zweigeschossigen Luftraum optisch den erdgeschossigen Haupteingang mit dem nördlichen Eingangsbereich im ersten Gartengeschoss. Im Anschluss an den Eingangsbereich im Gartengeschoss befindet sich ein Lounge-/ Barbereich.

Die Standardzimmer sind in den Obergeschossen und in den beiden Gartengeschossen untergebracht. Im Staffelgeschoss sollen auch größere Apartments angeordnet werden.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Lobby, die öffentlichen Zonen sowie der Gastronomiebereich und der Seminarbereich. Der Gastronomiebereich soll vorrangig der Versorgung der Hotelgäste dienen. Im zweiten Gartengeschoss befindet sich der Wellness- und Fitness-Bereich.

Küche und Back-Office befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss und bedienen die Lobby, bzw. den Gastronomiebereich. Anlieferung, Wirtschaftsbereiche, Lager und Personalräume sind in den Gartengeschossen geplant.

Städtebauliche Bewertung

Der nun vorgelegte überarbeitete Planentwurf reagiert viel deutlicher auf die städtebauliche Ausgangssituation und wirkt im Detail durchdachter.

Form des Gebäudes

Durch die Veränderung der Form des Baukörpers weg von der sehr einfachen Riegelbebauung, hin zu einem Baukörper, der durch die Winkelbildung dem leichten Kurvenverlauf der Mannheimer Straße folgt, wird die städtebaulich wünschenswerte Raumkante optimal ausgebildet.

Höhe des Gebäudes

Beibehalten wurden die bereits im ersten Entwurf gezeigte Höhe der Bebauung mit Erdgeschoss, zwei weiteren Vollgeschossen und einem in weiten Teilen zurückversetzten Staffelgeschoss. In diesem Punkt war die Planung bereits vor ihrer Überarbeitung, der Planung des Mitbewerbers, die einen um ein Geschoss höheren Baukörper vorsah, überlegen, was insbesondere für die Wahrnehmung von der Viernheimer Straße aus

(Gebäudehöhe Mannheimer Straße plus zwei Gartengeschosse) aus städtebaulicher Sicht besser in das Umfeld passt.

Erschließung/Grundriss

Deutlich gewonnen hat im aktuell vorgelegten Planungsentwurf die Gestaltung der rückwärtigen Erschließung. Durch den Ausgleich des in der Bestandssituation vorhandenen Höhenversprungs zum städtischen Parkplatz wird ein direkter Übergang möglich und der jetzt im ersten Gartengeschoss liegende Nordeingang wird vom städtischen Grundstück aus direkt wahrnehmbar. Im Vorgängerentwurf lag dieser noch unterhalb des Geländeneiveaus des städtischen Grundstücks im zweiten Gartengeschoss und wäre somit erst nach Befahren einer aufwendig herzustellenden Rampe sichtbar geworden. Diese nicht optimale Planung wies der Entwurf des Mitbewerbers im Übrigen ebenfalls auf. Durch die Anordnung eines Lounge-/Barbereichs am Nordeingang erfährt dieser zusätzlich auch über die Grundrissgestaltung eine Aufwertung.

Fassadengestaltung

Ein besonderes Augenmerk hat der Vorhabenträger auf die Überarbeitung der Fassadengestaltung gelegt. Nachdem der erste Entwurf eine einfache Ausführung mit wenig Detailtiefe zeigte, die nicht überzeugte, sieht der nun vorgelegte Entwurf eine hochwertige Ausführung in hellem Klinker und passender Rahmenfarbe der Fenster vor. Das Erdgeschoss wird mit großen gläsernen Fassadenöffnungen im Material abgesetzt und wirkt einladend und offen, was städtebaulich wünschenswert ist. Das Staffelgeschoss rückt im westlichen Teil bis an die Fassade vor und betont so den Eingangsbereich. Durch seine nicht rechtwinklige Anordnung erhält das gesamte Gebäude ein individuelles Erscheinungsbild. Die Fensteranordnung wirkt im vorgelegten Entwurf ruhiger und in seiner Gleichmäßigkeit an die umliegende Bebauung angepasst gestaltet. Das Gebäude ist somit als Hotel gut erkennbar und wertet den Straßenraum städtebaulich auf.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aus städtebaulicher Sicht im nun vorgelegten überarbeiteten Planungsentwurf, die Schwächen erfolgreich angegangen und grundlegend überarbeitet wurden. Dabei hat der Vorhabenträger mit der Idee des Angleichens der Geländehöhe des Baugrundstücks an das benachbarte städtische Grundstück darüber hinaus gehend den Entwurf auch funktional deutlich verbessert. Die Stärken des Vorgängerentwurfs, wie beispielsweise die vergleichsweise moderate Höhenentwicklung des Gebäudes, die insbesondere für die Wahrnehmung von der Viernheimer Straße aus (plus zwei Gartengeschosse) eine Rolle spielt, finden weiterhin Berücksichtigung.

Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ beschlossen.

Bei Zustimmung des Gemeinderats zur Vorhabenplanung wird die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter betreiben und den nächsten Schritt, die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchführen.

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 m² 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 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 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, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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 ausliegen 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 im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die üblichen Verhaltensregeln (Mund-Nase-Bedeckung, Abstand, Hygiene) sind selbstverständlich zu beachten.

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.

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Der Projektzeitplan sieht die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im August/September 2021 vor.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger*innen, wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Die bis dahin eingegangenen Anregungen und der daraus resultierende Bebauungsplanentwurf werden voraussichtlich im Spätjahr 2021 vor der Durchführung der dann folgenden Offenlage zur Beschlussfassung dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung vorgelegt.

Bis Mitte 2022 kann voraussichtlich – bei optimalem Verfahrensverlauf – der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Berichtigung FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim wird im Rahmen des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplanvorentwurf

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Hotelneubaus wird innerhalb des Geltungsbereichs ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, wie die Höhe der baulichen Anlagen und die zulässige Grundflächenzahl basiert genauso wie die Festsetzung der überbaubaren Fläche und der Bauweise mit wenig Spielraum auf den Parametern der Vorhabenplanung und gewährleistet zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Realisierung der Vorhabenplanung in der vorgelegten Form.

Um den Fortbestand des benachbarten städtischen Parkplatzes zu sichern, wird dieser in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz festgesetzt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/02-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ wurde um die Flurstücke Nrn. 10128/1 (vollständig), 10127/3 (vollständig) und 10128/2 (tlw.) erweitert.

Sollte zukünftig eine Bebauung des Parkplatzes gewünscht werden, wäre dies über eine Änderung des Bebauungsplans passgenau planungsrechtlich umzusetzen.

Der Geltungsbereich umfasst die in Anlage 2 dargestellten Flurstücke Gemarkung Weinheim Nrn. 10128/1, 10127/3, 10136/1 und 10145/3 und 10128/2 (tlw.).

Alternativen:

Keine Zustimmung zur vorgelegten Vorhabenplanung. Sollte die Vorhabenplanung keine Zustimmung finden, kann das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zunächst nicht weitergeführt werden. Die Möglichkeiten einer Anpassung der Vorhabenplanung wären zu prüfen. Der avisierte Zeitplan zur Realisierung eines Hotels am Standort Mannheimer Straße wäre nicht zu halten, die Durchführung des Projekts wäre möglicherweise in Frage gestellt.

Finanzielle Auswirkung:

Aus der Zustimmung zum Vorhaben und der Fortführung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Die finanziellen Auswirkungen durch den Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks werden in einer separaten Beschlussvorlage dargestellt. Für die Stadt entstehen hierdurch Einnahmen.

Anpassungen für die Hotelvorfahrt an der Mannheimer Straße sowie für die Hotelzufahrt erforderliche Änderungen am städtischen Parkplatz, wie die Realisierung der Durchfahrt, Markierungsarbeiten und Abfangarbeiten zum Baugrundstück hin, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierüber wurde mit dem Vorhabenträger bereits Einigkeit erzielt. Eine Kostentragungsvereinbarung soll zeitnah geschlossen werden. Ebenso sind die Kosten für das Bebauungsplanverfahren vom Vorhabenträger zu tragen. Der entsprechende Kostenübernahmevertrag wurde bereits unterzeichnet. Somit entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Vorhaben- und Erschließungsplanung, Vorentwurf Stand 18.06.2021
2	Vorentwurf Bebauungsplan Planteil, Stand 21.06.2021
3	Vorentwurf Bebauungsplan textliche Festsetzungen, Stand, 21.06.2021
4	Vorentwurf Bebauungsplan Begründung, Stand 21.06.2021
5	Verkehrsuntersuchung Hotelprojekt Mannheimer Straße Weinheim Stand: 16. Juni 2021 (Auszug)
6	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Sachstand, Stand: 16.06.2021 (Auszug)
7	Artenschutzbetrachtung, Stand 14.05.2021 (Auszug)
8	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Bestandsplan, Stand 11.06.2021 Auszug)
9	Baugrund- und Bodenuntersuchung, Stand 07.06.2021 (Auszug)

Beschlussantrag:

1. Die Vorhabenplanung des Investors Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG wird beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit dem in der Anlage gezeigten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Anlage 1

Vorentwurf

Hotel an der Mannheimer Straße

HOW 1911

18.06.2021

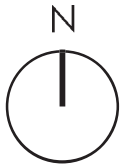
Visualisierung
Viernheimer Str.



Visualisierung
Vierheimer Str.



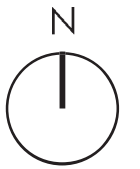
Erdgeschoss



M 1 : 250



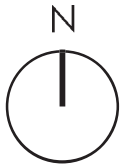
Gartengeschoss 1



M 1 : 250



Gartengeschoss 2

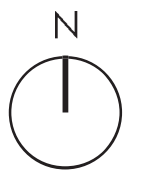


M 1 : 250



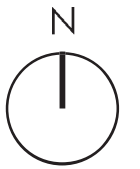


Regelgeschoss



M 1 : 250

Staffelgeschoss



M 1 : 250



Ansicht Norden

M 1 : 200



Ansicht Osten

M 1 : 200



Ansicht Süden

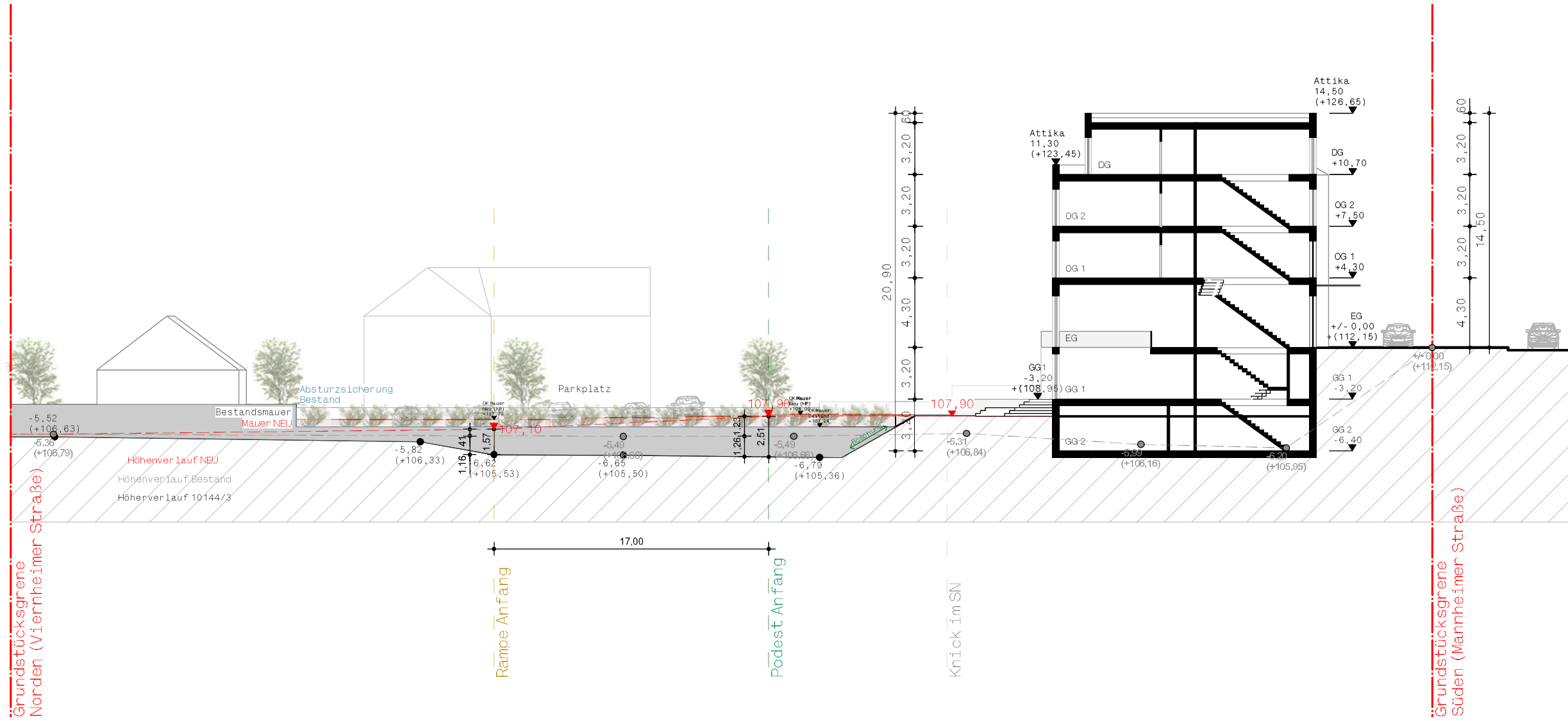
M 1 : 200

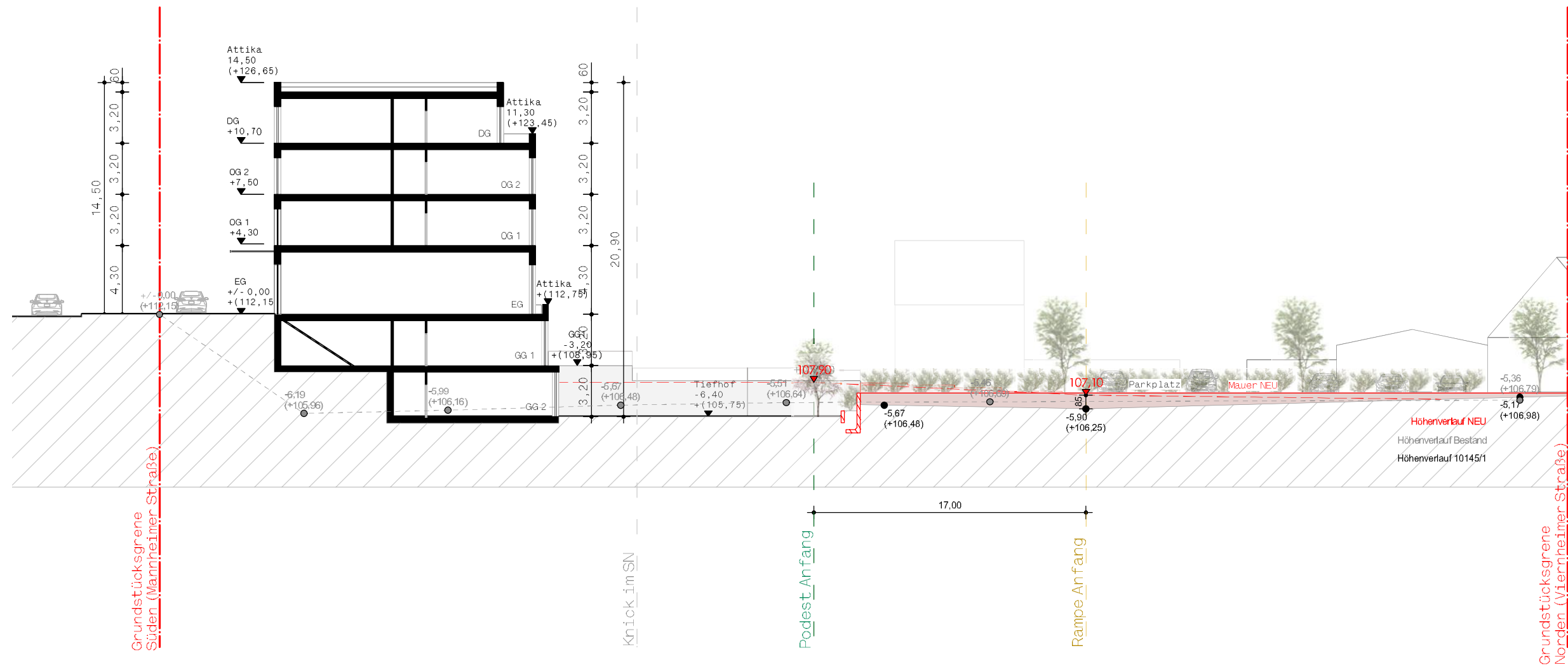


Ansicht Westen

M 1 : 200









Anlage 2



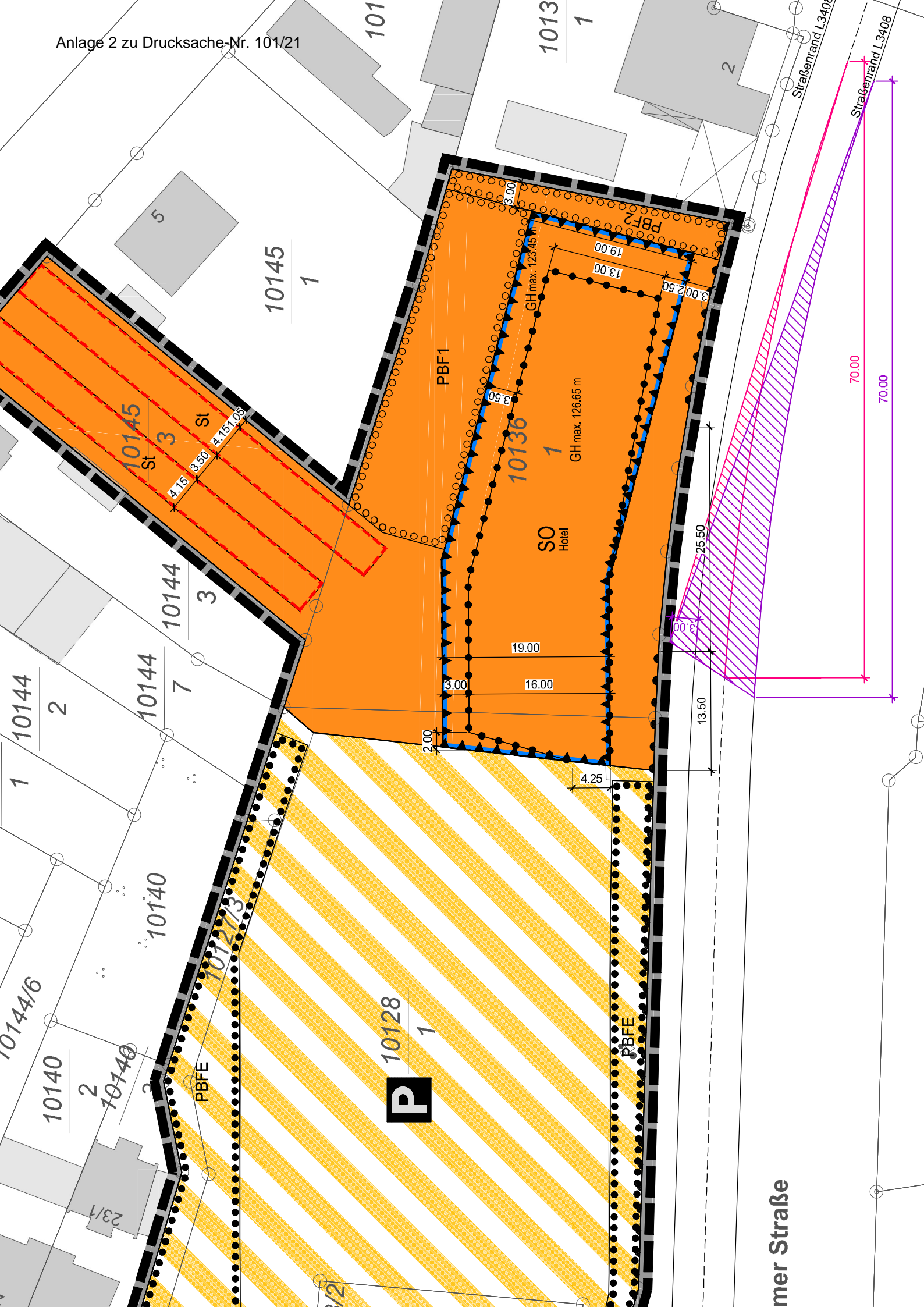
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-19 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich
**"Mannheimer Straße, Weststraße,
Vierzheimer Straße"**

VORENTWURF

Stand: 21.06.2021

SD-Nr.:



10144/6
10144
10140
10140
23/1

10144
2
10144
7
10140
10144
3
10144
3

10145
1
10145
3
St
4.15
3.50
4.15
1.05

101
1013
1
2

10128
1
P

10136
1
GH max. 123.45 m

10145
1
GH max. 126.65 m

13.50
25.50
3.00
19.00
16.00
3.00
2.00
4.25

70.00
70.00
Straßenrand L 3408
Straßenrand L 3408

mer Straße

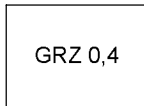
Planzeichen nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



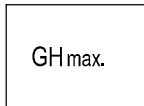
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



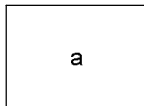
Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

Höhe der baulichen Anlagen:

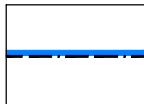


Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

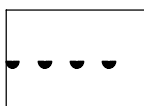


Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



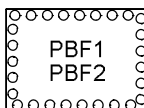
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



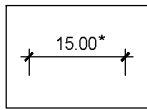
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



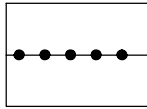
Zweckbestimmung: Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Maßangaben in Meter



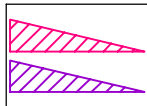
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Örtliche Bauvorschriften



Zulässige Dachform: Flachdach

17. Hinweise



Freizuhaltende Sichtfelder nach RAS06

18. Erläuterungen der Nutzungsschablone

SO		Zuordnung der Nutzungsschablone	
SO <small>Hotel</small>	<small>GHmax in m ü. NHN siehe Planeinschrieb</small>	Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß
GRZ 0,4	-----	Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl	-----
a	FD	Zulässige Bauweise	Zulässige Dachform

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

Anlage 3



Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/02-19
für den Bereich „Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“

Stand: 21.06.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

A. Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet – Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Hotel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels,
- Branchenübliche Nebennutzungen und Dienstleistungen,
- Nebenanlagen,
- Personal- und Betriebsleiterwohnungen,
- Wellness- und Fitnessanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räumlichkeiten für Seminar- und Tagungsveranstaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in m. ü. NHN festgesetzt. Für die Höhenbestimmung (GHmax.) ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (bzw. Attika) maßgeblich.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Freiflächen bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) sind nicht zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Abfahrten auf die Grundstücke sind nur außerhalb der Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zulässig.

6. Flächen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindungsflächen

Pflanzbindungsfläche PBF1 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Die plangrafisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen.

Es sind mindestens drei Bäume 1. oder 2. Ordnung, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³ / Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24 m³ / Baum umfassen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu verwenden (vgl. Vorschlagsliste A). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl und einen gleichmäßigen Baumabstand zu achten.

Es sind pro angefangene 15 m² Pflanzbindungsfläche ein Großstrauch (Mindestqualität 3-mal verpflanzt, H mind. 150 - 175 cm) und pro angefangene 5 m² ein Strauch (Mindestqualität 2-mal verpflanzt, H mind. 100 - 125 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen (vgl. Vorschlagsliste B). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Es können bis zu 20 % der Fläche für Wege und Aufenthaltsplätzen genutzt werden. Für Wege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden oder eine seitliche Versickerung sicherzustellen.

Pflanzbindungsfläche PBF2 (Anpflanzen von Sträuchern)

Die plangrafisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen.

Es ist eine mind. 2-reihige Strauchpflanzung anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die Anzahl zu pflanzender Sträucher gilt:

- je 10 m² Pflanzbindungsfläche ein Großstrauch (Mindestqualität 3-mal verpflanzt, H mind. 150 - 175 cm)
- je 2 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch (Mindestqualität 2-mal verpflanzt, H mind. 100 - 125 cm)

Die zu pflanzenden Sträucher müssen zu mindestens 50 % aus einheimischen, standortgerechten Arten bestehen.

PBFE Pflanzbindungsflächen (Erhaltungsbindung)

Die im Norden und Süden der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche gelegenen Freiflächen (PBFE) sind inklusive der vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und so zu entwickeln, dass je 10 m² Pflanzbindungsfläche ein Großstrauch (Mindestqualität 3-mal verpflanzt, H mind. 150 - 175 cm) sowie je 2 m² Pflanzbindungsfläche ein Strauch (Mindestqualität 2-mal verpflanzt, H mind. 100 - 125 cm) vorhanden ist. Bereits vor-

handene Gehölze sind hierauf anzurechnen. Abgängige Sträucher sind gleichwertig (vgl. Vorschlagsliste B), mindestens 2 x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 80 cm zu ersetzen.

Die im Rahmen der Erhaltungsbindung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer notwendigen Beseitigung aus Verkehrssicherungsgründen ist eine Ersatzanpflanzung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (vgl. Vorschlagsliste A) vorzunehmen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Vegetationstragschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen im SO – Sondergebiet Hotel

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum mindestens 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Vorschlagsliste A). Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³ / Baum umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene und anderweitig festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zwei die Stellplätze gliedernde Baumreihen zu jeweils mindestens vier Bäumen sowie im Bereich zwischen der Mannheimer Straße und der straßenzugewandten Baugrenze mindestens zwei Bäume mindestens 2. Ordnung, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Vorschlagsliste A). Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 24 m³ / Baum umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl und einen gleichmäßigen Baumabstand zu achten. Die Bäume sind vor Beschädigungen durch den Park-/ Andienungsverkehr zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlichen Parkfläche sind mindestens acht Bäume 1. oder 2. Ordnung, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³ / Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24 m³ / Baum umfassen. Die Baumscheiben müssen mindestens 10 m² umfassen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume (vgl. Vorschlagsliste A) zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl und einen gleichmäßigen Baumabstand zu achten. Die Bäume sind vor Beschädigungen durch den Parkverkehr zu schützen. Bereits vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unbeschichtete Metalle

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

Straßen- und Außenbeleuchtung

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

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1. Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und (Nutzungs-)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 den Teilplänen 2a und 2b dargestellt.

Teilplan 2a zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Teilplan 2b zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

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

8.2. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftigen Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 9.1 ein ausreichender Mindestluftwechsel sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 50 dB(A) einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

B. Hinweise

1. Pflanzliste

Vorschlagliste A: Bäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Gemeine Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix rubens	Fahlweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Besonders für kleinere Gärten geeignete Bäume:	
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenhorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Summershade'	Spitzahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Alnus cordata Italienische	Erle
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Corylus colurna	Türkische Nuss
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn1
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory'	Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Chinesische Wildbirne

Sorbus aria 'Majestica'

Schrim-Mehlbeere

Tilia cordata 'Rancho'

Winterlinde

Tilia cordata 'Greenspire'

Winterlinde

Vorschlagliste B: Sträucher

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus mas

Kornellkirsche

Cornus sanguinea

Echter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

Ligustrum vulgare

Rainweide

Malus silvestris

Wildapfel

Prunus padus

Frühblühende Traubenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Salix caprea

Salweide

Salix cinerea

Grauweide

Salix purpurea

Purpurweide

Salix triandra

Mandelweide

Salix viminalis

Korbweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

2. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen.

C. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung

Als Dachformen werden Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° für die Hauptgebäude festgesetzt.

Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss, muss dieses an der nördlichen Fassade um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss, muss dieses an der östlichen Fassade um mindestens 3,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

2. Ordnungswidrigkeiten

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

Anlage 4



BEGRÜNDUNG

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/02-19
für den Bereich „Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“

Stand: 21.06.2021



WSW & Partner GmbH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631.3423-0 | F 0631.3423-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass der Planung.....	4
1.2. Ziele des Bebauungsplans.....	4
1.3. Städtebauliches Konzept	4
1.3.1. Grundzüge der Planung	5
1.3.2. Erschließung.....	5
1.3.3. Standortalternativen	7
1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs.....	7
1.5. Bestandsbeschreibung	8
1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	8
1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	8
2. Verfahren.....	9
3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen	11
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	11
3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014).....	11
3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	11
4. Auswirkungen der Planung.....	13
4.1. Immissionen und Emissionen	13
4.2. Boden	14
4.3. Schutzgebiete.....	15
4.4. Umwelt, Natur und Artenschutz	15
4.5. Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
5. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	16
5.1. Verbal-argumentative Einordnung	16
5.2. Ausgleich.....	17
6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	18
6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.1.1. Art der Nutzung.....	18
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.3. Bauweise	19
6.1.4. Flächen für Stellplätze.....	19
6.1.5. Verkehrsflächen	19
6.1.6. Anschluss an die Verkehrsfläche	19
6.1.7. Flächen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20

6.1.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
6.2.	Hinweise.....	22
6.3.	Örtliche Bauvorschriften	22
6.3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	22
6.3.2.	Ordnungswidrigkeiten	22
7.	Städtebauliche Daten	23
8.	Verzeichnis der Gutachten.....	23

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

In zentraler, verkehrsgünstiger Lage von Weinheim ist die Realisierung eines Hotelprojekts in Form eines Neubaus geplant. Die Fläche wird bisher als Stellplatzfläche genutzt und weist aufgrund der topographischen Gegebenheiten keinen direkten Anschlusspunkt auf die Mannheimer Straße auf.

Für das Vorhaben ist ein Investor, die Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG, an die Stadt herangetreten. Aufgrund der Situierung des Plangebiets sowie dem Bedarf an Hotelzimmern in Weinheim befürwortet die Stadt das Projekt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Entwicklung an der Mannheimer Straße und damit deren räumliche Fassung begrüßenswert. Eine solche Bebauung entspricht den Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“, das 2014 vom Gemeinderat der Stadt Weinheim beschlossen wurde. Aufgrund der starken Immissionen und der angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnbebauung, lassen sich nur wenige Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll unterbringen. Ein Hotel als nichtstörender Gewerbebetrieb bietet sich in besonderem Maß an, zumal dieses von den Lagevorteilen (sehr gute Verkehrsanbindung an Straße und ÖPNV, sehr prominente Lage an einer Haupteinfallsstraße) stark profitiert. Gleichzeitig können die bestehenden Wohnhäuser von der lärmabschirmenden Wirkung eines Hotels profitieren.

Aktuell ist der Bereich nicht von einem Bebauungsplan erfasst und stellt einen Innenbereich nach § 34 BauGB dar. Dementsprechend ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hotels zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/02-19 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ beschlossen.

1.2. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/02-19 verfolgt die Stadt Weinheim das Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeit des vom Vorhabenträger geplanten Hotels herbeizuführen, die konkrete vorhabenbezogene bauliche Ausgestaltung festzulegen und die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Umgebung zu gewährleisten.

Eine Zufahrtsmöglichkeit zu Stellplätzen, welche dem Hotel zugeordnet werden, wird über die öffentliche Stellplatzfläche von der Weststraße aus kommend sichergestellt. Folglich wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die folgenden grundsätzlichen Ziele verfolgt: Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung eines Hotels.

1.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Hotels angrenzend an die Mannheimer Straße vor. Folglich werden die genannten Parameter für den Bebauungsplan aufgegriffen.

Das Hotelgebäude ist im Osten des Plangebiets vorgesehen und soll ein begrüntes Flachdach aufweisen. Der Haupteingang befindet sich an der Mannheimer Straße, von welcher aus auch eine Zufahrt zu dem Hotel geplant ist. Dieser Bereich ist vor allem zum Be- und Entladen für die Hotelgäste gedacht sowie für Taxis. Ein weiterer Eingang zum Hotel ist über die Nordseite des Gebäudes geplant, welcher sich in direkter Nähe der dem Hotel zugeordneten Stellplätze befindet. Durch den gewählten Standort ist eine verkehrsgünstige, innerstädtische Lage gegeben, welche der Nutzung als Hotel entgegenkommt und diese durch die gute Erreichbarkeit fördert. Hierbei ist vor allem die Nähe zum Hauptbahnhof mit zentralem Omnibusbahnhof

(ZOB) zu nennen, wodurch die Anbindung nicht allein auf den mitirisierten Individualverkehr (MIV) hin orientiert ist.

Zur Mannheimer Straße hin ist das Gebäude mit drei Vollgeschossen sowie einem in weiten Teilen zurückversetzten Staffelgeschoss mit Dachbegrünung geplant. Da das Gelände von der Mannheimer Straße aus einen Höhenversprung von rund sechs Metern aufweist, sind in Richtung der Viernheimer Straße zwei zusätzliche Gartengeschosse geplant. Durch eine Geländemodellierung wird das Höhenniveau des neu zu bebauenden Grundstücks im Übergangsbereich an das Niveau des benachbarten städtischen Parkplatzes angeglichen, was einen direkten Zugang bzw. eine niveaugleiche direkte Zufahrt ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe wird sich auf 14,50 m belaufen.

Im Erdgeschoss sind die Lobby sowie zugehörige Nebenräume, das Restaurant und Seminarräume vorgesehen. Die Gartengeschosse weisen Hotelzimmer, Lager und Technikbereiche sowie einen Loungebereich und einen Fitness-/Wellnessbereich auf. Ausgehend vom Gartengeschoss 1 ist die Freifläche des Hotels erreichbar sowie die nördlich situierten Stellplätze. In den Etagen oberhalb des Erdgeschosses sind die Hotelzimmer vorgesehen. Insgesamt sind maximal 105 Hotelzimmer geplant.

Die Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Hotelgäste sind über die öffentliche Parkplatzfläche von der Weststraße aus erreichbar. Die Ausfahrt erfolgt im Einbahnsystem auf die Viernheimer Straße. Für eine sachgerechte Erschließung soll eine Geländeaufschüttung mit Rampe und Stützmauern hergestellt werden. Um den Übergang zu den benachbarten westlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücken attraktiv zu gestalten, sollen die Stellplätze, die durch das Einbahnsystem ohnehin nur vorwärts angefahren werden können eingerückt werden und eine begrünte Böschung angelegt werden.



Abbildung 1: Bebauungskonzept (Stand 18.06.2021)¹

1.3.1. Grundzüge der Planung

Zusammenfassend können folgende Grundzüge der Planung ermittelt werden:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hotel
- Zulässigkeit von einem Hotel inkl. der zugeordneten Nutzungen
- Planungsrechtliche Sicherung der Erschließung

1.3.2. Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die vorhandenen Infrastrukturanlagen erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt über den Kanal in der Viernheimer Straße.

¹ Studio SF, Mannheim

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über die Mannheimer Straße und zum anderen über die Weststraße und die Viernheimer Straße.

Über den Erschließungspunkt der Mannheimer Straße wird der Haupteingang des Hotels angedient, diese Erschließung dient dem Be- und Entladen sowie dem Kurzzeitparken. Hierbei ist der bestehende Fahrrad- und Fußweg entlang der Mannheimer Straße zu berücksichtigen, da dieser durch die Zufahrt gequert werden muss. Dies ist mittels einer Beschilderung zu gewährleisten. In nördlicher Richtung grenzt das für die Vorhabenplanung vorgesehene Grundstück an die Viernheimer Straße. Mit Blick auf eine sinnvolle Verkehrsführung und dem Ziel, im Sanierungsgebiet auf eine Verkehrsberuhigung hinzuwirken, wird eine ausschließliche Norderschließung über die Viernheimer Straße als nicht sinnvoll angesehen. Deshalb soll die verkehrliche Haupteerschließung des Hotelneubaus über die Weststraße und das heutige städtische Parkplatzgrundstück erfolgen und von der Viernheimer Straße nur eine Abfahrt möglich sein.

Die Anlieferung für das Hotel ist über diese Anbindung vorgesehen.

Die Zufahrt auf die öffentliche Parkplatzfläche bleibt im Ist-Zustand erhalten. Das Flurstück 10128/2 (Sportstätte TSG Weinheim) ist teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, da die auf diesem Grundstück befindlichen Stellplätze der TSG Weinheim über die öffentliche Parkfläche angedient werden und somit deren Erschließung weiterhin sichergestellt wird.



Anbindung an die Weststraße



Anbindung an die Viernheimer Straße



Anbindung an die Mannheimer Straße



Öffentliche Parkfläche



Stellplätze TSG Weinheim

Abbildung 2: Verkehrliche Erschließung²

Zur Eruiierung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz wurde eine Verkehrsuntersuchung³ erstellt. Dabei wurde Folgendes untersucht:

² Eigene Aufnahme WSW & Partner GmbH (21.05.2021)

³ R+T Verkehrsplanung GmbH (28.05.2021): Verkehrsuntersuchung Hotelprojekt Mannheimer Straße Weinheim

- welches zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen des Hotelneubaus zu erwarten ist,
- ob die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig an die umliegenden Straßen angebunden werden können und
- wie im Falle von Unverträglichkeiten das Verkehrssystem ertüchtigt bzw. wie die geplante Erschließung des Hotels verändert werden müsste.

Das aktuelle Konzept sieht einen Hotelneubau mit maximal 105 Betten auf einer Bruttogeschossfläche von etwa 5.000 m² vor. Durch diese geplanten Nutzungen ist mit einem Kundenverkehr von etwa 135 Kfz-Fahrten am Tag zu rechnen. Die Beschäftigten induzieren einen täglichen Verkehr von etwa 45 Kfz-Fahrten am Tag und im Wirtschaftsverkehrs werden etwa 40 weitere Kfz-Fahrten am Tag induziert.

Die neuen Nutzungen induzieren demnach einen Tagesverkehr von etwa 220 Kfz/24h (jeweils etwa 110 Fahrten im Quell- sowie im Zielverkehr). Aus Tagesganglinien wurden die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 10 Kfz/h und der Quellverkehr 7 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt sowohl der Zielverkehr wie auch der Quellverkehr 8 Kfz/h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten überprüft. Dabei wird deutlich, dass die Querschnitte und Knotenpunkte nur unwesentlich mehr belastet werden und keine Änderung der Verkehrsqualitäten zu erwarten sind.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

1.3.3. Standortalternativen

Der Standort ist das Ergebnis einer Untersuchung unterschiedlicher Standortalternativen im Innenstadtbereich und wurde am 18.04.2018 durch den Gemeinderat beschlossen. Der Standort ist für die Ansiedlung eines Hotels geeignet, weil die Lage sowohl für Geschäftskunden als auch für Touristen attraktiv und zudem hervorragend verkehrlich angebunden ist. Auch das Tourismuskonzept empfiehlt die Errichtung eines Hotels an diesem Standort.

1.4. Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 10145/3, 10136/1, 10128/1 und 10127/3 sowie Teile des Flurstücks Nr. 10128/2 der Gemarkung Weinheim. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, umfasst eine Fläche von ca. 6.640 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: von einem gemischt genutzten Gebäude (Flurstück 10137/1) sowie angrenzend einer Bahntrasse und dem Hauptbahnhof,
- Im Norden: von der Viernheimer Straße und Wohngebäuden in Weststraße und Viernheimer Straße (Flurstücke 8463, 10145, 10145/1, 10144/3, 10144/7, 10140 und 10140/3),
- Im Westen: von der Weststraße sowie dem Gebäude der TSG Weinheim (Flurstücke 9979 und 10128/2)
- Im Süden: von der Mannheimer Straße (Flurstück 9279).



Abbildung 3: Abgrenzung und Lage des Plangebiets⁴

1.5. Bestandsbeschreibung

1.5.1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Grundstücke 10136/1 und 10145/3 befinden sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers. Das Grundstück 10128/2 befindet sich im Privatbesitz der TSG 1862 Weinheim e.V.. Die Grundstücke 10128/1 und 10127/3 befinden sich im Eigentum der Stadt Weinheim.

1.5.2. Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet wird derzeit als zwei separate Stellplatzflächen genutzt, welche durch eine baumbewachsene Böschung voneinander getrennt sind.

Die westliche Stellplatzfläche wird über die Weststraße erschlossen und ist im städtischen Eigentum. Auf dem öffentlichen Parkplatzgrundstück Flurstücke Nr. 10128/1 und 10127/3 Weinheim befinden sich rund 100 öffentliche kostenfreie Stellplätze, die unter anderem von Besuchern des Hallenbades „HaWei“, des Sportstättenbaus und des nahe gelegenen Adam-Karrillon-Hauses genutzt werden. Über diesen Parkplatz ist auch die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen der TSG Weinheim gewährleistet. Eine Markierung der öffentlichen Stellplatzflächen ist nicht gegeben. Lediglich direkt angrenzend an die Weststraße, befinden sich zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge, welche entsprechend gekennzeichnet sind. Die Fläche ist derzeit weitestgehend versiegelt. Baumbestände stehen zwischen den südlichen und mittleren Stellflächen in einem durchgehenden aber sehr schmalen Grünstreifen und zwischen den mittleren und nördlichen Stellflächen in sehr kleinen Pflanzscheiben zwischen denen Rasengittersteine verlegt sind. Nördlich, östlich und südlich befinden sich hier in Randlage mäßig gepflegte Grünflächen.

Die östliche Stellplatzfläche ist über die Viernheimer Straße erschlossen und ist im Privateigentum. Diese Fläche wird derzeit durch ein Sanitätshaus sowie die Firma Freudenberg genutzt. Auch hier ist keine Markierung der Stellplatzflächen vorhanden. Die Fläche ist derzeit teilweise versiegelt und teilweise durch Schotter verdichtet. Östlich, südlich und westlich befinden sich in Randlage mäßig gepflegte Grünflächen. Nordöstlich verläuft eine kleine Mauer

⁴ ALKIS®-Liegenschaftskarte, <https://www.geoportal-bw.de/>, Stand 18.05.2021

entlang der Grenze. Von Nordwesten her erfolgt von der Viernheimer Straße aus die Zufahrt auf diesen Parkplatz mit beidseitig angeordneten Stellplätzen

Die Stellplätze arrondierend sind Gehölzstrukturen vorzufinden, welche durch mehrere Einzelbäume dominiert werden. Als Abgrenzung zur Mannheimer Straße befindet sich eine Böschung von ca. fünf bis sechs Metern, welche auch durch Gehölze besetzt ist. Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche befinden sich zwei Treppenanlagen, welche diese mit der Mannheimer Straße verbinden.



Stellplätze Westen



Stellplätze Osten



Böschung



Ausfahrt Viernheimer Straße

Abbildung 4: Bilder des Plangebiets⁵

In der Umgebung des Plangebiets befindet sich im Süden die Mannheimer Straße mit Fuß- und Fahrradweg. In der Mitte der Straßenverkehrsfläche befindet sich eine separate Trasse der Straßenbahn. Östlich des Plangebiets sind gastronomische Nutzungen sowie eine gemischte Baufläche anzutreffen, welche durch die Bahnlinie nach Osten hin begrenzt werden. Im Norden sind zum einen eine gemischte Baufläche, dominiert durch Wohnnutzungen, sowie zum anderen Parkplätze der Firma Freudenberg situiert. Eine Begrenzung erfolgt hier durch die Viernheimer Straße. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Weststraße sowie gemischte Bauflächen, dominiert durch Wohnnutzungen.

2. Verfahren

Da es sich bei der geplanten Neuerrichtung des Hotels um ein klar definiertes Vorhaben handelt und mit der Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG ein Vorhabenträger vorhanden ist, der sich nachweislich die Verfügungsrechte an dem Grundstück gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung für eine Aufstellung bzw. Änderung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,

⁵ Eigene Aufnahme WSW & Partner GmbH 21.05.2021

Begründung

- durch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschritten werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von Flächen dienen. Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das als Stellplatz genutzte Gelände umgenutzt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 0,66 ha groß.

Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem FFH Gebiet "Weschnitz, Bergstraße und Odenwald" Nr. 6417-341 in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden und Verkehrsachsen umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange 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 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 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, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der dem Vorhaben bisher entgegenstehende Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Stadt Weinheim gehört zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar. Sie ist Teil der grenzüberschreitenden Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim (- Darmstadt) und ist ein Mittelzentrum in der Region Unterer Neckar.

3.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Weinheim als Mittelzentrum aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Neben der Großräumigen Entwicklungsachse aus dem LEP ist Weinheim im Regionalplan als Teil der regionalen Entwicklungsachse Mannheim-Weinheim-Fürth ausgewiesen.

Zudem wird die Weinheimer Kernstadt als "Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil" gelistet, in dem sich "die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen (...) im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung (...) konzentrieren (soll). Damit soll insbesondere der Wohnbauflächenbedarf aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden."

Die planungsrechtliche Vorbereitung einer Hotelnutzung der innerörtlichen Fläche entspricht somit den übergeordneten Zielen der Regionalplanung.

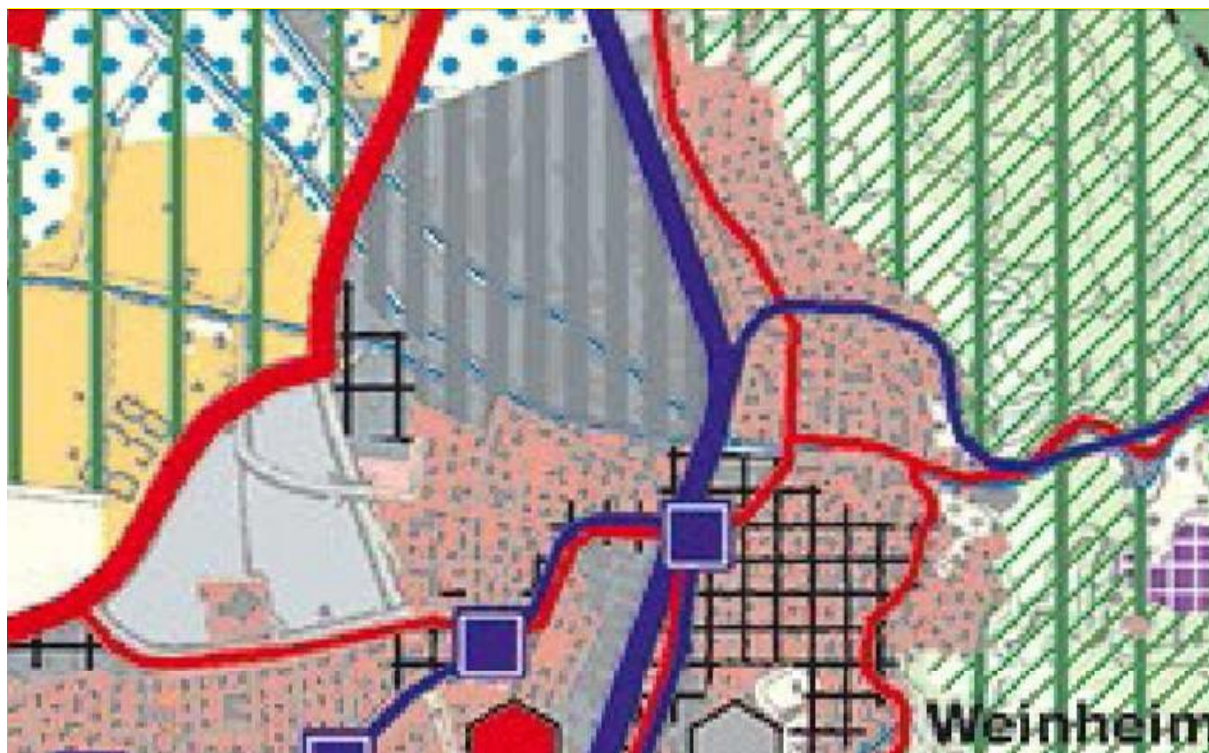


Abbildung 5: Auszug der Stadt Weinheim aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim wurde am 30.12.2004 wirksam und wurde zum letzten Mal zum 07.03.2016 geändert. Der FNP sieht für den Bereich eine gemischte Baufläche vor.

Aufgrund der o.g. Darstellung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Durch die genannte Umnutzung des Areals ergeben sich keine Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenliegen. Daher ist die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Planung nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die Darstellung "gemischte Baufläche" durch die Darstellung als "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel" ersetzt.



Abbildung 6: Auszug des Plangebiets aus dem wirksamen FNP der Stadt Weinheim

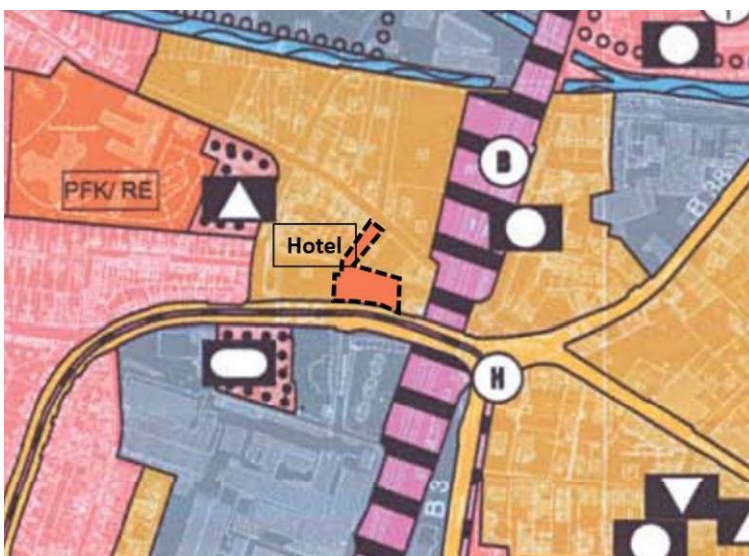


Abbildung 7: Darstellung im Flächennutzungsplan nach Durchführung der Berichtigung im Anschluss an das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4. Auswirkungen der Planung

Beim vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden die Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB erfüllt (siehe Kapitel 2).

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

4.1. Immissionen und Emissionen⁶

Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurden folgende Aufgabenstellungen untersucht:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Hotelbetriebs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen
- Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Das schalltechnische Gutachten kommt zum derzeitigen Planungsstand zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Aufgrund der festgestellten, deutlichen Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich, welches sich wie folgt darstellt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sowie den Einbau technischer Lüftungseinrichtungen in Übernachtungsräumen (Hotelzimmer).

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

Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Hotelbetriebs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Erste Berechnungen zur Nutzung des Hotels haben gezeigt, dass bei einer Verteilung der in der lautesten Nachtstunde zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf die geplanten Stellplätze Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile und des zulässigen Spitzenpegels nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurden im Planungsverfahren betriebliche bzw. organisatorische Maßnahmen für die Nutzung der Stellplätze entwickelt. Da die Vorhabenplanung mehr Stellplätze vorsieht als bauordnungsrechtlich erforderlich, wird die Nutzung der Stellplätze durch eine entsprechende Beschilderung so gestaltet, dass die zwischen 22:00-06:00 Uhr zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf die fünf dem Hotel nächstgelegenen Stellplätze beschränkt wird. Da eine solche betriebliche bzw. organisatorische Maßnahme nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden kann, wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) werden an allen Immissionsorten die zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwert-Anteile eingehalten bzw. um mindestens 5 dB unterschritten. Die berechneten Spitzenpegel liegen mindestens 8 dB unter dem zulässigen Wert. Der Betrieb des Hotels

⁶ WSW&Partner GmbH (16.06.2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Weinheim, Bebauungsplan 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“

ist somit am Tag mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht verträglich.

In der lautesten Nachtstunde werden aufgrund der Nutzung der Stellplätze an den schutzwürdigen Nutzungen an der Weststraße und der Blücherstraße die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert-Anteile um mindestens 1 dB unterschritten. An den schutzwürdigen Nutzungen an der Viernheimer Straße wird der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert-Anteil von 39 dB(A) mindestens um bis zu 3 dB unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten. Die ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen bei Schließen des Kofferraumdeckels betragen maximal 64 dB(A) und liegen somit noch 1 dB unter dem zulässigen Wert von 65 dB(A).

Bei Anlieferung frischer Backwaren vor 06:00 Uhr werden an einigen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile eingehalten. An den Immissionsorten Weststraße 23/1, Weststraße 24 und Viernheimer Straße 9 werden die maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile um ca. 1 dB überschritten. Die Überschreitung resultiert aus der Vorbeifahrt eines Kleintransporters. Der zulässige Spitzenpegel wird an allen Immissionsorten eingehalten. Zur Vermeidung eines möglichen Konfliktes ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen, ob zwischen 05:00 und 06:00 Uhr an diesen Immissionsorten eine Überlagerung durch Fremdgeräusche gegeben ist und sich somit die berechneten Beurteilungspegel nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen oder ob es möglich ist, organisatorisch auf die festgestellte Überschreitung zu reagieren und die Anlieferung frischer Backwaren auf kurz nach 06:00 Uhr zu verschieben.

Zunahme des Verkehrslärms

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde für repräsentative Immissionsorte an den Straßenabschnitten untersucht, an denen entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung eine schalltechnisch relevante Zunahme zu erwarten ist. Es werden Zunahmen zwischen 0,1 und 0,5 dB ermittelt. Somit sind keine erheblichen Zunahmen zu erwarten. An den Immissionsorten, an denen eine Geräuschzunahme um 0,1 dB oder mehr ermittelt wurde, werden die Schwellenwerte, die oftmals zur Beschreibung der Gesundheitsgefährdung herangezogen werden von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Somit sind diese geringfügigen, nicht wahrnehmbaren Geräuschzunahmen als zumutbar einzustufen. Die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen.

4.2. Boden⁷

Der Vorabzug der Baugrund- und Bodenuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

In nachfolgender Tabelle sind die untersuchten Mischproben, die für die jeweiligen Bereiche ansetzbaren Auffüllungsmächtigkeiten sowie unter Angabe der maßgebenden Stoffkonzentrationen die orientierenden abfallrechtlichen Einstufungen gemäß VwV Boden, angegeben:

⁷ AS Reutmann GmbH (07.06.2021): Baugrund- und Bodenuntersuchung/Durchlässigkeit, Bebauung „Mannheimer Str./Weststr./Viernheimer W.“ (BVH 1911 HOW) in Weinheim, Vorab-(Kurz-)Bericht

Mischproben (Sondierungen)	Abfallrechtliche Einstufung nach „VwV Boden“	für abfallrechtliche Einstufung ausschlaggebende Parameter
LP I (Schicht 1A)	Z 2	Arsen = 30 µg/l
LP II (Schicht 1B) Bereich Gebäude	>Z 2 – <u>Annahme DK II</u>	PAK: 190,20 mg/kg TS
LP III (Schicht 1B) Bereich Zufahrten	Z 1.2	PAK: 7,30 mg/kg TS
LP IV (Schicht 2)	Z 0	keine erhöhten Feststoff-/Eluatwerte

Das geplante Bauvorhaben wird nach Eurocode 7 / DIN 1054 der Geotechnischen Kategorie GK 2 zugeordnet und liegt nach DIN EN 1998-1 /NA:2011-01 ‚Auslegung von Bauten gegen Erdbeben‘ gemäß Bild NA.1 in der Erdbebenzone 1 mit Zuordnung in die Baugrundklasse E und die Untergrundklasse R (Bild NA.2) ab 20 m unter GOK.

4.3. Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet liegt in ca. 530 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet und umfasst den Gewässerlauf der Alten Weschnitz inklusive Randstreifen. Aufgrund der räumlichen Distanz und der dazwischengelegenen Siedlungs- bzw. ausgedehnten Gewerbeflächen können Wirkungszusammenhänge des Plangebiets mit dem Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen werden.

Jenseits der Bahnlinie im Osten liegt in ca. 100 m Entfernung der Naturpark „Neckartal-Odenwald“, was jedoch ohne Relevanz für die vorliegende Planung ist.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und von Bestandsgebäuden sowie Verkehrsflächen umgeben. Eine Neuüberplanung von Außenbereichsflächen findet nicht statt. Die Planung führt nicht zu einem zunehmenden Heranrücken des Siedlungskörpers an die genannten Schutzgebiete. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes beeinträchtigt werden.

4.4. Umwelt, Natur und Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde ein landesplanerischer Fachbeitrag⁸ erstellt. Dieser analysiert, dass auf das Schutzgut Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild/Ortsgestalt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

⁸ Götte GmbH Landschaftsarchitekten (Juni 2021): Bebauungsplan Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ Stadt Weinheim, Landesplanerischer Fachbeitrag

Begründung

Hinweise auf Besonderheiten wie z.B. seltene oder explizit an den Geltungsbereich gebundene Arten wurden nicht festgestellt und sind auch potentiell kaum zu erwarten. Die Bedeutung des Schutzguts Tiere für den Naturhaushalt ist daher im Geltungsbereich als gering einzustufen. Wesentliche Auswirkungen oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG werden bei Einhaltung der üblichen Schutzmaßnahmen nicht erwartet.

Das Plangebiet umfasst die Biotope Naturraum- oder standortfremdes Gebüsch (996 m²), Weg oder Platz mit wassergebundener Decke/Kies (1.419 m²) sowie kleine Grünfläche (641 m²).

Die Artenschutzbetrachtung⁹ kommt zu folgendem Ergebnis:

Für eine Neubebauung des Geländes müssen Bäume gerodet und Heckenstrukturen entfernt werden. Damit fallen Bruthabitate von Vögeln weg.

Hinweise auf eine Besiedlung des Geländes durch streng geschützte Arten ergaben sich bei der Begehung nicht. Das Potenzial für bemerkenswerte Brutvogelarten oder besonders oder streng geschützte Vertreter anderer Artengruppen ist gering.

Haussperlinge nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche, dürften aber keinesfalls auf die Flächen angewiesen sein. Niststandorte sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die potenziell vorkommende Brutvogelart Turmfalke findet in der Umgebung des Geltungsbereichs ausreichende Möglichkeiten zur Anlage von Nestern.

Es ist nicht zu erwarten, dass die vorhandenen und potenziell vorkommenden Brutvogelarten auf die Bäume und Gebüsch im Geltungsbereich angewiesen sind. Vergleichbare Habitate und Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebiets.

