

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

004/65 - I 01 - dbk/bho/vog
Datum: 08.07.2020

Informationsunterlagen

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

am 15. Juli 2020, 19:00 Uhr,

in der Stadthalle Weinheim, Birkenauer Talstraße 1

Tagesordnung

- 1 Entwicklung des westlichen Teils des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ - weiteres Vorgehen für die Entwicklung der Bereiche Johann-Sebastian-Bach-Förderschul-Areal und Bauhof sowie des Bereichs dazwischen**
075/20
- 2 Bebauungsplan Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
081/20
- 3 Bau Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt in Weinheim-Sulzbach**
082/20
- 4 Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf dem Friedhof Weinheim**
Ausschreibungen im ersten Vergabepaket
083/20
- 5 Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim - Höhnerbrücke - Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten**
084/20

6 Anfragen

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Der Sitzungsort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die nächstgelegenen Haltestellen sind: "Hermannshof" (Buslinien 632/632A, 633, 634), "Hexenturm" (Buslinien 681, 682) und "OEG-Bahnhof" (RNV-Linie 5). Für die Rückfahrt bestehen auch Fahrtmöglichkeiten mit dem Ruftaxi.

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

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-MH

Drucksache-Nr.

075/20

Beteiligte Ämter:

Amt für Bildung und Sport

Amt für Immobilienwirtschaft

Stadtkämmerei

Datum:

24.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	15.07.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.07.2020

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

Betreff:

Entwicklung des westlichen Teils des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof,, - weiteres Vorgehen für die Entwicklung der Bereiche Johann-Sebastian-Bach-Förderschul-Areal und Bauhof sowie des Bereichs dazwischen

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die in der Vorlage dargelegten Vorschläge zum weiteren Vorgehen

- für die Entwicklung des Johann-Sebastian-Bach-Förderschul-Areals (aufgrund der Interimsnutzung zur Kinderbetreuung keine Umnutzung des Geländes im Rahmen des Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets, keine vorgezogene Entwicklung von Teilbereichen)
- und für die Entwicklung im Bereich des Bauhofs (keine Verlagerung im Rahmen des Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets).

Für den Bereich zwischen JSBS-Areal und Bauhof stimmt der Gemeinderat dem von der Verwaltung dargelegten weiteren Vorgehen mit den noch zu erledigenden Prüfungen zu.

Verteiler:

- 1 x Protokollzweitschrift
- 1 x Dez. II
- 1 x Amt 20, 40, 65
- 1 x Amt 61 z.d.A.

Bisherige Vorgänge:

- ATU/087/13 Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Vorbereitung der Erweiterung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“
- GR/195/13 Schulentwicklung Weststadt; Bau eines Schul- und Kulturzentrums, Ergebnisse der Machbarkeitsstudie
- GR/050/14 Ausweisung des Gebiets „Westlich Hauptbahnhof“ als Sanierungsgebiet
- GR/141/14 Erlass der Richtlinien zur Förderung von privaten Objektsanierungen
- GR/008/15 Teilprojekt Nachnutzung GRN-Areal, Ergebnisse des Planungsworkshops und Zustimmung zum weiteren Vorgehen und Beteiligung der Öffentlichkeit und des Gemeinderats im Sanierungsverfahren
- GR/036/16 Erneuter Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren

Beratungsgegenstand:

1. Ausgangssituation

Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Vorbereitung der Erweiterung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Am Hauptbahnhof“ beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgten zwischen Juli und Oktober 2013. Der Ergebnisbericht machte deutlich, dass im begutachteten Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorlagen.

Auf Grund dieser Sachlage hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ in seiner Sitzung am 19.03.2014 beschlossen. Die Satzung wurde schließlich am 31.10.2014 öffentlich bekannt gemacht und ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zum 16.03.2016 wurde vom Gemeinderat der Stadt Weinheim die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ erneut beschlossen. Die mit der Satzung verfolgten Ziele blieben gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 19.03.2014 unverändert bestehen.

Eines dieser Ziele, so festgehalten im Stadtentwicklungskonzept zum Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“, stellt die weitere städtebauliche Entwicklung des südwestlichen Teilbereichs des Sanierungsgebiets - im Wesentlichen die Grundstücke westlich der Fichtestraße - dar. Unter dem Handlungsschwerpunkt „Neues Wohnen an der Fichtestraße“ wird im Ergebnisbericht ausgeführt, dass sich unter der Maßgabe des Wegfalls der Schulnutzung (Johann-Sebastian-Bach-Schule [JSBS]) sowie einer Einbeziehung der derzeit

unbebauten Grundstücksteile für diesen Teilbereich mittelfristig die Möglichkeit der Ausbildung eines neuen Wohnbereichs (lt. Sanierungsziel „gemischtes Wohnen“) und damit der Stärkung der angrenzenden Wohnnutzungen anbiete. Auf Grund der baulichen Mängel wird von einem Abriss der JSBS im Ergebnisbericht ausgegangen. (vgl. Vorbereitende Untersuchungen „Am Hauptbahnhof - Erweiterung“; Ergebnisbericht - Oktober 2013 und Ergänzung 2016, S.94). Der Umstand des Wegfalls der Schulnutzung resultiert aus einem vorangegangenen Gemeinderatsbeschluss hinsichtlich der weiteren Schulentwicklung in Weinheims Weststadt aus dem Jahr 2013. Dieser ermöglicht erst eine städtebauliche Entwicklung des Areals wie im Ergebnisbericht dargelegt. Der Beschluss sieht im Wesentlichen die Aufgabe der beiden Schulstandorte Albert-Schweitzer-Schule und Johann-Sebastian-Bach-Schule sowie eine Zusammenführung der beiden Schulen am Standort des Rolf-Engelbrecht-Hauses vor.

Neben der Entwicklung des beschriebenen Teilbereichs werden im Ergebnisbericht weiterhin der derzeitige Standort des städtischen Bauhofs und dessen weitere, langfristige Zukunft thematisiert. Auf Grund der zentralen Lage sowie der großen Fläche wurde dem Bauhof bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet ein entsprechendes Entwicklungspotential attestiert. Laut dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ist betreutes Wohnen ergänzt um eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen auf dem Gelände denkbar. Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurde im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen hierzu festgehalten, dass eine zweiteilige Prüfung hinsichtlich der weiteren Perspektive des Bauhofs erfolgen solle. Zunächst sei zu überprüfen, ob der Bauhof nicht in eine vorrangig für Gewerbe geeignete Lage verlegt werden könne. Käme eine Verlagerung nicht in Frage, so sei gemäß Ergebnisbericht „angesichts des heute großen Flächenumgriffs des Bauhofs in zentraler Lage eine konsequente Flächenreduzierung/-optimierung herbeizuführen.“ (vgl. Vorbereitende Untersuchungen „Am Hauptbahnhof - Erweiterung“; Ergebnisbericht - Oktober 2013 und Ergänzung 2016, S. 77).

Die Entwicklung der Flächen zwischen den beiden Bausteinen „Johann-Sebastian-Bach-Schule-Areal“ und „Bauhof-Areal“ stellt ein weiteres Puzzleteil im Rahmen des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ dar und rundet die Quartiersentwicklung in diesem Bereich ab. Laut Ergebnisbericht sei eine mittelfristige Entwicklung zu Wohnzwecken in diesem Areal denkbar (vgl. Vorbereitende Untersuchungen „Am Hauptbahnhof - Erweiterung“; Ergebnisbericht - Oktober 2013 und Ergänzung 2016, S. 76).

Gemäß der Beschlussvorlage vom 19.03.2014 zur Ausweisung des Gebiets „Westlich Hauptbahnhof“ sollen die drei genannten Ziele allerdings erst dann verfolgt werden, sobald andere, für das Gebiet priorisierte Maßnahmen/Ziele angestoßen bzw. abgeschlossen wurden (u. a. Umbau und Umnutzung der Karrison-Schule (in 2014/2015), Neubau der KiTa Freudenberg (in 2014), S-Bahn-gerechter Umbau des Hauptbahnhofs (bis 2018) sowie Umnutzung des heutigen GRN-Areals (dauert noch an)). Mit dem erfolgten oder bald zu erwartendem Abschluss der in Klammern angeführten Projekte rücken nun die drei beschriebenen Bausteine „Johann-Sebastian-Bach-Schule-Areal, „Bauhof-Areal“ sowie die verbleibende, im Eigentum der Baugenossenschaft stehende Restfläche zwischen den beiden Arealen - entsprechend den Ausführungen der Beschlussvorlage aus 2014 - in den Fokus der weiteren Betrachtung der Verwaltung (vgl. Abbildung 1).



Abb. 1: Verortung der verschiedenen Bausteine im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ (gestrichelte Abgrenzung)

Für die Frage des künftigen Umgangs mit dem JSBS-Areal basierten die 2014 getroffenen Festlegungen des Sanierungskonzepts auf einer vorangegangenen dezidierten Beschlussfassung des Gemeinderats zur Schulentwicklung im Bereich der Weststadt (GR/195/13). Der im Zuge der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2013 zugestimmten Beschlussformel (37 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen) hinsichtlich der weiteren Schulentwicklung im Bereich der Weststadt lautete wie folgt:

„Der Gemeinderat beschließt das Schul- und Kulturzentrum in Weinheims Weststadt mit Aufgabe der Schulstandorte an der Albert-Schweitzer-Schule und der Johann-Sebastian-Bach-Schule und die Zusammenführung beider Schulen am Standort des Rolf-Engelbrecht-Hauses unter Einbeziehung des Rolf-Engelbrecht-Hauses, frühere Variante „2 GS + 1FS Variante A plus“.“

Mit Beschluss des Sanierungskonzepts ging weiterhin die Aufgabe für die Verwaltung einher, die stets sich ändernden Rahmenbedingungen in Gesellschaft und Stadt zu beobachten und in den weiteren Planungen - im Speziellen im Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ -

entsprechend zu berücksichtigen. Dies umfasst auch die Betrachtung der Kinder- und Schülerzahlen, um diese adäquat in Relation zu Ansprüchen/Bedarfen in den Weinheimer Kitas/Grundschulen zu stellen. Das für das Sanierungsgebiet zuständige Amt für Stadtentwicklung hat hier von Beginn an das Amt für Bildung und Sport (Amt 40) gebeten, durch die Entwicklung des Sanierungsgebiets mit einer maximal denkbaren Mehrung an Wohneinheiten auftretende Zusatzbedarfe an Einrichtungen frühzeitig aufzuzeigen, um entsprechende Flächen zu realisieren. Die Aussagen von Amt 40 mit Untermauerung externer Bedarfsstudien zur Kinderbetreuungs- und Schulsituation für die geplante Entwicklung des Sanierungsgebiets lauten wie folgt:

- Kein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Sanierungsgebiet selbst, der über das bestehende Angebot der dort gelegenen Einrichtung Pustebume hinausgeht. Die heute zum Teil mit gebietsexternen Kindern belegte Einrichtung könne mit Aufsiedlung des Sanierungsgebiets in der Belegung umgestellt werden auf die Kinder, die dann aus der unmittelbaren Nachbarschaft kommen. Für das Gebiet selbst ergibt sich dann eine ausreichende Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen.
- Der durch die Aufsiedlung des Sanierungsgebiets entstehende Anstieg der Zahl der Grundschul Kinder im Gebiet kann durch den auch heute schon gemäß der bestehenden Schulbezirksgrenzen zuständigen Standort „Pestalozzi-Grundschule“ aufgenommen werden. Gegebenenfalls sind Anpassungen der jetzigen Schulbezirksgrenzen erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung ist somit der Erhalt der Johann-Sebastian-Bach-Schule als zusätzlicher Grundschulstandort nicht erforderlich.

Einzelne Fraktionen des Gemeinderats haben in der Vergangenheit artikuliert, dass sie beim Thema Grundschule abweichend von den dargelegten Einschätzungen gerne eine neue Grundschuleinrichtung im Sanierungsgebiet etablieren würden. Unabhängig davon ergibt sich beim Thema Kinderbetreuung für die nächsten Jahre ein vorübergehendes gesamtstädtisches Unterbringungsproblem, das nach Einschätzung der Verwaltung am besten am Standort JSBS gelöst werden kann.

Unter diesen zusätzlichen Überlegungen wurde für diesen westlichen Teil des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ durch die Verwaltung eingehend geprüft, wie eine sinnvolle und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung der drei genannten Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“ aussehen könnte.

2. JSBS-Areal

Um der Kindergartenbedarfsplanung in den kommenden Jahren in der Stadt Weinheim gerecht werden zu können, möchte die Verwaltung durch den Gemeinderat beschließen lassen, dass die Johann-Sebastian-Bach-Schule nach Umzug der Schule in das neue Schulzentrum Weststadt (SZW) vorübergehend für mindestens fünf Jahre als 5-gruppige Kindertagesstätte genutzt wird. Hierdurch erhofft sich die Verwaltung, den vorübergehend steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können (siehe Beschlussvorlage Amt 40 für die Gemeinderatssitzung am 22.07.2020; Beschlussantrag 1).

Die übergangsweise Nutzung der JSBS als Kindertagesstätte für mindestens fünf Jahre (erforderlich sind das Verwaltungsgebäude sowie die Pavillons I und II der JSBS) hat für die weitere städtebauliche Entwicklung des Quartiers unmittelbar zur Folge, dass eine zügige Konversion auf dem Areal - entsprechend der aktuellen Beschlusslage zum Sanierungskonzept - im Rahmen des bis Mitte der 2020er Jahre reichenden Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ nicht mehr sinnvoll möglich ist.

Diesen Umstand hat das Amt für Stadtentwicklung zum Anlass genommen zu prüfen, ob a) die Bestandsgebäude der JSBS sowie dessen Umfeld eine langfristige, städtebauliche Perspektive in der jetzigen Form aufweisen und ob b) eine kurz- bis mittelfristige Teilentwicklung des Grundstücks, auf dem die JSBS derzeit steht, aus städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar erscheint.

A) Langfristige Perspektive der Bestandsgebäude:

Aus verwaltungsinternen Recherchen geht hervor, dass in den vergangenen Jahrzehnten zwar einzelne Modernisierungsmaßnahmen an der JSBS durchgeführt wurden. Um das Gebäude langfristig und über eine Interimszeit von 5-10 Jahren hinaus nutzen zu können, sind jedoch weitere umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Im Speziellen müssten das Dach erneuert, eine energetische Sanierung der Außenhülle des Gesamtkomplexes durchgeführt, im Bereich Pavillon III neue Lichtschächte eingebaut und der feuchte Sockelbereich aufgegraben und trockengelegt werden.

Unter funktionalen Gesichtspunkten wird eine fortführende Nutzung weiterhin dadurch erschwert, dass die funktionale Ausrichtung des Gebäudes sehr spezifisch ist. Der bisherige Grundriss eignet sich bspw. nur bedingt zu Wohnzwecken, da die jeweiligen Pavillons sehr lang gezogen und über die jeweiligen Flure nur eine einseitige Erschließung erfolgt, sodass erhebliche Nebenflächen bestehen.

Weiterhin ist der spezifische Gebäudegrundriss in Bezug auf energetische Aspekte negativ zu bewerten. Auf Grund der an den Gängen nur einseitig angelegten Klassenzimmern und der fingerartigen Baustruktur (ähnlich einem Heizkörper) ergibt sich eine sehr schlechte energetische Ausgangslage, die auch dann erhalten bleibt, wenn eine Sanierung der Hülle vorgenommen würde.

Eine weitergehende Nutzung von Gebäude und Umfeld wird aber auch aus stadtplanerischen Gesichtspunkten - unabhängig vom Gebäudezustand - als sehr fragwürdig erachtet, weil die derzeitige bauliche Struktur eine sehr ungünstige Ausnutzung des Grundstücks darstellt und im Widerspruch zum großen Nutzungspotential der Fläche steht.

Das ca. 10.000 m² große Grundstück ist aktuell etwa zur Hälfte versiegelt, allerdings werden nur rund 2.000 m² durch Gebäude überdeckt. Ca. 3.000 m² werden als Pausenhof, Stellplatzflächen oder Zuwegungen genutzt.

Aus der sich hieraus ergebenden GRZ I von 0,2 (nur 20% der Grundstücksfläche sind mit Gebäuden überbaut) und der meist eingeschossigen Bauweise der JSBS ergibt sich im Folgenden eine - für die Lage des Areals - extrem unterdurchschnittliche Ausnutzung des Grundstücks und somit eine sehr geringe Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/02-16 für den Bereich „Viernheimer Straße/Fichtestraße“, der eine geordnete Entwicklung des nahegelegenen „GRN-Areals“ steuern soll, ermöglichen im Wesentlichen eine GRZ von 0,4 und eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen. Würde man ungefähr diese Rahmendaten auf das JSBS-Gelände in seiner guten Lage an der Wormser Straße übertagen, wird deutlich, dass die Eignung des Grundstücks ungefähr die sechs bis achtfache Nutzfläche (Geschossfläche) zulassen würde, wie sie derzeit im Bestand auf dem JSBS-Gelände vorzufinden ist.

Im Umkehrschluss hat dies weiterhin zur Folge, dass im Falle einer Umnutzung auf der JSBS-Fläche eine relativ hohe Anzahl an Wohneinheiten realisierbar wäre. Selbst wenn man nur eine 3-4 geschossige Bebauung erwägen würde und notwendige Flächen für Erschließung und Außenbereiche abzieht, ließen sich auf dem Gelände mind. 100 Wohneinheiten à 80 m² auf dem Gelände realisieren (gemäß dem allgemeinen städtischen

Richtlinien 20% davon als sozial orientierter Wohnungsbau). Damit wird - wie auch schon bei der Zieldefinition für das Sanierungsgebiet - deutlich, welches Innentwicklungspotential hier in guter Lage vorhanden ist.

