

Einladung

für die am Mittwoch, 20.05.2009 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

Tagesordnung

1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 29.04.2009.

2. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 290 „Südlich Untere Bauscherstraße“, 2. Änderung

**Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
Beschluss der Offenlage und der Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4(2)
BauGB**

3. Stadtplanungsamt

**Errichtung von Studentenwohnheimen auf dem Grundstück, Flst. Nr. ... Gmkg.
Weiden, Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB**

Ablehnung des Antrags

**Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses
im Anschluss an die öffentliche Sitzung**

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 01:

Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des BPAS vom 29.04.2009.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 290 „Südlich Untere Bauscherstraße“, 2. Änderung

**Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
Beschluss der Offenlage und der Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4(2) BauGB**

Sachstandsbericht:

Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weiden i. d. OPf., zwischen der Waldnaab und der Moosbürger Straße / Dr.-Seeling-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Seite der Unteren Bauscherstraße
- im Osten durch das Kauflandgelände und Flst. Nr.....
- im Süden durch die nördliche Seite des Brünneleinsweges
- im Westen durch die östliche Seite der Moosbürger Straße und der Dr.-Seeling-Straße.

Zur genauen Abgrenzung des Plangebietes siehe Anlage 1.

Planungsanlass und Hauptplanungsziel:

Der seit dem 01.02.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 290, setzt für das Gebiet südlich der Bauscherstraße ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet fest.

Bei der Anwendung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass die Festsetzung zur Sortimentbeschränkung im Einzelhandel vor dem Hintergrund der Rechtsprechung der vergangenen Jahre bedenklich erscheint und sich so die Erfordernis zur Überarbeitung des Plans ergibt.

Die betreffende Festsetzung lautet:

5. *Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB und § 1 BauNVO*

Aufgrund der im Plangebiet und dem Umfeld bereits vorherrschenden Konzentration von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten ist die Ansiedlung weiterer Einrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß § 15 BauNVO grundsätzlich auszuschließen.

Das Ziel der Festsetzung ist der Schutz der Innenstadt. Man wollte verhindern, dass der vorhandene Einzelhandelsschwerpunkt am Standort Untere Bauscherstraße weiter ausgebaut wird und dies negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt hat.

Der Einzelhandel wurde nicht komplett ausgeschlossen, es sollten lediglich keine weiteren Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen.

Eine Beschränkung der zulässigen Sortimente hat ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Gemäß der Rechtsprechung ist die Festsetzung über eine stadtspezifische Sortimentsliste zu konkretisieren.

Die Sortimentsliste ist dem Bebauungsplan nicht beigelegt. Der Bebauungsplan leidet an einem Mangel, der durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden kann.

Die auf die Gegebenheiten der Stadt Weiden abgestimmte Sortimentsliste wird im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Innenstadtkonzepts als Teil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat deshalb in seiner Sitzung vom 28.07.2008 beschlossen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 290 die 1. Änderung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung dazu sind im Herbst 2008 erfolgt. In dieser ersten Beteiligungsphase haben das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt angemerkt, dass ein Teil der Flächen vermutlich mit Altlasten belastet ist.

Zwischenzeitlich hat die Anfrage des Besitzers der Diskothek „...“ ergeben, dass er sein Gebäude zu einem Entertainment-Center (Spielhalle, Casino) umnutzen möchte. Dies ist nach den derzeitigen Festsetzungen, auch nicht im Wege einer Befreiung möglich, da hier gerade Spielhallen ausdrücklich ausgeschlossen wurden.

Weil diese Nutzung aber dennoch an dieser Stelle denkbar ist, beabsichtigt die Stadt Weiden, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Theoretisch bestünde natürlich die Möglichkeit, diese Anregung in das 1. Änderungsverfahren mit einfließen zu lassen. Da aber eine umfangreiche Altlastenproblematik im Raum steht und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss, erscheint es geboten, für den oben genannten Teilbereich einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen um ihn in einem separaten Verfahren schneller entwickeln zu können, da der nötige zeitliche Rahmen zum Abschluss des 1. Änderungsverfahrens aus den genannten Gründen nicht genau bestimmt werden kann.

Davon abgesehen behalten die oben genannten Planungsziele die zum 1. Änderungsverfahren geführt haben auch für die 2. Änderung ihre Gültigkeit.

Zusammengefasst lauten die Planungsziele für das 2. Änderungsverfahren wie folgt:

Hauptplanungsziele:

- Korrektur der Festsetzung Nr. 5 zur Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet
- Überprüfung der anderen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Rechtssicherheit
- Änderung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungstätten

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, um kurzfristig Baurecht zu schaffen. Hierbei kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden, ebenso wie auf eine frühzeitige Beteiligung. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür (Grundfläche kleiner als 20000 m² und keine Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern) sind erfüllt.

Die wichtigsten relevanten Belange werden aber erhoben (auch bezüglich der möglichen Altlasten) und in die Abwägung eingestellt.

Weiteres Verfahren:

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB wird nach § 13 a (3) BauGB verzichtet. Darauf, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren und zu der Planung in einer bestimmten Frist (angedacht 2 Wochen) äußern kann, wird in der Bekanntmachung hingewiesen. Im übrigen wurde die frühzeitige Beteiligung bereits im Rahmen der 1. Änderung durchgeführt.
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Bekanntmachung der Offenlage
- Offenlage des Plans und parallele Beteiligung der Behörden nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Abwägung der Anregungen und Bedenken
- Satzungsbeschluss
-

Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und damit Rechtsverbindlichkeit

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 03:

Stadtplanungsamt

Errichtung von Studentenwohnheimen auf dem Grundstück, Flst. Nr. ... Gmkg. Weiden, Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Ablehnung des Antrags

Sachstandsbericht:

Mit Schreiben vom 20.04.09 hat die Fa. ... GmbH & Co. KG, Thiersheim, einen Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag) gestellt.

Geplant ist die Errichtung von zwei Studentenwohnheimen auf dem Grundstück, Flst. Nr. ..., Gmkg. Weiden.

Das Grundstück Flst. Nr. ... Gmkg Weiden, liegt im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Um dort „auf der grünen Wiese“ ein Vorhaben realisieren zu können, müsste, wie vom Antragsteller vorgeschlagen, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, parallel auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes an dieser Stelle nicht vertretbar, da sie die derzeit eindeutig gezogenen Grenzen der baulichen Entwicklung durchbrechen würde. Die östliche Bebauung ist zum einen durch den „Hetzenrichter Weg“ und dessen Fortsetzung in das Neubaugebiet „Schirmitzer Weg“ begrenzt. Auf der Nord- und Westseite beschränken die Talaue mit ihrem Überschwemmungsgebiet und der Volksfestplatz die bauliche Entwicklung. Rechtlich gesichert sind diese Bereiche durch entsprechende Bebauungspläne. **Eine Entwicklung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.**

Eine Ausweisung an dieser Stelle würde u. a. den Vorschriften zum Umweltschutz widersprechen, wonach gem. § 1 a BauGB *„mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.*

Die Stadt Weiden verfügt im unmittelbaren Nahbereich über das Baugebiet „Schirmitzer Weg“, in dem ausreichend freie Flächen für eine Bebauung, u. a. für die Bebauung mit einem „Studentenwohnheim“, zur Verfügung stehen. Hier verfügt die Stadt über städtische Grundstücke, die aus haushaltstechnischer Sicht dringend verwertet werden sollten.

Auch an anderen Stellen des Stadtgebietes gibt es geeignete Flächen, die für die Errichtung eines derartigen Vorhabens in Frage kommen würden, auch wenn sie weiter entfernt von der Hochschule Amberg – Weiden liegen.

Sollte das dort bestehende Baurecht die geplante Bebauung nicht zulassen, besteht auch hier die Möglichkeit, das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzupassen. Hier könnte eine Änderung befürwortet werden, da einem aus heutiger Sicht wichtigen, städtebaulichen Ziel, der „Innenentwicklung“ und Nachverdichtung bebauter Bereiche, Rechnung getragen würde.

Im Nahbereich der HAW weist die Stadt Weiden i. d. OPf. derzeit auch Flächen aus, die u. a. für die Errichtung eines Studentenwohnheims herangezogen werden könnten. Es ist hier zwar geplant, dass das Studentenwerk ein Gebäude errichten wird, aber entsprechende Projekte von Privatinvestoren sind hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Gegen die Ausweisung eines Neubaugebietes im beantragten Bereich spricht auch, dass im Landschaftsplan dieser Bereich als Fläche für eine mögliche Landesgartenschau (Ausstellungsfläche / Eingangsbereich) dargestellt ist. Eine private Planung auf dieser Fläche könnte ein derartiges Projekt erheblich erschweren, da derzeit noch nicht abgesehen werden kann, wie viel Fläche benötigt wird.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 28.01.2009) sprechen folgende Gründe gegen eine Bebauung mit einem Studentenwohnheim an dieser Stelle.

- Starke Beschallung durch die beiden Straßen Südost-Tangente im Süden und Hetzenrichter Weg im Osten
- Lichtzeichengeregelte Kreuzung und dadurch erhöhte Störwirkung
- Gaststättenbetrieb im Westen mit Schießstand im Gebäude und
- Volksfestplatz und sonstige Nutzung der nördlich genutzten Fläche

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass die Ausweisung einer Baufläche für ein Studentenwohnheim an dieser Stelle für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Weiden i. d. OPf. zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich ist.

Der Antrag wird deshalb von Seiten der Verwaltung abgelehnt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB „haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden“.

Hinweis:

Sollte dennoch an der Ausweisung festgehalten werden ist zu beachten, dass der Antragsteller die Kosten, für die durch die Planung verursachten Maßnahmen übernimmt, da das Verfahren für die Stadt Weiden kostenneutral durchgeführt werden muss.

- Bebauungsplan + Vorhaben- und Erschließungsplan
- Flächennutzungsplanänderung
- Durchführungsvertrag
- Kosten für anwaltliche Vertretung der Stadt Weiden i. d. OPf. im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag
- Kosten für mögliche Erschließung (Planung und Ausführung)
- Div. Gutachten (Grünordnung, Lärmschutz, Verkehrserschließung, etc.)
- Ausgleichsflächen

Evtl. Lärmschutzmaßnahmen

Bau- und Planungsausschuss:

(x) beratend () beschließend

(x) öffentlich () nichtöffentlich