Zum Schutz von Vogelbruten sind die notwendigen Baumfällungen außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

4.5. Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Sach- oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

5.1. Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“ soll der Bau eines Hotels ermöglicht werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bestehenden Versiegelung sowie der Lage im Stadtgefüge einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Erhalt bzw. Ersatz prägender Grünstrukturen (Bäume)
- Festsetzung von Pflanzbindungsflächen

⁹ Götte GmbH Landschaftsarchitekten (Mai 2021): Bebauungsplan Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ Stadt Weinheim, Artenschutzbetrachtung

- Anpflanzung von Bäumen
- Festsetzung zu Dachbegrünung
- Festsetzungen zu Straßen- und Außenbeleuchtung

5.2. Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

6. Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1. Art der Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Hotelneubaus wird innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 11 Abs. 2 BauGB ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Aufgrund der starken Immissionen und der angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnbebauung, lassen sich nur wenige Nutzungen an dieser Stelle sinnvoll unterbringen. Ein Hotel als nichtstörender Gewerbebetrieb bietet sich in besonderem Maß an, zumal dieses von den Lagevorteilen (sehr gute Verkehrsanbindung an Straße und ÖPNV, sehr prominente Lage an einer Haupteinfallstraße) stark profitiert. Gleichzeitig können die bestehenden Wohnhäuser von der lärmabschirmenden Wirkung eines Hotels profitieren.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete. Daher wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ausgewiesen.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels,
- Branchenübliche Nebennutzungen und Dienstleistungen,
- Nebenanlagen,
- Personal- und Betriebsleiterwohnungen,
- Wellness- und Fitnessanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räumlichkeiten für Seminar- und Tagungsveranstaltungen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass und den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Weinheim.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebaulich verträglichen Kubaturen des Gebäudes zu definieren und zu begrenzen, werden die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl festgesetzt. Ein Sanierungsziel des Sanierungsgebiets ist die Stärkung der städtebaulichen Qualitäten durch die Ausbildung von Raumkanten. Insbesondere nördlich der Mannheimer Straße im Bereich der heute als Parkplatz des Unternehmens Freudenberg und als öffentlicher Parkplatz der Stadt Weinheim genutzten Grundstücke fehlt diese Raumkante. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Riegelbebauung an dieser Stelle parallel zur Mannheimer Straße deshalb wünschenswert. Eine solche Bebauung entspricht den Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ und hat darüber hinaus eine lärmabschirmende Wirkung für die nördlich gelegene Wohnbebauung.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhe Null festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zum einen zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes führen kann, zum anderen, da Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären. Um zu gewährleisten, dass sich ein solcher Riegelbaukörper in den städtebaulichen Kontext einpasst, sollte sich die Höhe des Neubaus an der Höhe des nahe gelegenen Geschosswohnungsbaus orientieren. Als Referenzgebäude

Begründung

für den maximal vorstellbaren Rahmen bietet sich die nahe gelegene Eckbebauung Mannheimer Straße/Weststraße mit einer Traufhöhe von rund 12 Metern und einer Firsthöhe von rund 16 Metern an, wobei das leichte Gefälle der Mannheimer Straße Richtung Westen berücksichtigt werden kann.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Solaranlagen als Dachaufbauten zugelassen. Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Gleiches gilt für untergeordnete Dachaufbauten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der in § 17 BauNVO enthaltenen Vorgaben mit 0,4 festgesetzt. Zur Sicherstellung der üblichen, hohen baulichen Ausnutzung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hotel wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,85 festgesetzt. Dies ermöglicht die zweckentsprechende Ausnutzung des Plangebiets.

6.1.3. **Bauweise**

Die abweichende Bauweise ist im Plangebiet zulässig, da so eine Gebäudestruktur entstehen kann, die auch länger als 50 m sein kann. Hierdurch werden die Anforderungen des Hotelneubaus berücksichtigt, welcher für eine sinnvolle Anordnung der Hotelzimmer eine längliche Bauform aufweist. Zudem kann hierdurch, wie bereits dargelegt, eine Raumkante entlang der Mannheimer Straße initiiert werden.

6.1.4. **Flächen für Stellplätze**

Für einen sachgerechten Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Hotel ist im Norden des Plangebiets eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, welche ausreichend für die geplanten Nutzungen dimensioniert ist.

Durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen soll eine optimale und flächenschonende Ausnutzung des Plangebiets gewährleistet werden.

6.1.5. **Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung wird die öffentliche Parkplatzfläche als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, sondern erfolgt auf der Ebene der Realisierungsplanung.

6.1.6. **Anschluss an die Verkehrsfläche**

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit wird die Anbindung des Grundstückes an die Mannheimer Straße über die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr auf den Bereich der Hotelvorfahrtbeschränkt.

6.1.7. Flächen für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindungsflächen

PBF1 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Wie alle Grünflächen sichern auch die Grünflächen mit Bodenanschluss gewisse Positivfunktionen für Wasserhaushalt und (Klein-)Klima (z.B. Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität). Zudem kann so in gewissem Maße ein Lebensraumangebot für die allgemein häufigen und an Siedlungslagen angepasste Tier- und Pflanzenarten bereitgestellt werden.

Im Bereich PBF1 ist die Anlage eines Hotelgartens (kleine parkähnliche Anlage mit Aufenthalts-/Verweilbereichen) nördlich des Neubaus geplant. Der Garten kann als eine ruhige, da straßenabgewandte, attraktive Freifläche sowohl für Gäste, als auch ggfls. für Beschäftigte (Pausenbereich) fungieren. Zugleich bildet die Freifläche einen wirksamen Puffer zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken.

Über die definierten Baumanzahlen und Pflanzqualitäten wird eine hinreichende Durchgrünung mit Großgehölzen gesichert. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden.

Durch die Festlegung von Sträuchern auf einem Mindestanteil der Grünfläche werden wichtige Habitat- und Nahrungsstrukturen, insbesondere für Vögel aber auch für Kleinsäuger und Insekten, hergestellt.

PBF2 (Anpflanzen von Sträuchern)

Wie alle Grünflächen sichern auch die Grünflächen mit Bodenanschluss gewisse Positivfunktionen für Wasserhaushalt und (Klein-)Klima (z.B. Bodenentwicklung, Versickerungsfähigkeit, Klimaaktivität).

Als weitere räumlich wirksame Struktur wird eine mind. zweireihige Strauchanpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Mindestanzahl an Großsträuchern und Sträuchern sichert die Ausbildung der Fläche als ökologisch wertvolle Eingrünung.

PBFE Pflanzbindungsflächen (Erhaltungsbindung)

Im Bereich der westlichen Teilfläche, der öffentlichen Parkplatzfläche, sollen die vorhandenen Vegetationsstrukturen soweit wie möglich, erhalten und zudem entwickelt werden. Dies gilt v.a. für den Bewuchs zur Mannheimer Straße sowie für den nördlichen, der angrenzenden Wohnbebauung vorgelagerten Grünstreifen. Zugleich kann die Bepflanzung auf diesen Flächen ergänzt werden, um das Grünvolumen zu erhöhen und damit die Abschirmung zur Straße, bzw. zu den Nachbargrundstücken zu verbessern. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Sträucher ermöglicht werden. Mit der Festsetzung wird weiterhin der Erhalt landschaftsökologisch wertvoller und situationsprägender Bäume gesichert, wodurch auch deren positive Funktionen z.B. für das Kleinklima (Beschattung, Verdunstungskörper, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc.) sowie deren Habitatfunktion (v.a. Baumhöhlen und Niststandorte) erhalten bleiben. Die Vorgabe zur Pflanzqualität von Ersatzanpflanzung soll dazu beitragen, dass nach einem Verlust einzelner Bäume wieder Großbäume nachgepflanzt und die notwendigen Entwicklungszeiten zur Wiedererlangung der ursprünglichen Funktion möglichst gering gehalten werden.

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mind. 80 % zu begrünen und hierbei eine Vegetationsschicht von mind. 10 cm aufweisen.

Begründung

Als Dachfläche werden alle gebäudeabschließenden Bereiche an Hauptgebäuden definiert, dies umfasst somit sowohl Dächer von Voll- als auch Staffelgeschossen. Ausgenommen von der Verpflichtung der Dachbegrünung sind Dächer von Nebenanlagen.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und verminderte Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Dadurch können z. B. am Tag sommerliche Extremwerte der Oberflächentemperaturen gedämpft werden. Weiterhin dient Dachbegrünung als Niederschlagsretentionsmaßnahme, durch die Regenwasser zurückgehalten wird. Dies wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, indem z. B. Abflussspitzen minimiert werden. Außerdem können extensive Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an diese speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen bieten.

Die Substratschicht mit einer Mindeststärke von 10 cm wurde gewählt, um eine funktionale und effektive extensive Dachbegrünung bei möglichst geringen Kosten herstellen zu können.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen, um architektonischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Stellplätze entlang der Abfahrt zur Viernheimer Straße sollen durch Baumanpflanzungen in Form von gliedernden Baumreihen strukturiert werden. Des Weiteren sind im Bereich des Sondergebiets, zwischen der Mannheimer Straße und der straßenzugewandten Baugrenze mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Hierdurch wird das Hotel von der Straße abgegrenzt und eine markante Grünstruktur erzielt. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden sowie durch die Festsetzung des Stammumfangs die Bäume von Anfang an als prägnante Grünstrukturen in Erscheinung treten.

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche sind mindestens acht Bäume zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden. Über die Definition eines Mindestvolumens durchwurzelbarer Raum soll ein dauerhaftes Wachstum der Bäume ermöglicht werden, was vor allem im Bereich der Parkfläche und der damit verbundenen Verdichtung essentiell ist. Bei der Neupflanzung sind einheitliche Baumarten zu wählen, um ein stadtgestalterisch harmonisches Grünvolumen zu entwickeln.

6.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unbeschichtete Metalle

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Grundwasser und Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Straßen- und Außenbeleuchtung

Die Vorgabe dient dem Artenschutz v.a. nachtaktiver Fluginsekten. Mit einem UV-armen Lichtspektrum kann eine auf die Hellempfindlichkeit von Nachtfalteraugen wirkende Strahlung sehr erheblich reduziert werden, so dass Insekten deutlich weniger angelockt werden. Geeignet sind z.B. moderne LED-Lampen, da überhaupt keine UV-Strahlung mehr emittiert wird. Als besonders insekten- bzw. umweltfreundlich gelten warmweiße LEDs mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur. Dies hat zudem den positiven Effekt der Energieeinsparung. Durch die Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung sollen Lichtemissionen nach außen grundsätzlich vermieden und zielgerichtet auf den zu beleuchtenden Bereich beschränkt werden (Leuchtwinkel bis 70 Grad).

6.2. Hinweise

Im Rahmen der Pflanzliste wird eine Auswahl an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen empfohlen, die die Kriterien „heimisch“ und „standortgerecht“ erfüllen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die nicht Teil der Pflanzempfehlung sind, ist nachzuweisen, dass diese die Anforderungen an heimische und standortgerechte Anpflanzungen erfüllen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

6.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich werden als Dachform ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zugelassen. Diese Dachformen orientiert sich an dem Vorhaben und sichert somit eine optimale Ausnutzung der Fläche in Relation zu dem Nutzungszweck.

Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss, muss dieses an der nördlichen Fassade um mindestens 2,00 m und an der östlichen Fassade um mindestens 3,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Staffelgeschoss von den angrenzenden bestehenden Nutzungen aus nicht massiver wahrgenommen wird als beispielsweise ein gleich hohes Gebäude mit geneigtem Dach.

6.3.2. Ordnungswidrigkeiten

Mit der Bereitstellung der DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird und dem entsprechenden Hinweis, wird den rechtsstaatlichen Geboten der Verkündung von Rechtsnormen (BVerwG, B.v. 29.07.2010 – 4 BN 21.10; B.v. 18.08.2016 – 4 BN 24.16) Rechnung getragen.

7. Städtebauliche Daten

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.640 m². Diese setzt sich zusammen aus:

Sondergebiet:	2.980 m ²
Verkehrsfläche:	3.360 m ²

8. Verzeichnis der Gutachten

AS Reutmann GmbH (07.06.2021): Baugrund- und Bodenuntersuchung/Durchlässigkeit, Bebauung „Mannheimer Str./Weststr./Viernheimer W.“ (BVH 1911 HOW) in Weinheim, Vorab-(Kurz-)Bericht

Götte GmbH Landschaftsarchitekten (14.05.2021): Bebauungsplan Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ Stadt Weinheim, Artenschutzbetrachtung

Götte GmbH Landschaftsarchitekten (11.06.2021): Bebauungsplan Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“ Stadt Weinheim, Landesplanerischer Fachbeitrag

R+T Verkehrsplanung GmbH (16.06.2021): Verkehrsuntersuchung Hotelprojekt Mannheimer Straße Weinheim

WSW&Partner GmbH (16.06.2021): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Weinheim, Bebauungsplan 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße/Weststraße/Viernheimer Straße“

Anlage 5



**Verkehrsuntersuchung
Hotelprojekt Mannheimer Straße
Weinheim**

Verkehrsuntersuchung Hotelprojekt Mannheimer Straße

Weinheim

16. Juni 2021

Auftraggeber

Stadt Weinheim
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstraße 9
69469 Weinheim
Telefon: 06201 / 82 - 367
Telefax: 06201 / 82 - 205
stadtentwicklung@weinheim.de
www.weinheim.de

Auftragnehmer

R+T Verkehrsplanung GmbH
Julius-Reiber-Straße 17
64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 2712 0
Telefax: 06151 / 2712 20
darmstadt@rt-verkehr.de
www.rt-verkehr.de

Bearbeitung durch:
Tobias Franke, Dipl.-Ing.

Hinweis:

In allen von R+T verfassten Texten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf eine geschlechtsspezifische Unterscheidung verzichtet. Es sind stets alle Menschen jeden Geschlechts gleichermaßen gemeint.

Alle Inhalte dieses Berichts, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei R+T Verkehrsplanung GmbH.

Inhalt

1	Aufgabe und Vorgehensweise	1
2	Verkehrliche Untersuchung der Bestandssituation	1
2.1	Lage / Verkehrserschließung	1
2.2	Verkehrsmengen	3
2.3	Prognose-Nullfall 2030	4
2.4	Leistungsfähigkeiten Prognose-Nullfall	5
3	Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung	5
3.1	Verkehrsaufkommen neue Nutzungen	6
3.2	Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden	6
3.3	Erschließung und Verkehrsverteilung	7
4	Prognose	7
4.1	Prognosebelastung im Straßennetz mit neuen Nutzungen	7
4.2	Leistungsfähigkeiten Prognose	8
5	Eingangswerte für schalltechnische Untersuchung	8
6	Zusammenfassung und Fazit	9
	Verzeichnisse	11

Bestand	DTV (0.00 - 24.00 Uhr)	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)				Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)		
		gesamt	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2
	DTV [Kfz/24]	M _{tags} [Kfz/h]	P1 tags [%]	P2 tags [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	P1 nachts [%]	P2 nachts [%]	
Straße (Querschnitt)								
1 Viernheimer Straße West	6.361	366	3,0%	2,0%	64	3,0%	4,0%	
2 Viernheimer Straße Ost	2.139	123	0,5%	0,5%	21	3,0%	4,0%	
3 Weststraße Nord	5.143	296	3,0%	2,0%	51	3,0%	4,0%	
4 Weststraße Süd	5.342	307	3,0%	2,0%	53	3,0%	4,0%	
5 Mannheimer Straße West	18.417	1.059	2,0%	2,0%	184	3,0%	4,0%	
6 Mannheimer Straße Ost	23.069	1.326	2,0%	2,0%	231	3,0%	4,0%	

Tabelle 4: Eingangswerte Schalluntersuchung – Bestand

Prognose-Nullfall 2030	DTV (0.00 - 24.00 Uhr)	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)				Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)		
		gesamt	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2
	DTV [Kfz/24]	M _{tags} [Kfz/h]	P1 tags [%]	P2 tags [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	P1 nachts [%]	P2 nachts [%]	
Straße (Querschnitt)								
1 Viernheimer Straße West	6.659	383	3,0%	2,0%	67	3,0%	4,0%	
2 Viernheimer Straße Ost	2.224	128	0,5%	0,5%	22	3,0%	4,0%	
3 Weststraße Nord	5.606	322	3,0%	2,0%	56	3,0%	4,0%	
4 Weststraße Süd	5.806	334	3,0%	2,0%	58	3,0%	4,0%	
5 Mannheimer Straße West	18.859	1.084	2,0%	2,0%	189	3,0%	4,0%	
6 Mannheimer Straße Ost	24.131	1.388	2,0%	2,0%	241	3,0%	4,0%	

Tabelle 5: Eingangswerte Schalluntersuchung – Prognose Nullfall

Planfall 2030	DTV (0.00 - 24.00 Uhr)	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)				Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)		
		gesamt	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2	stündliche Verkehrsstärke	Lkw-Anteil p1	Lkw-Anteil p2
	DTV [Kfz/24]	M _{tags} [Kfz/h]	P1 tags [%]	P2 tags [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	P1 nachts [%]	P2 nachts [%]	
Straße (Querschnitt)								
1 Viernheimer Straße West	6.761	389	3,0%	2,0%	68	3,0%	4,0%	
2 Viernheimer Straße Ost	2.317	133	0,5%	0,5%	23	3,0%	4,0%	
3 Weststraße Nord	5.708	328	3,0%	2,0%	57	3,0%	4,0%	
4 Weststraße Süd	5.890	339	3,0%	2,0%	59	3,0%	4,0%	
5 Mannheimer Straße West	18.868	1.085	2,0%	2,0%	189	3,0%	4,0%	
6 Mannheimer Straße Ost	24.206	1.392	2,0%	2,0%	242	3,0%	4,0%	

Tabelle 6: Eingangswerte Schalluntersuchung – Prognose

6 Zusammenfassung und Fazit

Die Stadt Weinheim beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hotelprojekts an der Mannheimer Straße in der Nähe des Hauptbahnhofs.

Durch diese neue Nutzung wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 220 Kfz/24h gerechnet (110 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend). Aus Tagesganglinien wurden die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 10 Kfz/h und der Quellverkehr 7 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt sowohl der Zielverkehr wie auch der Quellverkehr 8 Kfz/h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht und die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten überprüft. Dabei wird deutlich, dass die Querschnitte und

Knotenpunkte nur unwesentlich mehr belastet werden und keine Änderung der Verkehrsqualitäten zu erwarten sind.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

Verzeichnisse

Abbildungen im Text:

Abbildung 1: Übersicht	2
Abbildung 2: Knotenpunkte mit vorhandenen Verkehrsmengen	3

Tabellen im Text:

Tabelle 1: Knotenpunktbelastungen Spitzenstunden Bestand [Kfz/h]	4
Tabelle 2: Knotenpunktbelastungen Spitzenstunden – Nullfall [Kfz/h]	5
Tabelle 3: Anteile der Spitzenstunde am Tagesverkehr nach Nutzergruppen	7
Tabelle 4: Eingangswerte Schalluntersuchung – Bestand	9
Tabelle 5: Eingangswerte Schalluntersuchung – Prognosenullfall	9
Tabelle 6: Eingangswerte Schalluntersuchung – Prognose	9

Anlagen:

Anlage 1	Verkehrsmengen Bestand – Spitzenstunden
Anlage 2	Verkehrsmengen Prognose-Nullfall 2030 – Spitzenstunden
Anlage 3	Verkehrsaufkommen neue Nutzungen
Anlage 4	Verteilung des zusätzlichen Neuverkehrs
Anlage 5	Verkehrsmengen zusätzliche Neuverkehre – Spitzenstunden
Anlage 6	Verkehrsmengen Planfall 2030 – Spitzenstunden

Weinheim, Bebauungsplan 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße / Weststraße / Viernheimer Straße“

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Sachstand

Stand: 16.06.2021

1081_su1_sachstand_20210616_text.docx

Die schalltechnischen Berechnungen zum Schienenverkehrslärm (DB-Strecken und Straßenbahn) beruhen auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten in Weinheim und sind bei Vorliegen der entsprechenden Datengrundlagen zu aktualisieren.

Das schalltechnische Gutachten und auch das Schallschutzkonzept befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Es können sich im weiteren Planungsverfahren Ergänzungen bzw. Änderungen ergeben.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hotelprojekts an der Mannheimer Straße geschaffen werden. Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und einem vorliegenden Planungskonzept zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe zum Industriepark Freudenberg sowie zum Hauptbahnhof Weinheim.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004) wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen ein:

- Straßenverkehr der umliegenden Straßen, insbesondere der Mannheimer Straße,
- die Straßenbahn im Straßenkörper der Mannheimer Straße,
- die Bahnstrecken 3601 und 4104 mit dem Hauptbahnhof Weinheim,
- der städtische Parkplatz an der Weststraße, der auch zur Erschließung des Hotels genutzt wird,
- der Industriepark Freudenberg, insbesondere ein vorhandener Parkplatz unmittelbar nördlich der Viernheimer Straße.

Andererseits werden von dem Vorhaben selbst Geräuschemissionen ausgehen, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und zu beurteilen ist. Als maßgebliche Schallquellen sind die Pkw-Stellplätze und ihre Erschließung, der Wirtschaftshof sowie haustechnische Anlagen zu nennen.

Bei Realisierung der Planung wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind.

In dem schalltechnischen Gutachten sind folgende Aufgabenstellungen untersuchungsrelevant:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege 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. Als maßgebliche Verkehrswege und Verkehrsflächen sind zu berücksichtigen:

- Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße,
 - Eisenbahnstrecken 3601, 4104,
 - Straßenbahnlinie im Straßenkörper der Mannheimer Straße
 - städtischer Parkplatz mit knapp 110 Stellplätzen im Plangebiet: Der heute bereits an dieser Stelle vorhandene Parkplatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Überlassung für den Verkehr gilt der Parkplatz als dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Als öffentlicher Parkplatz ist er dem Verkehrslärm zuzuordnen. Der Parkplatz steht jedermann zur Verfügung und wird von den verschiedensten Nutzern in Anspruch genommen.
- **Anlagenlärm im Plangebiet:** Das Hotel wird parallel zur Mannheimer errichtet. In Zuordnung zur Viernheimer Straße und damit auch zum Industriepark Freudenberg und dem nördlich der Viernheimer Straße vorhandenen Parkplatz werden nur die Stellplätze des Hotels vorgesehen. Aufgrund der bereits entlang der Viernheimer Straße vorhandenen Wohnnutzungen und des größeren Abstands zum Hotel ist sichergestellt, dass an dem geplanten Hotel die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auf der anderen Seite beeinflusst das Hotel damit nicht die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für den Industriepark Freudenberg und die zugeordneten Stellplatzflächen. Gleiches gilt für die südlich der Mannheimer Straße vorhandenen Nutzungen. Daher war es nicht erforderlich die Geräuscheinwirkungen aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen rechnerisch zu ermitteln.
 - **Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Hotelbetriebs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:** Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Hotelbetriebs werden auf Basis eines beispielhaften Betriebs- und Nutzungsmodells ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ vom 26. August 1998, Fassung 2017 beurteilt. Dabei sind folgende Schallquellen zu berücksichtigen:
 - Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten,
 - Wirtschaftshof (Andienung etc.),
 - haustechnische Anlagen.
 - **Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen:** Bei Realisierung des Vorhabens wird es auf den bestehenden Straßen zu einer Änderung des Verkehrs kommen, deren schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen sind. Die Beurteilungsgrundlage ist rechtlich nicht fixiert. Hilfsweise werden zur Beurteilung das 3 dB-Kriterium der Verkehrslärmschutzverordnung und ggf. die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht zur Beschreibung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sowie aktuelle

Rechtsprechung herangezogen. Die Betrachtung wird für alle Straßenabschnitte erforderlich, auf die eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernehmen. Dabei handelt es um:

- Viernheimer Straße,
- Weststraße,
- Mannheimer Straße.

Das schalltechnische Gutachten kommt zum derzeitigen Planungsstand zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Die DIN 18005 nennt eine weite Spanne für die Einstufung der Schutzwürdigkeit von Sondergebieten. Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Mischgebieten allgemein zulässig sind, wird die Schutzwürdigkeit der geplanten Hotelnutzung entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Für Verkehrslärm in Mischgebieten sind folgende Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 der DIN 18.005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987 zur Beurteilung heranzuziehen:

- tags (06:00-22:00 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22:00-06:00 Uhr) 50 dB(A)

Die für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Verkehrsmengen, Lkw-Anteile sowie die Tag-Nachtverteilung des Verkehrs wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan entnommen. Die schalltechnischen Berechnungen zum Schienenverkehrslärm (DB-Strecken und Straßenbahn) beruhen auf Erfahrungswerten aus anderen Projekten in Weinheim und sind bei Vorliegen der entsprechenden Datengrundlagen zu aktualisieren.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, die Baugrenzen eng um das geplante Gebäude gefasst sind, werden die Berechnungen für die geplante, zukünftige Bebauung durchgeführt.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen, die in den Plänen A01 und A02 dargestellt sind.

Am **Tag (06:00-22:00 Uhr)** wird an den von der Mannheimer Straße abgewandten Fassadenabschnitten der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) teilweise eingehalten. An den übrigen Fassadenabschnitten wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert überschritten. Die höchsten Pegel treten nächstgelegen zur Mannheimer Straße auf und betragen bis zu 71 dB(A). Der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert wird um bis zu 11 dB überschritten.

In der **Nacht (22:00-06:00 Uhr)** stellt sich die schalltechnische Situation deutlich kritischer dar. Der Schienenverkehrslärm der DB-Strecken tritt als pegelbestimmende Schallquelle hinzu. An allen Fassadeabschnitten und in allen Geschosslagen wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten. Die höchsten Pegel treten in Zuordnung zu den DB-Strecken auf und betragen bis zu 68 dB(A), der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert wird um bis zu 18 dB überschritten. An der Mannheimer Straßen werden Pegel zwischen 65 dB(A) und 66 dB(A) erreicht.

Aufgrund der festgestellten, deutlichen Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte wird hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ein Schallschutzkonzept erforderlich.

Im schalltechnischen Gutachten werden verschiedene Schallschutzmaßnahmen überprüft und bewertet:

- Maßnahmen an der Quelle
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen)
- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Grundrissorientierung, 2. Fassade, geschlossene Laubengänge, Winterloggien o.ä., passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern))

Derzeit stellt sich das Schallschutzkonzept wie folgt dar:

Da Maßnahmen an der Schallquelle nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar sind, finden sie bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts auf Ebene des Bebauungsplans keine Berücksichtigung. Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da im gesamten Plangebiet die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte überschritten werden und somit die vorhandene Fläche nicht ausreichend ist, eine Einhaltung der Orientierungswerte zu erreichen. Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebiets und die Realisierung eines Hotels vor. Damit wird eine Nutzung mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit, in der nicht dauerhaft gewohnt wird, vorgesehen. Eine Entwicklung einer Gebietsart mit geringerer Schutzwürdigkeit (Gewerbe- oder Industriegebiet) widerspricht den städtebaulichen Zielen für die zentral gelegene, innerstädtische Fläche. Aufgrund der Topographie, der Erschließungssituation und der von verschiedenen Seiten einwirkenden Hauptlärmquellen (Mannheimer Straße und DB-Strecken) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht geeignet, eine wirksame Schallminderung im Plangebiet zu erreichen.

Ein Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 ist zulässig, sofern dies unter Beachtung sämtlicher relevanter Belange gerechtfertigt ist. Dies ist hier der Fall. Für eine Hotelnutzung ist der Schutz von Außenbereichen von untergeordneter Bedeutung, da sie hier nicht die gleichen Funktionen übernehmen wie bei Wohnnutzungen. Außerdem halten sich die Hotlegäste nur für eine begrenzte Zeit hier auf, so dass in der vorliegenden Planungsaufgabe ein Schallschutzkonzept entwickelt werden kann, das auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen Maßnahmen an dem geplanten Hotelneubau vorsieht. Auch wenn

die ermittelten Beurteilungspegel teilweise über den Schwellenwerten der Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen liegen und in solchen Situationen dem Belang des Schallschutzes regelmäßig eine besondere Bedeutung zu kommt, kann unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens (Hotel) auf eine Grundrisorientierung verzichtet werden. Darüber hinaus ist eine Grundrisorientierung in der vorliegenden Situation nicht geeignet, da die Überschreitungen an mehreren Gebäudeseiten auftreten und somit keine zur Orientierung geeignete, ruhige Fassade vorhanden ist. Für ein Hotel stellt die zentrale Lage an bzw. in Nähe der Haupteerschließungsachsen ein Standortvorteil dar. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in den Übernachtungsräumen) kann eine für eine Hotelnutzung ausreichende schalltechnische Qualität sichergestellt werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärmschutz umfassen die Vorgabe von Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sowie den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Übernachtungsräumen (Hotelzimmer).

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:

- DIN 4109 „*Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise*“ vom November 1989
- DIN 4109 Teil 1 „*Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen*“ vom Juli 2016
- DIN 4109 Teil 2 „*Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen*“ vom Juli 2016
- Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1: 2017-01 „*Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen*“; Änderung A1 vom Januar 2017
- DIN 4109 Teil 1 „*Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen*“ vom Januar 2018
- DIN 4109 Teil 2 „*Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen*“ vom Januar 2018

Im Dezember 2017 wurde in Baden-Württemberg durch die

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) vom 20. Dezember 2017 – Az.: 45-2601.1/51 (UM) und Az.: 5-2601.3 (WM)

der Teil 1 der DIN 4109 vom Juli 2016 als technische Baubestimmung eingeführt.

Welche Normenfassung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, ist z.Zt. rechtlich nicht abschließend geklärt. Die DIN 4109-1 in der Fassung von 2016 mit Anpassungen von 2017 wurde zwar im Dezember 2017 in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) Baden-Württemberg veröffentlicht, allerdings ist dort nur der Teil 1 angeführt. Die DIN 4109 in der Fassung von 2016 wurde mittlerweile vom zuständigen DIN-Ausschuss zurückgezogen und durch die Fassung vom Januar 2018 ersetzt. 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 Bebauungsplan 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße / Weststraße / Viernheimer Straße“ zugrunde gelegt. Der Plan A03 zeigt die Maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden können (Seminarräume, Büros), Plan A04 die Maßgeblichen Außenlärmpegel für Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (Hotelzimmer). Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden der Verkehrs- und Gewerbelärm berücksichtigt.

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

Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Hotelbetriebs an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Hotelbetriebs wurden auf Basis eines beispielhaften Betriebs- und Nutzungsmodells ermittelt und in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der „*Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“ vom 26. August 1998, Fassung 2017 beurteilt. Die Schutzwürdigkeit der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan eingestuft. Die Nutzungen östlich der Weststraße sowie nördlich der Viernheimer Straße sind dementsprechend wie Mischgebiete zu beurteilen, die Flächen westlich der Weststraße wie Allgemeine Wohngebiete.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind dabei wie auch die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18.005 auf die Gesamtbelastung durch Gewerbelärm anzuwenden. Unter der Gesamtbelastung ist die Belastung an einer schutzwürdigen Nutzung zu verstehen, die von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, hervorgerufen wird. Wirken also auf den maßgeblichen Immissionsort mehrere Anlagen oder Betriebe ein, so ist sicherzustellen, dass in der Summe die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Da die DIN 18.005 auf die TA Lärm verweist, wird zur weiteren Beurteilung auf die Vorgaben der TA Lärm zurückgegriffen.

Nach Punkt 3.2.1 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. In diesem Fall kann auf die Bestimmung der Gesamtbelastung verzichtet werden.

Da auf die überwiegende Zahl der Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets weitere gewerbliche Nutzungen einwirken, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen (Industriepark Freudenberg, Parkplatz des Industrieparks nördlich der Viernheimer Straße, gewerbliche Nutzungen südlich der Mannheimer Straße, etc.) werden zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Hotelbetriebs zunächst die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte in Ansatz gebracht:

- Mischgebiete: tags (06:00-22:00 Uhr) 54 dB(A)
nachts (22:00-06:00 Uhr, INS) 39 dB(A)

- Allg. Wohngebiete: tags (06:00-22:00 Uhr) 49 dB(A)
nachts (22:00-06:00 Uhr, INS) 34 dB(A)

Als Schallquellen in Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb des Hotels sind zu berücksichtigen:

- Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten: Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen wurde anhand der Parkplatzlärmstudie ermittelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei Hotels in der Nähe von Bahnhöfen ein deutlich geringeres Fahrzeugaufkommen zu erwarten ist. Mit den Ansätzen ergaben sich rund 75 Fahrzeugbewegungen zwischen 06:00-22:00 Uhr und 4 Fahrzeugbewegungen in der lautesten Nachtstunde. Es wurde im Sinne einer schalltechnisch optimierten Planung angenommen, dass die Fahrgasse asphaltiert ausgeführt wird. Zusätzlich wurde auch die Hotelvorfahrt auf der sicheren Seite liegend mit 320 Fahrzeugbewegungen zwischen 06:00-22:00 Uhr und 5 Fahrzeugbewegungen in der lautesten Nachtstunde berücksichtigt.
- Wirtschaftshof (Andienung etc.): Aus den Angaben zum wöchentlichen bzw. monatlichen Lkw-Aufkommen wurde ein Maximalszenario abgeleitet. Es wurde angenommen, dass im ungünstigen Fall nahezu alle Andienungsvorgänge an einem Tag stattfinden (4 Lkw und 3 Kleintransporter/Lieferwagen). Auch wurde untersucht, ob die Anlieferung frischer Backwaren mit einem Kleintransporter vor 06:00 Uhr aus schalltechnischer Sicht möglich ist.
- haustechnische Anlagen: Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegen noch keine Angaben zu haustechnischen Anlagen vor. Diese sind so zu dimensionieren, dass sie in der lautesten Nachtstunde keinen relevanten Immissionsbeitrag an den maßgeblichen Immissionsorten leisten.

Die lauteste Nachtstunde (INS) hinsichtlich der Nutzung der Stellplätze ist in den frühen Nachtstunden (22:00-24:00 Uhr) zu erwarten. Die Anlieferung der frischen Backwaren erfolgt kurz vor 06:00 Uhr, so dass sich diese Vorgänge zeitlich nicht überlagern. Daher wurden die Auswirkungen dieser Vorgänge getrennt in 2 Szenarien untersucht.

Erste Berechnungen zur Nutzung des Hotels haben gezeigt, dass bei einer Verteilung der in der lautesten Nachtstunde zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf die geplanten Stellplätze Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile und des zulässigen Spitzenpegels nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurden im Planungsverfahren betriebliche bzw. organisatorische Maßnahmen für die Nutzung der Stellplätze entwickelt. Da die Vorhabenplanung mehr Stellplätze vorsieht als bauordnungsrechtlich erforderlich, wird die Nutzung der Stellplätze durch eine entsprechende Beschilderung so gestaltet, dass die zwischen 22:00-06:00 Uhr zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf die 5 dem Hotel nächstgelegenen Stellplätze beschränkt wird. Da eine solche betriebliche bzw. organisatorische Maßnahme nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden kann, wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Berechnungsergebnisse sind in den Plänen A05 bis A10 dargestellt.

Am Tag (06:00-22:00 Uhr) werden an allen Immissionsorten die zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwert-Anteile eingehalten bzw. um mindestens 5 dB unterschritten. Die berechneten Spitzenpegel liegen mindestens 8 dB unter dem zulässigen Wert. Der Betrieb des Hotels ist somit am Tag mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht verträglich.

In der **lautesten Nachtstunde aufgrund der Nutzung der Stellplätze** (Pläne A07 und A08) werden an den schutzwürdigen Nutzungen an der Weststraße und der Blücherstraße die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert-Anteile um mindestens 1 dB unterschritten. An den schutzwürdigen Nutzungen an der Viernheimer Straße wird der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert-Anteil von 39 dB(A) mindestens um bis zu 3 dB unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten. Die ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen bei Schließen des Kofferraumdeckels betragen maximal 64 dB(A) und liegen somit noch 1 dB unter dem zulässigen Wert von 65 dB(A).

Bei **Anlieferung frischer Backwaren vor 06:00 Uhr** (Pläne A09 und A10) werden an einigen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile eingehalten. An den Immissionsorten Weststraße 23/1, Weststraße 24 und Viernheimer Straße 9 werden die maßgeblichen Immissionsrichtwert-Anteile um ca. 1 dB überschritten. Die Überschreitung resultiert aus der Vorbeifahrt eines Kleintransporters. Der zulässige Spitzenpegel wird an allen Immissionsorten eingehalten. Zur Vermeidung eines möglichen Konfliktes ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen, ob zwischen 05:00 und 06:00 Uhr an diesen Immissionsorten eine Überlagerung durch Fremdgeräusche gegeben ist und sich somit die berechneten Beurteilungspegel nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen beitragen oder ob es möglich ist, organisatorisch auf die festgestellte Überschreitung zu reagieren und die Anlieferung frischer Backwaren auf kurz nach 06:00 Uhr zu verschieben.

Zunahme des Verkehrslärms

Die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde für repräsentative Immissionsorte an den Straßenabschnitten untersucht, an denen entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung eine schalltechnisch relevante Zunahme zu erwarten ist. Die Ergebnisse sind in Plan A11 dargestellt. Es werden Zunahmen zwischen 0,1 und 0,5 dB ermittelt. Somit sind keine erheblichen Zunahmen zu erwarten. An den Immissionsorten, an denen eine Geräuschzunahme um 0,1 dB oder mehr ermittelt wurde, werden die Schwellenwerte, die oftmals zur Beschreibung der Gesundheitsgefährdung herangezogen werden von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Somit sind diese geringfügigen, nicht wahrnehmbaren Geräuschzunahmen als zumutbar einzustufen. Die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist als mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich zu beurteilen.

Anlage 7

Stadt Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-19 für den Bereich „Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“

Artenschutzbetrachtung



Abb. 1: Westen des Geltungsbereichs.

**Stadt Weinheim, Rhein-Neckar-Kreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/02-19
für den Bereich
„Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“**

Artenschutzbetrachtung

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

Verfasser: Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstraße 56
65929 Frankfurt am Main
Telefon: 069/37561960
Telefax: 069/375619629
eMail: info@goette-landschaftsarchitekten.de
www.goette-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung:
Stefan Kappes, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Annette Zitzmann, Dipl.-Biol.
Martin Wesselink, B.Eng. Landschaftsentwicklung

Frankfurt am Main, 14.05.2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Methode	4
2. Ergebnisse	6
2.1 Baumhöhlen	6
2.2 Vögel	7
2.2.1 Untersuchungsergebnisse	7
2.2.2 Potenzialbetrachtung	8
2.2.3 Bemerkenswerte Arten	8
2.3 Potenzialbetrachtung für weitere Artengruppen	9
3. Gesamtbewertung und Hinweise zum Artenschutz	10
4. Literatur	11

Libellen:

Im Geltungsbereich können aufgrund des Fehlens eines Gewässers keine Libellenpopulationen bzw. Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen vorkommen.

Netzflügler:

Ein Vorkommen der beiden in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt aufgeführten Vertreter ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Geschützte sandige Stellen für die Trichter der Larven (Ameisenlöwen) der besonders geschützten Ameisenjungfern (Myrmeleonidae) waren im Untersuchungsgebiet nicht zu finden.

Käfer:

Zahlreiche Käferarten sind durch die Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Teilweise sind diese Arten weit verbreitet und nicht selten und möglicherweise kommen einzelne Arten auch im Untersuchungsgebiet vor. Hinweise oder Anhaltspunkte für ein Vorkommen von bemerkenswerten, insbesondere besonders oder streng geschützten Käferarten ergaben sich aber nicht.

Fang- und Heuschrecken:

Streng geschützte Arten aus dieser Gruppe sind nicht zu erwarten. Gelegentlich kann in warmen Sommern die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) auf Wegen und in vegetationsarmen Bereichen auftreten.

Krebse:

Auf Grund des Fehlens eines geeigneten Gewässers ist ein Auftreten von besonders oder streng geschützten Krebsarten nicht möglich.

Spinnentiere:

Vertreter der fünf in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten besonders und streng geschützten Spinnenarten sind auf Grund ihrer Verbreitung und den speziellen Lebensraumsprüchen im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Ringelwürmer:

Der Medizinische Blutegel (*Hirudo medicinalis*) und der Ungarische Blutegel (*Hirudo verbana*) sind die einzigen besonders geschützten Arten dieser Gruppe. Beide sind aufgrund des Fehlens eines Gewässers grundsätzlich auszuschließen.

Weichtiere:

Die national besonders geschützten Weinbergschnecken (*Helix pomatia*) und Gefleckten Weinbergschnecke (*Helix aspersa*) wurden nicht gefunden. Auf Grund des Fehlens geeigneter Gewässer ist ein Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten (überwiegend Muscheln) nicht denkbar.

3. Gesamtbewertung und Hinweise zum Artenschutz

Für eine Neubebauung des Geländes müssen Bäume gerodet und Heckenstrukturen entfernt werden. Damit fallen Bruthabitate von Vögeln weg.

Hinweise auf eine Besiedlung des Geländes durch streng geschützte Arten ergaben sich bei der Begehung nicht. Das Potenzial für bemerkenswerte Brutvogelarten oder besonders oder streng geschützte Vertreter anderer Artengruppen ist gering.

Haussperlinge nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche, dürften aber keinesfalls auf die Flächen angewiesen sein. Niststandorte sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Die potenziell vorkommende Brutvogelart Turmfalke findet in der Umgebung des Geltungsbereichs ausreichende Möglichkeiten zur Anlage von Nestern.

Es ist nicht zu erwarten, dass die vorhandenen und potenziell vorkommenden Brutvogelarten auf die Bäume und Gebüsch im Geltungsbereich angewiesen sind. Vergleichbare Habitate und Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebiets.

Zum Schutz von Vogelbruten sind die notwendigen Baumfällungen außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

4. Literatur

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. I. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. - Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67. (August 2016).

Anlage 8



Bebauungsplan Nr. 1/02-19 „Mannheimer Straße / Weststraße / Viernheimer Straße“ Stadt Weinheim

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag –

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung)



Frankfurt am Main
April 2021

VORABZUG

**Bebauungsplan Nr. 1/02-19
„Mannheimer Straße / Weststraße /
Viernheimer Straße“
Stadt Weinheim**

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag -

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Auftraggeber: **Stadt Weinheim**
Amt für Stadtentwicklung
Obertorstraße 9
69469 Weinheim

Verfasser: **Götte Landschaftsarchitekten GmbH**
Hunsrückstr. 56
D-65929 Frankfurt am Main
Telefon: 0049 - (0)69 - 37561960
Telefax: 0049 - (0)69 - 375619629
eMail: info@goette-landschaftsarchitekten.de
www.goette-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung:
Stefan Kappes, Landschaftsarchitekt
Martin Wesselink, B.Eng. Landschaftsentwicklung

Frankfurt am Main, 11.06.2021

VORABZUG

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Einführung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
3	Übergeordnete Planungen sowie Planungsvorgaben	5
3.1	Schutzgebiete und -objekte	5
4	Bestandsbeschreibung, Bewertung und Prognose	5
4.1	Aktuelle Flächennutzung	5
4.2	Geologie und Boden	6
4.3	Wasser	6
4.4	Klima/ Luft	6
4.5	Tiere und Pflanzen	7
4.5.1	Flora	7
4.5.2	Fauna	7
4.6	Wertgebende Biotope	9
4.7	Biologische Vielfalt	11
4.8	Landschaftsbild / Ortsgestalt	11
4.9	Grünordnerisches Entwicklungskonzept	12
5	Quellen- und Literaturverzeichnis	14

Aufgrund der Neubaumaßnahmen und der damit verbundenen baulichen Dichte sind die Möglichkeiten eines Erhalts vorhandener Bäume bzw. Gehölzbestände eingeschränkt. Vor allem auf der und um die westliche Parkplatzfläche können aber Bäume gesichert werden. Die wenigen verbliebenen Bäume auf der Böschung entlang der östlichen Parkplatzfläche werden komplett entfallen.

Im Ostteil des Geltungsbereichs wird ein moderner Hotelbau entstehen, welcher die bestehende Bebauung von der Bahnlinie in Richtung Westen entlang der Mannheimer Straße ergänzt. Die Baufläche soll in ihrer Höhe an die westliche Fläche angepasst werden, sodass sich das Gebäude in seiner Höhe in die Umgebung eingliedert und an der Mannheimer Straße der Haupteingang mit kleinem, befahrbarem Vorplatz entstehen kann. Der nördliche Teil der heutigen Parkplatzfläche wird zum zweiten Eingang und privaten Hotelgarten ohne öffentlichen Zugang umgeformt. Die Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Hotelgäste sind über die öffentliche Parkplatzfläche von der Weststraße aus erreichbar. Die Ausfahrt erfolgt im Einbahnsystem auf die Viernheimer Straße. Die Ausfahrt soll beidseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Am östlichen Rand entsteht entlang der Grundstücksgrenze eine Pflanzfläche.

Die westliche Parkplatzfläche soll nahezu unverändert erhalten bleiben. Es wird lediglich eine Durchfahrt zur östlichen Fläche als rückwärtige Hotellandienung gebaut und ein kleiner Teil im Süden für den Hotelbau genutzt.

So ist insgesamt eher eine positive Wirkung auf das städtisch geprägte Erscheinungsbild zu erwarten.

4.9 Grünordnerisches Entwicklungskonzept

Durch die Positionierung des geplanten Hotelneubaus an der Mannheimer Straße wird zunächst die im Anschluss des Geltungsbereichs vorhandene Straßenrandbebauung aufgegriffen und ergänzt. Grünordnerische Zielsetzung ist es, den Baukörper möglichst verträglich in die bestehende Grundsituation einzufügen und wirksam einzugrünen. Für den entfallenden Gehölzbestand in der Mitte und auf dem östlichen Teil des Straßendamms (Herstellung der rückwärtige Hotellandienung und Teilinanspruchnahme durch den Hotelbau) soll ein möglichst gleichwertiger Ersatz in Form von Baum- und Strauchneuanpflanzungen geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen entlang der Mannheimer Straße zumindest zwei Baumstandorte vorzusehen, die die in diesem Bereich gelegene Hotelvorfahrt gestalterisch aufwerten können.

Als weitere räumlich wirksame Strukturen werden eine mind. zweireihige Strauchanpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, bzw. gegenüber dem Nachbargrundstück, sowie die Anlage eines Hotelgartens (kleine parkähnliche Anlage mit Aufenthalts-/Verweilbereichen) nördlich des Neubaus vorgeschlagen. Der Garten kann als eine ruhige, da straßenabgewandte, attraktive Freifläche sowohl für Gäste, als auch ggfls. für Beschäftigte (Pausenbereich) fungieren. Zugleich bildet die Freifläche einen wirksamen Puffer zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken.

Der rückwärtige Hotelzugang kann ebenfalls durch die Berücksichtigung von einzelnen Baumstandorten eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Die Stellplätze entlang der Abfahrt zur Viernheimer Straße sollen durch Baumanpflanzungen gegliedert und der Einmündungsbereich entweder durch einen großen Solitärbaum oder ein „Baumtor“ aus zwei Bäumen markiert werden.

Bei den Pflanzmaßnahmen sollen möglichst zur Hälfte einheimische und standortgerechte Arten Verwendung finden, außerdem ist auf die zunehmend bedeutsamer werdende und möglichst hohe Klimaresilienz zu achten.

VORABZUG

Für das Gebäude selbst wird eine möglichst vollflächige extensive Dachbegrünung vorgeschlagen, mit der v.a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht und eine weitere Grünstruktur, die bodenähnliche Funktionen erfüllen kann, geschaffen.

Insgesamt werden damit, trotz der geplanten Baumaßnahme, gleichzeitig Standorte mit und ohne Bodenanschluss geschaffen, die zumindest in gewissem Maße ein Lebensraumangebot für die allgemein häufigen und an Siedlungslagen angepasste Tier- und Pflanzenarten bereitstellen.

Im Bereich der westlichen, auch weiterhin als Parkplatz vorgesehenen Teilfläche sollten die vorhandenen Vegetationsstrukturen soweit wie möglich erhalten werden. Dies gilt v.a. für den Böschungsbewuchs zur Mannheimer Straße sowie für den nördlichen, der angrenzenden Wohnbebauung vorgelagerten Grünstreifen. Zugleich kann die Bepflanzung auf diesen Flächen ergänzt werden, um das Grünvolumen zu erhöhen und damit die Abschirmung zur Straße, bzw. zu den Nachbargrundstücken zu verbessern.

Die die Stellplätze mittig gliedernden Bäume sollen möglichst erhalten werden. Die nördlichen Baumscheiben sollten entsprechend dem südlichen Grünstreifen wieder durchgehend angelegt werden. Außerdem sollen nach Möglichkeit die Baumlücke in der nördlichen Reihe durch eine Neuanpflanzung geschlossen, sowie auch eine zweite südliche Reihe durch zusätzliche ergänzende Baumanpflanzungen entwickelt werden.

Bei allen Baumanpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein hinreichender Wuchsstandort gewährleistet wird (sowohl oberirdisch durch Berücksichtigung der voraussichtlichen Kronenentwicklung als auch unterirdisch durch die Schaffung eines hinreichenden durchwurzelbaren Raumes) und die Gehölze ggf. durch besondere Maßnahmen vor Schädigungen geschützt werden (z.B. befahrbare Baumscheiben, Anfahrschutz etc.). Dies gilt insbesondere im Falle einer Neugliederung des westlichen Parkplatzes. Nur so kann sich ein Baum artspezifisch entwickeln und dauerhaft seine ökologische Funktion entfalten.

VORABZUG

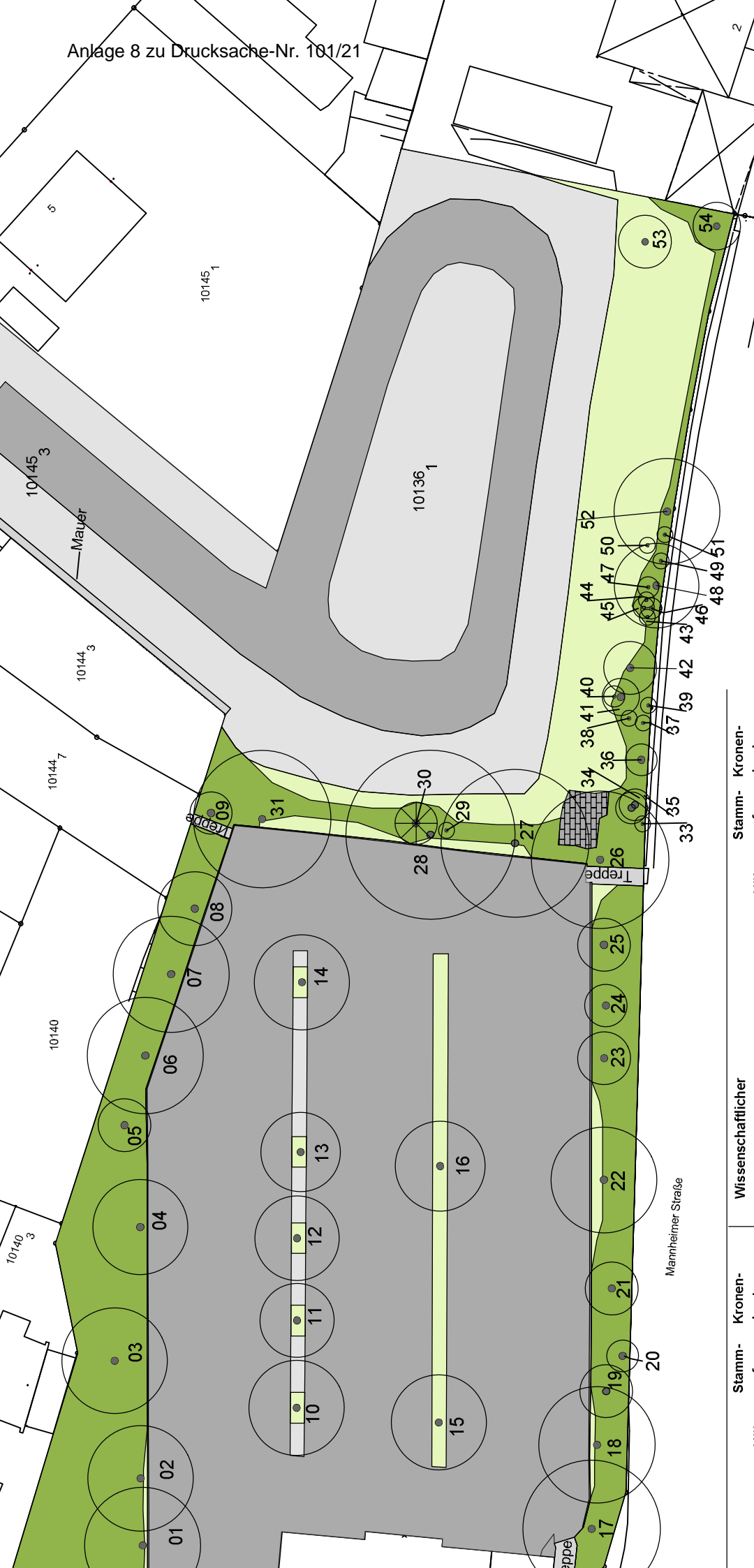
5 Quellen- und Literaturverzeichnis

Hinweis: Wird im weiteren Verfahren ergänzt

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (2021): Hydrogeologie, im Internet unter http://www.lgrb-bw.de/hydrogeologie/index_html?lang=1

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ (LUBW) (2021): Umwelt-Datenbank und -Karten Online (UDO), im Internet unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung



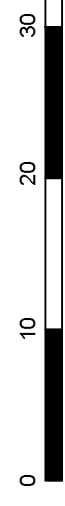
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Nr. Name	Stamm- umfang	Kronen- durchmesser	Höhe	Deutscher Name	Höhe	Stamm- umfang	Kronen- durchmesser
Gew. Robinie	28 <i>Robinia pseudoacacia</i>	170 cm	11 m	15 m	Gew. Robinie	17 m	230 cm	16 m
z. Robinie	29 <i>Acer campestre</i>	170 cm	10 m	15 m	Feld-Ahorn	04 m	013 cm	01,5 m
z. Robinie	30 <i>Taxus baccata</i>	263 cm	10 m	04 m	Gew. Eibe	04 m	013 cm	04 m
z. Robinie	31 <i>Robinia pseudoacacia</i>	240 cm	09 m	17 m	Gew. Robinie	17 m	300 cm	13 m
z. Robinie	32 <i>Thuja occidentalis</i>	65 cm	05 m	13 m	Abendl. Lebensbaum	13 m	141 cm	05,5 m
z. Robinie	33 <i>Allianthus altissima</i>	220 cm	11 m	05 m	Drüsiger Götterbaum	05 m	016 cm	01,5 m
z. Robinie	34 <i>Allianthus altissima</i>	260 cm	11 m	10 m	Drüsiger Götterbaum	10 m	044 cm	03 m
z. Robinie	35 <i>Allianthus altissima</i>	080 cm	07 m	10 m	Drüsiger Götterbaum	10 m	044 cm	03 m
z. Ahorn	36 <i>Robinia pseudoacacia</i>	019 cm	04 m	06 m	Gew. Robinie	06 m	065 cm	03 m
z. Ahorn	37 <i>Allianthus altissima</i>	120 cm	09 m	04,5 m	Drüsiger Götterbaum	04,5 m	016 cm	01,5 m
z. Trompetenbaum	38 <i>Allianthus altissima</i>	100 cm	07 m	05 m	Drüsiger Götterbaum	05 m	022 cm	01,5 m
z. Trompetenbaum	39 <i>Allianthus altissima</i>	115 cm	08 m	05 m	Drüsiger Götterbaum	05 m	019 cm	01,5 m
z. Trompetenbaum	40 <i>Acer campestre</i>	140 cm	09 m	08 m	Feld-Ahorn	08 m	035 cm	02 m
z. Trompetenbaum	41 <i>Juglans regia</i>	110 cm	09 m	08 m	Gew. Walnuss	08 m	028 cm	03,5 m
z. Trompetenbaum	42 <i>Fraxinus excelsior</i>	140 cm	09 m	09 m	Gew. Esche	09 m	047 cm	05 m
z. Trompetenbaum	43 <i>Acer campestre</i>	120 cm	08,5 m	03,5 m	Feld-Ahorn	03,5 m	016 cm	01,5 m
z. Robinie	44 <i>Acer campestre</i>	210 cm	13 m	03 m	Feld-Ahorn	03 m	016 cm	01,5 m

Zeichenerklärung

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Kleine Grünfläche 60.80

Revision	Datum	Gez.	G.

Projekt	Innenstadt
Auftraggeber	Stadt Wei...
	Amt für S...
	Oberforst...
Titel	Bestands...



INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.	Veranlassung – Auftrag - Vorbemerkung	2
2.	Lage und Standortbeschreibung	2
3.	Geländearbeiten	2
4.	Bodenbeschaffenheit - Homogenbereiche nach DIN 18 300 - Grundwasser	4
5.	Bauwerksabdichtung	5
6.	Gründung Hotelgebäude	5
7.	Laborchemische Untersuchungen – Beurteilung	7

ANLAGEN

1	Untersuchungsfläche und Planvorlagen der Gründungs -(Garten-) geschosse und Schnitte sowie Lage der Bohrungen	siehe Maßstabsleiste
2	Bodenprofilaufnahmen der Rammkernsondierungen S1 bis S9 und der Schlagzahldiagramme DPH1 und DPH2	
3	Prüfberichte zu den laborchemischen Analysen durch Dr. Graner & Partner GmbH Nr. 2130468 (VwV Boden - Analytik an LPI, II, III und IV)	
4	<u>Laborberichte zur Konsistenz und Kornverteilung folgen noch</u>	

1. Veranlassung – Auftrag - Vorbemerkung

Die Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung, Obertorstraße 9 in 69469 Weinheim, beabsichtigt in Verbindung mit dem Vorhabenträger der Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG, 68535 Edingen-Neckarhausen, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 1/02-19) im Bereich „Mannheimer Straße, Weststraße, Viernheimer Straße“ mit den Flurstück- Nummern 10136/1 und 10145/3 den Bau eines Hotelgebäudes mit Zufahrtsmöglichkeit über die Grundstücke der Stadt Weinheim 10128/1 und 10127/3.

Auf der Basis des Angebotes vom 19. Februar 2020 wurde der Unterzeichner im April 2021 durch die Stadt Weinheim/Tröndle Hotel Weinheim GmbH & Co. KG beauftragt, auf der vorgesehenen Objektfläche entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Neben Bodenuntersuchungen zur aktuellen abfallrechtlichen Beurteilung des anstehenden Bodenmaterials, sollten die Fragestellungen zur Durchlässigkeit des Untergrundes, Ermittlung des Grundwasserstandes sowie hinsichtlich einer orientierenden baugrundtechnischen Beurteilung beantwortet werden.

Nachfolgend werden in Form eines **Vorab- (Kurz-) Berichtes** die Ergebnisse der Untersuchungen dargelegt und soweit bereits möglich beurteilt.

2. Lage und Standortbeschreibung

- im Lageplan der Anlage 1 ist der Umriss des BVH dargestellt
- Flächengröße Erkundungsfläche ca. 3.000 m²
- geplante Hotelgrundfläche ca. 1.000 m²
- die Fläche stellt derzeit unbefestigter Parkplatz- bzw. Brachfläche dar
- das Hotelgebäude wird auf Erdgeschosebene (Maß = 0,00 m) an die südlich angrenzende Mannheimer Straße angelegt; das 2. Untergeschoss liegt bei einem Maß von ca. -6,40 m; dies entspricht in Etwa einer Höhe um 106 m ü. NN (Ansatz Gründungshöhe auf ca. 105 m ü. NN). Das Geländeniveau der jetzigen PP – Fläche liegt zwischen 106 und 107,75 m; zur Mannheimer Straße hin befindet sich eine Böschung

3. Geländearbeiten

3.1 Kampfmittelprüfung

- erfolgte am 25.06.2021. Über die Messungen konnten sämtliche Bohrpunkte und Bohrteufen freigegeben werden

3.2 Bohrungen

- Bohrungen (9 x Rammkernsondierungen bis auf 6 m Tiefe und 2 schwere Rammsondierungen bis auf 8 m Tiefe) wurden am 25. und 26.05.2021 abgeteuft.

Bohrungen	Bohrtiefe [m u. GOK]
S1	6,00
S2	6,00
S3	6,00
S4	6,00
S5 / DPH 1	6,00 / 8,00
S6	6,00
S7	6,00
S8 a/b / DPH 2	0,80 / 6,00 / 8,00
S9	6,00

- die Bohrprofile sowie Schlagzahldiagramme sind dem Bericht als Anlage 2 beigelegt. Die Positionen der Bohrungen sind dem Lageplan der Anlage 1 zu entnehmen.

3.3 Bodenbeprobung

- aus dem Bohrgut sämtlicher Sondierungen wurden insgesamt 57 Einzelproben gewonnen
- anhand der Bodeneinzelproben und dem Aufbau und Charakter der erbohrten Bodenschichten, wurden insgesamt vier repräsentative Mischproben hergestellt

Mischprobe	Schichtbezeichnung (siehe auch Kapitel 4)	Sondierungen
LP I	Schicht 1A (Auffüllung)	gesamte Fläche
LP II	Schicht 1B (Auffüllung)	Bereich Gebäude
LP III	Schicht 1B (Auffüllung)	Bereich Zufahrten
LP IV	Schicht 2 (geogener Sedimentkörper)	gesamte Fläche

4. Bodenbeschaffenheit - Homogenbereiche nach DIN 18 300 - Grundwasser

In nachfolgender Tabelle werden die erbohrten Bodenschichten beschrieben:

Schicht	Homogenbereich	Mächtigkeit	Lagerung/ Konsistenz	Aufbau der anthropogenen Materialien/ Bodenschichten
1A (S1 – S9, außer S2)	A	0,3 bis 1 m	mitteldicht	Auffüllung: Naturschotter, sandig, feinkiesig, sehr schwach schluffig, hellbraun bis bunt, erdfeucht
1B	B	0,5 bis 2,5 m	locker bis mitteldicht	Auffüllung: Feinsand, steinig, schluffig, humos, enthält Holz-, Beton-, Ziegel- und Schlackenreste, dunkelbraun bis schwarz, erdfeucht bis feucht
2	C	0,3 bis 3 m	weich bis steif	Schluff - Feinsand, teils oberflächennah sehr schwach steinig, braun, erdfeucht
3	D	1 bis \geq 4 m	mitteldicht	Sand, steinig, kiesig, hellbraun bis bunt, erdfeucht

- nach Angaben aus nahegelegenen Grundwassermessstellen sowie den Daten aus der Hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum liegt die durchschnittliche Grundwasserdruckhöhe bei rund 94 m ü. NN; der GW – Flurabstand ist im Bereich des BVH mit durchschnittlich > 12 m anzunehmen
- bei einer Gründungshöhe um 105 m ü. NN ist ein Kontakt Bauwerk – Grundwasser nicht zu befürchten

Hydrogeologie – Durchlässigkeitsbeiwerte

- im Hinblick einer potentiellen Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück können beim vorliegenden sedimentologischen Aufbau die nachfolgenden (aus Bodenansprache, da Laborbefund aus Labor zur Kornverteilung noch nicht vorliegt) kf – Werte (als orientierende Durchlässigkeitsbeiwerte) angegeben werden:

Schicht / Tiefenlage	kf-Wert [m/s]
3 / ab 1,8 – 4,7 m bis > 6 m	<u>rund 10^{-3}</u>

5. Bauwerksabdichtung

- nach den jetzigen Planungen mit einer Gründungsebene (105 m ü. NN) deutlich über einem Bemessungswasserstand (orientierender Ansatz 96 m ü. NN), ist kein Kontakt Bauwerk – Grundwasser zu befürchten.
- danach sowie unter Berücksichtigung der Schichtenfolge ist für das Gebäude zum Schutz der erdberührenden Bauteile eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht stauendes Sickerwasser entsprechend der Wasserbeanspruchungsklasse W1.2-E nach DIN 18 533, in Verbindung mit einer Drainage, empfohlen.

6. Gründung Hotelgebäude

- das mehrgeschossige Hotelgebäude ist der geotechnischen Kategorie 2 zuzuordnen.
- bei einer angesetzten Gründungsebene in rund 105 m ü. NN stehen teils weich bis steife Schluffe/Feinsande der Schicht 2, teils locker bis mitteldicht gelagerte, teils humose (Holzreste) Auffüllungen der Schicht 1B an; beide Schichtbereiche sind als nicht ausreichend tragfähig einzustufen.
- eine Abtragung der Bauwerkslasten in die tragfähige Schicht 3 durch einen großflächigen Bodenaustausch z. B. mit RC-Material als Gründungspolster ist aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten.
- im vorliegenden Fall sind die Bauwerkslasten über Pfahlsysteme wie z. B. Schneckenortbetonpfähle (SOB-Pfähle) in den tragfähigen Untergrund abzutragen.
- nach Kenntnis der Bauwerkslasten und des Lastenplanes können weitere Details abgestimmt und die entsprechenden Bemessungsangaben mitgeteilt werden.
- vorher sind im Hinblick auf die erforderlichen Erkundungstiefen gemäß DIN 4020 ergänzende Bohrungen durchzuführen (Empfehlung 2 x 15 m Tiefe Baugrundkernbohrungen)

Mittlere bodenmechanische Kennwerte

Für erforderliche erdstatische Berechnungen können folgende Bodenkennwerte (charakteristische Werte) angesetzt werden:

Schicht	Boden	Boden- klasse/ Homogen- bereich	Zustand	Wichten		Reibungs- winkel	Kohäsion	E-Modul
				γ $\frac{\text{kN}}{\text{m}^3}$	γ' $\frac{\text{kN}}{\text{m}^3}$			
1A	Auffüllung: Naturschot- ter, sandig, feinkiesig, sehr schwach schluffig, hellbraun bis bunt	3-5 / A	mitteldicht	18	10	35	0	80-100
1B	Auffüllung: Feinsand, steinig, schluffig, hu- mos, enthält Holz-, Beton-, Ziegel- und Schlackenreste, dunkel- braun bis schwarz, erdfeucht bis feucht	3-5 / B	locker bis mitteldicht	18	10	30	0	20-50
2	Schluff - Feinsand, teils oberflächennah sehr schwach steinig, braun, erdfeucht	3 / C	weich bis steif	19	10	30	0	10-20
3	Sand, steinig, kiesig, hellbraun bis bunt, erdfeucht	3 / D	mitteldicht	20	11	35	0	50-80

Erdbebenzone

- das geplante Bauvorhaben wird nach Eurocode 7 / DIN 1054 der Geotechnischen Kategorie GK 2 zugeordnet und liegt nach DIN EN 1998-1 /NA:2011-01 ‚Auslegung von Bauten gegen Erdbeben‘ gemäß Bild NA.1 in der Erdbebenzone 1 mit Zuordnung in die Baugrundklasse E und die Untergrundklasse R (Bild NA.2) ab 20 m unter GOK.

7. Laborchemische Untersuchungen – Beurteilung

In nachfolgender Tabelle sind die untersuchten Mischproben, die für die jeweiligen Bereiche ansetzbaren Auffüllungsmächtigkeiten sowie unter Angabe der maßgebenden Stoffkonzentrationen die orientierenden abfallrechtlichen Einstufungen gemäß VwV Boden, angegeben:

Mischproben (Sondierungen)	Abfallrechtliche Einstufung nach „VwV Boden“	für abfallrechtliche Einstufung ausschlaggebende Parameter
LP I (Schicht 1A)	Z 2	Arsen = 30 µg/l
LP II (Schicht 1B) Bereich Gebäude	>Z 2 – <u>Annahme DK II</u>	PAK: 190,20 mg/kg TS
LP III (Schicht 1B) Bereich Zufahrten	Z 1.2	PAK: 7,30 mg/kg TS
LP IV (Schicht 2)	Z 0	keine erhöhten Feststoff-/Eluatwerte

Die dargestellte Baugrundsituation im vorliegenden Vorab- (Kurz-) Bericht erfolgte auf einer Interpolation punktueller Aufschlüsse, die Abweichungen nicht ausschließen.

Im Rahmen der weiteren Planung mit Fertigstellung der Endfassung des Berichtes bis August/September 2021 ist der Gutachter fortlaufend in die einzelnen Planungsschritte einzubeziehen. Insbesondere zur Klärung des Gründungskonzeptes. Wir verweisen nochmals auf die Notwendigkeit/Empfehlung zweier tieferer Bohrungen (2 x 15 m).

Der vorliegende Vorab- (Kurz-) Bericht darf nur als Gesamtes an Dritte ausgehändigt werden. Bei der Weitergabe von einzelnen Kapiteln oder Anlagen ist die Gefahr von Fehlinterpretationen nicht auszuschließen.

Mannheim, den 07. Juni 2021

AS Reutemann GmbH



- Dipl. Geol. Schmid -

gez.

- Dipl. Ing. Peter Josy –

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH, 61 - AS

Drucksache-Nr.

102/21

Beteiligte Ämter:

Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Amt für Touristik, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit

Datum:

21.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/03-21 für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle,, und 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“

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

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlage 1) des Vorhabenträgers für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes sowie der künftigen Nutzung der Bestandsgebäude zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle, zu.

2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts (Anlage 1) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle (Flurstücke Nummern 719, 2920, 2920/1, Gemarkung Weinheim) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/03-21 für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“ sowie parallel die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten. Eine erste Skizze des Vorentwurfs des Bebauungsplans kann der Anlage 3 entnommen werden.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einem auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlage 1) erstellten Bebauungsplanvorentwurf sowie einem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Amt 12
1 x Amt 63
1 x Amt 61

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**1. Planungsanlass****1.1 Hintergrund**

Seit 2003 gibt es in unregelmäßigen Abständen Diskussionen um die Herstellung eines Wohnmobilstellplatzes in und um Weinheim. Im Herbst vergangenen Jahres sind die neuen Eigentümer der Kinscherf'schen Mühle im Birkenauer Tal mit dem Wunsch auf die Stadt Weinheim zugekommen, einen Wohnmobilstellplatz errichten zu wollen. Als Standort sollen hierfür die südlichen Flächen auf dem Areal der Kinscherf'schen Mühle im Birkenauer Tal genutzt werden. Im Zuge dessen sollen auch die bestehenden Gebäude wieder einer Wohn- und gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Eigentümer, die auch selbst Vorhabenträger für die Errichtung des Wohnmobilstellplatzes und dessen Betreiber sein möchten, sind bestrebt, das Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Mit dieser Vorlage wird das Vorhaben vorgestellt und der ATUS soll entscheiden, ob der Vorhabenplanung zugestimmt werden kann und ob zu deren Verwirklichung durch einen zu fassenden Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanverfahren begonnen werden soll.

1.2 Wohnmobiltourismus in Deutschland

„Wohnmobilisten“ sind Individualreisende, die vor allem abseits des Massentourismus Urlaub machen. Wohnmobilisten aus Deutschland bevorzugen laut einer Publikation des Deutschen Tourismusverbands i. d. R. Kurzreisen in Deutschland und sind finanziell weitgehend unabhängig. Der Hauptreisezeitraum dieser Reisegruppe ist vornehmlich von Ostern bis Herbst, insbesondere von Juni bis August. Allerdings sind auch viele Wohnmobile mittlerweile winterfest, sodass auch der Urlaub in den Wintermonaten immer beliebter wird. Die klassischen Campinganlagen können die Anforderungen der Wohnmobilisten oft nur zum Teil erfüllen, da die hohe Mobilität der Wohnmobilisten meist andere Besucher von Campinganlagen stört. Des Weiteren sind viele Campinganlagen nicht auf das Gewicht der Fahrzeuge ausgelegt. Wohnmobilisten reisen überwiegend zu zweit, in seltenen Fällen auch mit mehr als zwei Personen. Im Durchschnitt macht diese Reisegruppe mindestens zwei bis dreimal im Jahr Urlaub und ist für eine Dauer von mindestens fünf Tagen mit dem Wohnmobil unterwegs. Wohnmobilisten geben in der Stadt, in der sie übernachten, i. d. R. etwa 50 € pro Kopf und Tag aus (Stand 2017). Eine Übersicht zur Altersverteilung, der Anzahl der Reisen pro Jahr sowie die Ausgaben vor Ort der Wohnmobilisten ist in Anlage 4 zu finden.

Anforderungen eines Wohnmobilplatzes:

Grundsätzlich sollte ein Wohnmobilplatz bestimmte Eigenschaften aufweisen. Die Zufahrt sollte 24h pro Tag ungehindert möglich sein und der Fahrweg für Fahrzeuge mit über 7,5 Tonnen Gewicht und mehr als drei Metern Höhe ausgelegt sein. Eine komfortable Erreichbarkeit über das Straßennetz sowie die Nähe zu Natur, Wasser, Innenstadt/Zentrum, Sehenswürdigkeiten und sonstigen touristischen Attraktionen sind von Vorteil. Dazu zählen auch der Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze, den ÖPNV und kurze Fußwege zu touristischen Angeboten. Ein Wohnmobilplatz sollte mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet sein, hierunter fallen Abwasser- und Abfallentsorgungsanlagen sowie Trinkwasser- und Stromversorgungsanlagen. Sanitäre Einrichtungen sind nicht zwingend erforderlich, da diese in der Regel in den Wohnmobilen vorhanden sind.

In Deutschland gibt es derzeit ca. 590.000 zugelassene Wohnmobile (Stand 2020). Der Bestand an Wohnmobilen steigt, da neben steigenden Neuzulassungen gleichzeitig nur ein gering abnehmender Altbestand zu verzeichnen ist.

Eine Konkurrenz von Wohnmobilplätzen mit Hotels ist nicht zu erwarten, da Urlauber in der Regel zuerst entscheiden, wie sie Urlaub machen (d.h. erstes Entscheidungskriterium ist die Art der Reise bzw. Unterbringungsform z.B. Hotel, Camping, Ferienwohnung, Kreuzfahrt).

1.3 Wohnmobilplatz in Weinheim

Aus dem Tourismuskonzept der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2020 geht hervor, dass es nur eine sehr geringe Anzahl an ausgewiesenen einzelnen Wohnmobilstellplätzen in Weinheim gibt und die Stadt bislang nur eingeschränkt von der wachsenden Zielgruppe der Wohnmobilsten profitiert, obwohl sie für Wohnmobilsten ein attraktiver Standort ist. Im Konzept wird die Errichtung eines Wohnmobilplatzes in Weinheim mit sehr hoher Priorität bewertet.

Ein Wohnmobilplatz könnte das bestehende touristische Angebot in der Stadt hervorragend ergänzen, ohne die Kundschaft aus bestehenden Angeboten (z.B. Hotels) zu verlagern. Weiterhin können mit der Schaffung eines entsprechenden Angebots Synergieeffekte für die lokale Wirtschaft einhergehen.

Der in Rede stehende Standort liegt in direkter Nachbarschaft zur Natur, sodass sich Wanderungen zu den Weinheimer Burgen, in den umgebenden Wald oder dem weiteren Odenwald anbieten. Zudem ist eine relative Nähe des Standortes zur Innenstadt (Dürreplatz 2 km) gegeben. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung gibt es in unmittelbarer Nähe des Geländes eine Bushaltestelle sowie einen Radweg in Richtung Innenstadt.

Die bestehenden Gebäude auf dem Gelände, die derzeit leer stehen, eignen sich u. a. zur Unterbringung verschiedener Funktionen in Zusammenhang mit dem Wohnmobilplatz: Anmeldung, Verwaltung, Sanitäranlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen. Zudem könnte ein gastronomisches Angebot (Bäcker, Imbiss o.ä.) für die Wohnmobilsten oder Wanderer geschaffen werden. Insgesamt soll in den Gebäuden eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe in den Gebäuden entstehen, was einerseits an die vorherige Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe anknüpft und andererseits auch der Nutzungsperspektive des nördlich gelegenen historischen Gebäudes der Kinscherf'schen Mühle entspricht, für das im Bebauungsplan der Gemeinde Birkenau ein Mischgebiet ausgewiesen ist.

Die Besonderheit des Vorschlags für einen Wohnmobilplatz liegt darin, dass die neuen Eigentümer des Areals der Kinscherf'schen Mühle die Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf eigenem Grundstück und aus eigener Initiative anbieten.

Da es sich um die Eigentümer der südlich gelegenen Fuchs'schen Mühle handelt, besteht bereits eine große Erfahrung im Bereich des Gastgewerbes. Für die Gäste des Wohnmobilplatzes soll es auch einen Zugang zum bereits in der Fuchs'schen Mühle vorhandenen gastronomischen Angebot geben. Alle bisherigen Überlegungen der Stadt, einen Wohnmobilstellplatz in Weinheim etablieren zu können, richteten sich auf städtische Grundstücke oder von der Stadt zu erwerbende Grundstücke, die nur mit einer entsprechend von der Stadt zu erstellenden Infrastruktur verpachtbar gewesen wären, wie die bisherigen Gespräche und Recherchen zu dem Thema ergaben. Damit wären auf die Stadt erhebliche Kosten zugekommen, die seit 2003 allen Überlegungen an verschiedenen Stellen der Stadt entgegenstanden.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Tourismuskonzepts sowie den dargelegten Rahmenbedingungen des Standorts empfiehlt die Verwaltung, am Standort im Birkenauer Tal im südlichen Teil des Areals der Kinscherf'schen Mühle (Flurstücke Nrn. 2920,2920/1 und 719) einen Wohnmobilplatz zu errichten und für die Bestandgebäude analog der bereits geltenden Festlegung auf hessischer Seite eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe festzulegen.

2. Rahmenbedingungen des Standorts

Für die in Rede stehenden Nutzungen sollen die Flst. Nrn. 2920 und 2920/1, Gemarkung Weinheim mit einer Größe von ca. 0,9 ha in Anspruch genommen werden. Zudem sollen die Bestandsbrücke als Grundstückszufahrt sowie die geplante Fußgängerbrücke über die Weschnitz (Flst. Nr. 719), die die Anbindung zum bestehenden Gastronomie- und Hotelbetrieb herstellen soll, in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Grundstücke bilden zusammen mit dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 14/5, Gemarkung Birkenau (Hessen) das Areal der Kinscherf'schen Mühle, das von den Eigentümern kürzlich erworben wurde. Beim Areal der Kinscherf'schen Mühle ist die Besonderheit, dass das Areal durch die zwischen den beiden Gebäuden verlaufende Landesgrenze von Baden-Württemberg und Hessen administrativ „geteilt“ ist. Die verkehrliche Erschließung der Kinscherf'schen Mühle erfolgt hauptsächlich über die Brücke zur Birkenauer Talstraße. Allerdings besteht auch im Nordosten des Areals eine Anbindung an die (private) Wegeführung aus Richtung des nördlich angrenzenden Areals der Carlebachmühle.

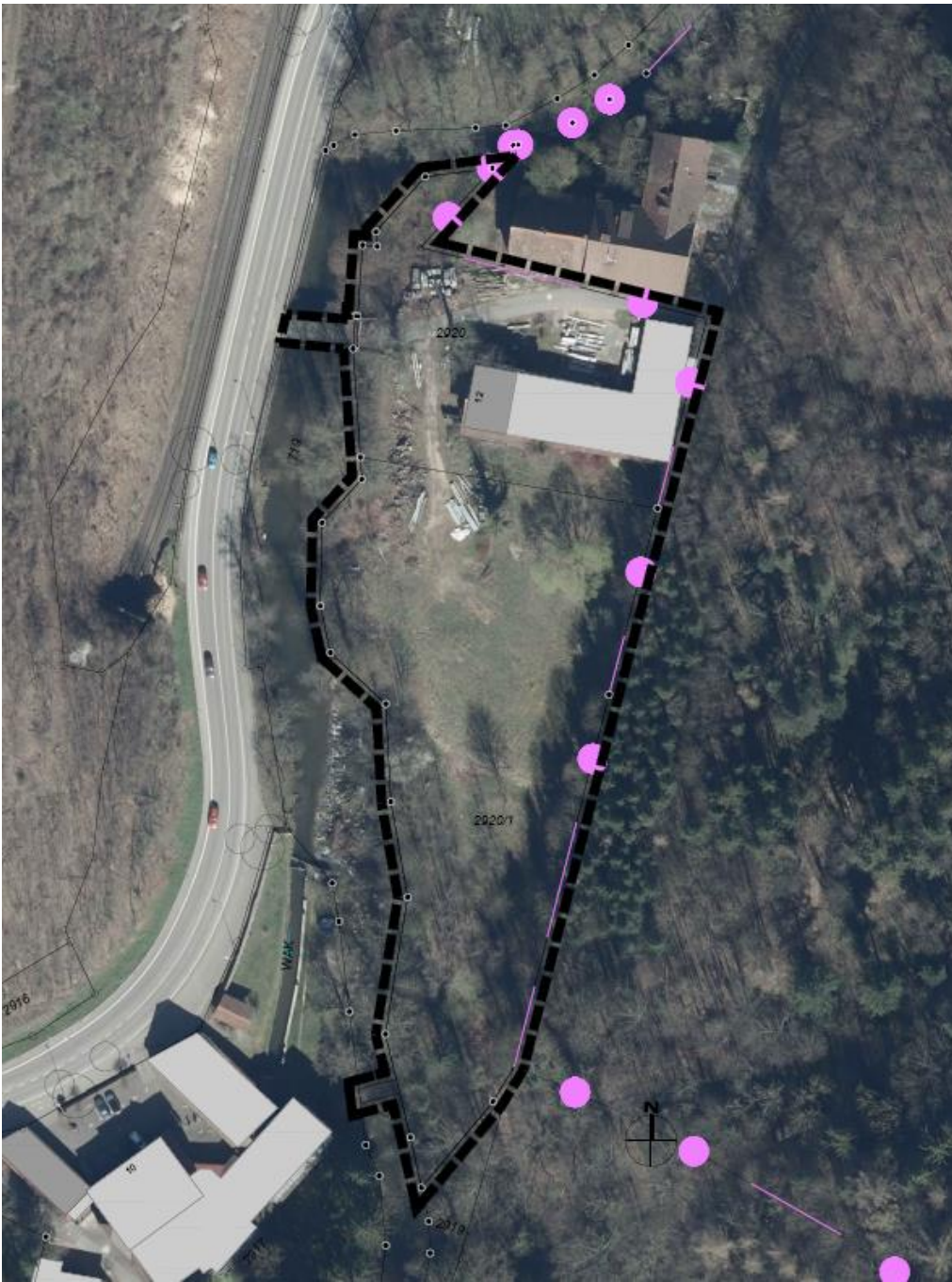


Abb. 1: Areal der Kinscherf'schen Mühle/Geltungsbereich (baden-württembergischer Teil)

Bisherige Nutzungen:

Auf dem Grundstück wurden seit 1937 bereits zahlreiche unterschiedliche Nutzungen ausgeführt (z.B. Kfz-Reparatur, Lackiererei, Schlosserei, Eigenbedarftankstelle, Wohnen,...). Zuletzt wurde 1983 ein Lager und Abstellplatz für LKW durch die Bauordnungsabteilung in Weinheim genehmigt. Die Genehmigung erstreckte sich sowohl auf die Gebäude als auch auf die südlich angrenzende Wiese. Auf dieser Fläche wurden in der Vergangenheit u. a. alte Autos, Ölfässer, Schrott, Batterien und Reifen gelagert. Die Baugenehmigung hat zwar weiterhin Bestandskraft; diese lässt allerdings keine Nutzung des Geländes zu Zwecken eines Wohnmobilplatzes zu.

Hochwasserschutz:

Aufgrund der westlich verlaufenden Weschnitz sind die Überflutungsflächen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Hochwasser, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), ragt nur im südwestlichen Geltungsbereich bis maximal drei Meter über das Grundstück Flst. Nr. 719 (Weschnitz) in das Grundstück Flst. Nr. 2920/1 hinein. Das Hochwasser, das statistisch seltener als alle 100 Jahre zu erwarten ist (HQ extrem), ebenso.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die Flurstücke Nrn. 2920, 2920/1 sind als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Zudem gibt es ein Offenlandbiotop westlich des Grundstücks Flst. Nr. 2920/1, welches circa 5 Meter in das Grundstück Flst. Nr. 2920/1 hineinragt.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Nord“. Die bebauten Lagen des Weschnitztales (§ 2 LSG-VO) sind jedoch davon ausgenommen. Die Wiese auf dem Grundstück Flst. Nr. 2920/1 liegt innerhalb bebauter Bereiche an der Weschnitz, denn sie gehört zum Areal der Kinscherf'schen Mühle und die bislang genehmigte bauliche Nutzung erstreckt sich auch auf die aktuell unbebaute Fläche südlich der Gebäude, also auch auf den Bereich, auf dem der Wohnmobilplatz errichtet werden soll. In einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konnte geklärt werden, dass der Errichtung eines Wohnmobilplatzes an dieser Stelle sehr wahrscheinlich keine unüberwindbaren Hürden des Landschaftsschutzes entgegenstehen.



Abb. 2: Schutzgebiete, LUBW

Infrastruktur auf dem Gelände:

Die Erschließung für einen Wohnmobilstellplatz ist derzeit noch nicht vollumfänglich vorhanden. Eine Stromversorgung sowie ein Telefonanschluss sind bereits vorhanden. Der Wasseranschluss sowie der Abwasserkanal liegen in der Birkenauer Talstraße, welche sich in unmittelbarer Nähe westlich des Geländes befindet. Die Eigentümer sind bereits in Abstimmung mit den Leitungsträgern, damit die Grundstücke über die vorhandene Brücke an die vorhandene Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen werden können – grundsätzlich ist der Anschluss der Leitungen an das bestehende Netz möglich.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich bislang nicht; das Gebiet wird bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Da das geplante Vorhaben nach § 35 BauGB jedoch nicht umsetzbar ist, ist es für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich, einen Bebauungsplan für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“ aufzustellen. Parallel ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“ erforderlich.

4. Verfahren

Wie bereits dargestellt, ist für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. §§ 13, 13a und 13b BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan muss im Regelverfahren aufgestellt werden, d.h. ein Verzicht auf einzelne Verfahrensbestandteile ist nicht möglich. Insbesondere wird eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB stattfinden und ein Umweltbericht erstellt.

Mit dem Bebauungsplan soll das vorliegende Planungskonzept (vgl. Anlage 1) umgesetzt werden.

Es ist vorgesehen, umgehend mit der Gutachtenerstellung sowie der Erstellung der Vorentwürfe der Bauleitpläne auf Grundlage des Planungskonzepts zu beginnen, sobald der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und der Vorhabenträger den Kostenübernahmevertrag und die Dreiseitverträge unterzeichnet hat. Mit der Unterzeichnung der Verträge verpflichtet sich der Vorhabenträger zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Aufstellung der Bauleitpläne und die Erstellung der Gutachten. Es werden dann ein Büro mit der Erstellung der Bauleitpläne und weitere Büros für die Gutachtenerstellungen beauftragt. Neben Umweltbericht, Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind gutachterliche Aussagen erforderlich zu den Themen Artenschutz, Boden, Lärm sowie Entwässerung.

Sobald auf Grundlage der entsprechenden Gutachten die Vorentwürfe der Bauleitpläne vorliegen, erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Vor Durchführung der Offenlage wird eine Beschlussfassung im Ausschuss für Technik und Umwelt über die bis dahin eingegangenen Anregungen und die daraus resultierenden Entwürfe der Bauleitpläne erfolgen. Frühestens im Sommer 2022 kann voraussichtlich – bei optimalem Verfahrensverlauf – der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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 ausliegen 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 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass die öffentliche Auslegung im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die üblichen Verhaltensregeln (Mund-Nase-Bedeckung, Abstand, Hygiene) sind selbstverständlich zu beachten. 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.

5. Planungskonzept und mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Eine Skizze des Planungskonzepts kann der Anlage 1 entnommen werden.

Bestandsgebäude:

Der Vorhabenträger plant das bestehende Gebäude (Hausnummer 12) inklusive der daran anschließenden Nebengebäude zu erhalten.

Das Hauptgebäude (Hausnummer 12) besteht aus zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses. Dieses Gebäude wurde vormals zu Wohn- und Bürozwecken genutzt und soll künftig als Wohn- und Geschäftshaus ausgestaltet werden.

Das östlich daran anschließende Nebengebäude ist eingeschossig zuzüglich Dachgeschoss und soll künftig für Wohnen, gewerbliche/gastronomische Nutzungen (unter anderem zur Versorgung der Wohnmobilisten mit u.a. Bäckerei und Imbiss) sowie Sanitäreinrichtungen mit Wellnessbereich für den Wohnmobilplatz hergerichtet werden.

In dem nach Norden abknickenden Teil des Nebengebäudes sollen Räumlichkeiten für Verwaltung und Lager entstehen. Für den Hofbereich der Gebäude, also in Richtung Norden ausgerichtet, plant der Vorhabenträger einen überdachten Bereich, der als eine Art Wintergarten zur Erweiterung des gastronomischen Bereiches genutzt werden soll.

Für die geplanten Nutzungen wird der Nachweis von PKW- und Fahrrad-Stellplätzen erforderlich. Diese werden voraussichtlich nördlich der Zufahrtsstraße sowie im Innenhof nachgewiesen. Zusätzlich sollen je nach konkretem Erfordernis auch Stellplätze auf dem Areal auf hessischer Gemarkung per Baulast nachgewiesen werden.

Wohnmobilplatz:

Die Wohnmobile können über die bestehende Brücke von der Birkenauer Talstraße auf das Grundstück zufahren und vor dem Gebäude nach rechts auf den Wohnmobilplatz abbiegen. Etwa acht Plätze für große Wohnmobile (10 m x 8 m) sind ganz im Westen angeordnet. Östlich davon können ca. 14 Wohnmobile mit Standardgröße abgestellt werden (10 m x 6 m). Ganz im Süden sowie nördlich des zu erhaltenden Baums können noch kleine Wohnmobile (z.B. Vans, Transporter) ihren Platz finden.

Naturspielplatz und Fußweg:

Im Südosten des Wohnmobilplatzes plant der Vorhabenträger einen Naturspielplatz, der großzügig bepflanzt werden soll. Ein Fußweg westlich des Naturspielplatzes soll des Weiteren eine Verbindungsfunktion zum Grundstück Flurstück Nr. 2917 erfüllen und damit das bestehende Hotel inkl. gastronomischem Angebot mit dem Wohnmobilplatz fußläufig verbinden.

Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Der Anlage 3 ist eine erste Skizze des Bebauungsplans zu entnehmen. Diese wird nach Vorliegen der Gutachten weiter angepasst.

Als Art der baulichen Nutzung für die bestehenden Gebäude soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit können die geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers umgesetzt werden. Auf hessischer Gemarkung sieht der Bebauungsplan Nr. 117 für den Bereich „Carlebach'sche Mühle“ ebenfalls ein Mischgebiet für das bestehende, gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude vor. Der Wohnmobilstellplatz selbst soll als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilplatz festgesetzt werden.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung wird bei Vorliegen der erforderlichen Zahlen (Grundfläche etc.) konkretisiert. Als maximale Höhe soll die Bestandshöhe des Gebäudes mit der Hausnummer 12 herangezogen werden. Eine im Sinne der Flächeneffizienz sinnvolle Aufstockung der Nebengebäude wäre damit um circa ein Vollgeschoss möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Anlage 3 dargestellt. Damit soll eine geringfügige bauliche Erweiterung in Richtung Nordwesten möglich sein. Derzeit ist ein überdachter Bereich (s.o.) als Erweiterung der gastronomischen Fläche geplant. Des Weiteren soll die Möglichkeit bestehen, die südliche Baugrenze mit Balkonen überschreiten zu können.

Um die Erschließung zu sichern, wird die bestehende Brücke zur Birkenauer Talstraße sowie die Zufahrt auf das Grundstück als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert zudem die Erschließung des nördlichen, auf hessischer Gemarkung liegenden Gebäudes der Kinscherf'schen Mühle und gegebenenfalls weiterer Gebäude auf hessischer Gemarkung.

Die dargestellten Flächen für Nebenanlagen in Anlage 3 sind bereits heute weitgehend versiegelt. Diese Flächen können zum Nachweis von Stellplätzen herangezogen werden.

Um die Weschnitz sowie deren Böschung und Bepflanzung zu sichern, soll eine private Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs festgesetzt werden. Als weitere Grünfläche soll ein Spielplatz im südöstlichen Bereich festgesetzt werden. Geplant ist derzeit ein Naturspielplatz. Damit ein weicher Übergang zum Wald im Osten geschaffen wird, soll im Sondergebiet, das der Erholung dient, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Das erforderliche Pflanzvolumen wird im Rahmen der Gutachten und des Grünordnungsplans im weiteren Verfahren ergänzt und wird den erforderlichen Ausgleich mit aufnehmen können. Insgesamt sollen zudem drei markante Bäume auf dem Gelände erhalten werden.

Der geplante Fußweg, der zur Fuchs'schen Mühle führen soll, soll zusammen mit der erforderlichen Fußgängerbrücke als private Verkehrsfläche im Süden des Geltungsbereichs festgesetzt werden.

6. Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung werden Angebote für die Gutachten- und Bauleitplanerstellung eingeholt und der Kostenübernahmevertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Sobald ein erster Stand der für die beiden Verfahren notwendigen Gutachten vorliegt (voraussichtlich Herbst 2021) und die dort gewonnenen Erkenntnisse entsprechend in den Planungen berücksichtigt wurden, werden die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt und anschließend der Offenlagebeschluss herbeigeführt. Nach der Offenlage, die voraussichtlich Anfang 2022 stattfinden soll, erfolgt der Satzungsbeschluss. Nach der finalen Beschlussfassung muss die Flächennutzungsplanänderung vom Regierungspräsidium genehmigt werden, sodass die Bauleitpläne frühestens im Sommer 2022 voraussichtlich in Kraft treten können.

Alternativen:

In den letzten Jahren gab es mehrere Überlegungen zur Bereitstellung von städtischen Grundstücken zum Beispiel am Waidsee oder im Gorbheimer Tal, die aber bisher auch aufgrund der für die Stadt entstehenden hohen Kosten, die in die Erschließung beziehungsweise die Herrichtung der jeweiligen Grundstücke fließen müssten, nicht umsetzbar beziehungsweise empfehlenswert waren.

Die Stadt kann auf die Errichtung eines Wohnmobilplatzes verzichten. Dies widerspräche allerdings dem verabschiedeten Tourismuskonzept und den darin dargelegten Bedarfen an Wohnmobilplätzen in Weinheim.

Finanzielle Auswirkung:

Weder durch das Bebauungsplanverfahren noch durch das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entstehen für die Stadt Weinheim finanzielle Auswirkungen. Die Kosten für die Aufstellungsverfahren sowie die hierfür erforderlichen Gutachten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dieser stellt auch den Wohnmobilstellplatz auf eigene Kosten her.

Anlagen:

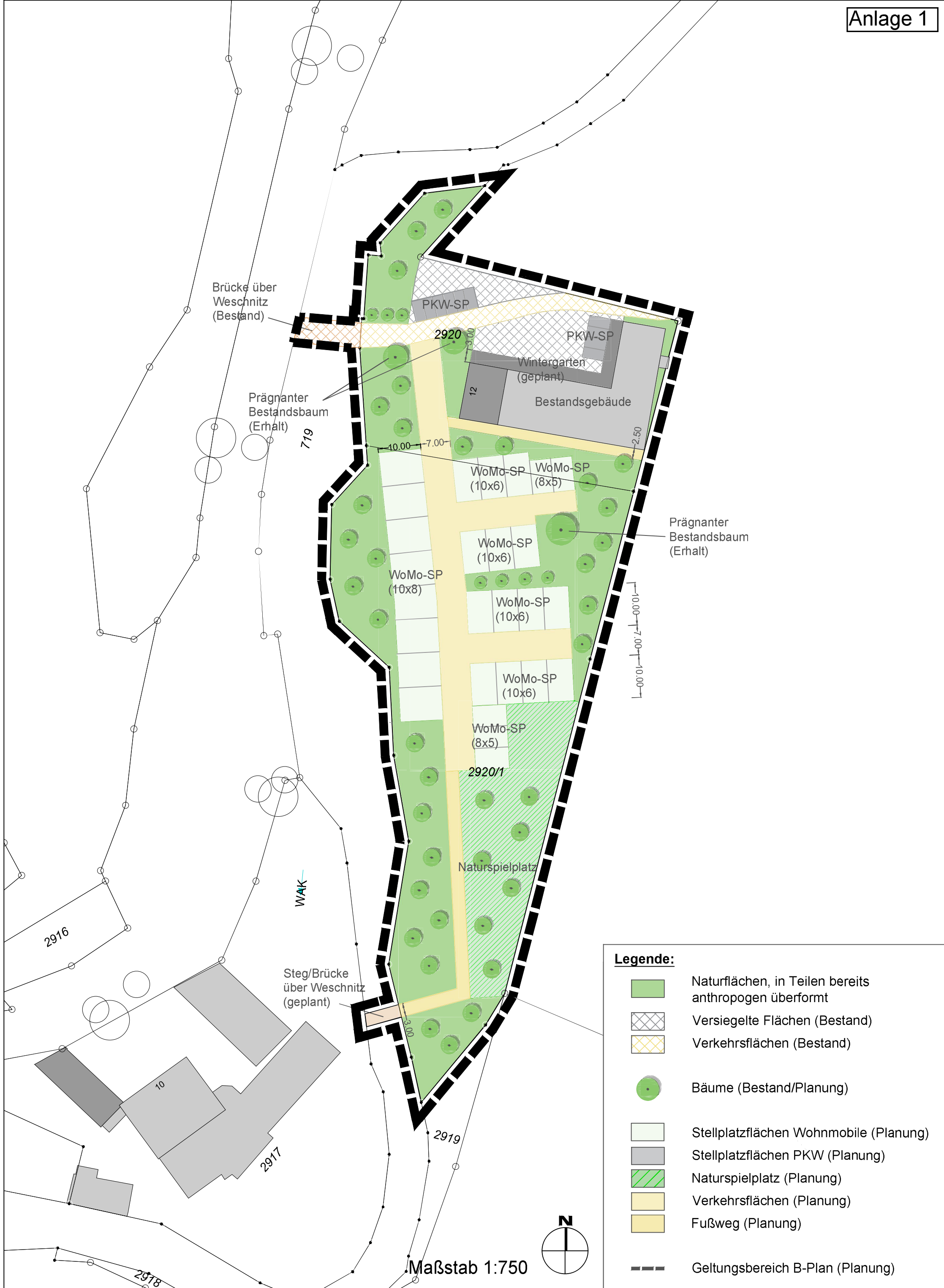
Nummer:	Bezeichnung
1	Planungskonzept
2	Geltungsbereich der Bauleitpläne
3	Erste Skizze des Vorentwurfs des Bebauungsplans
4	Statistische Übersicht zu Wohnmobilstellen

Beschlussantrag:









1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlage 1) des Vorhabenträgers für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes sowie der künftigen Nutzung der Bestandsgebäude zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle, zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts (Anlage 1) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle (Flurstücke Nummern 719, 2920, 2920/1, Gemarkung Weinheim) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/03-21 für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“ sowie parallel die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „zwischen der Kinscherf'schen und der Fuchs'schen Mühle“. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten. Eine erste Skizze des Vorentwurfs des Bebauungsplans kann der Anlage 3 entnommen werden.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einem auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlage 1) erstellten Bebauungsplanvorentwurf sowie einem Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung.

gezeichnet

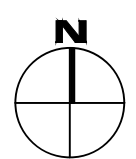
Manuel Just
Oberbürgermeister

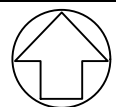
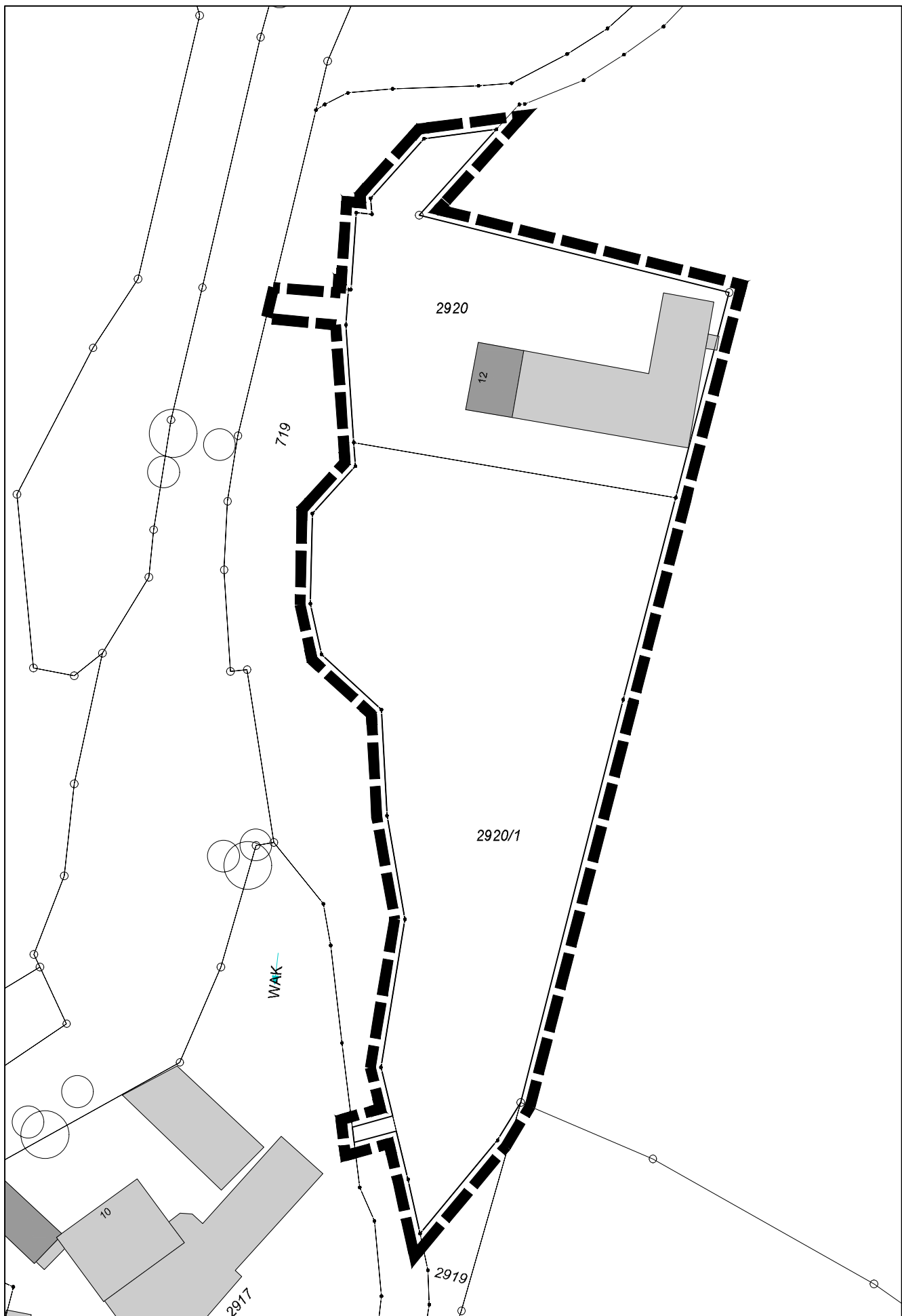


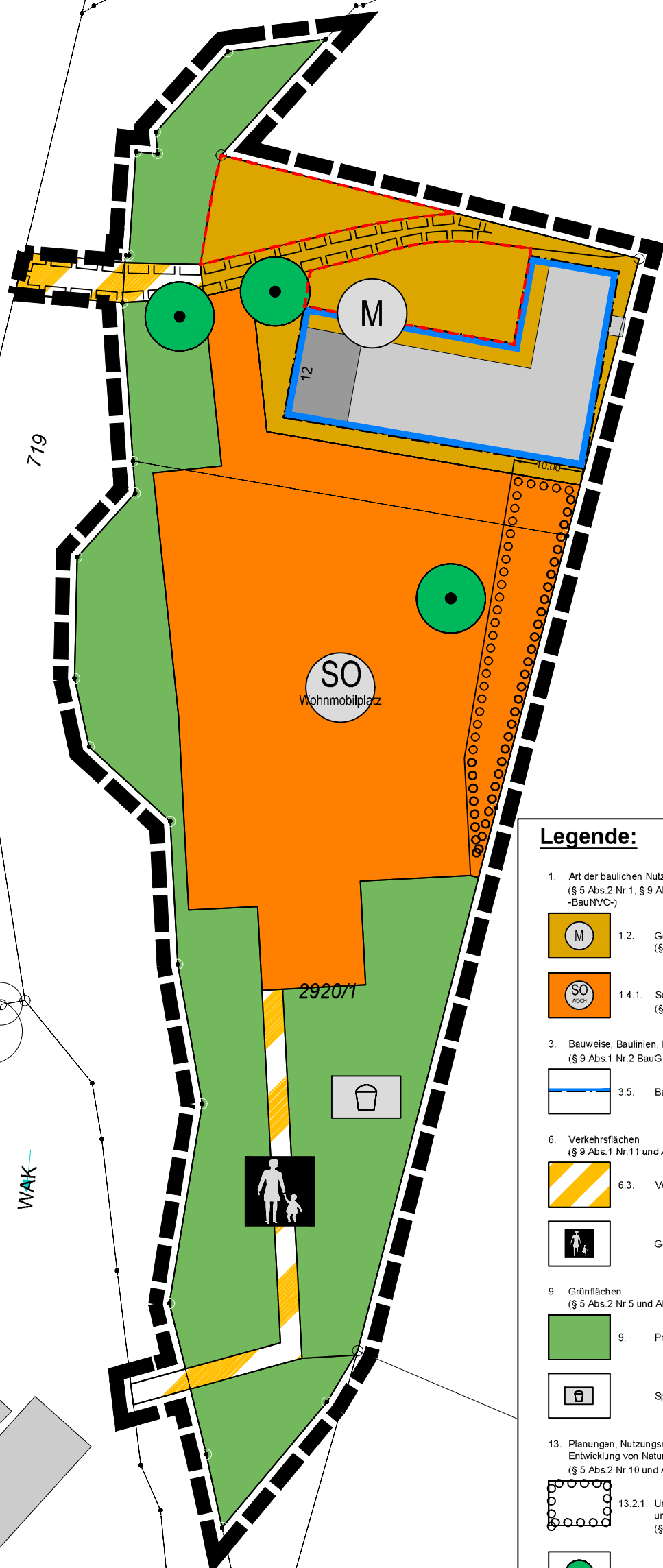
Legende:

-  Naturflächen, in Teilen bereits anthropogen überformt
-  Versiegelte Flächen (Bestand)
-  Verkehrsflächen (Bestand)
-  Bäume (Bestand/Planung)
-  Stellplatzflächen Wohnmobile (Planung)
-  Stellplatzflächen PKW (Planung)
-  Naturspielplatz (Planung)
-  Verkehrsflächen (Planung)
-  Fußweg (Planung)
-  Geltungsbereich B-Plan (Planung)

Maßstab 1:750







Legende:

- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
 - 1.4.1. Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg
- 9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - Spielplatz
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Maßstab 1:750



Anlage 4: Statistische Übersicht zu Wohnmobilitäten

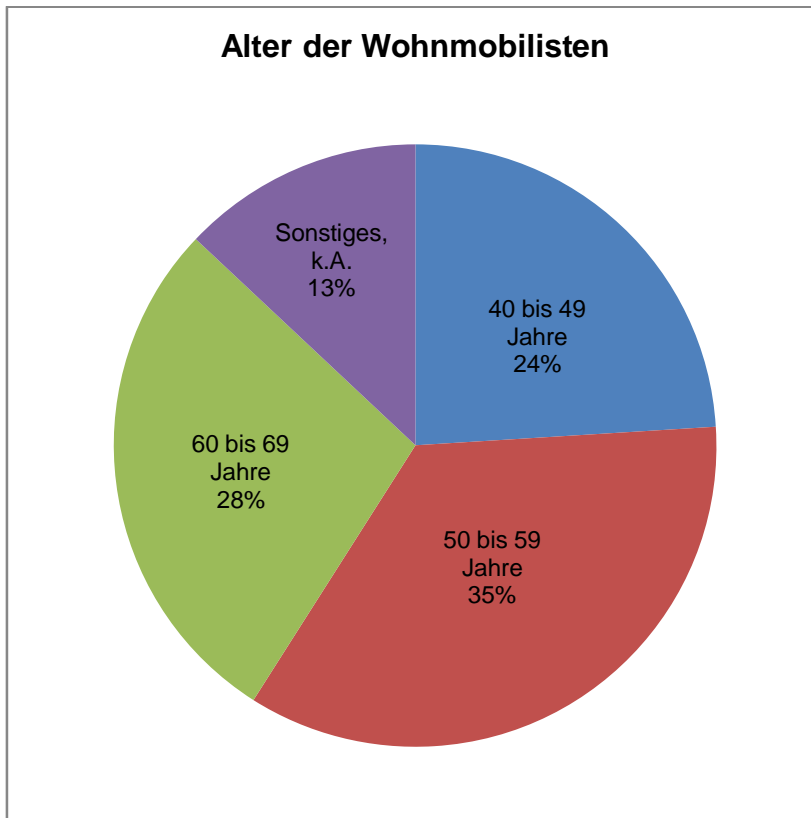


Abb. 1: Durchschnittliches Alter der Wohnmobilitäten

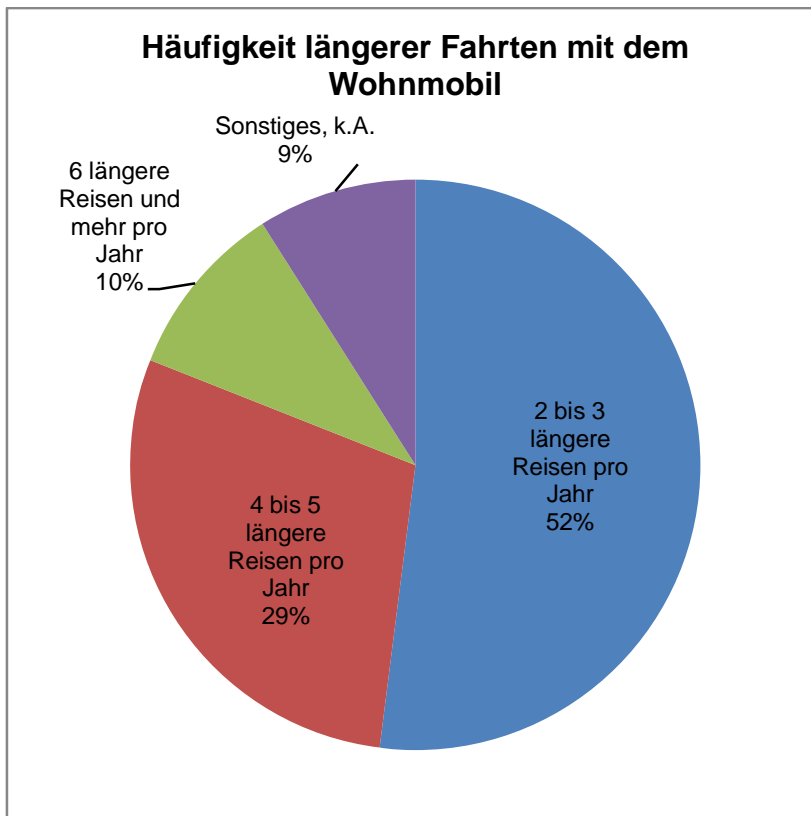


Abb. 2: Durchschnittliche Anzahl der Reisen pro Jahr von Wohnmobilitäten

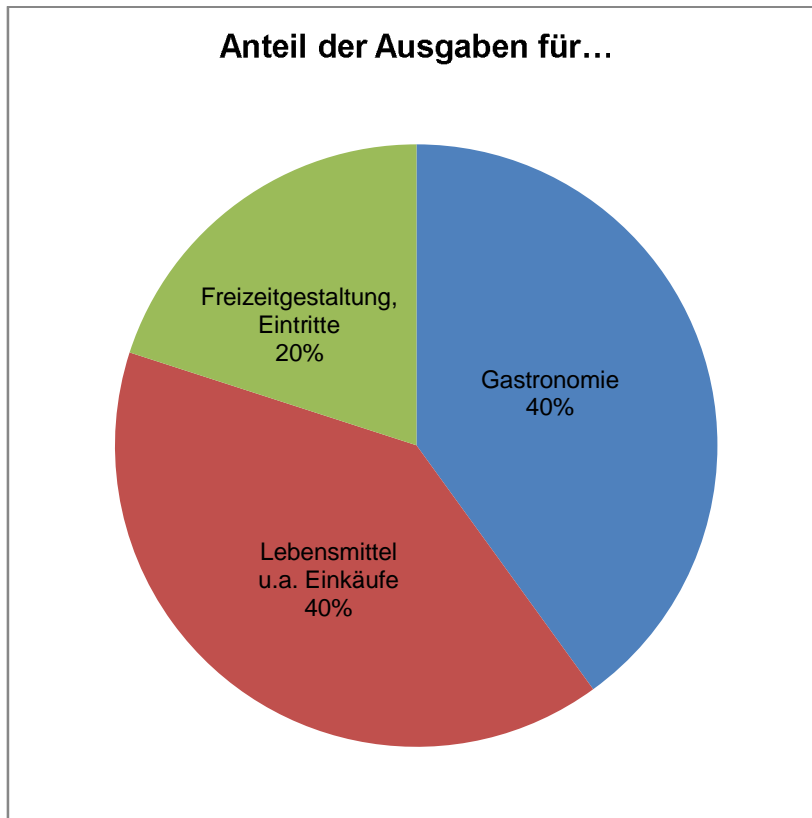


Abb. 3: prozentuale Verteilung der der Ausgaben vor Ort

Quelle: Deutscher Tourismusverband (2011): Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - MH

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

103/21

Datum:

22.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-21 für den Bereich "Bergstraße 147"
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlagen 1) des Vorhabenträgers für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Bergstraße 147“ zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf dem Grundstück „Bergstraße 147“ (Flurstück Nummer 4789/27) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
3. Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einem auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlagen 1) erstellten Bebauungsplanvorentwurf.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**Anlass der Planung**

Vor rund zwei Jahren hat die ehemalige Eigentümerin der Speisegaststätte „Hexenstübchen“ (Bergstraße 147) das Grundstück Flst. Nr.4789/27 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 dieses Jahres dazu entschlossen, das Grundstück mit dem Bestandsgebäude an „RS Immobilien- und Projektentwicklung GmbH“ aus Weinheim zu verkaufen. Geplant ist nun, das auf dem Grundstück bereits bestehende eingeschossige Gaststättengebäude abzureißen und dort im Anschluss ein neues Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten zu errichten.

Das vorgenannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 059 „Ortsstraßenprojekt der nördlich der Nordstrasse verlängerten Alten Landstrasse“, rechtsverbindlich seit dem 16.12.1918. Dieser setzt im Wesentlichen unterschiedliche Arten von Baufluchten (zu genehmigende Bauflucht, bestehende Bauflucht und aufzuhebende Bauflucht) fest. Für das in Rede stehende Grundstück setzt der Bebauungsplan Baufluchten fest, die im Wesentlichen die geplante 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. Im Übrigen, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, gilt § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Da das Vorhaben den vom heutigen Bestand abweichenden straßenbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, die es gleichsam ermöglicht, für die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück über einen eng gefassten Rahmen nach § 34 BauGB hinaus zu denken. Vor dem Hintergrund der sich daraus ergebenden Vorhabenplanung sieht es die Verwaltung als zwingend erforderlich an, das entsprechende Grundstück mit einer Bauleitplanung zu entwickeln, um auch fortan eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Im Wesentlichen sehen die Planungen des Bauträgers eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und insgesamt 5 Wohnungen vor. Das Vorhaben befindet sich an einer prominenten Lage am Eingang der von Norden kommend, ab hier dicht bebauten Nordstadt. Es ist zudem grundsätzlich als Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen.

Da im vorliegenden Fall ohnehin zur Umsetzung einer Bebauung ein bauleitplanerisches Handeln erforderlich ist und die Gestaltung straßenbegleitend zur B 3 eine Rolle spielt, empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Wahl dieses Bebauungsplantyps bietet den Vorteil, dass ein Durchführungsvertrag geschlossen wird, im Rahmen dessen sich der Vorhabenträger u. a. zur Durchführung und Entwicklung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum verpflichtet.

Lage und Größe des Geltungsbereichs

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 2), das sich in Privatbesitz befindet.

Planungsziele und städtebauliches Konzept

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 so zu realisieren, wie es der Bebauungsplanung vorgibt.

Vorhabenplanung

Nach Beseitigung des Bestandsgebäudes möchte der Vorhabenträger ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit eingerücktem Staffelgeschoss auf dem Grundstück Bergstraße 147 (Flurstück Nummer 4789/27) errichten. Die Planungen sehen insgesamt fünf Wohneinheiten vor. In Bezug auf die im Jahr 2017 durch den Gemeinderat beschlossenen Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann festgehalten werden, dass diese die in der Regelung verankerte Bagatellgrenze von 1.000 m² Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird und daher durch diesen Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten entsteht.

Das geplante Vorhaben zeichnet sich insgesamt durch eine moderne Architektur aus und hebt sich so von den angrenzenden Bebauungen aus den 1920er und 30er-Jahren ab. Im Kontext ist die Vorhabenplanung mit Blick auf die wesentlichen städtebaulichen Merkmale der Umgebung (u. a. Höhe und Kubatur) angemessen.

Die südlich angrenzenden Gebäude der Baugenossenschaft dienen in Bezug auf die Gesamtgebäudehöhe als Vorbild für das geplante Vorhaben. Die vorhandenen baulichen Strukturen zeichnen sich insbesondere durch zwei Vollgeschosse (überhoch), einen Sockel sowie durch ein stark in Erscheinung tretendes Walmdach aus. Die Firsthöhe der Bestandsbebauung wird durch die Attika des geplanten Staffelgeschosses nicht überschritten.

Die Planungen sehen weiterhin vor, dass das Flachdach, die nicht als Terrassen genutzten Flächen seitlich der Staffelgeschosse sowie der Carport extensiv begrünt werden.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist durch den Vorhabenträger nicht vorgesehen. Im Rahmen dieses Projekts werden jedoch ggfls. Leerrohre vom Keller zum Dach verlegt, um es der späteren Wohnungseigentümergeinschaft zu ermöglichen, Photovoltaik nachrüsten zu können.

Das geplante Vorhaben soll über eine Luft-Wasserwärmepumpe beheizt werden. Auch die Warmwasserversorgung soll hierüber erfolgen. Da diese im Sommer ihre höchste Effizienz hat, macht dies Solarthermie überflüssig. Die Anforderungen an den Anteil an regenerativen Energien sind damit erfüllt.

Der geplante und bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz (Mindestgröße 30 m²) schließt direkt südlich an das Gebäude an und wird zur stark befahrenen Bergstraße (B 3) mit einem Stabmattenzaun gesichert. Der Zugang erfolgt ebenfalls über die „Alte Landstraße“, vorbei an dem geplanten Carport. Auf den vorgesehenen Spielplatz kann an der vorgesehenen Stelle nicht verzichtet werden, da sich derzeit kein Spielplatz in Ruf- und Sichtweite zum Vorhaben befindet, der als bauordnungsrechtlicher Nachweis herangezogen werden könnte.

In Bezug auf die interne Gebäudegliederung erstrecken sich die Wohnungen über die beiden Obergeschosse sowie das Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss finden sich Abstellräume, Waschräume und Hausanschlüsse. Weiterhin sind im Erdgeschoss auch ein Großteil der für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze vorgesehen (insgesamt vier Kfz- und fünf Fahrradstellplätze). Des Weiteren befindet sich ein weiterer Kfz-Stellplatz auf dem Außengelände des Vorhabengrundstücks. Die Zufahrt zum Gebäude bzw. dem Stellplatz außerhalb des Gebäudes soll über die „Alte Landstraße“ erfolgen.

Die Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage wird ausgeschlossen, da die Grundfläche des Grundstücks nicht ausreicht, um sowohl eine ausreichend dimensionierte Rampe als auch Stellplätze in einer Größenordnung umsetzen zu können, die einen tatsächlichen Mehrwert gegenüber der aktuell vorgesehenen Stellplatzanordnung von 4 der 5 erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss bietet. Von einer Tiefgarage wurde darüber hinaus auch abgesehen, da es sich um das Grundstück einer 1965 geschlossenen Esso-Tankstelle handelt.

Da das Grundstück im Sinne einer konsequenten Innenentwicklung mit Ausnahme der Außenbereiche (dort sind ein Spielplatz und ein Carport vorgesehen) vollständig durch das neue Gebäude bedeckt ist, stehen keine weiteren Restflächen zur Umsetzung von Stellplätzen auf dem Grundstück zur Verfügung. Demgegenüber hat die Verwaltung auf der Schaffung der nach LBO erforderlichen Zahl von Stellplätzen bestanden (einer pro Wohneinheit) und war nicht bereit, über Ablöse oder Befreiungen Erleichterungen oder gar einen Verzicht auf diese Stellplätze zu ermöglichen, weil der Parkdruck in der Umgebung bekanntermaßen hoch ist.

Die Planung sieht eine Grenzbebauung zu drei städtischen Straßengrundstücken („Alte Landstraße“ im Westen, „Langmaasweg“ im Norden und Gehweg an der Bergstraße im Osten) vor. Nach Süden hat das Vorhaben einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze.

Zusammenfassend kommt die Verwaltung bezüglich der vorgelegten Vorhabenplanung zu dem Ergebnis, dass diese einen deutlichen Mehrwert gegenüber der jetzigen Situation darstellt.

Vor dem Hintergrund des enormen Wohnraumbedarfs in Weinheim kann zunächst einmal konstatiert werden, dass in Summe fünf neue Wohneinheiten hergestellt würden, die dazu beitragen können, das vorhandene Wohnraumdefizit in der Stadt, zumal in einer Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, etwas zu lindern.

In Bezug auf die Gestaltung wird anhand der exponierten Lage, dem nach Norden eng zulaufenden Grundstück sowie dem vorhandenen baulichen Bestand darüber hinaus deutlich, dass die Planung eines Vorhabens an dieser Stelle durchaus herausfordernd ist.

In der Gesamtschau zeichnet sich das, mit der Verwaltung bereits mehrmals diskutierte und im Zuge der Diskussionen angepasste, Vorhaben insbesondere durch eine klar strukturierte Fassadengliederung mit großen Fensterflächen, eine an den Bestand angepasste, dezente Farbgebung sowie eine lebendige Nordfassade aus, die u. a. auch innenliegende Balkone aufweist.

Die Fassade zur Bergstraße hin erfährt eine Auflockerung durch einen sowohl baulich umgesetzten als auch farblich hervorgehobenen Rücksprung, die vertikal angeordneten Fensterflächen des Treppenhauses lockern das Gesamtbild zur Bergstraße weiter auf. Mit einem äußerst hohen Anteil an extensiv begrünten Dachflächen (Staffelgeschoss, Carport, die nicht als Terrasse genutzten Flächen der Staffelgeschosse) leistet das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung einen guten Beitrag, um der mikroklimatischen Aufheizung an diesem Standort entgegen zu wirken. Dass der Vorhabenträger damit auf eine Dachterrasse in Richtung Norden verzichten möchte, hat zudem den Nebeneffekt, dass eine mglw. optisch negativ in Erscheinung tretende, bewohnerabhängige Einrichtung einer solchen Terrasse nicht negativ in Erscheinung treten und einigermaßen weit sichtbar in den Straßenraum wirken kann.

Erschließung

Verkehrliche Erschließung sowie Kfz- und Fahrradstellplätze

Die Erschließung des Grundstücks Bergstraße 147 erfolgt über die westlich des Grundstücks verlaufende „Alte Landstraße“. In Bezug auf die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sehen die Planungen insgesamt fünf Kfz-sowie fünf Fahrradstellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes vor, die über die „Alte Landstraße“ zu erreichen sind. Da sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben eine Bushaltestelle mit mehreren Anschlüssen befindet, scheint eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben, sodass auf eine etwaige Forderung nach einem Mehr an Stellplätzen nicht zwingend gerechnet werden muss.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird weiterhin das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits das Grundstück bzw. das Bestandsgebäude angeschlossen ist.

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 m² 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 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. des § 13a Abs. 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, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 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 ausliegen 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 im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die üblichen Verhaltensregeln (Mund-Nase-Bedeckung, Abstand, Hygiene) sind selbstverständlich zu beachten.

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.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für alle anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung wird zur Tragung dieser Kosten zunächst ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Daran anschließend werden die für das Planverfahren notwendigen Leistungen beauftragt (Bauleitplanung und Fachgutachten).

Sofern der Aufstellungsbeschluss positiv ausfällt, wird die beschlossene Vorhabenplanung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt. Sobald ein erster Stand des Bebauungsplanvorentwurfs vorliegt, können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattfinden (voraussichtlich im Spätjahr 2021).

Alternativen:

Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge zunächst auch ein Verzicht auf zusätzlichen Wohnraum in Weinheim sowie eine Mindernutzung des 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 Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Nach dem Aufstellungsbeschluss schließt die Verwaltung einen Kostenübernahmevertrag, im Rahmen dessen sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind.

Anlagen:

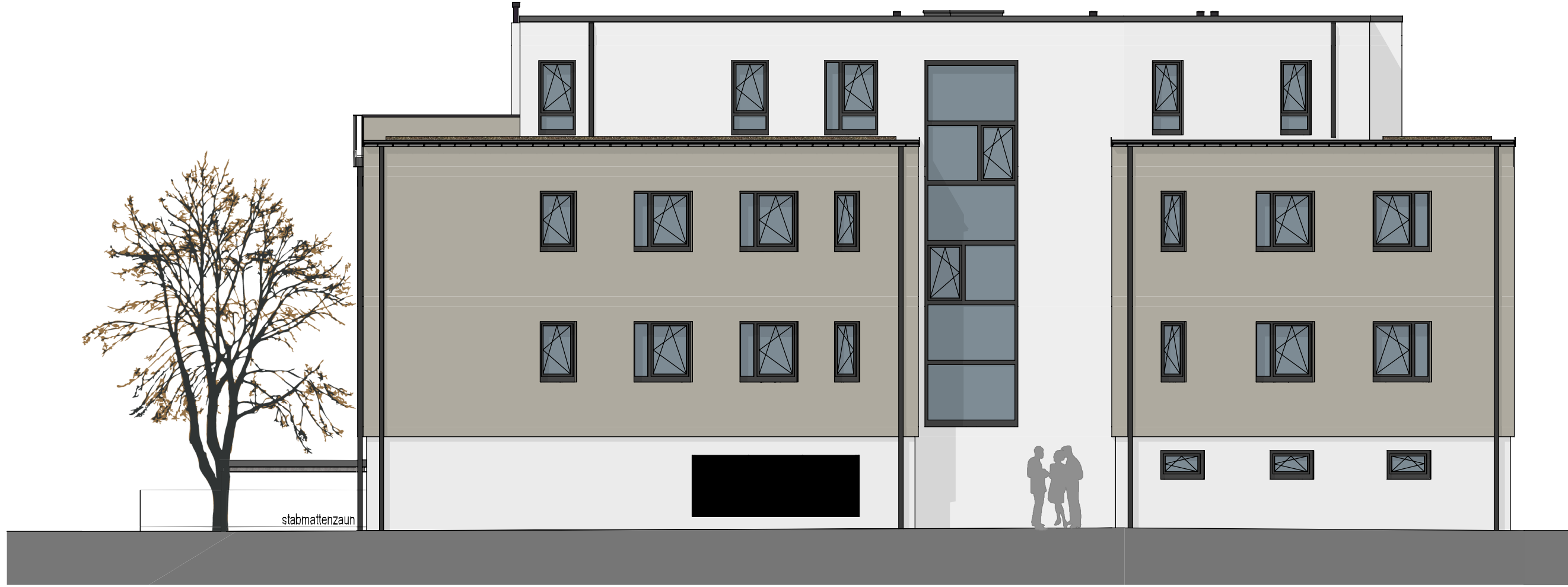
Nummer:	Bezeichnung
1	Planungskonzept für das Bauvorhaben 1a: Lageplan 1b: Ansichten
2	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“ (M 1:500)

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlagen 1) des Vorhabenträgers für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück „Bergstraße 147“ zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf dem Grundstück „Bergstraße 147“ (Flurstück Nummer 4789/27) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich „Bergstraße 147“. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
3. Der Ausschuss für Technik und Umwelt beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit einem auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlagen 1) erstellten Bebauungsplanvorentwurf.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister



ansicht ost

stabmattenzaun

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Entwurfspan



Dipl.Ing (FH) Michael Knapp
 Im Wörtel 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

EW

LPH

Planinhalt

Ansicht Ost

Gebäude-Einheit

4.1

Planart: IBI Nummer - Inhalt

4.1 VORABZUG

Index

Maßstab

. m

Normalhöhennull +/- 0.00 =

CAO - Projektname (intern)
21.02_3_MFH_Bergstrasse

Geändert
10.06.2021

Erstellt
SPS 12.04.2021

10.06.2021

Ausgabedatum
10.06.2021



ansicht nord



ansicht süd

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Entwurfsplan

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

Dipl.Ing (FH) Michael Knapp
 Im Wörtel 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
EW

LPN
 Gebäude-Einheit

Planinhalt
Ansicht Nord

4.2/ANRABZUG

Planart.: IBI Nummer - Inhalt

Erstellt
 SPS

Geändert
 12.04.2021

Geändert
 10.06.2021

Geändert
 CAD - Projektname (intern)
 21.02.3_MFH_Bergstrasse

Plnr. 31

Ausgabedatum
 10.06.2021

Maßstab

Normalhöhenmaß +/- 0.00 =
 . m



ansicht west

±0.00=109.20 ü.NN

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Entwurfsplan

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

Dipl.Ing (FH) Michael Knapp
 Im Wörtel 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
EW

LPH
 Gebäude-Einheit

Planinhalt
Ansicht West

Erstellt
 SPS

Geändert
 12.04.2021

Geändert
 10.06.2021

CAO - Projektname (intern)
 21.02_3_MFH_Bergstrasse

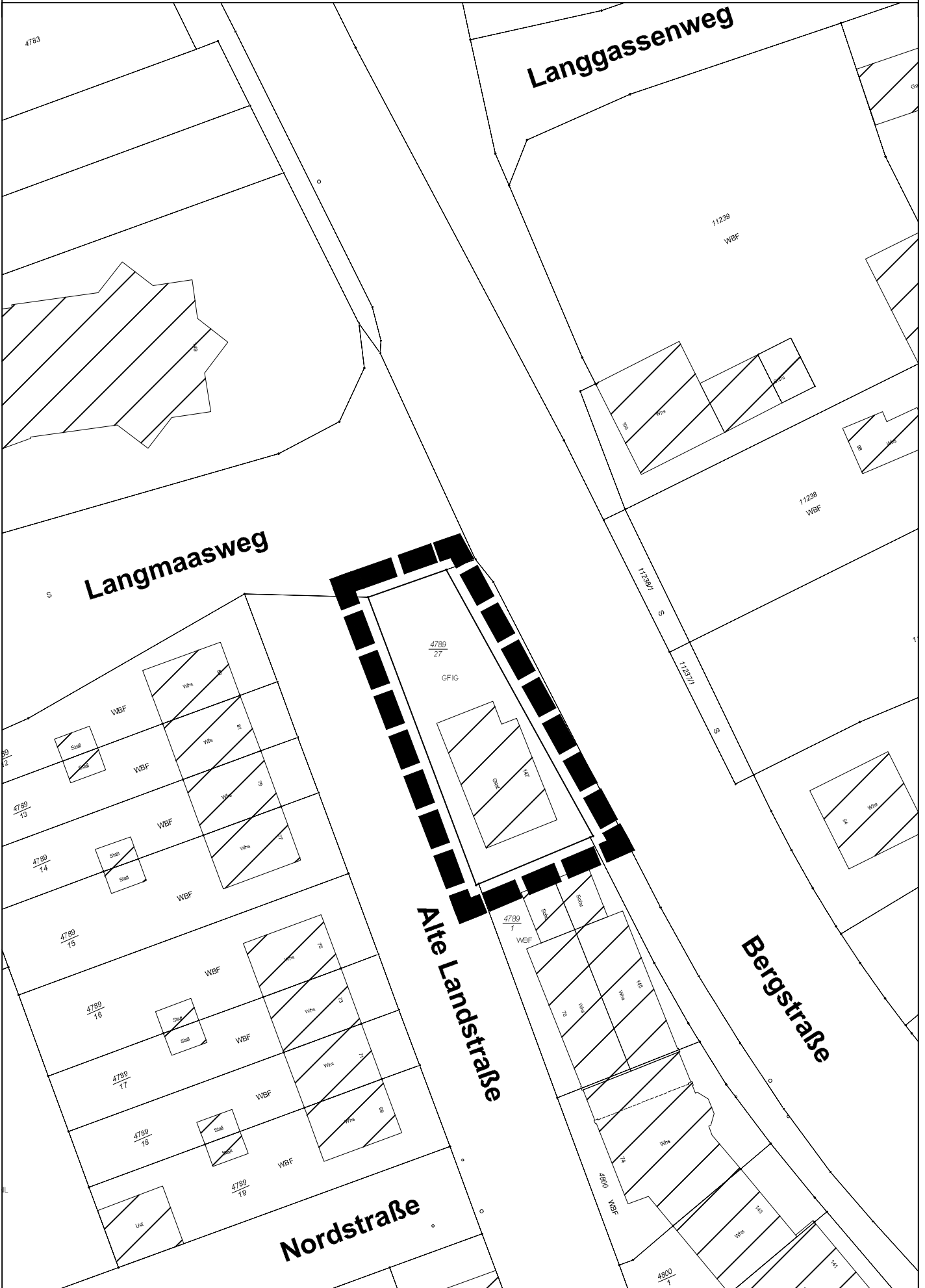
Plnr. 32

Ausgabedatum
 10.06.2021

Maßstab
4.3/ARABZUG
 Index

Normalhöhennull +/- 0.00 =
 . m

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/01-21 für den Bereich "Bergstraße 147"
(Maßstab 1:500)



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

097/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

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

Datum:

18.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule Weinheim
EDV-Installation

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule in Weinheim an die Firma Amend GmbH & Co. KG, Bergstr. 103, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 217.911,21 €.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 40
1 x Amt 65
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

ATUS/051/21 Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule

Beratungsgegenstand:

Durch den DigitalPakt Schule soll deutschlandweit die Leistungsfähigkeit der digitalen Bildungsinfrastruktur an Schulen gestärkt und die Grundlagen zum Erwerb von digitalen Kompetenzen an Schulen nachhaltig verbessert werden. Hierzu stellt der Bund im Zeitraum von 2019 bis 2024 Finanzhilfen zur Verfügung. Die Antragstellung erfolgt maßnahmenbezogen, sobald die voraussichtlichen Kosten feststehen. Für die Friedrich Grund- und Realschule kann die Antragstellung nach der Beauftragung zeitnah erfolgen. Auf die Stadt Weinheim entfallen Fördergelder in Höhe von bis zu 1.688.800 €. Der von der Stadt Weinheim zu erbringende Eigenanteil an den förderfähigen Kosten muss mindestens 20 % betragen.

Die Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung am 14.04.2021 (ATUS/051/21) bereits beschlossen und der Auftrag vergeben. Eine Sitzungsvorlage für die Vergabe der Digitalisierung für das Werner-Heisenberg-Gymnasium wird dem Gremium voraussichtlich im September 2021 vorgelegt. Für die Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule erhält der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung eine separate Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung.

Die vorliegende Beschlussvorlage hat die EDV-Installation zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule zum Gegenstand. Die ca. 34 Klassenzimmer der Friedrich Grund- und Realschule erhalten eine Datenverkabelung, Datenverteiler und Mediensäulen mit Netzwerkanschlüssen für die zukünftige digitale Lernkultur. Die Arbeiten für die EDV-Installation können nur in den Schulferien ausgeführt werden. Demnach ist geplant, gleich zu Beginn der Sommerferien am 29.07.2021 mit den EDV-Installationsarbeiten anzufangen. In Abstimmung mit der Schulleitung sollen diverse, nicht lärmintensive Arbeiten auch im laufenden Schulbetrieb bei einem sicheren und gefahrlosen Betrieb möglich sein. Die Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule sollte bis Anfang Januar 2022 abgeschlossen sein.

Zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie hat die Landesregierung Baden-Württemberg eine Verwaltungsvorschrift erlassen, in der die Wertgrenzen für z. B. eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb auf 1 Mio. € und eine Freihändige Vergabe auf 100.000 € erhöht wurden. Die Regelungen der Verwaltungsvorschrift sollen die Vergabe öffentlicher Aufträge und damit investive Maßnahmen angesichts des wirtschaftlichen Einbruchs infolge der Corona-Pandemie beschleunigen. Die Verwaltungsvorschrift tritt am 31.12.2021 außer Kraft.

Dementsprechend wurden die EDV-Installationsarbeiten gem. § 3a Abs. 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Die Angebotsaufforderung erfolgte am 03.05.2021. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form sowie über eine einfache E-Mail erhalten. Durch die einfache Übersendung der Unterlagen per E-Mail können auch Firmen die Vergabeunterlagen abrufen, die ggf. noch nicht auf der Vergabeplattform registriert sind. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submission fand am 27.05.2021 bei der Vergabestelle statt.

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden 11 Firmen aufgefordert innerhalb einer angemessenen Angebotsfrist ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben zwei Firmen rechtzeitig ein Angebot für die EDV-Installation zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule ab. Die Angebote gingen beide in Papierform ein.

Das Büro Techplan Brecht Ingenieurbüro für Elektrotechnik aus Mörlenbach-Bonsweier wurde mit der Planung zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule beauftragt. Dazu gehörten insbesondere die Erstellung einer Kostenberechnung für die EDV-Installationsarbeiten sowie die Bearbeitung des entsprechenden Leistungsverzeichnisses. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 235.000 € bzw. brutto 279.650 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro für Elektrotechnik Techplan Brecht die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Die Angebote wurden sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros für Elektrotechnik Techplan Brecht zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Amend GmbH & Co. KG, Weinheim	217.911,21
2	Bieter 1	250.224,48

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Ingenieurbüro für Elektrotechnik Techplan Brecht und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Amend GmbH & Co. KG aus Weinheim für die EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 217.911,21 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Im Haushaltsplan 2021 sind für das Haushaltsjahr 2021 ausreichend Mittel im Budget „Gebäudeunterhaltung“ für diese Maßnahme vorgesehen.

Für das Projekt Digitalisierung der Weinheimer Schulen werden Zuschussanträge aus dem DigitalPakt Schule bei der L-Bank gestellt. Wie bereits ausgeführt, entfallen auf die Stadt Weinheim Fördermittel in Höhe von 1.688.800 €, von denen die Stadt einen Eigenanteil von mindestens 20 %, dies entspricht 337.760 €, zu erbringen hat.

Der auf die Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule entfallende Zuschuss-Anteil wurde bereits unter dem Budget „Gebäudeunterhaltung“ eingeplant.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule in Weinheim an die Firma Amend GmbH & Co. KG, Bergstr. 103, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 217.911,21 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

098/21

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

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

Datum:

17.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule Weinheim
EDV-Installation

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule in Weinheim an die Firma Elektro Steidl, Mierendorffstr. 29, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 170.649,78 €.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 40
1 x Amt 65
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

ATUS/051/21 Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule

Beratungsgegenstand:

Durch den DigitalPakt Schule soll deutschlandweit die Leistungsfähigkeit der digitalen Bildungsinfrastruktur an Schulen gestärkt und die Grundlagen zum Erwerb von digitalen Kompetenzen an Schulen nachhaltig verbessert werden. Hierzu stellt der Bund im Zeitraum von 2019 bis 2024 Finanzhilfen zur Verfügung. Die Antragstellung erfolgt maßnahmenbezogen, sobald die voraussichtlichen Kosten feststehen. Für die Pestalozzi-Grundschule kann die Antragstellung nach der Beauftragung zeitnah erfolgen. Auf die Stadt Weinheim entfallen Fördergelder in Höhe von bis zu 1.688.800 €. Der von der Stadt Weinheim zu erbringende Eigenanteil an den förderfähigen Kosten muss mindestens 20 % betragen.

Die Digitalisierung der Dietrich-Bonhoeffer-Schule wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung am 14.04.2021 (ATUS/051/21) bereits beschlossen und der Auftrag vergeben. Eine Sitzungsvorlage für die Vergabe der Digitalisierung für das Werner-Heisenberg-Gymnasium wird dem Gremium voraussichtlich im September 2021 vorgelegt. Für die Digitalisierung der Friedrich Grund- und Realschule erhält der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung eine separate Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung.

Die vorliegende Beschlussvorlage hat die EDV-Installation zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule zum Gegenstand. Die ca. 25 Räume der Pestalozzi-Grundschule erhalten eine Datenverkabelung, Datenverteiler und Mediensäulen mit Netzwerkanschlüssen für die zukünftige digitale Lernkultur. Die Arbeiten für die EDV-Installation können nur in den Schulferien ausgeführt werden. Demnach ist geplant, gleich zu Beginn der Sommerferien am 29.07.2021 mit den EDV-Installationsarbeiten anzufangen. In Abstimmung mit der Schulleitung sollen diverse, nicht lärmintensive Arbeiten auch im laufenden Schulbetrieb bei einem sicheren und gefahrlosen Betrieb möglich sein. Die Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule sollte bis Anfang Januar 2022 abgeschlossen sein.

Zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie hat die Landesregierung Baden-Württemberg eine Verwaltungsvorschrift erlassen, in der die Wertgrenzen für z. B. eine Beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb auf 1 Mio. € und eine Freihändige Vergabe auf 100.000 € erhöht wurden. Die Regelungen der Verwaltungsvorschrift sollen die Vergabe öffentlicher Aufträge und damit investive Maßnahmen angesichts des wirtschaftlichen Einbruchs infolge der Corona-Pandemie beschleunigen. Die Verwaltungsvorschrift tritt am 31.12.2021 außer Kraft.

Dementsprechend wurden die EDV-Installationsarbeiten gem. § 3a Abs. 2 VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Die Angebotsaufforderung erfolgte am 28.04.2021. Die ausgewählten Bieter haben die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis über die Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar in elektronischer Form sowie über eine einfache E-Mail erhalten. Durch die einfache Übersendung der Unterlagen per E-Mail können auch Firmen die Vergabeunterlagen abrufen, die ggf. noch nicht auf der Vergabeplattform registriert sind. Die Bieter hatten die Möglichkeit ihr Angebot in elektronischer Form oder Papierform abzugeben. Die Submission fand am 27.05.2021 bei der Vergabestelle statt.

Im Rahmen der Beschränkten Ausschreibung wurden zehn Firmen aufgefordert innerhalb einer Angebotsfrist von 29 Kalendertagen ein Angebot abzugeben. Nach Ablauf der Angebotsfrist ging lediglich ein Angebot von der **Firma Elektro Steidl aus Weinheim** für die EDV-Installation zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule ein. Das Angebot schloss mit einer Angebotssumme in Höhe von **170.649,78 € brutto** ab.

Das Büro BISS Ingenieurgesellschaft Schacht und Schardt GmbH aus Kallstadt wurde mit der Planung zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule beauftragt. Dazu gehörten insbesondere die Erstellung einer Kostenberechnung für die EDV-Installationsarbeiten sowie die Bearbeitung des entsprechenden Leistungsverzeichnisses. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 120.000 € bzw. brutto 142.800 €. Des Weiteren nahm das Büro BISS Ingenieurgesellschaft Schacht und Schardt GmbH die Prüfung und Wertung des einzig eingegangenen Angebotes in erster Instanz vor und gab das geprüfte Angebot zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt der Stadt Weinheim ab.

Das Angebot wurde sodann nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt gem. § 16c VOB/A geprüft und gem. § 16d VOB/A gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabepfung des Büros BISS Ingenieurgesellschaft Schacht und Schardt GmbH zu.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung durch das Büro BISS Ingenieurgesellschaft Schacht und Schardt GmbH und das Rechnungsprüfungsamt hat die Firma Elektro Steidl aus Weinheim für die EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule mit einer Angebotssumme in Höhe von 170.649,78 € brutto ein wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Für die EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule in Weinheim stehen im Haushaltsjahr 2021 auf dem Investitionsauftrag I21100010110 Mittel in Höhe von rund 738.420 € zur Verfügung (150.000 € Ansatz und 588.420 € aufgrund der Ermächtigung nach § 21 Abs. 1 GemHVO (Ermächtigungsübertrag)).

Damit stehen für die Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule ausreichend Mittel zur Verfügung.

Für das Projekt Digitalisierung der Weinheimer Schulen werden Zuschussanträge aus dem DigitalPakt Schule bei der L-Bank gestellt. Wie bereits ausgeführt, entfallen auf die Stadt Weinheim Fördermittel in Höhe von bis zu 1.688.800 €, von denen die Stadt einen Eigenanteil von mindestens 20 %, dies entspricht 337.760 €, zu erbringen hat.

Der auf die Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule entfallende Zuschuss-Anteil wurde bereits auf dem Investitionsauftrag I21100010110 eingeplant (Ansatz 2021 und Ermächtigungsübertrag aus Vorjahr).

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von EDV-Installationsarbeiten zur Digitalisierung der Pestalozzi-Grundschule in Weinheim an die Firma Elektro Steidl, Mierendorffstr. 29, 69469 Weinheim für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 170.649,78 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Tiefbauamt

Geschäftszeichen:

66/uw

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

17.06.2021

Drucksache-Nr.

099/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Straßeninstandsetzungsarbeiten 2021 – akute Winterschäden / Kleinstaufbrüche

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt der nachträglichen Vergabe von Straßeninstandsetzungsarbeiten in der Gesamthöhe von aufgerundet 115.000 € brutto zu.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Amt 20
1 x Amt 14
1 x Amt 66

Bisherige Vorgänge:

Beschlussvorlage vom 29.03.2021

Beratungsgegenstand:

Auf Grund des allgemein schlechten Straßenzustands und der ungewöhnlich nassen und frostreichen Herbst- und Wintersaison 2020/21 haben sich die akuten Straßenschäden stark gehäuft. Insbesondere in stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen mit Bus- und Schwerlastverkehr haben sich verkehrsgefährdende Schlaglöcher durch die Frost-Tau-Wirkung gebildet, die nur noch grundhaft und in Teilen flächig zu reparieren sind. Auf Grund der Vielzahl der gravierenden Straßenschäden ist eine Sanierung bzw. fachgerechte Instandsetzung mit eigenem Personal und bereits beauftragten Unternehmen kurzfristig nicht zu realisieren.

Zur Akutschadensbehebung wurden Angebote von drei Fachfirmen auf Nachweis (Stundensätze, Fahrzeug-, Geräte- und Materialkosten) angefordert. Hierfür wurde fiktiv der Einsatz einer Reparaturkolonne mit vier Arbeitskräften, Bagger und Straßenfertiger für eine volle Arbeitswoche, sowie die Materialkosten (Asphalt, Schotter etc.) als Angebotsgrundlage angesetzt. Eine detaillierte Ausschreibung für Kleinstschäden in Asphaltbauweise war in der Kürze der Zeit nicht möglich und ist auch nicht zielführend.

Das wirtschaftlichste Angebot in Höhe **von 24.468,49 €/Woche brutto** wurde von der Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach vorgelegt.

Die Angebote der Bieter 2 (25.371,40 € brutto) und Bieter 3 (27.757,94 € brutto) bewegten sich in einem ähnlichen, marktüblichen Kostenrahmen.

Die angebotene Wochenpauschale der Firma Michael Gärtner wurde im Rahmen der Bewirtschaftungsbefugnis des Ersten Bürgermeisters beauftragt (blaue Beschlussvorlage).

Von der Firma Michael Gärtner wurden auf dieser Abrechnungsbasis Straßenreparatur- und Instandsetzungsarbeiten nach den Vorgaben des Fachamts im Zeitraum vom 22.03.2021 bis zum 30.04.2021 ausgeführt. In der Summe ergeben sich daraus ca. 90.000 € Stunden- und Gerätekosten, sowie ca. 25.000 € Materialkosten (Aufbruch und Wiedereinbau).

Der Großteil der Arbeiten fand im Gewerbegebiet Daimlerstraße / Draisstraße statt und setzte sich aus über 15 Einzelschadensstellen von 2 bis 150 m² zusammen. Im Fokus standen neben tiefen Schlaglöchern und flächigen Verwerfungen und Unebenheiten durch den Schwerlastverkehr, die Instandsetzung des parallel verlaufenden Rad- und Gehwegs. Als überregionale Radwegverbindung in Richtung Viernheim und Mannheim hat dieser Abschnitt im Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung. Das Beparken des Radwegs durch Lkw hatte dort zu dem nicht mehr tragbaren Schadensbild geführt.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die entstandenen Gesamtkosten in Höhe von gerundet 115.000 € brutto (Schlussrechnung ist noch in Prüfung) sind im Teilergebnishaushalt 7 unter der Kostenstelle 54105100 (Bereitstellung und Betrieb Gemeindestraßen) und dem Sachkonto 42120000 (Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens) eingeplant und stehen zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt der nachträglichen Vergabe von Straßeninstandsetzungsarbeiten in der Gesamthöhe von aufgerundet 115.000 € brutto zu.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Tiefbauamt

Geschäftszeichen:

66/SBU

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

22.06.2021

Drucksache-Nr.

104/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für das Schulzentrum West (Zweiburgenschule), inkl. Neubau der barrierefreien Bushaltestelle Birnenstraße

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Auftrages von Straßenbauarbeiten für die Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße und den Neubau der Bushaltestelle Birnenstraße an die Firma Michael Gärtner GmbH, Bahnhofplatz 6, 69412 Eberbach mit einer Angebotssumme in Höhe von 122.555,17 € brutto.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Im Zuge der Fertigstellung des Schulzentrums West beabsichtigt die Stadt Weinheim zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Schulkinder der neuen Schule umzusetzen. Dazu soll der Verkehrsknoten Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße (RNV) / Blumenstraße umgebaut werden. Neben dem Neubau einer barrierefreien Bushaltestelle (Ersatz des Provisoriums) wird ein zweiter Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) zur Querung der Breslauer Straße gebaut. Des Weiteren soll die Bahn-Querung (RNV) Einmündung Birnenstraße / Blumenstraße für den Fußgängerverkehr sicherer gestaltet werden (Herstellung von gepflasterten Aufstellflächen an den Schranken und Umgestaltung der Gehwege in der Blumenstraße).

Vorab wurden diese Maßnahmen in den Fachämtern (Amt für Stadtentwicklung, Verkehrsbehörde und Tiefbauamt) abgestimmt und in der Verkehrsbesprechung der Stadt Weinheim beschlossen. Die Straßenbauarbeiten sollen noch vor dem Schulbeginn 2021 fertig gestellt werden, um Bauarbeiten im Verkehrsbereich direkt vor der neuen Schule mit der halbseitigen Sperrung der Breslauer Straße und der Schließung des Bahnübergangs im laufenden Schulbetrieb zu vermeiden.

Da beim Umbau der RNV-Kreuzung Birnenstraße/Blumenstraße ein unmittelbarer Eingriff an der Gleisanlage erfolgt, verlangte die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH für die Freigabe der Arbeiten ein, von einem externen Fachbüro zu erstellendes Sicherheitsgutachten. Dies hatte für den Planungsprozess erhebliche Verzögerungen zur Folge, die eine öffentliche Ausschreibung der Straßenbauarbeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Sitzungstermine nicht realisierbar machten.

Leider sagte die bereits mit den Straßenbauarbeiten für die neue Zufahrt zum Schulzentrum West und zum Stadion beauftragte Baufirma die Ausführung dieser zusätzlichen Arbeiten ab. Die Anfrage des Tiefbauamtes an die Baufirma erfolgte auf der Basis der bereits beauftragten Einheitspreise als Massenmehrungsnachtrag.

Die Bauleistungen für die Umgestaltung des Verkehrsknotens wurden deshalb bei fünf Tiefbauunternehmen in Form eines Leistungsverzeichnisses unter Einhaltung einer angemessenen Frist abgefragt.

Die Angebotseröffnung fand am 21.06.2021 im Tiefbauamt statt. Drei Bieter hatten rechtzeitig ein Angebot abgegeben.

Das Ingenieurbüro E. Schulz aus Hirschberg wurde mit der Planung der Baumaßnahme sowie mit der Erstellung des Leistungsverzeichnisses beauftragt. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro E. Schulz die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt ab.

Die Angebote wurden anschließend nochmals durch das Rechnungsprüfungsamt geprüft und gewertet. Nach Prüfung und Wertung stimmte das Rechnungsprüfungsamt der Vergabeprüfung des Ingenieurbüros E. Schulz zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Michael Gärtner GmbH, Eberbach	122.555,17
2	Bieter 3	145.253,41
3	Bieter 1	209.950,93

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro E. Schulz aus Hirschberg und des Rechnungsprüfungsamtes ist für die o.g. Straßenbauarbeiten die Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach mit einer Angebotssumme von brutto 122.555,17 € der wirtschaftlichste Bieter.

Die Ausführung der Straßenbauarbeiten soll vom 12.07.2021 bis 27.08.2021 erfolgen.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die erforderlichen Mittel für die Auftragsvergabe stehen im Teilfinanzhaushalt 7 für das Haushaltsjahr 2021 unter dem Investitionsauftrag I54100102218 (Radwegführung, Fußgängerquerung Breslauer Straße) zur Verfügung.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Entwurfsplanung Straßenbau Bereich Birnenstraße, Stand: 27.05.2021

Beschlussantrag:









Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe des Auftrages von Straßenbauarbeiten für die Umgestaltung des Verkehrsknotens Breslauer Straße / Bahnübergang Birnenstraße / Blumenstraße und den Neubau der Bushaltestelle Birnenstraße an die Firma Michael Gärtner GmbH, Bahnhofsplatz 6, 69412 Eberbach mit einer Angebotssumme in Höhe von 122.555,17 € brutto.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister



Lageplan Straßenbau :

-  Straßenbau Bestand
-  Straßenbau Planung
-  Straßenbau Achse Planung
-  Straßenbau Asphalt Planung
-  Straßenbau Betonsteinpflaster anthrazit Parkplätze Planung
-  Straßenbau Betonsteinpflaster grau Gehwege Planung
-  SE - Straßeneinlauf Planung
-  Straßenbeleuchtung Planung

Die tatsächliche Lage der dargestellten Objekte kann von den Planangaben abweichen.
Vor der Aufnahme von Bauarbeiten im Bereich von dargestellten Leitungen oder Haltungen muss durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen z.B. Suchschlitze, Anschlussprüfungen im Gebäude o.a., die tatsächliche Lage der Leitungen oder Haltungen festgestellt werden.

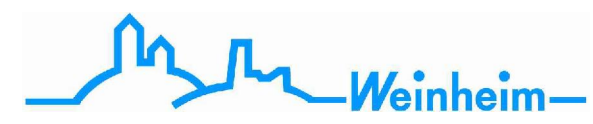
Nr.:	Art der Änderung	Datum	Zeichen
7			
6			
5			
4			
3			
2			
1			

Planer:



SCHULZ Ingenieurbüro
Beratung - Planung - Bauleitung
Beethovenstraße 6, 69493 Hirschberg
Tel. 06201/5072-41 Fax 06201/5072-14
E-Mail: mail@ib-eschulz.de

Auftraggeber: **Stadt Weinheim**

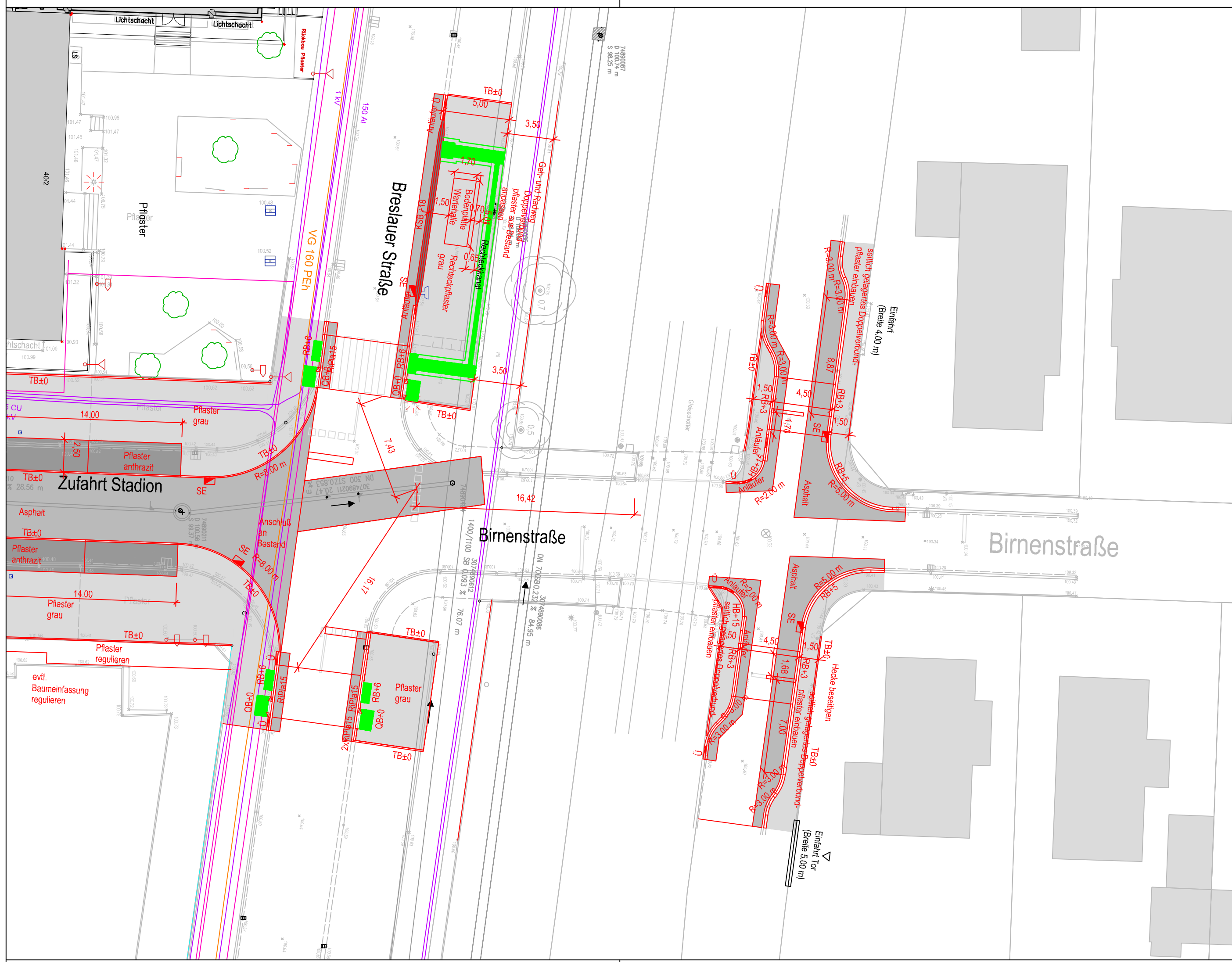


Projekt: **Außenanlage Schulzentrum West**

Straßenbau
Gestaltungsplan - Bereich Birnenstraße

Entwurfsplanung	bearb.: Rell	Stand-Aktuell	Blatt Nr.	Maßstab
	gez.: Rell			
	gepr.:			
Datum: 27.05.2021	Pr. Nr.: 075.024	001	6.2	1:250

Prad: T:\Weinheim-Stadt\Projekt\075.024_STR_Aussenanlagen_Schulzentrum West\CAD\Ausführungsplanung\Lagepläne_u_Details\Lagepläne
Datei: 010_PLA_STR_Aussenanlagen_Schulzentrum_West.dwg
Layout: 6_2_PLG_250
Plotdatum: Donnerstag, 27. Mai 2021
Bemerkung 1:
Bemerkung 2:



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

65/TB-SZW

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

24.06.2021

Drucksache-Nr.

106/21

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim

Hier: Vergabe von Bodenbelagsarbeiten nach Kündigung der Fa. Holschbach an die Fa. Weinberger

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung nimmt die fristlose Kündigung gegenüber der Firma Holschbach GmbH vom 26.5.21 für die Bodenbelagsarbeiten zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe der Restarbeiten bei den Bodenbelagsarbeiten für das Schulzentrum Weststadt an die Firma Weinberger GmbH, Mannheim. Die noch offenen Arbeiten führen zu einem Gesamtauftrag in Höhe von **141.290,66 €** brutto.

Verteiler:

1 x Protokollzeitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Ämter 14, 20, 40
3 x Amt 65

Bisherige Vorgänge:

GR/093/12 DBS-Grundschule als Ganztageschule ab dem Schuljahr 2013/2014

GR/094/12 Schulentwicklung Weststadt – Stand des Moderationsprozesses

HA/016/12 Schulentwicklung Weststadt – weiteres Vorgehen (Vorberatung)

HA/017/12 Aufhebung der Karrillon-Werkrealschule Weinheim und Zusammenlegung mit der Dietrich-Bonhoeffer-Werkrealschule Weinheim (Vorberatung)

GR/105/12 Schulentwicklung Weststadt – weiteres Vorgehen

GR/106/12 Aufhebung der Karrillon-Werkrealschule Weinheim und Zusammenlegung mit der Dietrich-Bonhoeffer-Werkrealschule Weinheim

HA/064/13 und GR/064/13 Schulentwicklung Weststadt (Schul- und Kulturzentrum)
Auftragsvergabe Machbarkeitsstudie

GR/187/14 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Durchführung eines Architektenwettbewerbs

GR/140/15 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Auslobung und Durchführung eines Architektenwettbewerbs

GR/131/16 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Auswahl des Architekturbüros unter den Preisträgern des Architektenwettbewerbs

GR/041/17 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Auswahl der Fachplaner unter den Teilnehmern der VgV-Verfahren

GR/062/17 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Vergabe der Projektsteuerungsleistung nach EU-Verfahren gemäß Vergabeverordnung (VgV)

GR/063/17 Schul- und Kulturzentrum Weststadt, hier: Auswahl des Planungsbüros für die Freianlagen unter den Preisträgern des Architektenwettbewerbs

GR/133/17 Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim, hier: Genehmigung Gesamtkostenrahmen und Entwurf bei Kosteneinhaltung

GR/067/18 Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim, hier: Beauftragung Abbrucharbeiten und Bedingungen Vergabeblock 1

GR/142/18 Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim, hier: Vergabe VB I bei Kosteneinhaltung

GR/007/19 Neubau Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle in Weinheim, hier: Vergabe VB I mit Budgetkostenerhöhung auf 25,2 Mio.

Beratungsgegenstand:

1. Aktueller Stand des Neubaus Schulzentrum Weststadt (SZW) mit 3-Fach-Halle

Die Arbeiten befinden sich größtenteils kurz vor der Fertigstellung. Allerdings gab es bei den Bodenbelagsarbeiten erhebliche Probleme mit der bisher beauftragten Firma, die im Rahmen eines offenen EU-weiten Ausschreibungsverfahrens beauftragt wurde. Eine Zusammenarbeit bis zum Projektende war aus diversen Gründen nicht möglich und wurde daher in Abstimmung mit der Verwaltungsspitze gekündigt. Die Bodenbelagsarbeiten sind aufgrund des oben beschriebenen Sachverhalts bereits erheblich in Verzug geraten und die termingerechte Fertigstellung gefährdet.

Hinsichtlich der Dringlichkeit in Bezug auf den anstehenden Umzug der Schulen und dem baldigen Schulbeginn konnte keine erneute Ausschreibung durchgeführt werden. Es wurde auf einen als zuverlässig bekannten Bieter der ursprünglichen Ausschreibung zurückgegriffen.

Seitens der Firma Weinberger wurde verbindlich erklärt, dass sie zu ihren Angebotspreisen weiterhin stehe und mit den Arbeiten kurzfristig beginnen könne. Die Massen der noch zu verlegenden Flächen wurden vom Architekturbüro ermittelt und liegen in Summe bei ca. 1.100 m². Das vom Architekturbüro auf die aktuellen Massen angepasste Angebot ist Basis für die Beauftragung. In den hier genannten Kosten sind nur die Restarbeiten erfasst – keine Mängelbeseitigung.

Alternativen:

Keine, da die Schule bezogen und zum neuen Schuljahr in Betrieb gehen muss. Eventuelle Stillstandszeiten sind im augenblicklichen Stadium des Projektes aus finanziellen und organisatorischen Gründen nicht hinnehmbar und führen zu Behinderungen bei anderen Gewerken und damit zu Folge- bzw. Mehrkosten

Finanzielle Auswirkung:

Für das Schulzentrum Weststadt sind im Haushaltsplan 2021 auf den Investitionsaufträgen I21100101110 – Schulgebäude und I42410101120 – Sporthalle Haushaltsansätze in Höhe von insgesamt 4.039.212 € veranschlagt. Der Haushaltsansatz auf dem Investitionsauftrag I21100101110 ist mit einem Sperrvermerk in Höhe von 250.000 € versehen.

Der vorliegende Auftrag liegt innerhalb des genehmigten Gesamtbudgets. Die Freigabe des Auftrags ist für die Umsetzung der Maßnahme zwingend erforderlich.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung nimmt die fristlose Kündigung gegenüber der Firma Holschbach GmbH vom 26.5.21 für die Bodenbelagsarbeiten zur Kenntnis.

2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe der Restarbeiten bei den Bodenbelagsarbeiten für das Schulzentrum Weststadt an die Firma Weinberger GmbH, Mannheim. Die noch offenen Arbeiten führen zu einem Gesamtauftrag in Höhe von **141.290,66 €** brutto.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung

Drucksache-Nr.

100/21

Geschäftszeichen:

66/TO

Beteiligte Ämter:

**Baubetriebshof
Rechnungsprüfungsamt
Tiefbauamt**

Datum:

21.06.2021

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	07.07.2021

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

Betreff:

Ersatzbeschaffung eines Kanalsaug- und Spülfahrzeuges als Gebrauchtfahrzeug.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Ersatzbeschaffung eines Kanalsaug- und Spülfahrzeuges als Gebrauchtfahrzeug zum Höchsteinkaufspreis von 350.000.- EUR brutto, zzgl. eines Marktpuffers von 35.000.- EUR brutto. Der Betriebsleiter, Erster Bürgermeister Dr. Fetzner wird ermächtigt, den Auftrag zum Fahrzeugkauf zu erteilen. Der ATUS wird darüber unverzüglich informiert.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 60
1 x Amt 66
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Der Betrieb des vorhandenen Kanalsaug- und Spülfahrzeugs wurde wegen mangelnder Ersatzteilversorgung für Antrieb und Fahrgestell eingestellt. Das Fahrzeug wurde erstmals 1993 vom Abwasserzweckverband Heidelberg zugelassen und war im Jahr 2013 eine Gebrauchtanschaffung durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung. Der Eigenbetrieb wird bei der Erkundung der Marktlage für ein Gebrauchtfahrzeug vom Baubetriebshof unterstützt. Hierfür wurden folgende Spezifikationen angesetzt:

An das Fahrgestell: Dreiachser- Fahrzeug, lenkbare Hinterachse, Gesamtgewicht 26 Tonnen, Abgasnorm mind. Euro V, Automatikgetriebe, Heck- und Rückfahrkamera, mit ca. 300 KW Leistung.

An die Ausstattung: Wasserrückgewinner für den Spülbetrieb, Fassungsvermögen Saugbetrieb 10 cbm, Hochdruck- und Vakuumpumpe, Kombinationsausleger für Saug- und Spülschlauch incl. Ausleuchtung des Heckumfeldes, Schlauchhaspel mind. 250 m Länge, Düsenausstattung für Spülung von Nennweiten 200 bis 1400 mm.

Es soll ein Fahrzeug gefunden werden, das nicht mehr als sieben bis fünf Betriebsjahre nach Erstzulassung hat.

Das Fahrzeug wird neben der Kanalreinigung an sich für noch folgende Arbeiten eingesetzt: Reinigung der Pumpwerke und Rückhaltebecken, Geröllfänge der Gebirgswege, Rechen vor den Bachverdolungen, Sandfänge vor Versickerungsanlagen, Löschwasserteiche, Brunnenanlagen, Straßenreinigung nach Starkregen und zahlreiche weitere Kleineinsätze. Weiterhin kam das Fahrzeug auch für den Verband für Grünschnittkompostierung und für den Landgrabenverband zum Einsatz. Insbesondere die Spül- und Reinigungsarbeiten nach Starkregenereignissen und anderen Unwetterlagen sind nicht planbar und müssen ohne Vorlaufzeit gewährleistet werden (Unterstützung der Einsatzkräfte der Feuerwehr).

Alternativen:

Alternativ kommt die Anschaffung eines Neu- oder Leasingfahrzeugs in Frage.

Die Lieferzeiten bei Neufahrzeugen liegen derzeit bei ca. 1,5 Jahren. Eine öffentliche Ausschreibung, getrennt nach Fahrgestell und Ausrüstung vorausgehend, bedarf eines zusätzlichen Zeitfensters von ca. sechs Monaten. Ein vergleichbares Neufahrzeug liegt bei ca. 525.000.- EUR brutto.

Leasing-Angebote von Neufahrzeugen liegen bei ca. 2.200.- EUR/Woche brutto, also im Jahr bei 114.478.- EUR. Damit ist bei einem Leasingvertrag von drei Jahren Laufzeit schon fast der Mittelansatz von 350.000 EUR erreicht. Fazit: Bis zur Lieferung eines Neufahrzeugs vergehen zwei Jahre, der Abschluss eines Leasingvertrages wird für die langzeitige Nutzungsabsicht unwirtschaftlich.

Es verbleibt noch die Alternative der Fremdvergabe für die Reinigungsleistungen in Form einer Ausschreibung. In diesem Fall wird ein Vertrag über einen vorher fest definierten Leistungsumfang innerhalb eines festgelegten Zeitraums abgeschlossen. Die Erfahrung vor Anschaffung des ersten gebrauchten Spülfahrzeugs hatte jedoch gezeigt, dass die Auftragnehmer immer mehr selbst bestimmen wollten wann und wo sie reinigen. In den Fällen nach Starkregen oder anderer besonderer Einsätze waren die Auftragnehmer für einen Einsatz in Weinheim nicht bzw. nicht zeitnah zu bekommen. Mit den Preisen der Privatwirtschaft, welche die Reinigungsfahrzeuge nach solchen Ereignissen anfordern, kann eine öffentliche Ausschreibung nicht konkurrieren. Bei einer Fremdvergabe ist dennoch ein Mitarbeiter damit beschäftigt das Fremdpersonal einzuweisen, die Leistung zu kontrollieren und im Kanalkataster zu dokumentieren.

Der Baubetriebshof verfügt über eigenes Personal, das solch ein Fahrzeug bedienen kann und umfassende Kenntnisse über Kanalreinigungstechnik hat.

Finanzielle Auswirkung:

Der Baubetriebshof hat sich nach Genehmigung des Wirtschaftsplans auf dem Markt erkundigt. Es gibt ein begrenztes Angebot von Gebrauchtfahrzeugen mit der gewünschten Spezifikation. Diese lagen jedoch manchmal über der eigenen Preisvorstellung oder waren schnell vergriffen. Auf dem Markt ist allgemein eine kurze Standzeit solcher Gebrauchtfahrzeuge zu bemerken, da die Marktverfügbarkeit überschaubar ist. Die Zeitspanne von Angebot und Kaufentscheidung ist wesentlich kürzer als die zur Verfügung stehende Zeit für eine Beschlussvorlage auf ein gezieltes Fahrzeug.

Der Eigenbetrieb möchte, um kurzfristig handlungsfähig zu sein und in diesem Wirtschaftsjahr zu einem Kaufabschluss zu kommen, hiermit den Weg des sogenannten Vorratsbeschlusses wählen. Die Marktlage hat gezeigt, dass es Angebote von Fahrzeugen im Rahmen der genehmigten Mitteln gibt, jedoch durch zu ergänzende Ausrüstung auch darüber liegen kann. Es wird daher vorgeschlagen, zusätzlich zu den genehmigten Mitteln einen Marktpuffer von zehn Prozent ($350.000.- \text{ EUR} * 0,10 = 35.000.- \text{ EUR}$) einzuplanen. Bei einem konkreten Angebot ist durch den kaufmännischen Betriebsteil die Deckung aus nicht verbrauchten/benötigten Mitteln anderer Projekte zu prüfen und zu bestätigen.

Gemäß den Empfehlungen der Fachverbände wie der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) Merkblatt M174 –Betriebsaufwand für die Kanalisation-, ist für die Große Kreisstadt Weinheim mit ihren 254 Netzkilometern Kanal, 24 Betriebsanlagen und über 6.000 Schachtbauwerken ein eigenes Kanalreinigungsfahrzeug vollständig ausgelastet. Mit den neu zu erschließenden Gebieten Allmendäcker, dem alten GRN-Areal Viernheimer Straße, den Gewerbegebieten Bergstraße/Langmaasweg und Hintere Mult kommen weitere 4 Netzkilometer sowie zwei Betriebsanlagen hinzu.

Der Verkauf des zu ersetzenden Fahrzeugs (Baujahr 1993) erbrachte einen Erlös von 9.700.- EUR.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Ersatzbeschaffung eines Kanalsaug- und Spülfahrzeugs als Gebrauchtfahrzeug zum Höchsteinkaufspreis von 350.000.- EUR brutto, zzgl. eines Marktpuffers von 35.000.- EUR brutto. Der Betriebsleiter, Erster Bürgermeister Dr. Fetzner wird ermächtigt, den Auftrag zum Fahrzeugkauf zu erteilen. Der ATUS wird darüber unverzüglich informiert.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister