

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Bereich/Aktenzeichen/Sachbearbeiter**

6 / 6.1/Pi / Andrea Pinten

**Tagesordnungspunkt:** .....

**Drucksachenummer:** 6/068/2009-2014

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Status	Sitzungstermin
Bauausschuss	zur Vorberatung	N	10.06.2010
Stadtrat	zur Entscheidung	Ö	30.06.2010

**Betreff:** **Bebauungsplan-Entwurf WEI 7 `Am See´ in Worms-Weinsheim;**

- 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses**
- 2. Information und Beschluss über die Stellungnahmen**
- 3. Offenlagebeschluss**

**Beschlussantrag:**

- Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den nachfolgenden Beschluss-anträgen unter den Punkten 1, 2 und 3 zuzustimmen.
- Der Stadtrat stimmt den nachfolgenden Beschlussanträgen unter den Punkten 1, 2 und 3 zu.

**Begründung:**

**Zu 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB).**

**Der Stadtrat beschließt wie folgt:**

**„Der Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2005 wird gemäß § 2 BauGB in den Grenzen des Geltungsbereiches geändert.“**

**Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2005 soll aus folgenden Gründen geändert werden:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs WEI 7 gemäß Aufstellungsbeschluss schließt die Anbindung des Plangebietes über den westlichen Teil des Viehweges sowie zudem Teile des östlichen Grünstreifens nicht mit ein.

Der westliche Teil des Viehweges soll nun in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um den Anschluss der Privatstraße und Ausbauten im Rahmen dieses Anschlusses zu ermöglichen.

Zudem soll der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs WEI 7 im südlichen Bereich des östlich gelegenen Grünstreifens bis an das bestehende Bebauungsplangebiet herangeführt werden, so dass dort Flächen zur Begrünung und Versickerung entstehen können.

Dies bedingt die Änderung des Geltungsbereiches entsprechend der angehängten Planzeichnung und der nachfolgenden Plangebietsumschreibung.

Das Plangebiet betrifft Teilbereiche der Flur 2 der Gemarkung Worms-Weinsheim und wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden:** durch den Viehweg,

**im Osten:** durch den Wirtschaftsweg mit der Nr. 117,

**im Süden:** durch die Südgrenze der Flurstücke Nrn. 1/161, 1/165, 1/169, 1/160, 1/159, 1/158, 1/157, 1/156, 1/155, 1/154, 1/153, 1/149, 1/148 und 1/125,

**im Westen:** durch den Nievesheimer Pfad sowie die Südseite des Viehweges bis zur Weinsheimer Hauptstraße.

Die genaue Gebietsumschreibung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes WEI 7 werden die Bebauungspläne S 55 „Gewerbegebiet Südwest“ und WEI 2 „An der Ziegelhütte“ im Bereich des Viehweges geringfügig geändert.

**Zu 2. Information und Beschluss über die Stellungnahmen, die während der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1 und 2) BauGB abgegeben wurden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 und 2) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wurden vom 13.11.2008 bis zum 19.12.2008 durchgeführt.

Insgesamt wurden 19 Stellungnahmen abgegeben, davon enthielten vier keine Anregungen

oder Hinweise.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung oder zum Verfahren vorgetragen, die bei der Planung und/oder bei der Umsetzung des Bebauungsplans beachtet werden:

- Stadtverwaltung Worms, Abteilung 7.01 Grundstücksmanagement und Stadtentwicklung,
- Stadtverwaltung Worms, Abteilung 4.1 Institut für Stadtgeschichte, 4.13 Denkmalschutzbehörde,
- Stadtverwaltung Worms, Abteilung 6.6 Verkehrswegebau,
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
- EWR Netz GmbH,
- Kabel Deutschland GmbH,
- Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 2.1 Information über einzelne Stellungnahmen

Folgende Ergänzungen wurden aufgrund einzelner Stellungnahmen in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen:

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist darauf hin, dass bei der Planung mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist den von der Bahnstrecke Mainz-Ludwigshafen ausgehenden Lärmemissionen ausgesetzt. Für das Prognosejahr 2015 wurden in einem schalltechnischen Gutachten maximale Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im Tag- bzw. Nachtzeitraum von tags  $L_r = 65$  bis  $53$  dB(A) nachts  $L_r = 68$  bis  $56$  dB(A) prognostiziert. Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von  $55$  dB(A) am Tag und  $45$  dB(A) in der Nacht werden sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet deutlich überschritten, was eine starke Lärmbeeinträchtigung im Gebiet darstellt. Die prognostizierten Überschreitungen machen die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Die Deutsche Bahn hat nicht für Schallschutz zu sorgen, da die Bahnlinie planfestgestellt ist und die Wohnbebauung an die bestehende Bahnstrecke heranrückt. Dem Hinweis der DB Services Immobilien GmbH auf Beachtung möglicher Immissionen aus dem Bahnbetrieb wurde daher durch Übernahme der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan entsprochen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der Schallquelle kommen nicht in Betracht, da die Schienenverbindung außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Worms verläuft.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet kommen lediglich zwei mögliche Anordnungen einer Lärmschutzwand in Betracht:

- Variante 1: Verlauf in Nord-Süd-Richtung entlang des östlichen Randes des Plangebietes,
- Variante 2: Die Lärmschutzwand bildet ein nach Osten geschlossenes U um das Plangebiet.

Beide Varianten der Lärmschutzwand wurden sowohl mit einer Ausführungshöhe von  $3$  m als auch  $5$  m bei der Prognoserechnung berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erst bei einer Lärmschutzwand in U-Form mit einer Höhe von  $5$  m eine deutliche Pegelminderung für ca.  $70\%$  der Gebäude zu erwarten ist.

Die Prognosebeispiele zeigen, dass Lärminderung zwar möglich ist, jedoch einen erheblichen technischen und finanziellen Aufwand erfordert und mit  $5$  m Höhe zu einem städtebaulich und gestalterisch nicht akzeptablen Ergebnis führt. Eine derartige „Einmauerung“ des Plangebiets wäre mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, wie auch aufgrund der Trennwirkung mit einer deutlichen Minderung der Lebensqualität verbunden. Auch sprechen landespflegerische Gründe gegen die Errichtung einer  $5$  m hohen

Lärmschutzwand, da damit die kleinräumige Biotopvernetzung sowohl bezogen auf das Plangebiet selbst, als auch auf dessen engere Umgebung stark beeinträchtigt würde. Die negativen Wirkungen einer solchen Lärmschutzwand wiegen schwerer als der lärmtechnische Nutzen.

Wegen der somit sehr eingeschränkten Möglichkeiten des Schallschutzes durch aktive Maßnahmen und der Ungeeignetheit aus städtebaulicher und landespflegerischer Sicht wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – in den Bebauungsplan zu den Lärmpegelbereichen aufgenommen. Aufgrund des Verzichts auf aktiven Schallschutz und der Festsetzung von passivem Schallschutz sind die Außenbereiche der Grundstücke weitgehend ungeschützt. Detaillierte Ausführungen hierzu wurden in Kapitel 7.9 der Begründung zum Bebauungsplan gemacht.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Dem in der Stellungnahme der **Stadtverwaltung Worms, Abteilung 6.2 Stadtvermessung und Geoinformationen** beinhalteten Hinweis auf das Nicht-Erfordernis einer Baulandumlegung wurde durch Übernahme in die Planbegründung entsprochen.

Dem Hinweis der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** auf die Beachtung der im Nachbarrechtsgesetz geregelten Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen wurde durch Übernahme in den Bebauungsplan (Hinweis) entsprochen. Die Landwirtschaftskammer weist weiterhin darauf hin, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wirtschaftswege unzulässig sind. Die angesprochenen Wirtschaftswege liegen außerhalb des Plangebiets und werden durch die vorliegende Planung weder verändert noch beeinträchtigt.

Die vom **Entsorgungs- und Baubetrieb Worms ebwo** hinsichtlich des Entwässerungssystems gegebenen Hinweise und Anforderungen wurden beachtet. Die erforderlichen Gutachten und Nachweise des erforderlichen Retentionsvolumens sowie die Bemessung der hierfür erforderlichen Anlagen liegen zwischenzeitlich vor. Für die flächige Retention, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers wird die sowohl topographisch als auch großräumig geeignete Fläche der Maßnahme M2b mit wasserwirtschaftlichen Maßnahmen überlagert. Die im vorliegenden „Baugrundgutachten inkl. hydrologischem und geotechnischem Flächengutachten“ formulierten Rahmenbedingungen für die Herstellung der geplanten Versickerungsanlagen werden bei der Genehmigungsplanung beachtet. Zur Anlage von Versickerungsmulden im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Auskofferung sowie eine Auffüllung der Fläche auf das Niveau von 92 m ü. NN erforderlich.

Der Entsorgungs- und Baubetrieb Worms ebwo hat der geplanten Maßnahme bei Einhaltung der im Gutachten formulierten Auflagen bereits schriftlich zugestimmt. Das vorgesehene Entwässerungssystem ist damit in seinen Grundzügen mit dem ebwo abgestimmt. Die nachfolgende Genehmigungsplanung für die Versickerungsmulden wird ebenfalls mit dem ebwo abgestimmt. Die Planbegründung wurde entsprechend aktualisiert und ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** verweist ebenfalls auf die Notwendigkeit eines abgestimmten Entwässerungskonzepts. Die zur Stellungnahme des ebwo getroffenen Aussagen gelten hier sinngemäß.

Den von der Struktur- und Genehmigungsdirektion weiter aufgeführten Aussagen zum Thema „Altdeponierungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen“ wurde bereits durch entsprechende Gutachten und diesbezügliche Erläuterungen in der Planbegründung Rechnung getragen. Die Forderung nach evtl. Grundwasseruntersuchungen wurde bis zum Abschluss der Rückbauarbeiten und der gutachterlichen Abschlussdokumentation zurückgestellt. Bei den Rückbau- und Geländearbeiten ist eine Fachbauleitung zu bestellen, die eine geordnete abfallrechtliche Überwachung der anfallenden Boden- und Bauschuttmassen gewährleistet. Entsprechendes wird ergänzend zum

Bebauungsplan in einem Vertrag mit dem Entwicklungsträger sichergestellt. Über diesen Vertrag ergeht ein gesonderter Beschluss.

Die **Stadtverwaltung Worms, Abteilung 6.3 Bauaufsicht**, verweist wegen der geplanten privaten Erschließungsstraßen auf das Erfordernis der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Grundstückerschließung über Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten. Dies wurde dem Entwicklungsträger mitgeteilt. Ergänzend wird ein Vertrag mit dem Entwicklungsträger abgeschlossen, in dem die Modalitäten der Umsetzung des Bebauungsplans (Erschließung, Landespflege, Kosten etc.) im Detail geregelt werden. Über diesen Vertrag ergeht vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein gesonderter Beschluss.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde** verweist darauf, dass der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entspricht und dass daher eine gesonderte Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Weiterhin wird auf die Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bezüglich des Plangebiets WEI 7 verwiesen. Das Plangebiet WEI 7 "Am See" ist in der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist bereits erfolgt. Es ist vorgesehen, die FNP-Änderung für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans WEI 7 aus dem Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP herauszulösen und als Paralleländerung nach § 8 Abs. 3 BauGB weiterzuführen. Hierzu ergeht ein gesonderter Beschluss des Stadtrats, auf den in diesem Zusammenhang sinngemäß verwiesen wird. Die Ergebnisse der landesplanerischen Stellungnahme zur Gesamtfortschreibung des FNP werden im Rahmen der Paralleländerung behandelt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist weiterhin darauf hin, dass die Bebauungsplanbegründung in Bezug auf die Notwendigkeit der Erschließung über die geplante Grünfläche zu ergänzen ist.

Die Erschließung des Baugebiets über den östlichen Viehweg wurde sowohl durch den Ortsbeirat Weinsheim als auch durch den Bauausschuss der Stadt Worms abgelehnt, um mögliche spätere Erschließungsansprüche für die nördlich des Viehwegs gelegenen Grundstücke von vorneherein auszuschließen. Sie ist zudem damit begründet, dass der Viehweg hierfür keine ausreichende Breite aufweist. Eine Verbreiterung dieses Wirtschaftsweges nach Norden hin scheidet wegen der Ausweisung dieser Flächen als Retentionsraum aus. Eine Verbreiterung nach Süden hin ist wegen der im Plangebiet bereits vorhandenen zwei Wohngebäude ebenfalls nicht möglich. Die Planbegründung wird im Sinne der vorstehenden Ausführungen ergänzt.

Die Anregungen und Hinweise der **Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft vom 05.01.2009** werden, so weit dies auf der Grundlage des Baugesetzbuchs möglich ist, in den Bebauungsplan übernommen.

Die Maßnahmenbeschreibung M1 (Festsetzung Nr. 6.1) wird entsprechend der Anregung der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft korrigiert.

Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Pflanzenliste werden mit dem Hinweis auf „gebietsheimische Pflanzen“ ergänzt und entsprechend den Vorgaben der Abteilung 3.05 geändert.

Den Anregungen bezüglich der Fläche „M3“ wird dahingehend gefolgt, dass die betreffende Fläche der angrenzenden Maßnahmenfläche „M1“ zugeordnet wird und nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt wird. Weiterhin wird ein Erhaltungsgebot für die bestehenden Gehölze festgesetzt mit der textlichen Ergänzung, dass die Pappeln im Randbereich der Fläche aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden dürfen. Dem Anliegen der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft ist damit inhaltlich Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur Maßnahme M4 (jetzt M3) werden entsprechend der Anregung der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft dahingehend textlich ergänzt, dass die

Gehölze im Bestand so weit als möglich zu erhalten sind und in den Gehölzstreifen zu integrieren sind.

Die Maßnahmenflächen M4 (jetzt M3) am Nordrand des Plangebiets werden auf Anregung der Abteilung 3.05 in Überlagerung mit Pflanz- und Erhaltungsflächen auch als private Grünflächen (Gemeinschaftsflächen) sowie als Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Aufgrund des Wegfalls der bisherigen Maßnahme M3 (siehe oben) wird die Bezeichnung der bisherigen Maßnahmen M4 in M3 geändert.

Der von der Abteilung 3.05 geforderte Ausgleich für entfallende Gehölzstrukturen erfolgt bereits durch die Festsetzung von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet (80 Stück auf den Gartengrundstücken, 10 Stück im Straßenraum). Die Forderung nach einer ausreichenden Kompensation ist hiermit bereits hinreichend erfüllt und entsprechend auch in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird zur Sicherstellung der Forderungen der Abteilung 3.05 ein Vertrag mit dem Entwicklungsträger abgeschlossen, in dem die Modalitäten der Umsetzung des Bebauungsplans im Detail geregelt werden.

Hierin verpflichtet sich der Entwicklungsträger zur Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie darüber hinaus zu den dort im Detail aufgelisteten sonstigen Maßnahmen und Auflagen.

Danach ist für die Zeit der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen und bereits im Vorfeld der Bauausführung in die Ausführungsplanung mit einzubinden.

In dem Vertrag wird darüber hinaus u.a. folgendes im Detail geregelt:

- Zeitliche Abfolge, Fristen zur Umsetzung
- Abnahme der grünordnerischen Maßnahmen
- Bautabuzonen
- Grünordnerische Maßnahmen/Bestandssicherung (Maßgaben und Auflagen hinsichtlich der durchzuführenden Erhaltungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen)
- Zeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen
- Sicherheitsleistungen für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen

Über den in Rede stehenden Vertrag ergeht vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein gesonderter Beschluss.

Die Ausführungen der Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft zum Wasserrecht werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stellungnahmen der Naturschutzverbände BUND, Kreisgruppe Worms, und NABU Worms werden in der vorliegenden Planung so weit berücksichtigt, als sie in der Stellungnahme der Abteilung 3.05 thematisiert worden sind. Gleiches gilt für die Stellungnahme des Fachbeirates Naturschutz.

In ihrer E-Mail vom 28.01.2010 geht die **Abteilung 3.05 Umweltschutz und Landwirtschaft** auf die Aussagen der Bebauungsplanunterlagen zu den im Plangebiet lebenden Zauneidechsen ein. Der Lebensraum der gemäß Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Zauneidechsen befindet sich an der Wegeböschung entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Angrenzend daran sind Versickerungsanlagen vorgesehen, die in der ursprünglichen Planung bis an die Wegeböschung heranreichen sollten. Dabei konnte jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechsenpopulation bzw. ihres Lebensraums nicht ausgeschlossen werden. Auf diesen Konflikt und den dabei notwendigen Klärungsbedarf hat die Abteilung 3.05 in ihrer Email hingewiesen.

Zwischenzeitlich wurde ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Lösungsvorschlag erarbeitet, welcher in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde. Die Einrichtung ist nun so geplant, dass der Wall des 60 cm tiefen Versickerungsbeckens im Abstand von 2 m zur Wegeböschung liegt und damit in die Böschung nicht eingegriffen wird. Zudem sind beim Bau des Versickerungsbeckens verschiedene Auflagen zu beachten. Eine

Veränderung der Böschungsstruktur und damit des Eidechsenlebensraumes ist daher nicht zu erwarten. Störungen der Tiere sind daher auszuschließen.

Die Anregungen und Hinweise der **Abteilung 6.7 Grünflächen und Gewässer** bezüglich der Pflege des Wäldchens (Pflegezeitangaben, Pflegezyklus, Flächengröße der Pflegemaßnahme) werden in den Bebauungsplan übernommen. Die angeregten Klarstellungen bezüglich der Hinweise Nr. 7 werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Kontrolle der Einhaltung der landespflegerischen Festsetzungen wird inhaltlich Teil einer vertraglichen Regelung mit dem Entwicklungsträger. Die in der Stellungnahme der Abteilung 6.7 getroffenen Aussagen zu den Standortbedingungen der Bäume im Straßenraum werden in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.2 Beschluss über die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 27.11.2008**

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz regt an, die Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit der angrenzend bestehenden Tierhaltung nachzuweisen.

**Der Stadtrat beschließt wie folgt:  
„Der Anregung wird nicht nachgekommen“**

Begründung:

Bei der angesprochenen Tierhaltung handelt es sich nicht um einen Reiterhof. Die Anlage ist nicht gewerblich. Sie ist bei der Bauaufsicht als private Pferdeschuppen/Pferdestallungen genehmigt. Sonstige Tierhaltung wird hier nicht betrieben. Die Stallung wird zudem durch das bestehende Wäldchen und die bereits im Plangebiet vorhandene Bebauung gegenüber der neu geplanten Wohnbebauung abgeschirmt. Weitergehende Nachweise zur Verträglichkeit mit der Wohnbebauung werden daher nicht für erforderlich erachtet.

## **2.3 Beschluss über die Stellungnahme der Abteilung 3.06 Verkehrsbehörde, Stadtverwaltung Worms vom 05.01.2009**

Die Abteilung 3.06 Verkehrsbehörde hält die Erschließung des Plangebiets über lediglich eine Zufahrt für bedenklich. Eine Verbreiterung der Verbindung zwischen dem Viehweg und dem geplanten Wohngebiet wird angeregt.

**Der Stadtrat beschließt wie folgt:  
„Der Anregung der Abteilung wird nicht entsprochen.“**

Begründung:

Der Anschluss des in Rede stehenden Fuß- und Radwegs an den Viehweg dient nicht dem allgemeinen Verkehr. Lediglich in Notfällen (Sperrung der Hauptzufahrt in das Plangebiet) dient der besagte Fuß- und Radweg als Notzufahrt und -ausfahrt. Er ist für diesen Fall ausreichend bemessen. Mit der Hauptzufahrt und der vorgenannten Notzufahrt weist das Plangebiet eine in Bezug auf seine Größe ausreichende Erschließung auf.

## **2.4 Beschluss über die Stellungnahme des Ortsbeirats Worms-Weinsheim vom 13.01.2009**

Der Ortsbeirat Worms-Weinsheim regt an, die Mindestgröße der Baugrundstücke im Bebauungsplan mit 500 m<sup>2</sup> festzusetzen.

**Der Stadtrat beschließt wie folgt:**

## **„Der Anregung wird nicht nachgekommen“**

### **Begründung:**

Nach derzeitigem Planungsstand ist für die Neubaugrundstücke im Bereich mit Nutzungsschablone C eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 inklusive aller Nebenanlagen festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> dürften demnach zusammen max. 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge versiegelt werden. Eine Herabsetzung der Mindestgröße auf 500 m<sup>2</sup> erscheint daher - auch vor dem Hintergrund der festgesetzten I-geschossigen Bauweise - nicht realistisch.

Eine Erhöhung der GRZ würde wiederum den landespflegerischen Ausgleichsbedarf erhöhen mit der Folge, dass eine Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr erreicht werden kann. Eine Erhöhung der GRZ sowie eine Verkleinerung der Baugrundstücke stehen weiterhin im Widerspruch zu den bisher hierzu im Bauausschuss ergangenen Beschlüssen. So hat sich dieser in seiner Sitzung am 10.05.2007 dafür ausgesprochen, den Charakter der vorhandenen Bebauung am See in der Planung zu übernehmen und möglichst große, parkähnliche Grundstücke zu schaffen.

Der vorgetragenen Anregung kann deshalb nicht gefolgt werden.

### **Zu 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes WEI 7 'Am See' gemäß § 3 (2) BauGB.**

#### **Der Stadtrat beschließt wie folgt:**

**„Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes WEI 7 „Am See“ in Worms, Gemarkung Weinsheim, Flur 2 mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB).“**

#### **Beteiligung des Ortsbeirates:**

Der Ortsbeirat Worms-Weinsheim wurde zusammen mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplan-Verfahren WEI 7 „Am See“ beteiligt. Zudem wurde der Ortsbeirat u.a. in seiner Sitzung am 08.12.2008 über den Bebauungsplan-Entwurf informiert und hat die Entwicklung des Baugebietes grundsätzlich befürwortet.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Entwicklungsträger übernimmt die anfallenden Kosten.

Für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Ausbau des westlichen Viehwegs wird ein entsprechender Vertrag geschlossen. Die anfallenden Ausbaukosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

### Bisherige Ausschusstermine:

Politisches Gremium	öffentl.	nichtöffentl.	Sitzungstermin
Stadtvorstand (Aufstellungsbeschluss)		X	20.06.2005
Bauausschuss (Aufstellungsbeschluss)		X	07.07.2005
Stadtrat (Aufstellungsbeschluss)	X		21.09.2005
Bauausschuss		X	09.11.2006
Bauausschuss		X	11.02.2010

### Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

### Jeweils ein Exemplar für die Fraktionen:

2. Bebauungsplanentwurf WEI 7 (DIN A0)
3. Begründung Teil 1 - Städtebau
4. Begründung Teil 2 - Umweltbericht
5. Landschaftsplan mit Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan sowie faunistischem Gutachten
6. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 27.11.2008
7. Stellungnahme der Abteilung 3.06 Verkehrsbehörde, Stadtverwaltung Worms, enthalten in der Stellungnahme der Abteilung 3.05 vom 05.01.2009
8. Stellungnahme des Ortsbeirats Worms-Weinsheim vom 13.01.2009

Gremium: <b>Bauausschuss</b> / Sitzung am 10.06.2010			
beschlossen		z. Begl.	s. Folgebl.
<b>zu 1:</b> 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung <b>zu 2.2:</b> 12 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen <b>zu 2.3:</b> 12 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen <b>zu 2.4:</b> 12 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen <b>zu 3:</b> 12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung			
Gremium: <b>Stadtrat</b> / Sitzung am 30.06.2010			
		z. Begl.	s. Folgebl.