Selbst wenn man städtische Einrichtungen künftig dauerhaft auf dem Grundstück unterbringen wollte, wird es in den allermeisten Nutzungsfällen sinnvoll sein, diese in zeitgemäß kompakter Form sowie in einer auch energetisch zeitgemäßen Gebäudestruktur und damit genau gegenteilig zum Bestandsgebäude auf der Fläche oder einer Teilfläche des Grundstücks zu platzieren, sofern sie sich nicht ohnehin nur auf das Verwaltungsgebäude an der Fichtestraße beschränken, das sich möglicherweise am ehesten für einen dauerhaften Erhalt anbietet. Auf den für eine städtische Einrichtung nicht genutzten Flächenteilen ließe sich dann Wohnen oder ähnliche Nutzungen unterbringen. Dabei sind natürlich vielfältige Wohnformen wünschenswert, auch und gerade flexiblere Wohnformen für das Alter, oder auch Einrichtungen für die Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen. Mit der Errichtung solcher Nutzungen könnten die laut Kreispflegeplanung noch bestehenden Unterdeckungen auch in der vollstationären bzw. teilstationären Pflege verringert werden. Ein möglicher Standort für eine moderne und integrierte Pflegeeinrichtung wurde in den bisherigen Planungen des Sanierungsgebietes von der Verwaltung eher direkt an der Wormser Straße gesehen, als etwa auf den inneren Flächen des GRN-Areals.

Fazit:

Die Eignung von Grundstück und Gebäuden für eine Interimsnutzung von weiteren 5-10 Jahren nach Aufgabe der Förderschulnutzung im Gebäude, ist aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Allerdings ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, die bestehenden Gebäudestrukturen in ihrer jetzigen Form und unter dem mittelfristig entstehenden erheblichen Sanierungsaufwand dauerhaft auf dem Grundstück zu erhalten. Dies begründet sich vor allem durch die niedrige Nutzfläche der Gebäude im Verhältnis zur demgegenüber hohen Inanspruchnahme von Grundfläche durch die Bestandsgebäude. Das Innenentwicklungspotential der Fläche liegt um ein Vielfaches höher, sodass selbst bei dauerhafter Unterbringung städtischer Nutzungen auf dem Grundstück in den meisten Fällen eine Loslösung vom alten Gebäudebestand geboten sein wird.

B) Kurz- bis mittelfristige Entwicklung von Teilstücken des JSBS-Grundstücks:

Da eine langfristige Perspektive für die Gebäude in seiner jetzigen Form aus Sicht der Verwaltung nicht gesehen wird, hat die Verwaltung geprüft, ob es Sinn macht, ungenutzte Flächen des Grundstücks sowie weitere ggfls. frei werdende Flächen (Rückbau von Pavillon III sowie der Sporthalle) bereits zu entwickeln, solange noch Teile der JSBS für die übergangsweise Kinderbetreuung genutzt werden.

Eine Entwicklung von Teilflächen wird aus Sicht des Amts für Stadtentwicklung grundsätzlich als nicht zielführend erachtet. Dies lässt sich u. a. wie folgt begründen:

Ein wesentlicher Aspekt, der bei einer Teilentwicklung betrachtet werden sollte, ist der zeitliche Rahmen. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass eine Teilentwicklung - ähnlich einer „normalen“ Planung eines Wohngebiets - den fast identischen Verfahrens- und Planungsschritten bedarf. Diese würden in jedem Fall ein städtebauliches Wettbewerbs- und Auswahlverfahren sowie ein Bebauungsplanverfahren umfassen. Für beide Schritte ist von einem Zeitrahmen von zwei Jahren auszugehen. Sofern dann noch Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen sind, ist weitere Zeit von mitunter gut einem Jahr

erforderlich, ehe die Hochbaumaßnahmen durchgeführt werden können. Allein deshalb stellt sich die Frage, ob eine Entwicklung nicht ganzheitlich im Anschluss an die übergangsweise Nutzung der JSBS stattfinden sollte.

Dies vor allem deshalb, weil nach ersten Prinzipskizzen durch das Amt für Stadtentwicklung deutlich wurde, dass bei Erhalt der JSBS in seiner jetzigen Form nur vergleichsweise wenige Wohneinheiten realisiert werden können. Auch mit einem durch die Verwaltung diskutierten Abriss von Sporthalle und/oder Pavillon III entstünden keine sinnvollen Flächenzuschnitte, die städtebaulich und unter ökologischen Gesichtspunkten vertretbar wären, weil die L-förmige Fläche in Seiten- und Hinterlage zum Bestandsgebäude und der Wormser Straße sowohl ungünstig geschnitten ist als auch ungünstig liegt. Doppelt erschlossene Grundstücke wären nicht vollständig zu vermeiden (vgl. Abbildung 2).

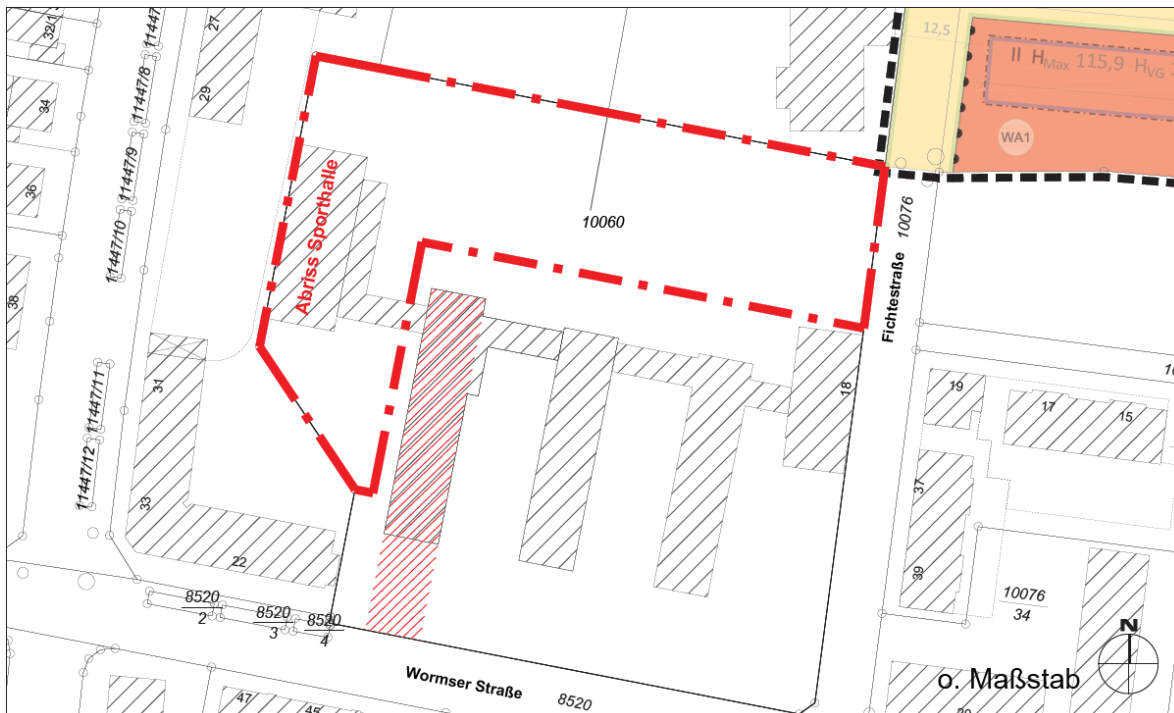


Abb. 2: Möglicher Flächenzuschnitt bei Abriss der Sporthalle (Strich-Punkt-Linie)

Gerade dieser Erschließungsaufwand ist besonders kritisch zu hinterfragen, vor allem dann, wenn er in Teilen bei einer Gesamtentwicklung des Grundstücks nicht erforderlich wäre. Dieser von der Stadt oder dem künftigen Investor zu tätige Aufwand schmälert die möglichen Grundstückserlöse der Stadt bei einer Teillösung erheblich. Bei einer zeitlichen Differenz von z.B. nur 5 bis 8 Jahren steht das nach Einschätzung der Verwaltung in keinem vernünftigen Verhältnis zueinander. Auch sind mit einer Teilentwicklung städtebauliche Lösungen, die eine Überplanung der Fläche aus einem Guss erfordern, nicht mehr möglich. Aber auch für eventuelle anderslautende Zielrichtungen und Bedarfe der Stadt an diesem Standort, die sich erst in ein paar Jahren ergeben könnten, wären durch Umsetzung einer entsprechenden Teilentwicklung dann nur noch die eingeschränkten Spielräume auf der verbleibenden Restfläche vorhanden.

In der Folge bedeutet dies zwar, dass sich die avisierten Grundstückserlöse für diese Fläche im Ganzen und nicht nur in Teilen in die Zukunft verschieben. Immerhin aber wird das dann zwingende Herausfallen der Entwicklung aus dem sanierungsrechtlichen Kontext bei der Erzielung von möglichen Grundstückserlösen je nach Marktlage ein erheblicher Vorteil sein können, weil die Stadt dann nicht mehr an die strengen Vorschriften des Sanierungsrechts und der hierin preislich festgelegten Konditionen gebunden ist.

Aus fachlicher Sicht kann die Verwaltung - unter Berücksichtigung genannter Gründe - eine Entwicklung von Teilstücken des JSBS-Grundstücks daher nicht empfehlen.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung macht es unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn, ungenutzte Teilflächen sowie weitere ggfls. frei werdende Teilflächen vorzeitig zu entwickeln und entsprechenden Nachnutzungen bereits vor einer möglichen Gesamtentwicklung des Areals zuzuführen. Dies hat auch den Vorteil, dass zum heutigen Zeitpunkt noch keine endgültige Festlegung für den weiteren Umgang mit der Gesamtfläche und dem Gebäudebestand erfolgen muss, denn dies wird in jedem Fall nicht zuletzt auch davon abhängen, ob und welche städtischen Einrichtungen langfristig auf dem Grundstück erwünscht sind.

3. Bauhof-Areal

Bei Betrachtung des zweiten großen Entwicklungsbausteins, dem „Bauhof-Areal“, wurden entsprechend der derzeitigen Beschlusslage zum Sanierungskonzept zwei mögliche Entwicklungsansätze für die weitere Zukunft des Bauhofs-Areals geprüft: zum einen eine vollständige Verlagerung des Bauhofs und zum anderen eine konsequente Optimierung der Flächen unter Beibehaltung des aktuellen Standorts.

Im Vorlauf der Betrachtung der beiden möglichen Entwicklungsoptionen legt die Verwaltung einige zur Entscheidungsfindung wesentliche Parameter des Bauhofs kurz dar.

Die Bausubstanz der Gebäude des Bauhofs geht im Wesentlichen auf das Jahr 1898 zurück. Erst nach Ende der Nutzung als Schlachthof im Jahr 1986 wurden das Gelände sowie die Gebäude sukzessive bis 1991 als Baubetriebshof umgenutzt und erweitert. In Umbau und Erweiterung der Gebäude investierte die Stadt damals mehr als 4 Mio. Euro.

Zur Feststellung, ob eine sanierungsrechtliche Substanzwertentschädigung bei der Verlagerung des Bauhofs in Anspruch genommen werden kann, hat die Stadt ein unabhängiges Wertgutachten erstellen lassen. Die Gutachterin attestiert den einzelnen Gebäuden im Allgemeinen einen normalen und gepflegten Zustand; offensichtliche Bauschäden konnten keine festgestellt werden. Es wird von einer Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren für den Bauhof ausgegangen.

A) Vollständige Verlagerung des Bauhofs:

Zur Beantwortung der Frage, ob eine vollständige Verlagerung des ca. 1,8 ha großen Bauhofs sinnvoll erscheint, sind neben den bereits dargelegten Rahmenbedingungen (u. a. baulicher Zustand und Restnutzungsdauer) zum Bauhof immobilienpezifische sowie wirtschaftliche Aspekte zu betrachten und zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf eine externe Verlagerung des Bauhofs muss zunächst die Frage der Flächenverfügbarkeit gestellt werden. Gemäß verwaltungsinterner Rücksprache erscheint für Weinheim eine Grundstücksgröße von mindestens ca. 9.000 m² realistisch, um alle für den Betriebsablauf notwendigen Einrichtungen unterbringen zu können. Eine Verfügbarkeit von entsprechend dimensionierten Flächen ist aktuell einzig in den Baugebieten „Bergstraße/Langmaasweg“ sowie „Hintere Mulf“ denkbar, denn sie verfügen über Flächen dieser Größenordnung. Dabei würde ein neuer Bauhof natürlich Flächen beanspruchen, die für einen Verkauf für ca. 170 €/m² nicht mehr zur Verfügung stehen, sodass auf mindestens gut 1,5 Mio. € an Einnahmen durch Grundstückserlöse verzichtet werden müsste.

Würde man auf einer entsprechenden Fläche einen neuen Bauhof errichten, so geht die Verwaltung von einem Mindestbudget von gut 4 Mio. € aus. Dieses wurde abgeleitet aus vergleichbar dimensionierten Neubauten von Bauhöfen der jüngeren Vergangenheit an anderen Orten. Je nach besonderen Anforderungen sind aber auch erkennbar darüber liegende Baukosten nicht ausgeschlossen.

Im Gegenzug wären Einnahmen zu erwarten, wenn die Stadt das heutige Bauhofgrundstück für eine ökonomisch höherwertigere Nutzung verkaufen würde. Im sanierungsrechtlichen Rahmen ist für das ca. 18.000 m² große Bauhofgrundstück der mögliche Erlös auf den gutachterlich festgestellten Endwert von maximal 260 €/m² (Zone 9, Alternative C), also ca. 4.680.000 €, beschränkt. Wird zum Endwert verkauft, ist allerdings zu berücksichtigen, dass dann in diesem Betrag bereits der vom Erwerber zu entrichtende Ausgleichs- bzw. Ablösebetrag von rund 734.000 € enthalten ist. Dieser darf nicht von der Stadt als Verkäufer der Fläche vereinnahmt werden, sondern muss im Sanierungshaushalt als sanierungsbedingte Einnahme verbucht werden. Hinzu kommen noch Abrisskosten, an der die Stadt aufgrund der Förderfähigkeit nur 40% der Kosten zu tragen hätte. Maßgebend allerdings ist die Frage der möglichen Substanzwertentschädigung. Bei letzterer wird bei einem im Sanierungsgebiet zu verlagernden Betrieb der Restwert der Gebäude zum Zeitpunkt der Betriebsverlagerung ermittelt, von dem dann von Bund und Land 60% als Förderbetrag zur Verfügung gestellt werden. Denn die Durchführung der Sanierungsmaßnahme verhindert in diesem Fall, dass die Gebäude vom Betrieb „zu Ende genutzt“ werden können. Das Regierungspräsidium hatte der Stadt jedoch signalisiert, dass die Anwendung dieser allgemeinen Förderregelung für kommunale Betriebe nicht ohne Weiteres gelte und eine Ausnahmeentscheidung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erforderlich sei. Schon bei Einleitung des Sanierungsverfahrens ging die Verwaltung davon aus, dass die Höhe und Gewährung einer möglichen Substanzwertentschädigung entscheidend dafür sein wird, ob eine Kompletterverlagerung des Bauhofs wirtschaftlich als vertretbar eingeschätzt wird oder nicht. Grundlage ist in jedem Fall eine externe, gutachterliche Ermittlung des Gebäudewertes. Das im letzten Jahr von der Verwaltung beauftragtes Wertgutachten ergab, dass die Gebäude trotz der hohen damaligen Investitionskosten derzeit einen Wert von ca. 450.000 € haben. Dieser Wert wäre dann für den Zeitpunkt der Bauhofverlagerung fortzuschreiben. Das Gutachten ist hierbei nicht zu beanstanden, wie die Verwaltung ob des niedrigen Wertes nochmals verifizieren ließ. Somit könnte nach heutigen Erkenntnissen für die bestehenden Gebäude eine Substanzwertentschädigung in Höhe von maximal ca. 270.000 € eingefordert werden. Dies ist im Verhältnis zu den hohen, einstmals angefallenen Investitionskosten nur ein marginaler Beitrag, der weit hinter den ursprünglichen überschlägigen Erwartungen zurückbleibt.

Demnach ginge eine Bauhofverlagerung nach Schätzungen der Verwaltung mit einem erkennbar siebenstelligen Minusbetrag einher, der diese Option aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar erscheinen lässt. Wenn allerdings in ca. 20 Jahren oder später die Notwendigkeit auf die Stadt zukommt, in den jetzigen Gebäudebestand wieder umfassend investieren zu müssen, wird sich die Frage nach einer möglichen Verlagerung wahrscheinlich wieder stellen. Denn dann müsste ggf. überlegt werden, ob man noch einmal in die Altbauten auf dem jetzigen Grundstück oder alternativ in Neubauten an anderer Stelle investieren möchte.

Fazit:

Die Verwaltung kommt auf Grund der dargelegten Punkte zur Einschätzung, dass eine vollständige Verlagerung des Bauhofs - insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen Aspekte - aktuell nicht sinnvoll erscheint.

B) Flächenoptimierung unter Beibehaltung des aktuellen Standorts:

Da aus Sicht der Verwaltung eine Verlagerung des Bauhofs zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Frage kommt, wurde weitergehend geprüft, wie eine etwaige Flächenoptimierung unter Beibehaltung des aktuellen Standorts aussehen könnte.

Das Amt für Stadtentwicklung hat in diesem Zusammenhang mit der derzeitigen Bauhofleitung mögliche Optimierungsmöglichkeiten in einem ersten Schritt unverbindlich besprochen. Aus den Gesprächen ging hervor, dass eine Optimierung grundsätzlich nur im Bereich der südlichen Flächen des Bauhofs denkbar wäre. Dies am ehesten für die heute nicht mit Gebäuden bebauten Flächen, auf denen sich zwei Silos sowie verschiedene Lagerstätten für unterschiedliche Abfälle und Baumaterialien befinden, aber möglicherweise auch für die bestehende Abstell- und Waschhalle, wenngleich dies besondere Schwierigkeiten aufwerfen würde. Aktuell prüft die Bauhofleitung die Möglichkeiten von Flächeneinsparungen, Synergien und die Umorganisation der vorhandenen Nutzungen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.

Für die Stadtentwicklung ist diese Prüfung von hohem Interesse, weil der maximal denkbare Flächenumfang, der möglicherweise freigezogen werden könnte (siehe Abbildung 4 - schraffierte Fläche), einen sehr guten Spielraum für eine städtebauliche Entwicklung darstellt, insbesondere in Zusammenhang mit dem bisher ungenutzten südwestlichen Nachbargrundstück. Dass in jedem Fall ein Teil des möglichen städtischen Grundstückserlöses für die freigezogenen Flächen für die Umorganisationen auf dem Bauhofareal aufgewendet werden muss, ist aus Sicht der Stadt unstrittig. Die Prüfergebnisse werden zeigen, in welchem Umfang dies erforderlich ist. Dies beinhaltet ausdrücklich auch die Möglichkeit, dass aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus eine entsprechende Freizehung von Bauhofflächen nicht vertretbar oder umsetzbar ist und damit die nachstehend in Kapitel 4 dargelegten Entwicklungsüberlegungen für diesen Bereich in dieser Form und diesem Umfang nicht umsetzbar sind.

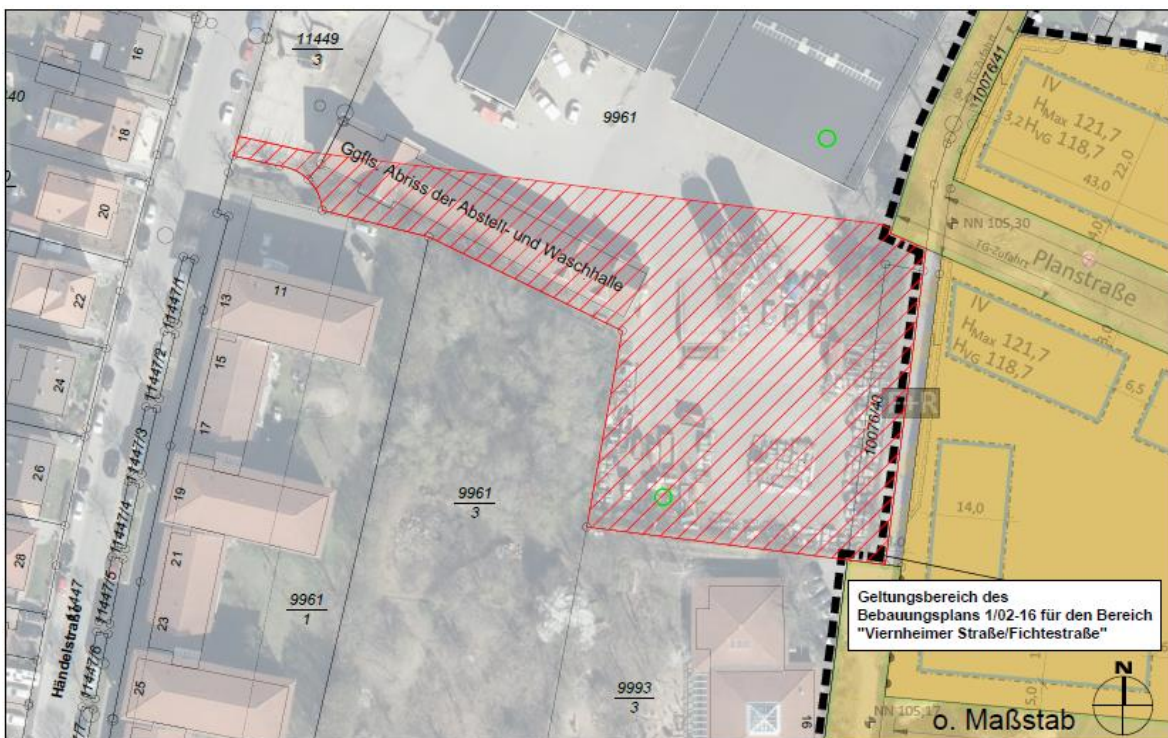


Abb. 3: Mögliche Flächenverkleinerung des Bauhofs (schraffiert)

Fazit:

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass im südlichen Bereich eine gewisse Verkleinerung und eine damit einhergehende Umstrukturierung des Bauhofs aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich denkbar erscheint. Die genaue Prüfung der Möglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit wird zeigen, was hier möglich ist.

4. Gelände zwischen JSBS-Areal und Bauhof-Areal

Aufgrund dieser denkbaren Verkleinerung des Bauhof-Areals im südlichen Bereich hat das Amt für Stadtentwicklung Überlegungen angestellt, ob und was sich mit den maximal ergebenden Flächenspielfräumen zwischen einer mittelfristig am Standort verbleibenden Nutzung auf dem JSBS-Areal und dem flächenoptimierten Bauhof möglich ist, also ob die entsprechenden Flächen städtebaulich sinnvoll entwickelt werden könnten.

Im Ergebnis hat das Fachamt die nachfolgende grobe erste Planungs idee entwickelt:



Abb. 4: Mögliche Planungen zur Entwicklung der Flächen zwischen den JSBS-Areal und dem Bauhof-Areal

Im Wesentlichen ist eine Entwicklung von Fläche 1a [ca. 4.200 m²] und Fläche 1b [ca. 3.100 m²] zu Wohnzwecken denkbar. Unter Annahme einer GRZ von 0,4 sowie einer 3-4-geschossigen Bebauung könnten auf Fläche 1a mindestens 50 bis 60 Wohneinheiten und auf Fläche 1b mindestens 35 bis 45 Wohneinheiten realisiert werden.

Pro Wohneinheit wurde eine durchschnittliche Größe von 80 m² angesetzt; 20 % sozial orientierter Wohnungsbau sind vorgesehen. Das Amt für Stadtentwicklung möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die dargestellten Bautypologien und Gebäudestellungen zunächst nur dazu dienen sollen, einen ersten Eindruck einer möglichen Bebauung zu erhalten.

Die Planung erstreckt sich auf Flächen der Stadt Weinheim (Flst. Nrn. 9961, 10076/40 sowie 11449/3) sowie der Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G. (Flst. Nrn. 9961/1 und 9961/3). Alle in der dargestellten Planung städtischen (Teil-)Flächen werden derzeit noch durch den Bauhof genutzt. Weitere Grundstücksflächen werden nicht beansprucht.

Stellplätze, die mit einer entsprechenden Nutzung notwendig werden, sollen unterirdisch realisiert werden. Ist für Fläche 1b eine eigenständige Tiefgarage vorgesehen, so ist für Fläche 1a vorstellbar, auf die bestehende Tiefgarage der Gebäude an der Händelstraße (auch hier ist die Baugenossenschaft Eigentümerin) zurückzugreifen und diese von West nach Ost auszudehnen bzw. auszubauen. Dieser Lösungsansatz würde keine Erschließung über eine eigene Straßenverkehrsfläche zum Erreichen der jeweiligen Grundstücke erfordern.

Mit dem Anlegen zweier öffentlicher Fußwege (Fläche 2a und 2b) soll die interne, fußläufige Erschließung gesichert werden. Die beiden Wege dienen sowohl der Erschließung der neuen Wohngebäude (Flächen 1a und 1b) als auch der Verknüpfung von Händelstraße und GRN-Areal (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1/02-16). Bei entsprechender Dimensionierung können die Fußwege (im Speziellen Fläche 2b) auch als Zuwegung für Rettungskräfte dienen; ein Anschluss an das JSBS- bzw. Bauhof-Areal ist grundsätzlich denkbar. Die vorgestellte Wegeführung dient auch dazu, dass die möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt ungenutzten Bausteine „JSBS-Areal“ sowie „Bauhof-Areal“ sinnvoll verknüpft werden können. Die ca. 90 m² große Fläche 3, die als Grünstreifen angelegt werden soll, trennt den Bauhof und die neue Wohnlage optisch voneinander, andererseits ist der Grünstreifen gleichzeitig Grundstücksgrenze zwischen Bauhof und öffentlichem Fußweg/Wohngebiet.

Mit der Entwicklung dieses Bereichs wäre es möglich, jene un- oder mindergenutzten Flächen, die vor allem in Form der Freilager und Abfalllagerung die Qualität des sich in Veränderung befindlichen Gebiets negativ beeinflussen würden, in eine stabile und sinnvolle Richtung zu entwickeln. Eine Bebauung auf den mgw. freigezogenen Flächen des Bauhofs würde an der Fichtestraße ein passendes Gegenüber zur Neubebauung des GRN-Areals entstehen lassen, während der Blick aus der Neubebauung auf die benachbarten Freiflächen des Bauhofs kritisch zu sehen ist, jedenfalls deutlich kritischer als auf die größeren Hallengebäude weiter nördlich. Dass die Nähe aus urbanem Wohnen und Bauhof an sich funktionieren kann, zeigen bereits die immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen aus dem Planverfahren zum GRN-Areal.

Ohne Aufwand für eine eigene Kfz-Erschließung und als eigener, stabiler Baustein zwischen Händelstraße und Fichtestraße wäre diese Entwicklung unabhängig von der möglichen Beibehaltung wie auch einer späteren Umnutzung der nördlich und südlich direkt angrenzenden Bereiche JSBS und Bauhof, möglich und damit aus Sicht der Verwaltung in besonderer Weise sinnvoll.

Fazit:

Die bislang un- oder mindergenutzte Fläche zwischen „JSBS-Areal“ und verkleinertem Bauhof ließe sich tatsächlich unabhängig von einem südlichen und/oder nördlichen Baustein ohne eigene öffentliche Kfz-Erschließung städtebaulich sinnvoll entwickeln.

Die mögliche Umsetzung der Planungsidee hängt im Wesentlichen jedoch davon ab, welche Flächen des Bauhofes für eine Gebietsentwicklung miteinbezogen werden können.

Ist eine mittelfristige Entwicklung der Flächen zwischen JSBS- und Bauhof-Areal entsprechend den vorgestellten Planungen denkbar, so sind, neben der Konkretisierung der Optimierungsmöglichkeiten für den Bauhof und einer genauen wirtschaftlichen Betrachtung, natürlich auch weiterführende Gespräche zwischen Verwaltung und der Baugenossenschaft 1911 Weinheim e.G., als Grundstückseigentümer der in der Planung einbezogenen Grundstücke, zu führen.

Weiteres Vorgehen:

Wenn der Gemeinderat dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen beim JSBS-Areal und dem Bauhofgelände zustimmt, kommt es in beiden Bereichen im Rahmen des Durchführungszeitraums der aktuellen Sanierungsmaßnahme „Westlich Hauptbahnhof“ nicht zu einer entsprechenden großräumigen Umnutzung. Die Verwaltung wird dann prüfen, ob eine Herausnahme des entsprechenden Teilbereichs aus dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets erfolgen kann. Weiterhin wird dem Gemeinderat das Ergebnis der weiteren Überlegungen zur möglichen Entwicklung des mittleren Bereichs wie unter 4. dargestellt in Abhängigkeit des Prüfergebnisses zum Bauhofgelände zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Alternativen:

Die Alternativen ergeben sich im Wesentlichen aus den obigen Ausführungen. Sollte eine kurz- bis mittelfristige Weiternutzung des JSBS-Geländes zur Kinderbetreuung nicht gewünscht sein, kann am bisherigen Sanierungsziel für das Gelände festgehalten werden. Sofern beim Bauhof der Gemeinderat bereit wäre, erhebliche Kosten und Kostenrisiken bereits zum jetzigen Zeitpunkt für eine Verlagerung auf sich zu nehmen, kann auch hier eine Umnutzung des Geländes geplant werden. Die Lage zwischen diesen beiden Arealen könnte entgegen den ersten Überlegungen der Verwaltung weiterhin ungenutzt oder mindergenutzt bleiben oder der Bereich könnte in eine andere Richtung als die von der Verwaltung vorgeschlagene entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkung:

In der Mittelfristigen Finanzplanung sind für das Haushaltsjahr 2023 durch den geplanten Verkauf des Grundstückes „Johann-Sebastian-Bach Förderschule“ Einnahmen in Höhe von 1.900.000 € vorgesehen. Durch die Umbaumaßnahme und die damit verbundene Weiternutzung der JSBS für ca. 5-10 Jahre können die geplanten Verkaufserlöse in Höhe von 1.900.000 € in diesem Zeitraum nicht erzielt werden (vgl. Beschlussvorlage Amt 40 für die Gemeinderatssitzung am 22.07.2020; Kapitel „Finanzielle Auswirkungen“). Erfolgt ein Teil- oder Gesamtverkauf der Flächen zu einem dann deutlich späteren Zeitpunkt, sind diese erneut in die Mittelfristige Finanzplanung einzustellen.

Mit der Entwicklung des mittleren Bereichs zwischen JSBS-Areal und Bauhof würden städtische Grundstückserlöse für den durch eine Flächenoptimierung des Bauhofes frei werdenden Teilbereichs entstehen, die sich aber um die Kosten der Umorganisation auf dem Bauhofgelände reduzieren.

Hierzu können nähere Ausführungen aber erst gemacht werden, wenn die entsprechenden Prüfungen abgeschlossen sind. Dies wird Gegenstand einer eigenen Vorlage für den Gemeinderat sein.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Beschlussvorlage „Nutzung der Johann-Sebastian-Bach-Schule als Kindergartenstandort“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die in der Vorlage dargelegten Vorschläge zum weiteren Vorgehen

- für die Entwicklung des Johann-Sebastian-Bach-Förderschul-Areals (aufgrund der Interimsnutzung zur Kinderbetreuung keine Umnutzung des Geländes im Rahmen des Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets, keine vorgezogene Entwicklung von Teilbereichen)
- und für die Entwicklung im Bereich des Bauhofs (keine Verlagerung im Rahmen des Durchführungszeitraums des Sanierungsgebiets).

Für den Bereich zwischen JSBS-Areal und Bauhof stimmt der Gemeinderat dem von der Verwaltung dargelegten weiteren Vorgehen mit den noch zu erledigenden Prüfungen zu.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Bildung und Sport

Drucksache-Nr.

074/20

Geschäftszeichen:

40 - Hal

Beteiligte Ämter:

Amt für Immobilienwirtschaft
Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung
Amt für Stadtentwicklung
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei

Datum:

16.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Kinder- und Jugendbeirat	Ö	Vorschlag	08.07.2020
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	22.07.2020

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

Betreff:

Nutzung der Johann-Sebastian-Bach-Schule als Kindergartenstandort

Beschlussantrag:

siehe Seite 8

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
je 1 x Ämter 14, 20, 61, 65, 67
1 x Amt 40

Bisherige Vorgänge:

SD-Nr. 032/18, SD-Nr. 031/18, SD-Nr. 032/19, SD-Nr. 148/19, SD-Nr. 036/20

Beratungsgegenstand:

Die Kindergartenbedarfsplanung 2020/2021 zeigt, dass im nächsten Kindergartenjahr die Plätze für Ü3-Kinder nicht ausreichen werden, um den Bedarf zu decken. Bis 30.06.2021 fehlen 77 Plätze. Der Fehlbestand ist zu einem großen Teil auf die Vorverlegung des Einschulungstichtags zurückzuführen. In der Bedarfsberechnung sind alle Neubau- bzw. Sanierungsgebiete berücksichtigt. Für das Neubaugebiet Allmendäcker wurden 25 Plätze veranschlagt. Durch die Verzögerung bei der Erschließung wird auch der tatsächliche Platzbedarf erst später entstehen. In der jetzigen Darstellung wurde daher von einem tatsächlichen Fehlbestand von 52 Plätzen (77 Plätze abzgl. 25 Plätze für Allmendäcker) ausgegangen. Diese Plätze wurden ab 2024/25 wieder hinzugezählt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Zahl der Kinder zwischen drei Jahren und Schuleintritt bis zum Kindergartenjahr 2025/2026 jährlich um rd. 1,5% ansteigen wird, für die anschließenden Jahre ist von einem Rückgang um jährlich 1% auszugehen (analog biregio-Berechnung). Bis 2025/2026 wird ein zusätzlicher Platzbedarf von etwa neun Gruppen (180 Plätze) entstehen.

Mit Beschlussvorlage 148/19 vom 11.12.2019 hat die Verwaltung den steigenden Bedarf an Kindergartenplätzen bis 2025/2026 detailliert dargelegt und Vorschläge zur Deckung gemacht.

Hierzu gehört auch die Prüfung einer übergangsweisen Nutzung der Johann-Sebastian-Bachschule sowie der Albert-Schweitzer-Schule als Kindergartenstandorte nach Umzug der beiden Schulen in das neue Schulzentrum Weststadt (SZW).

In diese Prüfung wurde auch die Weiternutzung der Johann-Sebastian-Bachschule als Grundschule einbezogen, wenngleich aus Sicht der Verwaltung kein Bedarf an einem zusätzlichen Schulstandort besteht. Die bestehenden Grundschulen in der Kernstadt/Weststadt reichen aus, um alle Schülerinnen und Schüler aufnehmen zu können.

Außerdem greift die Vorlage unter Ziffer 5 die Prüfaufträge zur Schaffung zusätzlicher KiTa-Plätze auf, die der Gemeinderat der Verwaltung in seiner Sitzung am 11.12.2019 erteilt hat und beschreibt den aktuellen Stand hierzu.

1 Ergebnis der Prüfung des Standorts Albert-Schweitzer-Schule als Kindergartenstandort

In der Albert-Schweitzer-Schule wurden für den dortigen Schülerhort 2018 die Räume umfassend renoviert und an aktuelle Anforderungen eines Hortes angepasst.

Bei einem Ortstermin mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Kommunalverbands für Jugend und Soziales (KVJS) wurde geprüft, ob in diesen Räumen vorübergehend bis zu drei Kindergartengruppen untergebracht werden können. Es zeigte sich, dass die Räume des Hortes für die Nutzung als Kindertagesstätte nicht geeignet sind.

Dies liegt v.a. daran, dass diese im Untergeschoss liegen und daher kein für Kindergartenkinder geeigneter zweiter Fluchtweg vorhanden ist. Auch die Lage der sanitären Einrichtungen (die für Kleinkinder nur bedingt geeignet wären) außerhalb des eigentlichen Hortbereichs (es werden die WC bei der Turnhalle benutzt) ist für einen Kindergarten nicht zulässig. Aus diesen Gründen konnte der KVJS keine Betriebserlaubnis in Aussicht stellen.

Insofern wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt. Das Grundstück könnte somit der bisherigen Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend mit Umzug der Schule ab Herbst 2021 vermarktet werden.

2 Ergebnis der Prüfung des Standorts Johann-Sebastian-Bachschule als Kindergartenstandort

Auch die Johann-Sebastian-Bachschule wurde gemeinsam mit dem KVJS besichtigt. Nach dessen Einschätzung sind die Räume der Schule grundsätzlich gut zur Nutzung als Kindertagesstätte mit insgesamt fünf Gruppen (100-120 Kinder) geeignet.

Das Amt für Stadtentwicklung hat Überlegungen angestellt, wie im Rahmen des Sanierungsgebiets Westlich Hauptbahnhof unter Berücksichtigung der mittelfristigen Weiternutzung der Johann-Sebastian-Bachschule als Kindertagesstätte der weitere Umgang mit der Fläche aussehen könnte, insbesondere ob eine Teilumnutzung des Grundstücks bereits zum jetzigen Zeitpunkt Sinn macht. Diese Überlegungen sind Teil einer separaten Beschlussvorlage, die im ATUS vorbereitet werden und dem Gemeinderat parallel zu dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt werden soll. Sie ist als Anlage 4 vorab bereits dieser Vorlage beigelegt.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, die Schule für einen Zeitraum von 5-10 Jahren als Kindergartenstandort zu nutzen, um den vorübergehend steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können.

2.1 Nutzung des Verwaltungsgebäudes und der Pavillons I und II als Kindertagesstätte

Für die Nutzung als Kindertagesstätte würden das Verwaltungsgebäude (Erdgeschoss) sowie die Pavillons I und II entsprechend umgebaut (s. Anlage 1). Als Eingang würde der bisherige Schuleingang genutzt werden. Die vorhandenen Parkplätze sollten für die Kindertagesstätte erhalten bleiben.

In den eingeschossigen Pavillons I und II sollen fünf Gruppenräume mit angeschlossenen Intensivräumen entstehen. Dazu müssten die Raumaufteilung und -nutzung der jetzigen Klassenräume neu organisiert werden. Dies ist in weiteren Planungsprozessen detailliert auszuarbeiten. Zudem sollen dort auch die Schlaf-, Werk- und Materialräume angesiedelt werden. Ebenso wären dort eine neue Küche (Catererküche) sowie ein Essensbereich einzurichten. Die vorhandenen WC-Bereiche müssten für die erweiterte Nutzung als WC (inkl. Behinderten-WC), Wickelbereiche und Dusche umgebaut werden. In den beiden Pavillonfluren könnten die Garderoben untergebracht werden.

Im Erdgeschoss des jetzigen Verwaltungsgebäudes der Schule wären ein Leitungsbüro, ein Personalraum, Personal-WCs, ein Hausmeisterlager/Putzmittelraum sowie ein Mehrzweckraum vorzusehen. Das Obergeschoss wird von der Kindertagesstätte nicht benötigt und ist nicht barrierefrei zu erreichen. Es könnte für die kommenden Jahre weiterhin von den Weinheimer Blüten, den Weinheimer Sängerknaben und für Integrationskurse der Volkshochschule Badische Bergstraße genutzt werden.

Als Außengelände kämen die Flächen zwischen Verwaltungsgebäude und Pavillon I sowie zwischen Pavillon I und II in Betracht. Der Schulhof würde dafür nicht benötigt. Die zu planenden Umbaumaßnahmen sind unter Punkt 2.3. näher beschrieben.

2.2 Baulicher Zustand des Schulgebäudes

Der Gebäudekomplex Pavillon I bis Pavillon III wurde in den vergangenen 20 Jahren in mehreren Bauabschnitten teilsaniert. Das damalige pädagogische Konzept wurde für kleine Klassengruppen umgesetzt. Im Jahr 2000 wurden umfangreiche Sanierungen im Pavillon I und II durchgeführt. Die Elektroinstallation wurde erneuert, die Deckenflächen wurden schallschutztechnisch aufgerüstet, alle Bodenbeläge und Wandbekleidungen wurden aufgearbeitet und die Innentüren erneuert. In diesem Zuge wurden auch die Schüler-WC-Anlagen saniert.

2001 wurden das Lehrerzimmer, das Rektorat, das Schulsozialarbeiterzimmer und ein Besprechungszimmer saniert. Im Sommer 2001 wurde auch die Heizungsanlage durch die Stadtwerke Weinheim erneuert und ein Contracting-Vertrag für die Wärmeversorgung der Schule abgeschlossen.

2003 wurden die Klassenzimmer im 1.OG des Pavillons III komplett saniert. Es konnte ein Musikzimmer, ein Computerzimmer und ein naturwissenschaftlicher Raum eingerichtet werden.

2005 wurden die Verbindungsflure zwischen den Pavillons I-III in Brandabschnitte aufgeteilt und Brandschutztüren verbaut.

2006 wurden im Erdgeschoss des Pavillon III alle Klassenräume umfangreich saniert.

2010 erhielt die Stadt Fördergelder des Konjunkturpaketes II, mit denen sämtliche Fenster und Außentürenanlagen erneuert wurden.

2015 wurde im EG des Pavillons III eine neue Küche für den Ganztagesbetrieb der Schule eingerichtet.

Die Sporthalle, die WC-Anlagen sowie die Umkleibereiche befinden sich in einem bauzeitlichen Zustand (Baujahr 1963) und sind stark sanierungsbedürftig.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die Räumlichkeiten in den Pavillons I und II (ehemalige Klassenzimmer) sowie im Verwaltungsgebäude für die angedachte Nutzung als Kindertagesstätte gut eignen.

2.3 Erforderlicher Umbau zur Kindertagesstätte

Für den Betrieb einer 5-gruppigen Kindertagesstätte müssen in den ehemaligen Klassenzimmern jeweils Gruppen-, Intensiv- und Schlafräume im Pavillon I und II untergebracht werden. Ebenso ist ein Werkraum, eine Küche und ein Essbereich zu integrieren.

Um die ehemaligen Klassenräume in den Pavillons I und II für den Kindergartenbetrieb herzurichten genügt es, die Wände malertechnisch neu anzulegen. Die Parkettbodenbeläge müssen nach 20 Jahren aufgearbeitet und für den Kindergartenbetrieb versiegelt werden. Zusätzlich werden 5 Intensivräume mittels Trockenbauelemente in den großen Klassenräumen ausgebildet.

Die vorhandenen Schüler-WC-Anlagen sind nicht kleinkindgerecht und müssen im Pavillon I und II entsprechend den Vorgaben des Kommunalverbandes für Jugend und Soziales (KVJS) umgebaut werden. Zusätzlich ist der Einbau einer behindertengerechten WC-Anlage gefordert.

Im Verwaltungstrakt soll zukünftig der Arbeitsplatzbereich für die KiTa-Leitung und die pädagogischen Fachkräfte angesiedelt werden. Zwei Räume (ehemals Schulsozialarbeiter- und Elternsprechzimmer) sollen zu einem Mehrzweckraum umgebaut werden. Die WC-Anlagen im Verwaltungstrakt müssen entsprechend renoviert werden.

Der Hauptzugang zwischen Verwaltungsgebäude und Pavillon I ist über Treppenstufen erschlossen. Für die zukünftige Nutzung als Kindertagesstätte wird es erforderlich, den Eingangsbereich barrierefrei mittels Rampenlösung auszubilden.

Die Außenanlagen sollen kindergartengerecht neu gestaltet werden. Die fünf Gruppenräume erhalten einen barrierefreien Austritt ins Außengelände.

Für den Umbau des Schulgebäudes zur Kindertagesstätte (Bereich Verwaltungstrakt, Pavillon I und II) hat das Amt für Immobilienwirtschaft auf der Grundlage der vom Amt für Bildung und Sport aufgestellten Raumanforderungen eine Grobkostenschätzung anhand statistischer Kostenkennwerte gemäß BKI ermittelt.

Eine umfassende energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Nur bei einer geplanten längerfristigen Nutzung des Gebäudekomplexes wäre es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, auch eine Erneuerung der Dachflächen zu realisieren.

Entsprechend ist für diese Maßnahme mit Kosten in Höhe von 815.000 € zu rechnen. Die Erstausrüstung der Gruppenräume wurde in die Grobkostenschätzung mit aufgenommen.

Die Kindertagesstätte könnte im Herbst 2022 in Betrieb genommen werden.

3 Eventuelle Nutzung von Pavillon III als Außenstelle einer Grundschule

Die auf Basis der Meldedaten erstellten Schülerzahlenprognosen zeigen, dass die Kapazitäten an den bestehenden Grundschulstandorten in der Kernstadt und der Weststadt ausreichend sind, um auch in den nächsten Jahren alle Kinder in diesen Stadtteilen aufnehmen zu können. Möglicherweise müssten hierfür einzelne Schulbezirksgrenzen angepasst werden. Entsprechende Berechnungen werden vom Amt für Bildung und Sport regelmäßig erstellt und fortgeschrieben. Bei der Erstaufsiedelung von Neubaugebieten entstehen erfahrungsgemäß in den ersten zehn Jahren Spitzen bei den Kinderzahlen, die in der Regel in den bestehenden Schulen aufgefangen werden können.

Ein Erhalt des Pavillons III und der Sporthalle ist deshalb zur Deckung des Bedarfs an Schulplätzen an sich nicht notwendig. Ein möglicher Rückbau von Pavillon III und Sporthalle kann jedoch nicht aus Sanierungsmitteln gefördert werden, weil das Ziel der Sanierung, nämlich die großräumige Umnutzung des Areals der Johann-Sebastian-Bachschule, nicht im Durchführungszeitraum der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Westlich Hauptbahnhof“ erreichbar ist. Daher ist aus Sicht der Verwaltung der Rückbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfehlenswert, zumal das Amt für Immobilienwirtschaft darauf hingewiesen hat, dass die separate und gegenüber einer endgültigen Umnutzung des Grundstücks vorgezogene Durchführung des Abrisses zusätzliche Kosten beinhaltet (Abtrennungen, Ertüchtigungen verbleibender Fassadenelemente, Verfüllungen usw.). Die Kosten für eine Abtrennung und den Rückbau des Pavillons III und der Sporthalle würden sich nach einer vom Amt für Immobilienwirtschaft vorgenommenen Grobkostenschätzung anhand statistischer Kostenkennwerte gemäß BKI auf rund 630.000 € belaufen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Pavillon III und die Sporthalle der Johann-Sebastian-Bachschule vom übrigen Gebäude abzutrennen, aber nicht rückzubauen.

Sollte entgegen den jetzigen Berechnungen zu einem späteren Zeitpunkt ein zusätzlicher Bedarf entstehen (z.B. aufgrund erheblich steigender Anmeldezahlen für die Ganztagsbetreuung in der Grundschulbetreuung oder um eventuelle Spitzen bei den Kinderzahlen aufzufangen), könnte Pavillon III als möglicher Standort für eine Außenstelle einer Grundschule genutzt werden.

Grundsätzlich wäre der Pavillon III hierfür ohne Umbaumaßnahme nutzbar, allerdings weist das Untergeschoss Feuchteschäden auf. Sollte eine Weiternutzung erfolgen, müssten zudem aufgrund der langen Wasserversorgungsleitungen (ca. 95 m vom Anschlussraum im Verwaltungsgebäude über den Pavillon III bis zur Sporthalle) technische Maßnahmen ergriffen werden, um der Legionellenbildung wirksam vorzubeugen. Für die Umsetzung der technischen Maßnahme müssten zusätzliche Investitionskosten im unteren 5-stelligen Bereich veranschlagt werden.

4 Zeitschiene

Mit dem Umbau der Johann-Sebastian-Bachschule könnte nach Abschluss der Planung und Haushaltsgenehmigung 2021 in den Sommerferien 2021 begonnen werden. Dies setzt voraus, dass mit den Planungen noch in 2020 begonnen werden kann und im Haushaltsjahr 2020 hierfür ein Ansatz von 50.000 € außerplanmäßig zur Verfügung gestellt wird. Die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte könnte im Herbst 2022 erfolgen. Parallel zum Umbau würde ein Trägersauswahlverfahren durchgeführt werden.

5 Aktueller Stand der Prüfung weiterer Maßnahmen zum Ausbau der Kita-Plätze

Nach heutigem Stand soll mit dem Neubau der KiTa „Am Markusturm“ im Frühjahr 2021 begonnen werden. Ein Bauantrag wurde bereits gestellt. Übergangsweise sollen die dort betreuten Kinder in einer KiTa in Containerbauweise auf dem Gelände Freiburger/Karlsruher Straße untergebracht werden. Dort wäre jetzt schon die Einrichtung einer dritten Kindergartengruppe möglich. Hierzu befindet sich die Verwaltung in Abstimmung mit der Evangelischen Kirche.

Die TSG 1862 Weinheim hat signalisiert, die Sport-KiTa „Purzel“ (1,5 Gruppen) bis 2026/2027 weiter zu betreiben. Der Bau der „großen“ Sport-KiTa soll nach Auskunft des Trägers bis Mitte 2023 abgeschlossen sein, die Eröffnung könnte dann zu Beginn des Kindergartenjahres 2023/2024 erfolgen.

Aufgrund der bekannten Verzögerungen bei der Erschließung des Neubaugebiets Allmendäcker gibt es auch zur dort geplanten KiTa keinen neuen Planungsstand. Da jedoch auch kein Zuzug von Kindern ins Neubaugebiet erfolgt, sind die aktuellen Auswirkungen hier relativ gering.

Gekoppelt mit dem Neubau der Kita Allmendäcker ist der Neubau des Kindergartens Waid. Auch hierzu gibt es deshalb keinen neueren Planungsstand.

Bzgl. der Realisierung weiterer Gruppen an den möglichen Standorten Bürgerpark, Kuhweid und Freiburger/Karlsruher Straße soll dem Gemeinderat, wie beschlossen, im Herbst 2020 eine Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt werden. Es zeichnet sich ab, dass – wie oben beschrieben - der Standort Freiburger/Karlsruher Straße als Übergangsort für die Kita „Am Markusturm“ genutzt wird.

Zudem wird zu prüfen sein, ob ein weiterer zusätzlicher Standort noch gebraucht wird, wenn die Johann-Sebastian-Bachschule zur KiTa umgebaut wird.

In der Sitzung am 06.05.2020 hat der Gemeinderat bereits die Errichtung eines Naturkindergartens (0,5 Gruppe) in Rippenweier beschlossen.

Insgesamt wird es auch zukünftig erforderlich sein, flexibel auf die Entwicklung der Kinderzahlen zu reagieren. Die sich aus diesen Maßnahmen und die Verschiebung der Erschließung Allmendäcker ergebenden Auswirkungen auf die Platzsituation sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Investitionskosten

Die finanziellen Mittel für die Umnutzung der Johann-Sebastian-Bach Förderschule als Kindergartenstandort sind im Haushaltsplan 2020 nicht eingeplant. Die erforderlichen Ausgaben für den Umbau und die Gestaltung des Außengeländes von rd. 765.000 € (ohne Vorplanung) müssen im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 5 für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 investiv eingestellt werden.

Für die im Haushaltjahr 2020 erforderliche Vorplanung müssen 50.000 € außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Zur Deckung der außerplanmäßigen Ausgaben können Mittel der Maßnahme „Machbarkeitsstudie Kita-Neubau (Standortfindung)“ Kostenstelle 112451110, Sachkonto 44310220 herangezogen werden. (Siehe zu den Kosten auch Anlage 3)

Unter Berücksichtigung von Gesamtkosten in Höhe von ca. 815.000 € für die investive Umbaumaßnahme und einer geplanten Nutzungsdauer des Gebäudes sowie der dazugehörigen Außenanlage von ca. 8 Jahren werden jährliche Abschreibungen in Höhe von ca. 101.875 € ergebniswirksam.

In der Mittelfristigen Finanzplanung sind außerdem für das Haushaltsjahr 2023 durch den geplanten Verkauf des Grundstückes „Johann-Sebastian-Bach Förderschule“ Einnahmen in Höhe von 1.900.000 € vorgesehen. Durch die Umbaumaßnahme und die damit verbundene Weiternutzung des Gebäudes für ca. 5-10 Jahre können die geplanten Verkaufserlöse in Höhe von 1.900.000 € in diesem Zeitraum nicht erzielt werden.

Der von dem Kindergarten genutzte Grund und Boden sowie das Gebäude werden als notwendiges Betriebsvermögen dem Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Kindergärten“ zugeordnet. Aufgrund der Zuordnung zum BgA sind für einen möglichen außerordentlichen Ertrag aus der späteren Vermarktung des Grundstücks Ertragssteuern zu entrichten.

Betriebskosten

Für eine 5-gruppige Einrichtung ist mit laufenden Betriebskosten von jährlich rd. 900.000 € zu rechnen.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Entwurf Grundriss KiTa „Johann-Sebastian-Bach“
2	Maßnahmenübersicht: Ausbau KiTa-Betreuungskapazitäten (Ü3-Kinder)
3	Kostenschätzung Umbau gemäß BKl
4	Beschlussvorlage „Entwicklung des westlichen Teils des Sanierungsgebiets „Westlich Hauptbahnhof“ - weiteres Vorgehen für die Entwicklung des Bereichs zwischen Johann-Sebastian-Bach-Förderschul-Areal und Bauhof“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Johann-Sebastian-Bachschule wird nach Umzug der Schule in das neue Schulzentrum Weststadt (SZW) vorübergehend für mindestens fünf Jahre als 5-gruppige Kindertagesstätte genutzt. Der vorgesehene Abriss des Schulgebäudes wird bis dahin verschoben.
2. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel für den Umbau des Verwaltungsgebäudes sowie der Pavillons I und II von rd. 765.000. € werden im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 5 in den Haushaltsjahren 2021 und 2022 investiv eingestellt.
3. Für die im Haushaltsjahr 2020 erforderlichen Vorplanungen werden davon 50.000 € außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Zur Deckung der außerplanmäßigen Ausgaben werden die Haushaltsmittel der Maßnahme „Machbarkeitsstudie Kita-Neubau (Standortfindung)“ Kostenstelle 112451110, Sachkonto 44310220 herangezogen.
4. Pavillon III und Sporthalle werden vom restlichen Gebäude organisatorisch abgetrennt und stehen optional zur Nutzung als Außenstelle einer Grundschule zur Verfügung, sofern ein zusätzlicher Bedarf entsteht, der an den bestehenden Grundschulstandorten nicht gedeckt werden kann.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-PB

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

081/20

Datum:

26.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	15.07.2020

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. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Beschlussantrag:

1. Für den in der Anlage 4 gekennzeichneten Bereich zwischen Multring, Ahornstraße, Kirschenstraße und OEG-Gleisen/Blumenstraße wird der Bebauungsplan Nr. 1/01-20 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ und dem Vorentwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1, 2 und 3) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird beschlossen.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:**Anlass der Planung**

Die Stadtwerke Weinheim beabsichtigen auf dem Grundstück Multring 14 die Sanierung und Instandsetzung einer bestehenden Wohneinheit sowie die Umnutzung der vorhandenen Lagerräume im ehemaligen Umspannwerk zu vier weiteren Wohneinheiten. Darüber hinaus sind die Errichtung von drei Balkonen und die Herstellung von fünf Pkw- und fünf Fahrrad-Stellplätzen vorgesehen. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 11385 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 065 für den Bereich „Mulf“, rechtsverbindlich seit dem 10.04.1974. Dieser setzt für das Grundstück Flst. Nr. 11385 sowie das südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 11386, auf dem sich bereits eine Wohnnutzung befindet, eine öffentliche Grünfläche fest, in der zugleich auch der Betrieb eines Umspannwerks zulässig ist.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans waren die auf dem Grundstück stehenden Gebäude bereits vorhanden. Das gesamte Gebäude (heute Multring 14 und 16) wurde im Jahr 1914 als Transformatorenwerk / Umspannwerk genehmigt und errichtet. Im Jahr 1954 wurde der Ausbau des südlichen Teils des Umspannwerks (heute Multring 16) als Wohngebäude mit zwei Betriebswohnungen genehmigt. In Kenntnis der bereits vorhandenen Bebauung hat der Plangeber damals bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das spitz zulaufende, zwischen den OEG-Gleisen und dem Multring liegende Grundstück bewusst die Festsetzung öffentliche Grünfläche / Umspannwerk getroffen. Damit ging eine klare planerische Zielstellung einher, perspektivisch eine Grünfläche zu erhalten und keine Bebauung mehr vorzusehen. Dahinter steckte die städtebauliche Idee, im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden bzw. nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (Marienplatz), einen räumlichen Abstand zum westlich angrenzenden Nachbargebiet zu gewähren. Inzwischen ist der Marienplatz jedoch überbaut, nachdem im Jahr 2006 für diesen Bereich bereits der Bebauungsplan Nr. 1/01-06 „Stahlbadstraße, Forlenweg“ aufgestellt wurde.

Das geplante Vorhaben der Stadtwerke Weinheim widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 065. Da es sich bei der festgesetzten öffentlichen Grünfläche / Umspannwerk um einen Grundzug der Planung handelt, ist auch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Der im Frühjahr 2020 eingereichte Bauantrag konnte daher nicht zum Erfolg führen.

Für die angestrebte Entwicklung ist eine Änderung der planungsrechtlichen Situation erforderlich. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen, soll die Aufstellung eines Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen, denn bei der beabsichtigten Nutzungsänderung der öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und

Verkehrsfläche handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 065 soll zugleich durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-20 ersetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann dem Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen werden, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt direkt an der OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Multring) und ist überwiegend von Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), teilweise auch von gewerblichen Nutzungen (z.B. Bäckerei) umgeben.

Der ca. 0,13 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Ahornstraße;
- im Osten: durch den Multring;
- im Süden: durch die Kirschenstraße;
- im Westen: durch die OEG-Gleise/Blumenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 11385 und 11386 in der Gemarkung Weinheim (siehe auch Anlage 4), die sich beide in Privatbesitz befinden.

Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) zuzulassen und die bisherige Zielstellung einer öffentlichen Grünfläche, die so nie verwirklicht wurde, aufzugeben – genauso wie bei der gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche Marienplatz im Jahr 2006 bereits geschehen.

Vorhabenplanung

Die Stadtwerke Weinheim planen den Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen Umspannwerks auf dem Grundstück Multring 14. Vorgesehen sind die Sanierung und Instandsetzung einer bestehenden Wohneinheit sowie die Umnutzung der Lagerräume im ehemaligen Umspannwerk zu vier weiteren Wohneinheiten. Darüber hinaus sind die Errichtung von drei Balkonen und die Herstellung von fünf Pkw- und fünf Fahrrad-Stellplätzen mit Zufahrt über den Multring beabsichtigt.

Der Bebauungsplan lässt eine bauliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen zu, denn grundsätzlich ist auch eine andere Nutzung und/oder Bebauung innerhalb des Plangebiets denkbar. Daher sieht der Bebauungsplan als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Außerdem soll die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine flexible Bebaubarkeit ermöglichen.

Dennoch orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans am Bestand, wie etwa die baulichen Höhen (Gebäude- und Traufhöhen).

Während das bereits teilweise als Wohnhaus genutzte Gebäude eine Traufhöhe von ca. 8,0 m und eine Gebäudehöhe von etwa 13,3 m aufweist, verfügt der Turm über eine Traufhöhe von ca. 13,8 m und einer Gebäudehöhe von etwa 19,4 m und ragt damit heraus.

Auch die bauliche Umgebung findet im Plankonzept Berücksichtigung, beispielsweise durch die örtliche Bauvorschrift für Dachform und -neigung, die neben dem Walmdach (Bestand) auch das Satteldach (Wohnbebauung im näheren Umfeld) zulässt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht aktuell eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der sich unter anderem die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) befindet. Die öffentliche Verkehrsfläche wird bewusst ohne besondere Zweckbestimmung bauplanungsrechtlich gesichert, um den vielfältigen Anforderungen (Haltestelle, Geh-/Radweg, Fahrradabstellmöglichkeiten, VRNnextbike, etc.) Rechnung zu tragen. Für den öffentlichen Bereich der OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) sind derzeit keine Veränderungen vorgesehen. Mittel- bis langfristig könnte es im Rahmen eines barrierefreien Ausbaus der Haltestelle und zur Optimierung der Haltestelle an sich jedoch zu einer Verlegung des Haltestellenbereichs in nördliche Richtung kommen.



Abbildung 1: Fotoaufnahme des Plangebiets aus Richtung Multring (Amt für Stadtentwicklung, 17.06.2020; weitere Fotoaufnahmen sind in Anlage 3 enthalten)

Erschließung

Verkehrliche Erschließung sowie Kfz- und Fahrradstellplätze

Die Erschließung des südlichen Grundstücks Multring 16 erfolgt wie bisher über den östlich verlaufenden Multring und über die südlich verlaufende Kirschenstraße. Auf dem Grundstück Multring 16 befinden sich derzeit insgesamt sechs private Kfz-Stellplätze, wovon vier über den Multring und zwei über die Kirschenstraße zu erreichen sind.

Die Erschließung des Grundstücks Multring 14 erfolgt derzeit über den östlich verlaufenden Multring und kann auch weiterhin über die bestehenden Zufahrten erfolgen. Auf dem Grundstück Multring 14 befinden sich derzeit zwei private Kfz-Stellplätze (jeweils einer je Einfahrtsbereich).

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar, die Bushaltestelle „Stahlbad“ im Multring befindet sich direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich, die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar angrenzend befinden sich zudem Fahrradabstellmöglichkeiten sowie eine VRNnextbike-Station.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird weiterhin das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits die Grundstücke bzw. die Bestandsgebäude angeschlossen sind. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts kann abgesehen werden.

Wesentliche Planinhalte:

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Mit dieser Festsetzung wird auch die Realisierung der Planung der Stadtwerke Weinheim bauplanungsrechtlich ermöglicht.

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

Zudem werden das weiterhin bestehende Wohnhaus sowie die bestehende öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche definiert. Diese wird als relativer Wert (GRZ bzw. Grundflächenzahl) festgesetzt, da die Grundstücksgrößen innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich sind und voraussichtlich eine nutzungsbezogene Grundstücksteilung (Privatgrundstück / Öffentliche Verkehrsfläche) des Grundstücks Nr. 11385 (Multring 14) erfolgen soll.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest (GRZ). Hierdurch wird das Spannungsverhältnis zwischen einerseits der Erreichung von Urbanität durch eine gewisse Dichte und andererseits eines qualitätsvollen Freiflächenanteils gelöst. Es handelt sich bei der GRZ von 0,4 um die in § 17 Absatz 1 BauNVO angegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA). Aktuell ist insgesamt eine Grundfläche von ca. 325 m² mit Hauptanlagen überbaut, was einer GRZ von ca. 0,28 entspricht (bezogen auf die 1.168 m² Fläche des allgemeinen Wohngebietes).

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä. bis zu 50 % überschritten werden.

Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich werden maximale Gebäudehöhen (GH) sowie maximale Traufhöhen (TH) gemäß § 16 BauNVO festgesetzt, um eine verträgliche Höhengestaltung der Baukörper, orientiert an der bestehenden Bebauung sowie unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung, zu gewährleisten. Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen nicht zentimetergenau am Bestand orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der sich unter anderem die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) befindet. Diese wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bauplanungsrechtlich gesichert.

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

Die zulässigen Dachformen von Hauptanlagen werden auf Walm- und Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 55 Grad begrenzt. Damit wird einerseits dem Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen (jeweils Walmdach mit ca. 45 Grad bzw. 55 Grad Neigungswinkel), andererseits wird dadurch sichergestellt, dass im Plangebiet eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachlandschaft entsteht. In der Umgebung befinden sich überwiegend (Wohn-)Gebäude mit geneigten Dächern (mitunter auch mit geringerem Neigungswinkel als 45 Grad). Mit der Mindestneigung von 30° ist sichergestellt, dass die Dächer als geneigte Dächer erkennbar und raumbildend sind.

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes, vor allem an der Stätte der eigenen Leistung. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines hauptsächlich dem Wohnen dienenden Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor, da es sich um eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB insbesondere auf die formale Anforderung von Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet, wobei diese Belange selbstverständlich nach wie vor in die Abwägung einzustellen sind.

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB).

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

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss und erfolgtem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB durch den Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung soll vom 28.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ durchgeführt werden.

Alternativen:

Es besteht die Möglichkeit, die Planung zu ändern oder auf das Vorhaben zu verzichten. Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge auch der Verzicht auf die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle einher.

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. Die Stadtwerke Weinheim GmbH hat sich vertraglich zur anteiligen Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet (gemäß dem auf das Vorhaben der Stadtwerke entfallenden Flächenanteil von ca. 44%). Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planzeichnung
2	Textliche Festsetzungen
3	Begründung
4	Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“

Beschlussantrag:

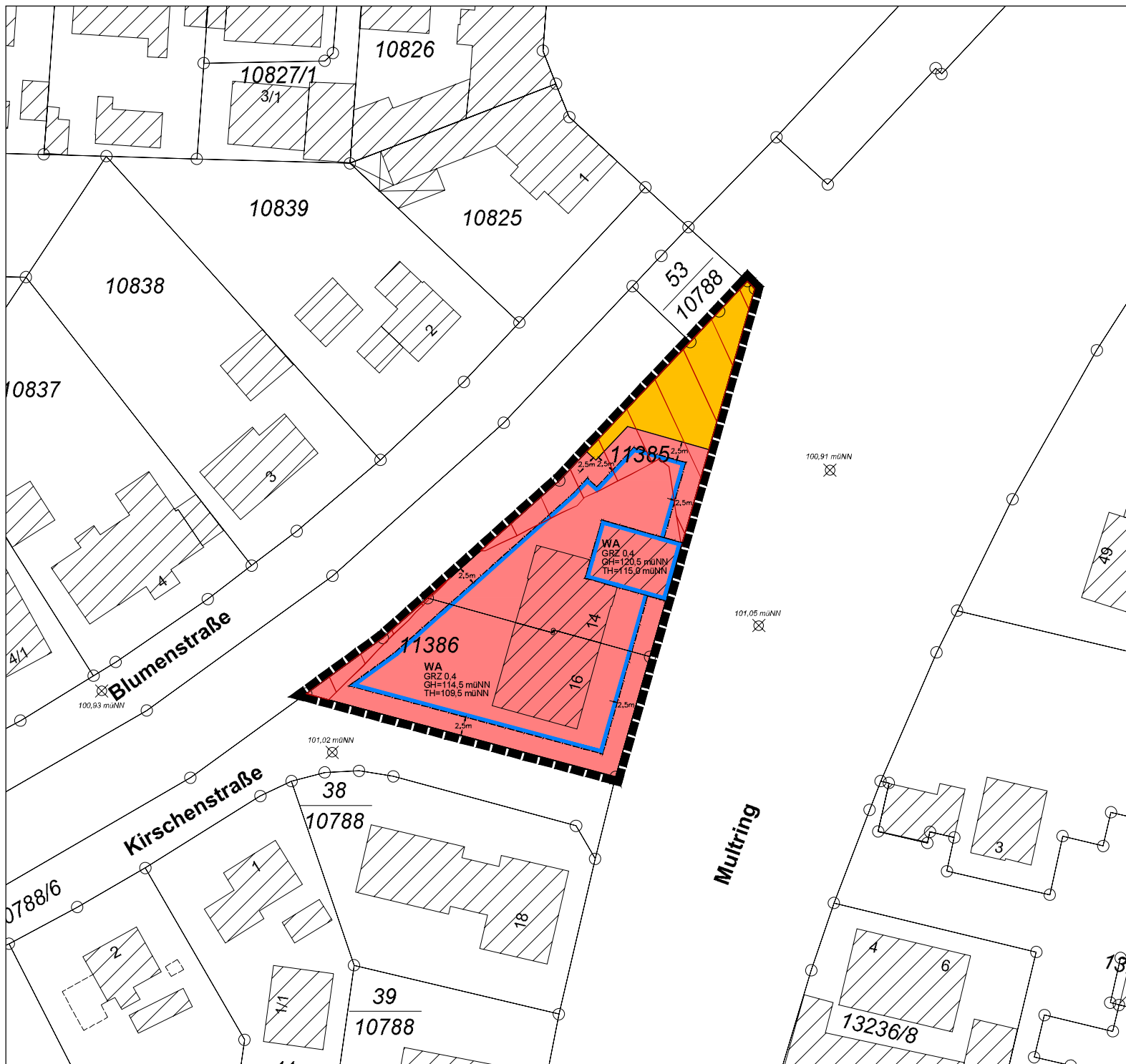
1. Für den in der Anlage 4 gekennzeichneten Bereich zwischen Multring, Ahornstraße, Kirschenstraße und OEG-Gleisen/Blumenstraße wird der Bebauungsplan Nr. 1/01-20 mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ aufgestellt. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ und dem Vorentwurf der Begründung in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1, 2 und 3) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird beschlossen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Anlage 1 zu Drucksache-Nr. 081/20

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
- GH=114,5 mÜNN Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (z.B. 114,5 mÜNN)
- TH=109,5 mÜNN Maximal Traufhöhe in Meter über Normalnull (z.B. 114,5 mÜNN)

blauweise, blaulinien, blaugrenzen

- blaugrenze

Verkehrsfächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

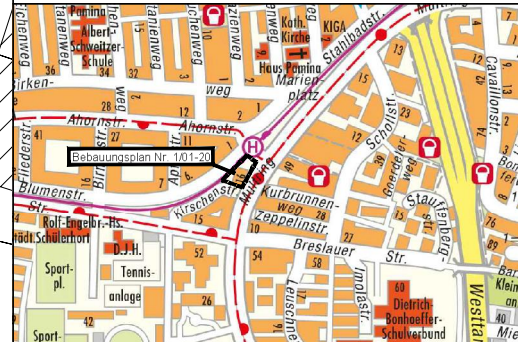
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Natürliche Übernahmen

- Extremhochwasser (Höchstmaß) gemäß Hochwassergefahrenkarte

Hinweise

- Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (z.B. 101,05 mÜNN)
- Bereitstellung in Metern (z.B. 2,5 m)
- Bestehende Gebäude



Anlage 1

Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/01-20
- Vorentwurf -

für den Bereich
"Multring, Ahornstraße"

Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 065 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Planzeichnung zum Vorentwurf Stand: 26.06.2020

Maßstab 1:500

5m 25m

Anlage 2



SATZUNGSTEXT

Textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 1/01-20
für den Bereich „Multring, Ahornstraße“

(Vorentwurf)

Stand: 26.06.2020

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Allgemein zulässig sind:

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

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

1.4 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches.

2.2 Maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt.

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

3.1 Dacheindeckung

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

3.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwassergefahrenbereich (HQextrem)

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten können die in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegebenen Bereiche im Falle eines extremen Hochwassers (HQextrem) überflutet werden. Grundstückseigentümer sollen sich gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.

C Hinweise

1. Pflanzempfehlung

Einheimische Gehölzarten sind mit E gekennzeichnet

Giftige bis stark giftige Arten sind mit * gekennzeichnet

Vorschlagsliste A1 – Straßenbäume

E	<i>Acer campestre</i> und Sorten	Feldahorn
E	<i>Acer platanoides</i> in Sorten, z.B. 'Fairview'	Spitz-Ahorn
E	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'	Hainbuche
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
E	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
E	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
E	<i>Tilia cordata</i> in Sorten	Winterlinde
	<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
E	<i>Ulmus 'Columella'</i>	Ulme
E	<i>Ulmus 'Lobel'</i>	Ulme
E	<i>Ulmus 'Rebona'</i>	Ulme

Vorschlagsliste A2 – Gartenbäume

E	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Spitzahorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Colummnare'	Säulenhorn
E	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	kegelförmiger Spitzahorn

E	<i>Acer platanoides 'Summershade'</i>	Spitzahorn
E	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
E	<i>Prunus avium 'Plena'</i>	Gefülltblühende Vogelkirsche
	<i>Sorbus aria 'Majestica'</i>	Schirm-Mehlbeere
E	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Winterlinde
E	<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Winterlinde

Vorschlagsliste B1 – Sträucher für Landschaft und Garten

E	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
E	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
E	<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
E	<i>Cornus sanguinea*</i>	Echter Hartriegel
E	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
E	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
E	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
E	<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen
E	<i>Frangula alnus*</i>	Faulbaum
E	<i>Ligustrum vulgare*</i>	Rainweide
E	<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
E	<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
E	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
E	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
E	<i>Salix caprea</i>	Salweide
E	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
E	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
E	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
E	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
E	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
E	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste C – Obstbäume

Apfelbäume
Brettacher
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Schöner von Herrnhut
Hauxapfel
Boikenapfel
Bittenfelder
Maunzenapfel
Kaiser Wilhelm
Engelsberger
Pflaumenbäume
Bühler Frühzwetsche
The Czar Pflaume
Graf Althans Reineclaude
Katinka Zwetschge
Birnbäume
Gellerts Butterbirne
Bayrische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne
Paulsbirne
Palmischbirne
Kirschbäume

Burlat
Hedelfinger
Regina
Büttners rote Knorpelkirsche
Sonstige
Walnuss

D Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Gebäude mit Walmdach oder Satteldach mit einem Neigungswinkel von 30 bis 55 Grad.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

2. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

Unzulässig sind grelle und fluoreszierende Farben, Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung, akustischen Effekten sowie Anlagen mit Laser- Lichteffekten. Beleuchtungen müssen blendfrei sein.

Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Arbeitsstätten zulässig.

Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln. Weiterhin darf die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen eine Fläche vom maximal 0,3 m² je Arbeitsstätte nicht überschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, vereinbar sind. Dabei sind insbesondere die in Absatz 1 genannten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu beachten.

4. 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 Euro geahndet werden.

Anlage 3



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1/01-20
für den Bereich „Multring, Ahornstraße“

(Vorentwurf)

Stand: 26.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Ziele des Bebauungsplans	4
1.2.1	Vorhabenplanung.....	4
1.2.2	Erschließung	5
1.3	Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs	6
1.4	Bestandsbeschreibung.....	7
1.4.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	7
1.4.2	Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung	7
2	Verfahren	8
3	Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)	9
3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)	10
3.4	Bebauungsplan Nr. 065.....	10
4	Auswirkungen der Planung	11
5	Umweltbelange	12
5.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
5.2	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
5.2.1	Schutzgut Mensch.....	12
5.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	12
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden	13
5.2.4	Schutzgut Wasser	13
5.2.5	Schutzgut Luft / Klima	14
5.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
5.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	14
5.2.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
6	Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	15
6.1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO)	15
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
6.1.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO).....	17
6.1.2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO).....	17

6.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO).....	18
6.1.4	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	18
6.1.5	Dacheindeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
6.1.6	Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	19
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	19
6.2.1	Hochwassergefahrenbereich (HQextrem)	19
6.3	Hinweise.....	20
6.3.1	Pflanzempfehlung	20
6.4	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	20
6.4.1	Dachform- und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	20
6.4.2	Photovoltaik- und Solarthermieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	20
6.4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	20
7	Städtebauliche Daten	21
8	Verzeichnis der Gutachten	21

1 Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Die Stadtwerke Weinheim beabsichtigen auf dem Grundstück Multring 14 die Umnutzung der vorhandenen Lagerräume im ehemaligen Umspannwerk zu vier weiteren Wohneinheiten. Die Stadt Weinheim steht dem Vorhaben der Stadtwerke positiv gegenüber, weil damit dem Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen wird, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Das projektierte Grundstück mit der Flurstücksnummer 11385 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 065 für den Bereich „Mult“, rechtsverbindlich seit dem 10.04.1974. Dieser setzt für das Grundstück Flst. Nr. 11385 sowie das südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 11386, auf dem sich bereits eine Wohnnutzung befindet, eine öffentliche Grünfläche fest, in der zugleich auch der Betrieb eines Umspannwerks zulässig ist. Das geplante Vorhaben der Stadtwerke Weinheim widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 065. Zur Umsetzung der Planung ist daher eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 065 waren die auf dem Grundstück stehenden Gebäude bereits vorhanden. Das gesamte Gebäude (heute Multring 14 und 16) wurde im Jahr 1914 als Transformatorenwerk / Umspannwerk genehmigt und errichtet. Im Jahr 1954 wurde der Ausbau des südlichen Teils des Umspannwerks (heute Multring 16) als Wohngebäude mit zwei Betriebswohnungen genehmigt. In Kenntnis der bereits vorhandenen Bebauung hat der Plangeber damals bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das spitz zulaufende, zwischen den OEG-Gleisen und dem Multring liegende Grundstück bewusst die Festsetzung öffentliche Grünfläche / Umspannwerk getroffen. Damit ging eine klare planerische Zielstellung einher, perspektivisch eine Grünfläche zu erhalten und keine Bebauung mehr vorzusehen. Dahinter steckte die städtebauliche Idee, im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden bzw. nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (Marienplatz), einen räumlichen Abstand zum westlich angrenzenden Nachbargebiet zu gewähren. Inzwischen ist der Marienplatz jedoch überbaut, nachdem im Jahr 2006 für diesen Bereich bereits der Bebauungsplan Nr. 1/01-06 „Stahlbadstraße, Forlenweg“ aufgestellt wurde.

1.2 Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) zuzulassen und die bisherige Zielstellung einer öffentlichen Grünfläche, die so nie verwirklicht wurde, aufzugeben – genauso wie bei der gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche Marienplatz im Jahr 2006 bereits geschehen.

1.2.1 Vorhabenplanung

Die Stadtwerke Weinheim planen den Erhalt und die Umnutzung des ehemaligen Umspannwerks auf dem Grundstück Multring 14. Vorgesehen sind die Sanierung und Instandsetzung einer bestehenden Wohneinheit sowie die Umnutzung der Lagerräume im ehemaligen Umspannwerk zu vier weiteren Wohneinheiten. Darüber hinaus sind die Errichtung von drei Balkonen und die Herstellung von fünf Pkw- und fünf Fahrrad-Stellplätzen mit Zufahrt über den Multring beabsichtigt (siehe Abb. 1).

Der Bebauungsplan lässt eine bauliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen zu, denn grundsätzlich ist auch eine andere Nutzung und/oder Bebauung innerhalb des Plangebiets denkbar. Daher sieht der Bebauungsplan als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Außerdem soll die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine flexible Bebaubarkeit ermöglichen.

Dennoch orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans am Bestand, wie etwa die baulichen Höhen (Gebäude- und Traufhöhen). Während das bereits teilweise als Wohnhaus genutzte Gebäude eine Traufhöhe von ca. 8,0 m und eine Gebäudehöhe von etwa 13,3 m aufweist, verfügt der Turm über eine Traufhöhe von ca. 13,8 m und einer Gebäudehöhe von etwa 19,4 m und ragt damit heraus.

Auch die bauliche Umgebung findet im Plankonzept Berücksichtigung, beispielsweise durch die örtliche Bauvorschrift für Dachform und -neigung, die neben dem Walm-dach (Bestand) auch das Satteldach (Wohnbebauung im näheren Umfeld) zulässt.

Für den öffentlichen Bereich der OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) ist derzeit keine Veränderung vorgesehen. Mittel- bis langfristig könnte es im Rahmen eines barrierefreien Ausbaus der Haltestelle und zur Optimierung der Haltestelle an sich jedoch zu einer Verlegung des Haltestellenbereichs in nördliche Richtung kommen. Um eine künftige Umnutzung des jetzigen OEG-Haltestellenbereichs für andere Verkehrszwecke zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan hier die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.



Abb. 1: Vorhabenplan für die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Multring 14 (Quelle: görtz & fritz architekten, Stand: 13.01.2020)

1.2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des südlichen Grundstücks Multring 16 erfolgt wie bisher über den östlich verlaufenden Multring und über die südlich verlaufende Kirschenstraße. Auf dem Grundstück Multring 16 befinden sich derzeit insgesamt sechs private Kfz-Stellplätze, wovon vier über den Multring und zwei über die Kirschenstraße zu erreichen sind.

Die Erschließung des Grundstücks Multring 14 erfolgt derzeit über den östlich verlaufenden Multring und kann auch weiterhin über die bestehenden Zufahrten erfolgen. Auf dem Grundstück Multring 14 befinden sich derzeit zwei private Kfz-Stellplätze (jeweils einer je Einfahrtsbereich).

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar, die Bushaltestelle „Stahlbad“ im Multring befindet sich direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich, die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar angrenzend befinden sich zudem Fahrradabstellmöglichkeiten sowie eine VRNnextbike-Station.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird weiterhin das Leitungs- und Kanalnetz genutzt, an welches bereits die Grundstücke bzw. die Bestandsgebäude angeschlossen sind. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur ist nicht erforderlich, von der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts kann abgesehen werden.

1.3 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt direkt am Multring und ist überwiegend von Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), teilweise auch von gewerblichen Nutzungen (z.B. Bäckerei), umgeben. Es weist keine bewegte Topografie auf; das Geländeniveau liegt bei ca. 101 Meter über Normalnull.



Abb. 2: Luftbild, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-01/20 rot umrandet (Quelle: GIS Stadt Weinheim, aufgerufen am 18.06.2020)

Der ca. 0,13 Hektar große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Ahornstraße;
- im Osten: durch den Multring;
- im Süden: durch die Kirschenstraße;
- und im Westen: durch die OEG-Gleise.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 11385 und 11386 in der Gemarkung Weinheim.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Plangebiet besteht aus insgesamt zwei Flurstücken, die sich beide in Privateigentum befinden.

1.4.2 Heutige Nutzungen des Plangebiets und der Umgebung

Der auf dem Grundstück Multring 16 bestehende, südliche Gebäudeteil des früheren Umspannwerks wird als Wohnhaus genutzt, an welches der zugehörige Gartenbereich in westlicher Richtung anschließt.

Der auf dem Grundstück Multring 14 bestehende, nördliche Gebäudeteil mitsamt dem direkt daran baulich anschließenden Turm wird als Lagerraum sowie zu Wohnzwecken (Betriebswohnen) genutzt. In westlicher Richtung schließt der zugehörige Gartenbereich an.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht aktuell eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der sich unter anderem die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) mit Wartehäuschen, Fahrkartenautomat und Fahrgastinformation, sowie ein Stromkasten, eine Fahrradabstellmöglichkeit und eine Litfaßsäule. Der Haltstellenbereich ist überwiegend gepflastert. Auf den nicht befestigten bzw. ausgesparten Grünflächen wachsen Bäume und Sträucher.

Der Geltungsbereich ist überwiegend von Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), teilweise auch von gewerblichen Nutzungen (z.B. Bäckerei) umgeben.



Abb. 3 und 4: Fotoaufnahmen des Plangebietes aus südlicher und südwestlicher Richtung (Amt für Stadtentwicklung, 17.06.2020)



Abb. 5 und 6: Fotoaufnahmen des Plangebietes aus nördlicher und nordöstlicher Richtung (Amt für Stadtentwicklung, 17.06.2020)

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Voraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 für den Bereich "Multring, Ahornstraße" befindet sich im Innenbereich. Es handelt sich bei dem Vorhaben (Umnutzung des technischen Gebäudes in Wohnraum) um eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung und demnach um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich rund 0,13 ha groß ist, liegt unter 20.000 m² (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es werden zudem keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht zugelassen.

Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.400 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 2.700 m weit entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen sowie der Zielrichtung des Bebauungsplans bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen somit vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird im vorliegenden Fall gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

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

Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

§ 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.

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002)

Die Große Kreisstadt Weinheim zählt zum baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar, hier in der Region Unterer Neckar sowie zum Rhein-Neckar-Kreis. Weinheim ist im LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich Weinheim sind die Gemeinden Hemsbach, Hirschberg an der Bergstraße, Laudenbach und Weinheim zugeordnet. Darüber hinaus sind Verflechtungen von Gemeinden in Hessen mit dem Mittelzentrum Weinheim zu berücksichtigen. Die Stadt Weinheim gehört der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Weinheim - (Darmstadt) an.

3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist in der „Raumnutzungskarte - Blatt Ost“ des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Zudem besteht hier ein Haltepunkt einer regionalen Schienenverbindung.

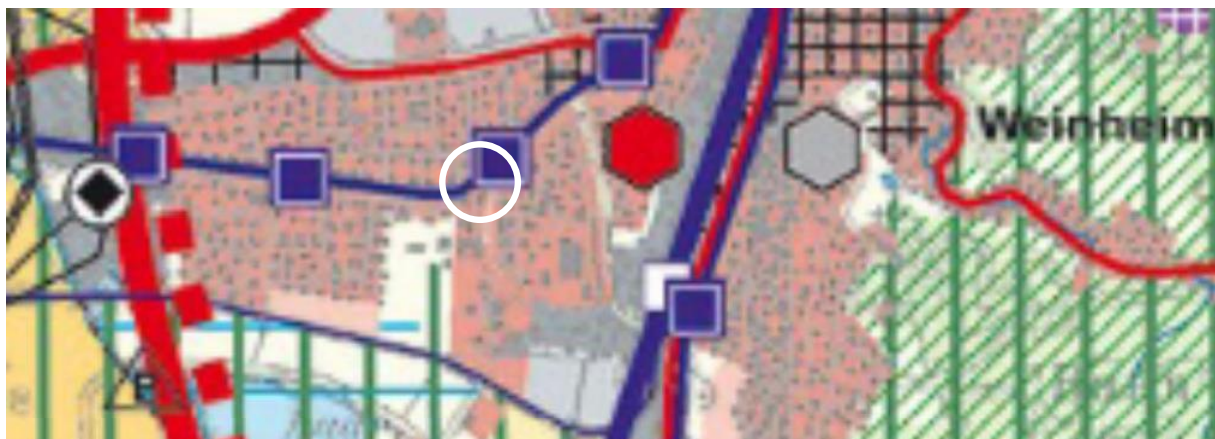


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 weiß umkreist

Aus der zugehörigen „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost“ geht hervor, dass der Geltungsbereich in einer bestehenden Siedlungsfläche ohne weitere konkrete Funktion liegt und dass es sich um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich handelt.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt Ost; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 weiß umkreist

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim (2004)

Der seit 30.12.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weinheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zudem ist ein Haltepunkt einer Bahnanlage (OEG) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und demnach auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim aus dem Jahr 2004; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 weiß umkreist.

3.4 Bebauungsplan Nr. 065

Der Bebauungsplan Nr. 1/01-20 für den Bereich „Multring, Ahornstraße“ ersetzt einen Teilbereich des seit 10.04.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 065 mit der Bezeichnung „Mult“. Der Bebauungsplan Nr. 065 setzt eine öffentliche Grünfläche fest, in der zugleich auch der Betrieb eines Umspannwerks zulässig ist.

Der betroffene Teilbereich (weiß gestrichelte Umrandung) kann dem nachfolgenden Planausschnitt entnommen werden.



Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 065 mit der Bezeichnung „Mult“; mit Abgrenzung (weiße Strichelung) des durch den Bebauungsplan Nr. 1/01-20 betroffenen Teilbereichs.

4 Auswirkungen der Planung

Verkehr

Gegenüber dem heutigen Bestand nimmt die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches geringfügig zu.

Die Gebäude sollen bestehen bleiben. Die Stadtwerke Weinheim beabsichtigen die Umnutzung des technischen Gebäudes auf dem Grundstück Multring 14 zu einem Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten. In diesem Zusammenhang sind auf dem Grundstück 5 Pkw- und 5 Fahrradstellplätze geplant. Die Stellplätze können über die beiden bereits bestehenden Zufahrten am Multring erreicht werden.

Die Nutzungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches erhöht sich zwar geringfügig, jedoch handelt es sich insgesamt um eine kleine Fläche (0,13 ha) bzw. wenige Wohneinheiten. Es ist daher nicht von einer erheblichen Verkehrszunahme auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind daher nicht zu erwarten.

5 Umweltbelange

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Geltungsbereichs. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

Die Einholung von gutachterlichen Stellungnahmen zu bodenschutzrechtlichen, schalltechnischen und artenschutzfachlichen Belangen ist vorgesehen. Der Entwurf des Bebauungsplans wird um diese Stellungnahmen ergänzt.

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Gebäude erhalten bleiben und die Nutzung weiterhin wie bisher erfolgt. Weiterer Wohnraum entsteht aber nicht.

5.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits teilweise zum Wohnen genutzt (Wohnhaus Multring 16 und Betriebswohnung Multring 16). Gegenüber dem heutigen Bestand kann die Nutzungsintensität aufgrund der Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig zunehmen (wenige weitere Wohneinheiten möglich).

Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr) entstehen. Der Verkehr und die damit einhergehenden Schallimmissionen werden sich voraussichtlich nur unwesentlich erhöhen.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten (vorbehaltlich der noch ausstehenden gutachterlichen Stellungnahmen).

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Artenschutz

Die gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzfachlichen Belangen liegt noch nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen räumlicher Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet (Natura 2000). Das nächste FFH Gebiet „Weschnitz, Bergstraße und Odenwald bei Weinheim“ liegt in ca. 1.400 m Entfernung, das nächste Vogelschutzgebiet „Wachenberg bei Weinheim“ liegt ca. 2.700 m weit entfernt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Euro-

päischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“ liegt ca. 1500 m östlich.

Der Naturpark Neckartal-Odenwald liegt ca. 900 m östlich des Planungsgebietes.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Waldflächen betroffen.

Fazit:

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten (vorbehaltlich der noch ausstehenden gutachterlichen Stellungnahmen).

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut und verfügt zudem über befestigte Flächen wie z.B. Kfz-Stellplätze. Die geplante Änderung der Nutzungsart der öffentlichen Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Verkehrsfläche stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dem Bedarf an Wohnraum in Weinheim wird Rechnung getragen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Dies dient der Umsetzung der Gebote aus § 1a BauGB.

Die Flächengröße des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) beläuft sich auf ca. 1.168 m². Mit Hauptanlagen (Gebäude mitsamt Turm) überbaut sind davon derzeit 325 m², was einer GRZ von ca. 0,28 entspricht. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 (= ca. 467 m²) fest und ermöglicht somit eine leichte Erhöhung des Bodeneingriffs. Insgesamt dürfen maximal 60% der Grundstücksfläche überbaut werden, 40% bleiben als Freifläche erhalten.

Gemäß dem Altlastenkataster der Stadt Weinheim sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt.

Fazit:

Es sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, zu erwarten, da sich die durch Hauptgebäude maximal zulässige Grundfläche im Vergleich zur aktuellen Bebauung vergrößern könnte. Allerdings kann durch den Bebauungsplan Wohnraum geschaffen werden, ohne hierfür neue Flächen an anderer Stelle in Anspruch nehmen zu müssen. Den Vorschriften des § 1a BauGB wird somit Rechnung getragen.

Eine Bewertung bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen kann aufgrund der noch ausstehenden gutachterlichen Stellungnahmen noch nicht vorgenommen werden.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten (vorbehaltlich der noch ausstehenden gutachterlichen Stellungnahmen).

5.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Das bereits bebaute Plangebiet liegt in der Weinheimer Weststadt direkt am Multring und ist überwiegend von Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), teilweise auch von gewerblichen Nutzungen (z.B. Bäckerei) umgeben. Es besitzt kleinklimatisch gesehen keine besondere Funktion.

Der Bebauungsplan lässt eine maßvolle Nachverdichtung zu und setzt eine für allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 fest. Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche könnte sich im Vergleich zur Bestandsbebauung vergrößern. Insgesamt dürfen maximal 60% der Grundstücksfläche überbaut werden, 40% bleiben als Freifläche erhalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,13 ha) sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen schutzwürdigen Sachgüter.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich direkt am Multring und ist überwiegend von Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser), teilweise auch von gewerblichen Nutzungen (z.B. Bäckerei) umgeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich zwar an der Bestandsbebauung im Plangebiet, ermöglichen jedoch auch eine andere Bebauung bzw. Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Insbesondere aufgrund der Festsetzungen der Gebäude- und Traufhöhen sowie der Dachform und -neigung ist jedoch voraussichtlich nicht zu erwarten, dass bauliche Veränderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen.

Fazit:

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Ortsbild, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

5.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Standortalternativen stehen bei dieser Planung nicht zur Verfügung, da es sich einerseits um die bauplanungsrechtliche Ermöglichung einer beabsichtigte

Umnutzung eines technischen Gebäudes zu einem Wohngebäude und andererseits um die bauplanungsrechtliche Sicherung der tatsächlichen Situation handelt.

Es besteht die Möglichkeit, von der Aufstellung des Bebauungsplans abzusehen, wodurch jedoch die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken weiterhin nicht zulässig wäre. Das Plangebiet würde demnach wie bisher genutzt. Gegebenenfalls stünden künftig Gebäudeteile leer, da deren ehemalige technische bzw. derzeitige gewerbliche Nutzungsabsicht (Lagerräume) seitens der Stadtwerke Weinheim nicht mehr besteht und eine darüber hinausgehende Nutzungsänderung nicht zulässig wäre.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht auch die beabsichtigte Umnutzung und trägt damit dem Bedarf an Wohnraum Rechnung, ohne dafür im Stadtgebiet neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Standort wird bereits als Wohnstandort genutzt und ist – in Anbetracht der Lage und der umgebenden Nutzungen – als solcher geeignet.

Konzeptalternativen

Konzeptalternativen bestehen darin, andere Festsetzungen, wie etwa eine Reduzierung der GRZ oder eine Verkleinerung der Baufenster, zu treffen.

Der Bebauungsplan zielt jedoch darauf ab, die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet im Vergleich zur aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation zu erweitern und dadurch eine maßvolle Innentwicklung zu fördern – unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten. Insbesondere durch die geringfügige, städtebaulich verträgliche Erhöhung der GRZ auf 0,4 und durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flexible und effiziente Grundstücksnutzung ermöglicht. Von alternativen Festsetzungen wird daher abgesehen.

6 Abwägung und Begründung der Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO)

Entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf eine Ausweisung eines reinen Wohngebietes wird verzichtet, da die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) – auch wenn sie aktuell zwar nicht vorgesehen sind – ermöglicht werden sollen. Die genannten Nutzungen stimmen einerseits mit denen im räumlichen Umfeld überein, andererseits kann die Lage des Plangebiets (Multring, OEG- und Bushaltestelle) z.B. für versorgende Nutzungen interessant sein. Zudem gehen von diesen Nutzungen keine unerwünschten Störungen für die geplante Wohnnutzung aus.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“. Bei diesen Betrieben und Anlagen ist zwar unter Umständen mit Pub-

likumsverkehr aus einem größeren Einzugsbereich zu rechnen – und der damit verbundene Zu- und Abgangsverkehr kann insbesondere aufgrund der Erschließungssituation des Plangebiets zu Unverträglichkeiten mit der geplanten Wohnnutzung führen. Gleichzeitig sind solche Betriebe, sofern sie im Einzelfall mit dem Gebietscharakter im Einklang stehen, städtebaulich vertretbar. Diese Nutzungen werden daher, im Einklang mit § 4 Abs. 3 BauNVO, ausnahmsweise zugelassen, so dass die Verträglichkeit jeweils im Einzelfall zu überprüfen ist.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind.

Gartenbaubetriebe erfordern üblicherweise eine große Betriebsfläche, haben aber vergleichsweise geringe Anforderungen an die Infrastrukturausstattung. Von dem in Wohngebieten in der Regel guten und dichten infrastrukturellen Angebot (Verkehrerschließung, usw.) können Gartenbaubetriebe nicht bzw. nur bedingt profitieren. Allerdings können in dem weitgehend zu Wohnzwecken genutzten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen können Gartenbaubetriebe nur in Ausnahmefällen sinnvoll und verträglich in Bereiche mit hoher Wohnnutzung oder in zentraler Lage integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation kann im vorliegenden Fall generell ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich ist nur ca. 0,13 ha groß. Er zeichnet sich durch eine zentrale Lage und eine sehr gute Infrastrukturausstattung aus. Das Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, darüber hinaus ist der öffentliche Raum aufgrund der OEG-Haltestelle und der Bushaltestelle „Stahlbad“ stark frequentiert und dient als Wartebereich für Fahrgäste. Von Gartenbaubetrieben könnten unerwünschte Störungen für die umgebenden Nutzungen ausgehen, weshalb diese ausgeschlossen werden.

Tankstellen erzeugen regelmäßig ein hohes Verkehrsaufkommen mit zahlreichen Ein- und Ausfahrten, wofür die bestehende Verkehrssituation um das Plangebiet nicht geeignet ist. Durch Nutzer des ÖPNV sind insbesondere der Geh- und Radweg entlang des Multrings, welcher östlich des Geltungsbereiches verläuft, der OEG-Haltestellenbereich „Stahlbad“ (Richtung Weinheim Hauptbahnhof) mitsamt Fahrradabstellvorrichtungen und VRNnextbike-Station sowie die Bushaltestelle „Stahlbad“ stark frequentiert. Die Zufahrt zu einer Tankstelle im Plangebiet müsste über den Multring erfolgen, der jedoch aufgrund der begrüneten Fahrbahntrennung nur eine Ein- und Ausfahrt aus einer bzw. in eine Richtung (Süden) zuließe, was zu Verkehrsbehinderungen führen könnte. Direkt am möglichen Einfahrtsbereich befänden sich zunächst die Bushaltestelle mit Wartehaus sowie die überdachte Fahrradabstellanlage. Zwischen Multring und dem Plangebiet verläuft zudem ein ca. 4-5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern sowie der Geh- und Radweg. Auch bei Ausfahrt aus einer Tankstelle müsste der mitunter unübersichtliche Zwischenbereich durchquert werden. Die örtliche Verkehrssituation erfordert ein langsames und umsichtiges Ein- und Ausfahren, damit andere Verkehrsteilnehmer nicht gefährdet werden. Ein Tankstellenbetrieb im Plangebiet könnte demnach zu Verkehrsproblemen und -gefährdungen im nahen Umfeld führen und wird daher ausgeschlossen.

Für die im Geltungsbereich bzw. Teilen des Geltungsbereichs ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Weinheim andere Bereiche zur Verfügung, in denen eine Ansiedlung dieser Betriebe und Anlagen städtebaulich verträglich möglich ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude- und Traufhöhen) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

6.1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche definiert. Diese wird als relativer Wert (GRZ bzw. Grundflächenzahl) festgesetzt, da die Grundstücksgrößen innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich sind und voraussichtlich eine nutzungsbezogene Grundstücksteilung (Privatgrundstück / Öffentliche Verkehrsfläche) des Grundstücks Nr. 11385 (Multring 14) erfolgen soll. Die Flächengröße des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt ca. 1.168 m².

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Hierdurch wird das Spannungsverhältnis zwischen einerseits der Erreichung von Urbanität durch eine gewisse Dichte und andererseits eines qualitätsvollen Freiflächenanteils gelöst. Es handelt sich bei der GRZ von 0,4 um die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA). Die aktuelle Grundflächenzahl, bezogen auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes, liegt bei ca. 0,28.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Zuwegungen u. ä. bis zu 50 % überschritten werden. Zur Grundfläche zählen auch befestigte Flächen, deren natürliche Versickerungsfähigkeit, z.B. durch Walzen, Stampfen, Rütteln, aber auch durch Aufbringen von Baustoffen, wie Asphalt oder Beton, verändert wurde. 40% der Grundstücksfläche dürfen nicht überbaut werden und sind als Freifläche zu belassen.

6.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich werden maximale Gebäudehöhen (GH) sowie maximale Traufhöhen (TH) gemäß § 16 BauNVO festgesetzt, um eine verträgliche Höhengestaltung der Baukörper, orientiert an der bestehenden Bebauung sowie unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung, zu gewährleisten.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen werden die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Es werden bewusst keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, weil dies zum einen zu Schwierigkeiten bei der Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts führen kann, zum anderen, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und infolgedessen immer neue untere Bezugshöhen zu definieren wären.

Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen nicht zentimetergenau am Bestand orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt.

Maximale Gebäudehöhen (GH)

Die maximalen Gebäudehöhen sind an den Bestandsgebäuden mit ca. 13,3 m bzw. ca. 19,4 m (Turm) orientiert. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit 114,5 m ü. NN (Wohnhaus Multring 14 und direkt daran anschließendes Umspannwerk Multring 16) und mit 120,5 m ü. NN (Turmgebäude Multring 16) festgesetzt. Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 101 m ü. NN können somit Gebäude mit einer Maximalhöhe von ca. 13,5 m bzw. ca. 19,5 m (Turm) errichtet werden.

Maximale Traufhöhen (TH)

Die maximalen Traufhöhen sind ebenfalls an den Bestandsgebäuden mit ca. 8,0 m bzw. ca. 13,8 m (Turm) orientiert. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden mit 109,5 m ü. NN (Wohnhaus Multring 14 und direkt daran anschließendes Umspannwerk Multring 16) und mit 115,0 m ü. NN (Turmgebäude Multring 16) festgesetzt. Ausgehend von einem Geländeniveau von ca. 101 m ü. NN können somit Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 8,5 m bzw. ca. 14,0 m (Turm) errichtet werden.

6.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Trauf- und Gebäudehöhen erfolgt die Festsetzung von zwei Baufenstern.

Das Turmgebäude erhält ein eigenes Baufenster.

Das große Baufenster ist zur Grenze des festgesetzten WA hin orientiert und hält zu dieser durchgehend einen Abstand von 2,5 m ein. In Richtung Multring ist dieses Baufenster an der südlich benachbarten Bebauung orientiert. In die anderen Richtungen (Kirschenstraße, OEG-Strecke/Blumenstraße und Ahornstraße) wird dieser Abstand beibehalten, um einerseits eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, andererseits aber auch, um einen Mindestabstand zu den das Plangebiet umgebenden öffentlich genutzten Verkehrsflächen zu generieren.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der mittels Baugrenzen definierten Baufenster, zulässig.

6.1.4 Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches besteht aktuell eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der sich unter anderem die OEG-Haltestelle „Stahlbad“ (Richtung: Weinheim Hauptbahnhof) befindet. Die öffentliche Verkehrsfläche wird bewusst ohne besondere Zweckbestimmung bauplanungsrechtlich gesichert, um den vielfältigen Anforderungen (Haltestelle, Geh-/Radweg, Fahrradabstellmöglichkeiten, VRNnextbike, etc.) Rechnung zu tragen.

6.1.5 Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

6.1.6 Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Vorgabe dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Insekten. Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur $< 3.000^{\circ}\text{K}$ ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweiße Lichtquellen mit 6.000°K ¹ und führt somit zu weniger negativen Auswirkungen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

6.2.1 Hochwassergefahrenbereich (HQextrem)

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQextrem), allerdings außerhalb der Überschwemmungsgebiete eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Damit ist die Ausweisung von Baugebieten in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich (§ 78 Abs. 1 WHG). Besondere bauliche Vorkehrungen an Gebäuden sind nicht vorgeschrieben. Der Gesetzgeber sieht für die Ausweisung von Baugebieten in HQextrem-Bereichen über die abwägende Betrachtung und einer nachrichtlichen Übernahme hinaus keine weitergehenden Maßnahmen vor.

Die nachrichtlich übernommene Überflutungsfläche ergibt sich aus einer weiten Ausuferung der Alten Weschnitz. Damit es zu einer Überflutung käme, müsste die Scheitelwelle des HQextrem jedoch ausreichend lang andauern, um zunächst große Teile der Weststadt zu überfluten, bis dann auch das Plangebiet betroffen wäre. Daraus ist ersichtlich, dass eine vollumfängliche Überflutung bis in die äußersten Bereiche der als HQextrem-Flächen kartierten Bereiche – und damit auch bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – sehr unwahrscheinlich ist.

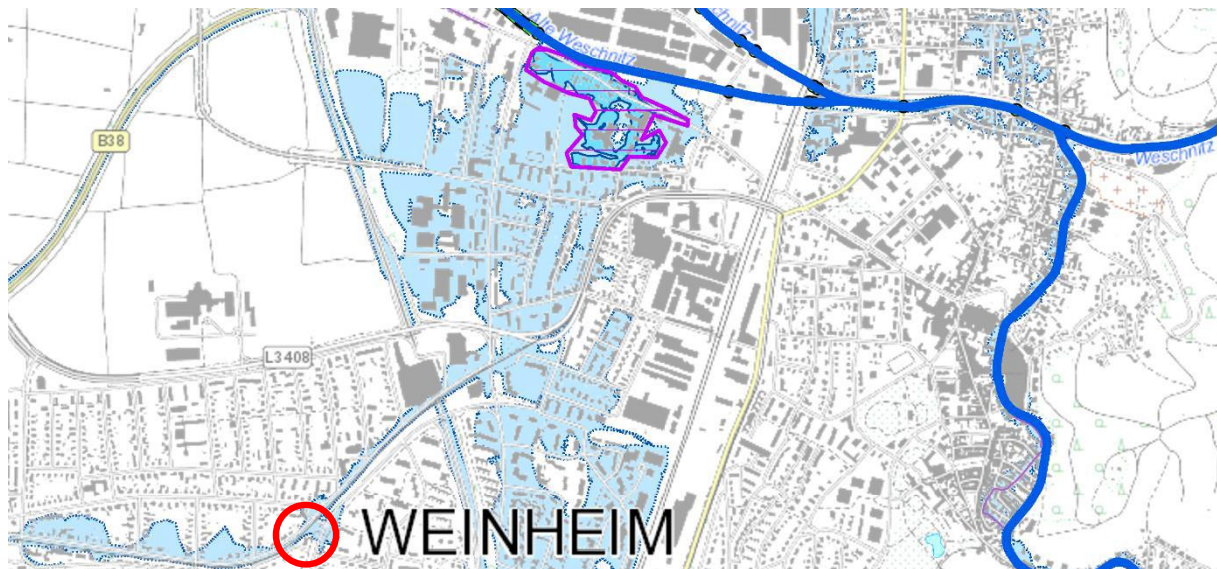


Abb. 9: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen für extreme Hochwasser (HQ Extrem) blau markiert, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/01-20 rot umkreist (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

¹ Mag. Dr. Peter Huemer, Mag. Hannes Kühtreiber, Mag. Dr. Gerhard Tarmann (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol.

6.3 Hinweise

6.3.1 Pflanzempfehlung

Im Rahmen der Pflanzempfehlung wird eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern aufgelistet, die für die naturräumliche Einheit „Hessische Rheinebene“ insbesondere geeignet sind.

6.4 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.4.1 Dachform- und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen von Hauptanlagen werden auf Walm- und Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30 bis 55 Grad begrenzt. Damit wird einerseits dem Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen (jeweils Walmdach mit ca. 45 Grad bzw. 55 Grad Neigungswinkel), andererseits wird dadurch sichergestellt, dass im Plangebiet eine an die Umgebungsbebauung angepasste Dachlandschaft entsteht. In der Umgebung befinden sich überwiegend (Wohn-)Gebäude mit geneigten Dächern (mitunter auch mit geringerem Neigungswinkel als 45 Grad). Mit der Mindestneigung von 30° ist sichergestellt, dass die Dächer als geneigte Dächer erkennbar und raumbildend sind.

6.4.2 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen heben sich oft auffällig von der Dachhaut ab und können die harmonische Dachlandschaft und damit das Ortsbild insgesamt negativ beeinflussen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Gebäuden integriert (z.B. in Form von Flachkollektoren oder Solarziegeln) oder dachparallel anzubringen sind; Dachparallele Photovoltaik und Solarthermieanlagen als „Auf-Dach-Montage“ sind zulässig. Integrierte Anlagen können dabei zusätzlich zur Funktion als Energie-lieferant auch als Witterungsschutz dienen.

6.4.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich.

Das Erscheinungsbild der einzelnen Werbeanlagen muss aufeinander abgestimmt werden, um den einheitlichen Charakter des Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen und eine bessere Einbindung der notwendigen Werbeanlagen zu erreichen.

Um eine erhöhte Aufmerksamkeit zu erzielen, werden Werbeanlagen häufig mit bewegten Sichtflächen (z.B. Blinkschriften, Bildschirme) oder besonderen Licht- und Toneffekten ausgestattet. Mit solchen Werbeanlagen gehen Emissionen einher, die, insbesondere bei einer Häufung solcher Anlagen, zu einer starken Überprägung des Raumeindrucks führen können. Die Werbeanlagen drängen geradezu in die Sinneswahrnehmung der Menschen ein und werden damit zum maßgeblichen Bestandteil

des öffentlichen Raums. Um dies zu verhindern, werden solche Werbeanlagen nicht zugelassen.

Durch den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen wird eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindert. Künftig möglicherweise ansässige Betriebe sollen Gelegenheit zur Eigenwerbung haben. Fernwirkungen durch Fremdwerbung sind aber vermeidbar, da der wirtschaftliche Nutzen von Fremdwerbung (Mieteinnahme für die Werbefläche) im Vergleich zur hierdurch bedingten visuellen Beeinträchtigung des Ortsbildes zu gering ist. Der Charakter eines Wohngebietes soll erhalten bleiben, daher ist der Belang des Ortsbildes höher zu gewichten.

Werbeanlagen werden in ihrer Anzahl und Größe begrenzt, um sicherzustellen, dass von ihnen keine das Straßen- und Ortsbild störenden Wirkungen ausgehen. Insbesondere soll der Charakter eines Wohngebiets erhalten werden. Mit der Vorschrift wird vermieden, dass die überwiegende Wohnnutzung durch unangepasste Werbeanlagen im Erscheinungsbild zurückgesetzt wird.

7 Städtebauliche Daten

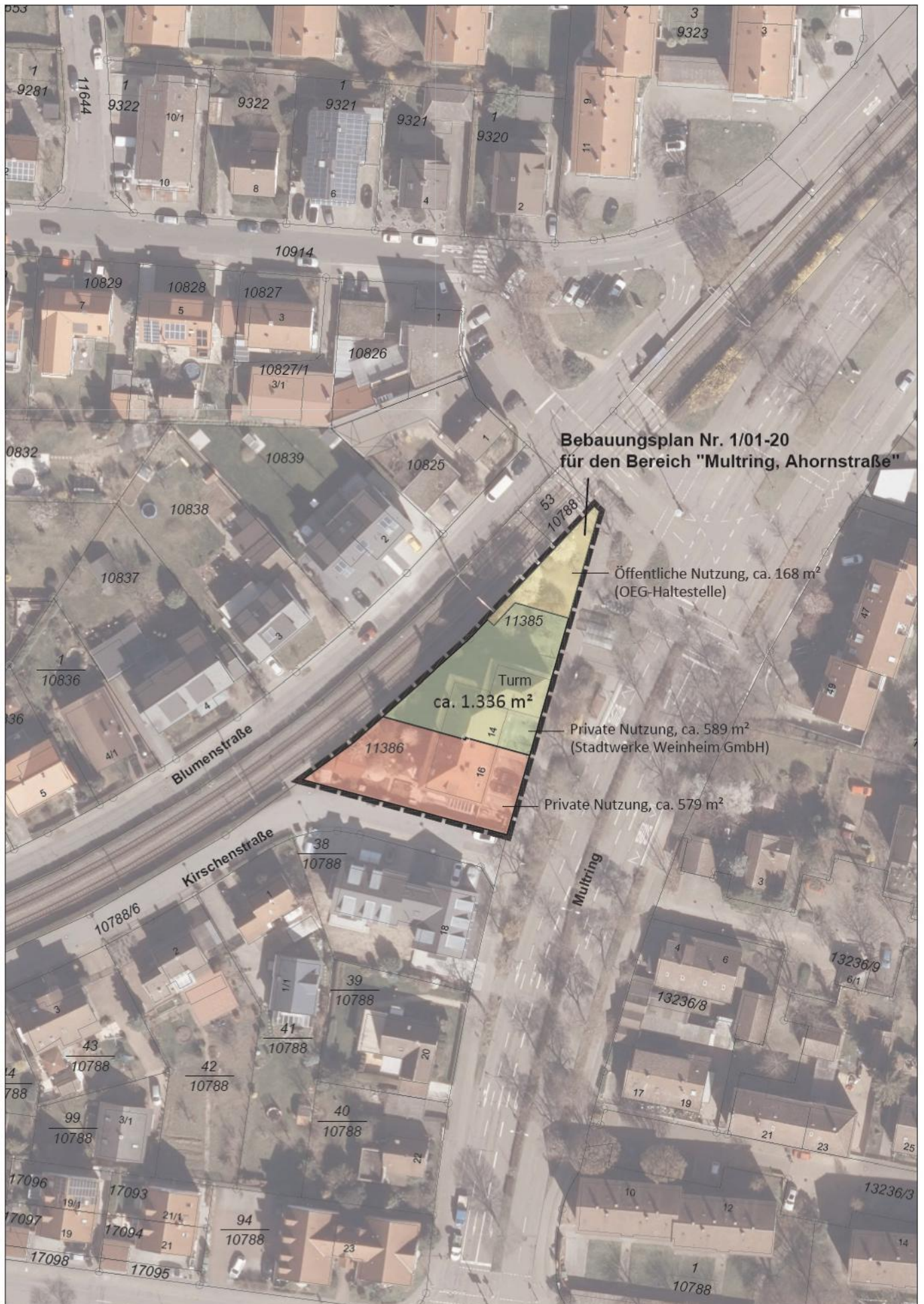
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,13 ha. Diese setzt sich zusammen aus:

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 0,11 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,02 ha

8 Verzeichnis der Gutachten

Fehlanzeige

(Gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Boden, Schall und Artenschutz werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt bzw. sind zur Offenlage verfügbar)



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

082/20

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

29.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	15.07.2020

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

Betreff:

Bau Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt in Weinheim-Sulzbach

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe für den Bau einer Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt in Weinheim-Sulzbach an die Firma Michael Gärtner GmbH, Bahnhofstr. 6, 69412 Eberbach mit einer Angebotssumme in Höhe von 433.526,09 brutto.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist die Auftragsvergabe für den Bau einer Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt im Weinheimer Ortsteil Sulzbach. Der Neubau umfasst insbesondere das Abtragen, Laden und Fördern sowie Zwischenlagern und Entsorgen des Erdaushubs als auch Tiefbau-, Pflaster- sowie Asphaltarbeiten, den Einbau einer Betonfertigteilmauer inkl. Zaunanlage, Entwässerungskanalarbeiten sowie die Errichtung von Schutzplanken.

Es ist geplant, mit den Bauarbeiten am 30.08.2020 zu beginnen und die Park & Ride Anlage bis ca. 20.11.2020 fertig zu stellen.

Der Bau einer Park & Ride Anlage mit dem dazugehörigen Umfang der Bauleistungen wurde gem. § 3b Abs. 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die ausführliche Bekanntmachungstext mit den in der VOB genannten erforderlichen Angaben erfolgte am 14.05.2020 auf der Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Ein gekürzter Bekanntmachungstext wurde ebenso am 14.05.2020 in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis, die der Vergabepattform von den Bietern zur Einsicht und zur Erarbeitung Ihres Angebotes entnommen werden konnten.

Die eingegangenen Angebote wurden am 09.06.2020 in den Räumlichkeiten der Vergabestelle submittiert. Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung konnte ein großes Interesse von 22 Firmen an der Bauleistung festgestellt werden, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Nach Ablauf der Angebotsfrist gaben insgesamt 13 Firmen rechtzeitig ein Angebot für den Bau einer Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal am S-Bahn Haltepunkt in Sulzbach ab. Bis auf die Abgabe von zwei Papierangeboten, reichten alle Bieter ihr Angebot in elektronischer Form ein.

Mit der Planung der Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal wurde das Ingenieurbüro DB Engineering & Consulting GmbH aus Karlsruhe beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenschätzung für die Bauleistung ab. Die Kostenschätzung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 616.000 € bzw. brutto 733.040 €.

Ebenfalls nahm das Ingenieurbüro DB Engineering & Consulting GmbH die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab einen schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung zusammen mit den Angeboten beim Rechnungsprüfungsamt 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 Vergabepfung des Ingenieurbüros DB Engineering & Consulting GmbH zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Michael Gärtner GmbH, Eberbach	433.526,09
2	Bieter 13	437.071,54
3	Bieter 8	462.228,07
4	Bieter 3	465.407,60
5	Bieter 2	478.410,64
6	Bieter 7	494.410,09
7	Bieter 5	504.434,69
8	Bieter 11	537.132,17
9	Bieter 6	565.197,87
10	Bieter 10	577.891,88
11	Bieter 12	593.719,39
12	Bieter 1	702.177,75
13	Bieter 4	Ausschluss

Bieter 2 gewährt einen Nachlass in Höhe von 3,5 % und Bieter 6 einen Nachlass von 3 %. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro DB Engineering & Consulting GmbH und das Rechnungsprüfungsamt ist für den Bau einer Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt im Ortsteil Sulzbach die Firma Michael Gärtner GmbH aus Eberbach mit einer Angebotssumme von brutto 433.526,09 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Für den Bau einer Park & Ride Anlage am S-Bahn Haltepunkt Weinheim-Sulzbach stehen für das Haushaltsjahr 2020 auf dem Investitionsauftrag I54700300115 ausreichend Mittel zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe für den Bau einer Park & Ride Anlage inkl. Entwässerungskanal für den S-Bahn Haltepunkt in Weinheim-Sulzbach an die Firma Michael Gärtner GmbH, Bahnhofstr. 6, 69412 Eberbach mit einer Angebotssumme in Höhe von 433.526,09 brutto.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

083/20

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

29.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	15.07.2020

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

Betreff:

Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf dem Friedhof Weinheim
Ausschreibungen im ersten Vergabepaket

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Stahlbauarbeiten zum Neubau einer Unterstellhalle im nordwestlichen Bereich des Hauptfriedhofs in Weinheim an die Firma IBS IndustrieBau Service GmbH, Brettener Str. 49, 75045 Walzbachtal für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 154.545,30 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten zum Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf dem Friedhof in Weinheim an die Firma Hecker-Bau, In der Seufze 11, 69517 Gorchheimertal für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 337.730,87 €.

Verteiler:

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

Bisherige Vorgänge:

Beschluss GR vom 14.11.2018 (SD 136/18)
Beschluss GR vom 17.07.2019 (SD 081/19)
Beschluss GR vom 13.11.2019 (SD 123/19)

Beratungsgegenstand:

Die Stadt Weinheim plant die Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes mit Sozialräumen, Werkstatt und Abstellhalle im Süden des Hauptfriedhofs sowie den Neubau einer Unterstellhalle im nordwestlichen Bereich. Zuvor muss das auf dem südlichen Areal befindliche Bestandsgebäude abgebrochen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.11.2019 den Neubau von zwei funktional zusammenhängenden Betriebsgebäuden auf dem Hauptfriedhof in Weinheim gemäß Planung des Architekturbüros Görtz & Fritz Architekten beschlossen.

Im Zuge dessen wurden im ersten Vergabepaket für den Neubau der beiden Betriebsgebäude auf dem Weinheimer Hauptfriedhof bereits Abbrucharbeiten, Zimmer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten, Glaserarbeiten und Verschattungsanlagen, Elektroinstallations-, Heizungsinstallations-, Sanitärinstallations-, Trockenbau-, Innenputz- und Außenputzarbeiten ausgeschrieben. Diese Gewerke liegen gemäß der Hauptsatzung in der Zuständigkeit des Oberbürgermeisters und wurden nach Durchführung einer beschränkten bzw. öffentlichen Ausschreibung bereits teilweise vergeben.

Die weiteren zwei Gewerke für das erste Vergabepaket, die Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten sowie die Stahlbauarbeiten liegen dagegen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Weinheim in der Zuständigkeit der kommunalen Gremien und werden im Folgenden mit den jeweiligen Ergebnissen nach Prüfung und Wertung zur Beschlussfassung aufgeführt.

Für die Stahlbauarbeiten zum Neubau einer Unterstellhalle im nordwestlichen Bereich des Hauptfriedhofs ist ein Ausführungszeitraum vom 07.09.2020 bis 30.10.2020 geplant. Des Weiteren soll mit der Ausführung von Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten am Gebäude Nord im August 2020 und anschließend am Gebäude Süd im Januar 2021 begonnen werden. Die Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten sollen ungefähr Ende April 2021 für beide Gebäude abgeschlossen sein.

Die beiden genannten Gewerke wurden gem. § 3b Absatz 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die Bekanntmachung als ausführlicher Langtext erfolgte am 06.05.2020 auf der Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Die Bekanntmachung als Kurztext wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht.

In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit den jeweiligen Leistungsverzeichnissen, die auf der Vergabeplattform hinterlegt wurden. Die Submissionen fanden am 28.05.2020 bei der Vergabestelle statt.

Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse sowie die Abgabe einer Kostenberechnung für die einzelnen Gewerke erfolgte durch das Architekturbüro Görtz & Fritz Architekten aus Weinheim. Das Architekturbüro nahm ebenso die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote aller ausgeschriebenen Gewerke in erster Instanz vor und gab die geprüften Angebote zusammen mit jeweils einem schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfungen 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 den Vergabeprüfungen aller Gewerke dem Architekturbüro Görtz & Fritz Architekten zu.

Stahlbauarbeiten

Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung zeigten 11 Firmen Interesse an der ausgeschriebenen Bauleistung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben fünf Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Stahlbauarbeiten ab. Davon gingen zwei Angebote in elektronischer Form und drei Angebote in Papierform ein.

Die Kostenschätzung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 134.150 € bzw. brutto 159.638,50 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. IBS IndustrieBau Service GmbH, Walzbachtal	154.545,30
2	Bieter 5	227.337,60
3	Bieter 3	320.508,65
4	Bieter 1	Ausschluss
5	Bieter 2	Ausschluss

Nach der formalen, technischen und rechnerischen Prüfung durch das Architekturbüro Görtz & Fritz Architekten und das Rechnungsprüfungsamt ist für die Stahlbauarbeiten zum Neubau einer Unterstellhalle im nordwestlichen Bereich auf dem Hauptfriedhof in Weinheim die Firma IBS IndustrieBau Service GmbH aus Walzbachtal mit einer Angebotssumme von brutto 154.545,30 € der wirtschaftlichste Bieter.

Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten

Während einer angemessenen Angebotsfrist der öffentlichen Ausschreibung zeigten 13 Firmen Interesse an der ausgeschriebenen Bauleistung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben.

Tatsächlich gaben sieben Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten ab. Davon gingen vier Angebote in elektronischer Form und drei Angebote in Papierform ein.

Die Kostenschätzung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 362.139,94 € bzw. brutto 430.946,54 €.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Hecker-Bau, Gorxheimertal	337.730,87
2	Bieter 5	383.079,27
3	Bieter 2	422.377,23
4	Bieter 4	496.856,14
5	Bieter 6	506.963,36
6	Bieter 3	584.566,08
7	Bieter 1	590.536,06

Bieter 4 gewährt einen Nachlass in Höhe von 2 %. Dieser ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Nach der formalen, technischen und rechnerischen Prüfung durch das Architekturbüro Görtz & Fritz Architekten und das Rechnungsprüfungsamt ist für die Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten zum Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf dem Hauptfriedhof in Weinheim die Firma Hecker-Bau aus Gorxheimertal mit einer Angebotssumme von brutto 337.730,87 € der wirtschaftlichste Bieter.

Insgesamt zeigt sich, dass die Angebotspreise für das 1. Vergabepaket unter der berechneten Kostenschätzung liegen.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Für den Neubau der beiden Betriebsgebäude auf dem Hauptfriedhof in Weinheim sind im Haushaltsplan 2020 im Teilfinanzhaushalt 7, Produktgruppe 5530 auf dem Investitionsauftrag I55300101120 für das Haushaltsjahr 2020 Mittel in Höhe von 1.720.000 € eingeplant und stehen ausreichend zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Stahlbauarbeiten zum Neubau einer Unterstellhalle im nordwestlichen Bereich des Hauptfriedhofs in Weinheim an die Firma IBS IndustrieBau Service GmbH, Brettener Str. 49, 75045 Walzbachtal für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 154.545,30 €.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Erd-, Beton-, Maurer- und Entwässerungsarbeiten zum Neubau von zwei Betriebsgebäuden auf dem Friedhof in Weinheim an die Firma Hecker-Bau, In der Seufze 11, 69517 Gornheimertal für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 337.730,87 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

084/20

Geschäftszeichen:

60/LKU

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

29.06.2020

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	15.07.2020

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

Betreff:

Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim - Höhnerbrücke - Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten zur Sanierung der Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim (Höhnerbrücke) an die Firma Intec GmbH, Bahnhofstr. 48, 54518 Sehlen mit einer Angebotssumme in Höhe von 194.764,68 € 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:

Die Stadt Weinheim plant die Sanierung der Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz (Höhnerbrücke). Die Händelstraße erschließt über die Straßenüberführung über die Alte Weschnitz das Werksgelände der Firma Freudenberg in Weinheim. Zur Instandsetzung der Höhnerbrücke umfassen die Arbeiten insbesondere die Erneuerung der Abdichtung der Brückenplatte nach Richtzeichnung Dicht 3, die Betoninstandsetzung Brückenkappen einschließlich der Konstruktionsquerfugen sowie die Erneuerung der Brückengeländer und der Fahrbahnbeläge. Um die Erschließung des Werksgeländes über die Höhnerbrücke für die Dauer der Bauzeit zu gewährleisten, werden die Arbeiten in zwei Bauabschnitte mit jeweils einbahniger Verkehrsführung ausgeführt.

Es ist geplant, die Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten an der Höhnerbrücke in einem geschätzten Zeitraum vom 03.08.2020 bis 30.09.2020 auszuführen.

Die Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten wurden gem. § 3b Abs. 1 VOB/A öffentlich ausgeschrieben.

Die ausführliche Bekanntmachung als Langtext erfolgte am 09.05.2020 auf der Vergabeplattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar sowie auf der Homepage der Stadt Weinheim. Eine verkürzte Fassung der Bekanntmachung wurde zum selben Zeitpunkt in den Weinheimer Nachrichten und im Mannheimer Morgen veröffentlicht. In beiden Formen der Bekanntmachung verwies die Verwaltung auf die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis, die der Vergabeplattform entnommen werden konnten.

Die Submission fand am 04.06.2020 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist von 26 Kalendertagen der öffentlichen Ausschreibung zeigten sieben Firmen Interesse an der Ausschreibung, indem sie die Vergabeunterlagen mit dem Leistungsverzeichnis von der Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar heruntergeladen haben. Tatsächlich gaben insgesamt vier Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Sanierung der „Höhnerbrücke“ ab. Alle Angebote gingen in elektronischer Form ein.

Das Ingenieurbüro Rothenhöfer aus Karlsruhe wurde mit der Planung der Sanierungsarbeiten der Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim beauftragt. Das Ingenieurbüro nahm die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenschätzung für die Bauleistung ab. Die Kostenschätzung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 207.261,32 € bzw. brutto 246.640,98 €. Des Weiteren nahm das Ingenieurbüro Rothenhöfer die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote in erster Instanz vor und gab einen schriftlich formulierten Vergabevermerk als Ergebnis der Angebotsprüfung beim Rechnungsprüfungsamt ab.

Die Angebote 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 Ingenieurbüros Rothenhöfer zu.

Nach Abschluss der Angebotsprüfung ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Intec GmbH, Sehlem	194.764,68
2	Bieter 1	254.338,19
3	Bieter 4	256.203,01
4	Bieter 2	275.272,63

Nach abgeschlossener Angebotsprüfung in zweifacher Instanz durch das Ingenieurbüro Rothenhöfer und das Rechnungsprüfungsamt ist für die Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten zur Sanierung der Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz die Firma Intec GmbH aus Sehlem mit einer Angebotssumme von brutto 194.764,68 € der wirtschaftlichste Bieter.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Mittel für die Sanierung zur Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim in Höhe von 194.764,68 € stehen im Ergebnishaushalt 2020 (Kostenstelle 54105400, Sachkonto 42120000) ausreichend zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Instandsetzungs-, Abdichtungs- und Asphaltarbeiten zur Sanierung der Straßenüberführung Händelstraße über die Alte Weschnitz in Weinheim (Höhnerbrücke) an die Firma Intec GmbH, Bahnhofstr. 48, 54518 Sehlem mit einer Angebotssumme in Höhe von 194.764,68 € brutto.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister