

# Einladung

für die am Donnerstag, 23.07.2009 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

## Tagesordnung

### 1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschriften der letzten öffentlichen Sitzungen des BPAS vom 17.06.2009 und 29.06.2009

### 2. Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 275 „Westlich Schirmitzer Weg“ 3. Änderung  
Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.2009, Beschluss Nr. 2  
Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss Nr. 64

### 3. Stadtplanungsamt

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

Ablehnung des Antrags

### 4. Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Zwischen Peter-Henlein-Straße und Behaimstraße,  
Flst. Nr. ... Gmkg Weiden  
Bebauungsplan Nr. 60/61 26 155, 2. Änderung gem. § 13a BauGB

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.2009, Vorschlags - Nr. 32  
Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss - Nr. 67

### 5. Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Einkaufszentrum Neustädter Straße“  
Bebauungsplan Nr. 61 26 186, 3. Änderung

Behandlung der Stellungnahmen

Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.2008, Vorschlags - Nr. 41  
Vorgang Stadtrat vom 28.07.2008, Beschluss - Nr. 77**

**6. Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan Nr. 271 „Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie nördlich des Steinweges und südlich des Grundstücks Flst. Nr. ...“  
Antrag auf vorhabenbezogene Änderung gemäß § 12 (2) BauGB**

**7. Stadtplanungsamt**

**Studie Barrierefreie Innenstadt, Kostenmehrung**

**Vorgang:**

**Stadtrat vom 14.05.07 Nr. 248**

**Bau- und Planungsausschuss vom 29.01.09 Nr. 6**

**Letztmalig im Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.09 Nr. 39**

**8. Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -**

**Antrag der Stadtratsfraktion „Die Bürgerliste Weiden“ vom 13.05.2009 bezüglich der Erneuerung der Heizungsanlage im Tower des Flugplatzes in Latsch.**

**9. Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 27.05.09**

**Der Radweg in der Mooslohstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Die dort auf dem Rad- und Fußweg gepflanzten Bäume behindern Radfahrer und Fußgänger.**

**Verursacht durch das Wurzelwachstum der Bäume ist die Ebenheit des Belages nicht mehr gegeben.**

**Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt:**

**Die Verwaltung plant eine Umgestaltung dieses Weges und ermittelt die Kosten welche aufzubringen sind, wenn die Bäume entfernt werden und der Weg instand gesetzt wird.**

**10. Stadtplanungsamt**

**Beantwortung der Anfrage von Stadtrat ...**

**Stadtrat ... möchte wissen, welche Bebauung nach Bebauungsplan im Bereich der Weigelstraße vorgesehen ist. (privater Parkplatz südlich der Weigelstraße)**

**11. Hoch- und Tiefbau – Tiefbauabteilung -**

**Neubau bzw. Instandsetzung des Stadtbadwehres mit Brücke über die Waldnaab  
Anfrage des Herrn Stadtrates ....**

**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 Niederschriften der letzten öffentlichen Sitzungen des BPAS vom 17.06.2009 und 29.06.2009**

## ***Sachstandsbericht:***

Genehmigung der Niederschriften.

## ***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### ***Tagesordnungspunkt 02:***

**Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan Nr. 275 „Westlich Schirmitzer Weg“ 3. Änderung  
Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.2009, Beschluss Nr. 2  
Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss Nr. 64**

### ***Sachstandsbericht:***

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 11.05.2009 so geändert, dass für die bereits bebauten (oder bereits im Bau befindlichen) Grundstücke keine Beitragsnacherhebung notwendig wird. Hierzu wurde für die betreffenden Grundstücke in Absprache mit der Stadtkämmerei berechnet, welche Geschossflächenzahl bereits abgerechnet wurde. Diese wurde im hier vorliegenden Entwurf festgesetzt. Für die unbebauten Grundstücke wurden die angedachten Festsetzungen beibehalten.

Um allerdings auf den bebauten Grundstücken die Möglichkeit einer höheren Ausnutzbarkeit (GFZ) der Umgebung entsprechend einzuräumen, wurde ein entsprechender Ausnahmetatbestand eingefügt. Danach kann ausnahmsweise für die mit Ordnungszahlen (1-40) belegten Bereiche eine höhere GFZ zugelassen werden. Die Entscheidung darüber obliegt der Stadt Weiden. Da es keinen Rechtsanspruch auf eine derartige Ausnahme gibt, entsteht eine Beitragsnachberechnung erst im konkreten Baufall.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 10.06. bis 26.06.2009 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB wurde in der Zeit vom 20.06. bis 07.07.2009 vorgenommen.

Es gingen die folgenden Stellungnahmen ein, über deren Inhalt eine Abwägung vorzunehmen ist. Die Originale der Stellungnahmen können während der Sitzung eingesehen werden.

### **Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit die während der erneuten Offenlage nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB vorgebracht wurden**

Es sind keine Anregungen und Bedenken, schriftlich oder zur Niederschrift, während der erneuten Offenlage durch die Öffentlichkeit vorgebracht worden.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die während der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB vorgebracht wurden**

Nr.	Beteiligte Stelle	Eingang	Anregungen/Bedenken
1	Stadtwerke Weiden	19.06.09	nein
2	Wasserwirtschaftsamt Weiden	23.06.09	nein
3	Abt. Bauen und Wohnen	23.06.09	nein
4	PLEdoc GmbH	24.06.09	ja
5	Amt für Ländliche Entwicklung OPf.	25.06.09	nein
6	Telekom Netzproduktion GmbH	26.06.09	nein
7	E.ON Netz Betriebszentrum Bamberg	29.06.09	ja
8	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	01.07.09	ja
9	Reg. d. OPf. Höhere Landesplanungsbehörde	03.07.09	nein
10	E.ON Bayern AG Netzcenter Weiden	07.07.09	nein
11	Stadtkämmerei	06.07.09	ja
12	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden	06.07.09	ja
13	Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab	07.07.09	nein
14	Telekom Netzproduktion GmbH	09.07.09	nein
15	Umweltamt	10.07.09	nein

**Stellungnahme zu den Anregungen**

**A 1 PLEdoc GmbH**

...  
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH weist darauf hin, dass Sie beteiligt werden möchte, sollte sich der Geltungsbereich und der Inhalt des Bebauungsplanes noch einmal wesentlich ändern.

Stellungnahme der Verwaltung

Die PLEdoc GmbH wird bei allen für sie relevanten Planverfahren seitens des Stadtplanungsamtes automatisch beteiligt.

Vorschlag zur Behandlung

Der Hinweis diene zur Kenntnisnahme

**A 2 E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg**

...  
96052 Bamberg

a) Die E.ON Netz Bamberg bestätigt, dass die Leitungstrasse der 110 KV Leitung im Bebauungsplan richtig eingetragen ist, weist aber darauf hin, dass für die Richtigkeit der Darstellung keine Gewähr übernommen werden kann und der tatsächliche Bestand in der Natur maßgeblich ist.

b) Weiterhin wird angegeben, dass innerhalb der Leitungsschutzzone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist und sich die Bebaubarkeit auch nach DIN-VDE 0105-100 / Juni 2005 richtet.

c) Alle Bauvorhaben, die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzone liegen oder angrenzen, sollen daher mit der E.ON Netz GmbH abgestimmt werden

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Die Leitungstrasse wurde vor Ort eingemessen und ein entsprechender Hinweis, dass für die Führung der Leitungstrasse keine Gewähr besteht wurde bereits in den Änderungsentwurf eingearbeitet.

Zu b) Der Bebauungsplan wird um den Hinweis ergänzt, dass sich die Bebaubarkeit innerhalb der Leitungsschutzzone auch nach DIN – VDE 0105 – 100 / Juni 2005 richtet.

Zu c) Ein entsprechender Hinweis ist im Änderungsentwurf bereits enthalten.

#### Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

### **A 3 Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden

...

92637 Weiden

a) Der Bund Naturschutz weist darauf hin, dass eine nachhaltigere und flächensparendere Nutzung des Areals angestrebt werden sollte.

b) Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung mittels Zisterne sollte verbindlich vorgeschrieben werden. Außerdem wird angemerkt, dass ein Betrieb der Toiletenspülung über Niederschlagswasser eine erhebliche Trinkwassereinsparung darstellt.

c) Überschüssiges Niederschlagswasser sollte vor Ort versickert werden um den Grundwasserstand zu verbessern.

d) Für Scheinzypressen und Thuja sollte ein explizites Pflanzverbot ausgesprochen und deren Einhaltung kontrolliert werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zu a) Der Bebauungsplan „Westlich Schirmitzer Weg“ wird unter anderem auch deswegen geändert, weil die Überbaubarkeit der Grundstücke verbessert werden soll. In diesem Rahmen wurden die Festsetzungen so verändert, dass insgesamt eine höhere tatsächliche Geschossflächenzahl möglich ist, bei gleichbleibender Grundflächenzahl. Bei gleicher Versiegelung wird also eine höhere Grundstücksausnutzbarkeit gewährleistet und somit der Forderung nach einer flächensparenderen Nutzung des Areals Rechnung getragen.

Ebenso wurden in der Bebauungsplanänderung den Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung getragen, indem ermöglicht wurde, die Häuser energetisch günstig auszurichten und Solaranlagen auf den Dächern einzurichten.

Zu b) Eine Festsetzung zur Errichtung von Zisternen ist aufgrund aktueller Urteile u.a. des Bundesverwaltungsgerichtes rechtlich nicht zulässig. Einer Verpflichtung zur Herstellung von Zisternen zum Beispiel zur Gartenbewässerung fehlt der bodenrechtliche Bezug und damit die für eine Festsetzung zwingend erforderliche städtebauliche Begründung. Sie ist daher rechtswidrig und nichtig. Insgesamt beinhaltet das BauGB nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes keine „ökologische Generalklausel“ und es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen. Es ist aus dem selben Grunde auch nicht möglich, eine Nutzung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung festzuschreiben.

**Zu c) Das Baugebiet wird über ein Trennsystem erschlossen. Es liegt also ein separater Regen- und Schmutzwasserkanal vor. Die Kosten für diese Leitungen wurden bereits mit den Erschließungsbeiträgen abgerechnet und es gibt gemäß der städtischen Satzung einen Anschluss- und Benutzungszwang für dieses Entwässerungssystem.**

**Befreiungen von diesem Benutzungszwang können auf Antrag gewährt werden, zum Beispiel für die Einrichtung einer Zisterne oder für die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück.**

Hierzu ist allerdings anzumerken, dass zum einen der Boden im Baugebiet grundsätzlich nicht zur Niederschlagsversickerung geeignet ist und zum anderen der Bauherr nachweisen muss, dass die Versickerung des Regenwassers auf seinem Grundstück mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt werden kann.

**Daher ist es nicht angebracht, eine Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan festzusetzen.**

Zu d) Der Änderungsentwurf enthält auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Festsetzung, das im ganzen Baugebiet nur heimische, standortgerechte Laubbaumarten zulässig sind. Koniferen (Thuja) werden bereits explizit ausgeschlossen. Laut Urteil des BVerwG (vom 29.12.1995 – 4 NB 40.95 – a.a.O. vor Rn. 1) ist es möglich, solche Festsetzungen auch pauschal für die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen, wenn es eine städtebauliche Begründung dafür gibt. Fehlt diese, ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich angreifbar. Da die städtebauliche Rechtfertigung hierfür bisher noch nicht ausdrücklich in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist, wird diese noch mit eingearbeitet. Die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt durch die Abteilung Bauen und Wohnen. Eine Kontrolle ist daher bereits in diesem Rahmen gegeben.

#### Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme wird als Hinweis gewertet und die Begründung des Bebauungsplanes wird im Kapitel 11 (Grünflächen) zur Präzisierung ergänzt.

### **A 4 Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei stellt fest, dass durch die verbindliche Festsetzung der bisher zulässigen Geschossflächenzahl auf den bebauten Grundstücken (Mit den Ordnungsnummern 1 – 40) keine Beitragsnacherhebung erforderlich wird, auch wenn Ausnahmen von der GFZ in diesen Fällen genehmigt werden können. Da auf diese Ausnahmen aber kein Rechtsanspruch besteht wird eine Nachberechnung erst erforderlich, wenn ein konkreter Baufall vorliegt.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei kann als Hinweis im Bezug auf die Beitragsberechnung dienen.

#### Vorschlag zur Behandlung

Stellungnahme diene als Hinweis

### **A 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiden**

...  
92637 Weiden

Das Amt erklärt, dass aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliches Einverständnis mit dem Bebauungsplanentwurf besteht. Sollten allerdings zusätzliche Ausgleichsflächen zur Minderung von Umweltauswirkungen nötig werden, wird auf die Stellungnahme von 23.04.08 verwiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen zur Minderung der Umweltauswirkungen nötig, da sich die Grundflächenzahl nicht verändert und der Geltungsbereich erhalten bleibt.

#### Vorschlag zur Behandlung

Die Stellungnahme diene als Hinweis

### **Ergebnis der Abwägung**

Zusammenfassend wird nach der Abwägung festgestellt, dass mit dem Inhalt und den Zielen der Planung insgesamt Einverständnis besteht. Besonders schwerwiegende Anregungen und Bedenken, welche die Planung in Ihren Grundzügen in Frage stellen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden bereits entsprechend den Beschlussvorschlägen ergänzt.

Grundsätzlich gibt es keine nennenswerten Auswirkungen auf private und öffentliche Belange, die durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes berührt werden. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB ist daher nicht mehr notwendig und der Bebauungsplan kann nach der Abwägung nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und nach § 10 (3) BauGB bekannt gemacht werden.

### ***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 Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB**

#### **Ablehnung des Antrags**

### ***Sachstandsbericht:***

Mit Schreiben vom 20.04.09 hat die Fa. Wilhelm Kropf GmbH & Co. KG, Thiersheim, einen Antrag auf 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.

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

In der Zwischenzeit hat auch eine Besprechung bei Herrn Oberbürgermeister Seggwiß mit dem Studentenwerk Oberfranken, den Herren ... und ..., Herrn Kämmerer ... und Herrn Stadtplaner ... stattgefunden.

Bis Oktober 09 werden dem Studentenwerk von der Stadt Weiden i. d. OPf. (Kämmerei in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt) die Verkaufsmodalitäten für das Grundstück südl. Postkeller (Grundstücksgröße, Kaufpreis, Erbachtzins, etc.) mitgeteilt.  
... soll der Verwaltungsrat des Studentenwerkes über Erwerb des Grundstückes beraten.

Zwischenzeitlich wird sich Herr ... mit der Obersten Baubehörde noch einmal intensiv abstimmen, um abschließend eine Förderung zu erreichen. In diesem Fall werden ca. 100 Wohnheimplätze erstellt.

Baubeginn wird in jedem Fall März-April 2011 sein, Bezugszeitpunkt ist September 2012. Dies wird auch für ausreichend erachtet, da nicht alle Absolventen 2011 an die Hochschulen drängen werden. Gleichwohl wird gemeinsam mit der HAW sowie dem Studentenwerk versucht, diesen Zeitplan um ein bis zwei Semester vorzuverlegen.

Sollte bis dahin durch einen privaten Investor bzw. durch ein größeres Wohnheim dieser erkannte Bedarf weitestgehend gedeckt worden sein, würden die Investitionen des Studentenwerkes andernorts erfolgen.

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. Private Anbieter und Investoren in den bestehenden Baugebieten würden benachteiligt werden.

Außerdem würde die Errichtung eines Studentenwohnheims, auf einem städtischen Grundstück, durch das Studentenwerk in Frage gestellt. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere, dass das Studentenwerk in jedem Fall studentengerechten und günstigsten Wohnraum (Mietpreisbindung) für Studenten anbieten wird.

Der Antrag wird deshalb von Seiten der Verwaltung abgelehnt.

Hinweis:

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“.

**Bau- und Planungsausschuss:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> beratend   | <input type="checkbox"/> beschließend    |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

## **Vorlagebericht**

**an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**

### ***Tagesordnungspunkt 04:***

#### **Stadtplanungsamt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Zwischen Peter-Henlein-Straße und Behaimstraße,  
Flst. Nr. ... Gmkg Weiden  
Bebauungsplan Nr. 60/61 26 155, 2. Änderung gem. § 13a BauGB**

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.2009, Vorschlags - Nr. 32  
Vorgang Stadtrat vom 11.05.2009, Beschluss - Nr. 67**

### ***Sachstandsbericht:***

Der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. hat am 11.05.2009 dem Antrag der ... Wohnungsbau GmbH, ..., auf Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB zugestimmt und beschlossen, für den o. g. Bereich eine Bebauungsplanänderung durchzuführen. Dies soll laut Beschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches geschehen.

Im Zeitraum vom 25.05.09 bis 08.06.09 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Es wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

...  
Schreiben vom 06.07.2009

Herr ... wendet sich mit folgenden Argumenten gegen die Bebauungsplanänderung:

- Vertrauen auf den Bebauungsplan.
- Freie Sicht aufgrund der Gebäudestellung entlang der Peter-Henlein-Straße.
- Wertminderung der Gebäude durch die abweichende Gebäudestellung.
- Nachverdichtung nicht sinnvoll.
- Beeinträchtigung für die gegenüberliegenden 2-geschossigen Gebäude.

#### ***Stellungnahme Stadtplanungsamt:***

Es gibt keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes. Die Stadt Weiden hat nach dem Baugesetzbuch die Möglichkeit, veränderten Bedürfnissen Rechnung zu tragen und aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Dabei müssen natürlich die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen eingehalten werden.

Der Stadtrat der Stadt Weiden hat am 11.05.2009 den Beschluss gefasst, eine Bebauungsplanänderung zur Realisierung des geplanten Wohnbauvorhaben durchzuführen.

Bei dem Grundstück, das durch die Bebauungsplanänderung überplant wird, handelt es sich um großes Grundstück, das bereits jetzt für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und der zugehörigen Garagen, einschließlich deren Zufahrt und Rangierflächen, vorgesehen ist. Der Grundstückszuschnitt lässt eine intensivere Bodennutzung und damit verdichtete Bebauung zu, so dass das Vorhaben für städtebaulich vertretbar erachtet wurde. Auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ist eine derartige Bebauung realisierbar.

Die Beibehaltung des bisherigen Zustands mit großen Freiflächen ist rechtlich nicht geschützt und erweist sich als bloße Hoffnung oder Erwartung, die nicht dem Schutz von Art. 14 GG unterliegt. Das bedeutet, dass für die angrenzenden Nachbarn kein materiell-rechtlicher Nachteil durch die Bebauungsplanänderung entsteht. Ein Anspruch auf freie Sicht besteht damit grundsätzlich nicht.

Der denkbare Wertverlust eines Nachbargebäudes, Grundstücks bzw. Wohnung ist nicht in die Abwägung einzustellen, da die Festsetzung dieser Bebauungsplanänderung diese nicht selbst bzw. faktisch betrifft, sondern nur mittelbare Auswirkungen hat.

Außerdem ist durch die Bebauungsplanänderung und das damit verbundene Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung für die angrenzenden Gebäude und Grundstücke weiterhin gewährleistet ist. Durch die festgesetzte offene Bauweise ist sichergestellt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch die Tiefgarage wird der mit den Fahrzeugen verbundene Verkehrslärm in das Untergeschoss verlagert und nicht wie ursprünglich vorgesehen in den rückwärtigen Grundstücks- und Gartenbereich.

Gerade für die Nachverdichtung von bebauten Gebieten wurden durch die Novelle des Baugesetzbuches von 2007 mehr Möglichkeiten geschaffen. Gemäß § 1 a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ „soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; 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“. Es wurde zudem ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt, um Bebauungspläne „für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zügiger durchführen zu können. Durch diese Bebauungsplanänderung wird den o. g. Grundsatzgedanken Rechnung getragen, da hier ein stadtnahes, erschlossenes Grundstück, welches seit Jahren brach liegt, einer Bebauung zugeführt wird, die der Umgebung hinsichtlich ihrer Art, mit mehrgeschossigem Wohnen, entspricht und sich einfügt.

Eine größere Beeinträchtigung der gegenüberliegenden zweigeschossigen Gebäude, nördlich der Peter-Henlein-Straße, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan könnte ein viergeschossiges Gebäude auf eine Länge von 22 m entlang der Peter-Henlein-Straße errichtet werden. Aufgrund der Bebauungsplanänderung kann die zukünftige Gebäudebreite entlang der Peter-Henlein-Straße nur 14 m betragen. Die Gebäudelänge von ca. 47 m wirkt sich für diese Gebäude nicht negativ aus, da sie von der Peter-Henlein-Straße aus nicht wahrgenommen wird.

#### *Beschlussvorschlag:*

Mit dem Inhalt und dem Ziel der Bebauungsplanänderung besteht weiterhin Einverständnis. Eine Umplanung wird nicht vorgenommen.

In der Zwischenzeit wurden der beiliegende Bebauungsplan und die Begründung durch das Architekturbüro ... ausgearbeitet.

Wesentliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung:

- Baugrenzen für das Hauptgebäude
- Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Tiefgarage
- Die Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ und GFZ
- Dachform

Weiterer Verfahrensverlauf:

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Erarbeiten des Durchführungsvertrags.
- Behandlung der Stellungnahme mit Abwägung / Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Hinweis:

Ein Entwurf des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt derzeit im Rechtsamt zur Prüfung.

Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung kann somit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Während dieses Zeitraums ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Weiden auszuarbeiten. Dieser ist vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stadtrat vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

***Bau- und Planungsausschuss:***

(x) beratend                      ( ) beschließend

(x) öffentlich                      ( ) nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### ***Tagesordnungspunkt 05:***

**Stadtplanungsamt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Einkaufszentrum Neustädter Straße“  
Bebauungsplan Nr. 61 26 186, 3. Änderung**

**Behandlung der Stellungnahmen**

**Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Vorgang Bau- und Planungsausschuss vom 23.07.2008, Vorschlags - Nr. 41  
Vorgang Stadtrat vom 28.07.2008, Beschluss - Nr. 77**

### ***Sachstandsbericht:***

#### **Vorbemerkung:**

Der Stadtrat der Stadt Weiden i. d. OPf. hat am 28.07.2008 beschlossen, für den o. g. Bereich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.

Dies sollte laut Beschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches geschehen, wenn die für das Vorhaben notwendige Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG ergibt, dass keine UVP-Pflicht vorliegt.

#### **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG:**

Die Vorprüfung des Einzelfalls vom 06.03.2009 hat ergeben, dass keine UVP-Pflicht vorliegt. Es kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden und es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

#### **Info der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB:**

Im Zeitraum vom 09.04.09 bis 24.04.09 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **Schallgutachten:**

In der Zwischenzeit wurde ein Schallgutachten vom 24.06.2009 vorgelegt, mit dem von Seiten des Umweltamtes Einverständnis besteht, da alle in der Nachbarschaft relevanten Wohnungen als Immissionsorte gemäß der TA Lärm 1998 berücksichtigt wurden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt die Berücksichtigung des Schallschutzes durch die aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet entnommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Damit ist sichergestellt, dass im angrenzenden Umfeld an den relevanten Immissionsorten gemäß TA Lärm geordnete und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorliegen. Dieses Ergebnis wurde in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

Die Gutachten liegen während der Sitzung vor und können eingesehen werden

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:**

Zur Vorabstimmung wurden die Ämter im Hause um Stellungnahme gebeten.

Außerdem wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Die Originale der Schreiben liegen während der Sitzung vor und können eingesehen werden.

**1. Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach  
Schreiben vom 23.06.2009**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die freie Strecke der Bundesstraße 22 (Ostmarkstraße) an. Für bauliche Anlagen gelten deshalb die Anbaubeschränkungen (20 m Anbauverbots- und 40 m Anbaubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz. Dies ist auch im Hinblick auf einen lang- bzw. mittelfristigen Knotenpunktumbau erforderlich.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes soll u. a. über Zufahrten zur Neustädter Straße (West) erfolgen. Die Neustädter Straße (West) ist ein Ast des Verkehrsknotens B 22 / St 2657 / Neustädter Straße. Dieser Verkehrsknoten ist bereits jetzt in den Hauptverkehrszeiten überlastet, weshalb auch bestimmte Verkehrsbeziehungen durch entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen nicht mehr zugelassen sind. Nach unserer Auffassung ist der Verkehrsknoten auch nicht geeignet, weiteren zusätzlichen Verkehr, hervorgerufen durch die Errichtung des Einkaufszentrums, aufzunehmen.

Die uns übermittelte Verkehrsuntersuchung der Dorsch Gruppe kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsqualität der Verkehrsströme hervorruft. Diese Aussage wird von uns aus fachlicher Sicht bestritten. Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass, soweit bauliche Maßnahmen am Knotenpunkt infolge des geplanten Vorhabens notwendig werden sollten, die dadurch verursachten Kosten die Stadt Weiden zu tragen hat.

Bei einer eventuellen Schaffung einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Zuge der St 2657 (Neustädter Straße Süd) ist darauf zu achten, dass dadurch keinesfalls ein Rückstau in die Kreuzung B 22 / St 2657 / Neustädter Straße entstehen darf.

Dem Vorhaben, die verkehrsmäßige Erschließung des Einkaufszentrums über einen bereits zum jetzigen Zeitpunkt überlasteten Verkehrsknoten zu führen, kann seitens des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

- Ein Leistungsfähigkeitsnachweis für eine Signalisierung der Kreuzungsanlage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durchzuführen. Das Staatliche Bauamt behält sich nach Prüfung der Leistungsfähigkeitsberechnungen vor, die Errichtung einer Lichtsignalanlage auf Kosten der Stadt Weiden zu fordern.
- Das staatliche Bauamt behält sich vor, im Falle einer vorhabensbedingten Verschlechterung der Verkehrssituation die verkehrsrechtliche Einschränkung weiterer Fahrbeziehungen aus der Neustädter Straße am Knotenpunkt durchzusetzen.

**Stellungnahme Stadtplanungsamt:**

Ein Verkehrsgutachten vom Juni 2009 mit Untersuchung einer Signalisierung des Kreuzungsbereiches B 22 / Neustädter Straße liegt vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Signalisierung des Knotenpunkts, in Verbindung mit einer baulichen Optimierung, einer Abbiegespur von der „Neustädter Straße West“ in die „Neustädter Straße Süd“, stadteinwärts, eine Verbesserung der Verkehrsqualität erreicht werden kann (Qualitätsstufe D statt F, jeweils bei Berücksichtigung des geplanten Einkaufsmarktes; während

der nachmittäglichen Spitzenstunde).

Der Investor hat sich in einem Gespräch am 08.07.2009 bereit erklärt, die Kosten für die Errichtung der Lichtsignalanlage und der baulichen Änderungen zu übernehmen. Dies wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Die Rechtmäßigkeit der Übernahme dieser Kosten durch den Investor wird durch den von der Stadt Weiden beauftragten Anwalt, Herrn Kaltenegger, geprüft.

Eine abschließende Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes hierzu steht noch aus. Sie wird durch den Investor bis zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Mit der Anlage einer Lichtsignalanlage einschließlich Abbiegespur besteht Einverständnis, vorbehaltlich der Zustimmung durch das Staatliche Bauamt. Die Kosten hierfür hat der Investor zu übernehmen.

**2. Wasserwirtschaftsamt Weiden  
Schreiben vom 05.05.2009**

Unter der Voraussetzung, dass die Sanierung der im Umgriff des Bebauungsplanes befindlichen Altlasten, wie vom Vorhabensträger angekündigt, erfolgreich durchgeführt wird und hierbei die durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden dem Umweltamt der Stadt Weiden mit Schreiben vom 01.04.2009 mitgeteilten, das Sanierungskonzept des Gutachters ergänzenden Sachverhalte Berücksichtigung finden, besteht mit dem Vorhaben aus unserer Sicht Einverständnis.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Altlastenflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Verpflichtung zur Sanierung im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt wird im Durchführungsvertrag geregelt, der vor der Fassung des Satzungsbeschlusses mit dem Vorhabensträger geschlossen wird. Insofern ist die ordnungsgemäße Sanierung gesichert.*

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes diene zur Kenntnisnahme.

**3. Bund der Selbständigen (BDS Bayern)  
Schreiben vom 13.05.2009**

Wahrscheinlich entspricht die Planung den Zielen von Raumordnung und Landesplanung. Nachdem zu den innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb der Verkaufsfläche von 2.500 qm des Vollsortimentmarktes keine Aussagen getroffen werden, ist uns eine weitergehende Stellungnahme nicht möglich.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Im Vorfeld wurde durch die GfK eine Verträglichkeitsstudie erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt nur in sehr geringem Maße tangiert werden. Die Sortimente wurden mit der Regierung der Oberpfalz vorabgestimmt. Die Planung wurde einer landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz unterzogen, in der die notwendigen Vorgaben und Maßgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden.*

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben des BDS Bayern diene zur Kenntnisnahme.

**4. Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.**

**Schreiben vom 05.05.2009**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch dieses Vorhaben nicht wesentlich negativ tangiert. Die landesplanerisch zulässigen Obergrenzen bei den Kaufkraftabschöpfungsquoten werden bei diesem Vorhaben nicht komplett erreicht. Als positiv stellt sich dar, dass gegenüber der früheren Planung weitere innerstadtrelevante Sortiment wie Schuhe, Textil, GPK etc. nicht geplant sind.

Baurechtlich ist in diesem Fall zwingend erforderlich, eine Positiv- bzw. Negativliste aufzustellen. Die Positivliste umfasst den Lebensmittelsektor mit Verkaufsflächenbeschränkung, den Tierfachmarkt sowie den Drogeriesektor. Die Negativliste enthält alle sonstigen innerstadtrelevanten Sortimente wie Schuhe, Textil usw.

Bei der städtebaulichen Integration dieses Vorhabens sehen wir jedoch große Probleme. Gemäß landesplanerischen Vorgaben sind Kennzeichen der städtebaulich integrierten Lage ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, insbesondere ein fußläufiger Einzugsbereich. Dieser ist hier nicht mal im Ansatz gegeben. Dieses Großprojekt wird ausschließlich von Autokunden frequentiert werden. Von einem Nahversorgungszentrum zu sprechen, ist hier wohl nicht passend. Gemäß Definition Nahversorgung der Universität Regensburg liegt diese nur dann vor, wenn in einem Umkreis von 500 m eine Vielzahl von potentiellen Verbrauchern angesiedelt ist, was hier nicht der Fall ist. Durch die Ansiedlung dieses Großprojektes dürfte sich dementsprechend z.B. weder die Nahversorgung im Bereich Hammerweg oder Mooslohstraße verbessern.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Im Vorfeld wurde durch die GfK eine Verträglichkeitsstudie erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt nur in sehr geringem Maße tangiert werden. Die Sortimente wurden mit der Regierung der Oberpfalz vorabgestimmt.*

*Die Planung wird einer landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz unterzogen, in der die notwendigen Vorgaben und Maßgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden.*

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

*Eine Verbesserung der städtebaulichen Integration, insbesondere der fußläufigen Anbindung zum Stadtteil Hammerweg ist vorgesehen und wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt. Der fußläufige Zugang zum Nahversorgungszentrum wird im Bebauungsplan dargestellt.*

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

**5. IHK Regensburg**

**Schreiben vom 05.05.2009**

Die Stadt Weiden plant, den Bebauungsplan Nr. 6126186 zu ändern und ein Sondergebiet auszuweisen. Die notwendige landesplanerische Überprüfung soll im Rahmen eines vereinfachten Raumordnungsverfahrens durchgeführt werden.

Über dieses Objekt existieren mehrere Gutachten, z.B. von Dr. Heider, der GfK und eine

vorläufige Beurteilung der Regierung der Oberpfalz. Nachdem in den ursprünglichen Planungen die städtebauliche Integration des Projektes als ein Defizit angesehen und auch die Sortimentszusammensetzung kritisch betrachtet wurde, ist im jetzt vorliegenden Bebauungsplan eine Abänderung vorgenommen worden. Die fußläufige Anbindung zum Stadtteil Hammerweg wird durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger geregelt, so dass die städtebauliche Integration geregelt ist. Die im Sondergebiet zulässigen Sortimente wurden ebenso abgeändert. Der Bereich Textil und Schuhe wurde herausgenommen, lediglich der Drogeriemarkt ist weiter Bestandteil der Planungen.

Damit tangiert der Fachmarkt in seiner Sortimentszusammensetzung die Innenstadt nicht nennenswert. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Landesplanung.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der IHK diene zur Kenntnisnahme.

**6. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Schreiben vom 24.04.2009**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums, das landesplanerisch zu beurteilen ist. Wir können diesem Vorhaben zustimmen, wenn die Abschöpfungsquoten der Kaufkraft den Vorgaben der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern entsprechen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz diene zur Kenntnisnahme.

**7. Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab  
Schreiben vom 14.05.2009**

Unter Bezugnahme auf unser Telefonat vom 13.05.2009 teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab erhebliche Bedenken zur im Betreff genannten Bebauungsplanänderung vorbringt. (Der Gemeinderat beschließt einstimmig (20/0))

- Eine von vielen gewünschte Verbesserung im Einmündungsbereich Neustädter Straße / B 15 / B 22 (z.B. Schaffung eines Kreisverkehrs) wird durch die geplante Verkehrsführung erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Durch Altenstadt a.d. Waldnaab fahren bereits jetzt ca. 20.000 Fahrzeuge pro Tag. Durch das Forschungsinstitut wurde ein Einzugsbereich "Weiden-Nord" (mit den Gemeinden Neustadt a.d. Waldnaab, Floß, Kirchendemereuth, Püchersreuth, Störnstein usw.) ermittelt. Dadurch wird sich die bereits jetzt bestehende schlechte Verkehrssituation in Altenstadt a.d. Waldnaab durch den entstehenden "Einkaufstourismus" noch verschärfen. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Altenstadt a.d. Waldnaab kann nicht akzeptiert werden.
- Es wird eine Konsumumlenkung stattfinden und ein starker Kundenabfluss von Altenstadt a.d. Waldnaab nach Weiden i.d. OPf. befürchtet. Durch die neue Konkurrenz aus Weiden i.d. OPf. werden die in unserer Gemeinde bestehenden Märkte, Apotheken, Frisörbetriebe usw. in ihrer Existenz gefährdet. Mit starken Umsatzeinbußen ist zu rechnen. Schließun-

gen und Gebäudeleerstände in Altenstadt a.d. Waldnaab drohen. Das kann nicht hingenommen werden.

- Aus den vorgenannten Gründen wird vorgeschlagen, einen Vertreter der Stadt Weiden i.d. OPf. zur Vorstellung des Bebauungsplanes und dessen Auswirkungen zu einem Gespräch nach Altenstadt a.d. Waldnaab einzuladen."

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Verkehrssituation im Einmündungsbereich Neustädter Straße / B 22 wird in einem Verkehrsgutachten in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt geprüft. Dabei werden auch die Möglichkeiten späterer Umbaumaßnahmen (z.B. Kreisverkehr) untersucht. Es zeigt sich, dass auch nach Realisierung des Vorhabens genügend Raum für spätere Umbaumaßnahmen zur Verfügung steht. Auf die allgemeine Behandlung der Thematik „Kreuzungspunkt B 22 / Neustädter Straße“ wird verwiesen.*

*Von Altenstadt a.d. Waldnaab besteht wie dargestellt bereits jetzt ein starkes Verkehrsaufkommen in Richtung Oberzentrum Weiden i.d. Oberpfalz. Der Großteil der Einkäufer aus Altenstadt wird ohnehin stattfindende Fahrten in das Oberzentrum zum Besuch des Nahversorgungszentrums nutzen. Die B 22 ist auch dem zusätzlichem Verkehrsaufkommen gewachsen. Es ist nicht erkennbar, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Belastung (z.B. durch Immissionen) für die Bewohner von Altenstadt eintreten wird.*

*Zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf benachbarte Versorgungszentren (Innenstadt, Nachbargemeinden) hat der Vorhabensträger eine Auswirkungsanalyse (GfK Geomarketing GmbH) erstellen lassen. Damit wird belegt, dass durch das Vorhaben keine Überschreitungen der zulässigen Abschöpfungsquoten und damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu erwarten sind. Insofern trägt die Stadt Weiden i.d.OPf. dem Gebot der erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber den Nachbargemeinden Rechnung.*

*Die Planung wird zusätzlich einer landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz unterzogen, in der die notwendigen Vorgaben und Maßgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden.*

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

**8. Stadt Neustadt a.d. Waldnaab**

**E-mail vom 14.05.2009**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab hat in seiner Sitzung am 05.05.2009 den im Betreff genannten Bebauungsplan abgelehnt, mit der Begründung, dass die Abschöpfung der Kaufkraft aus Neustadt a.d. Waldnaab und Umgebung den Bestand und Erhalt des Neustädter Einzelhandels gefährde.

Wir bitten, dass dieser Belang der Stadt Neustadt a.d. Waldnaab bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung findet.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf benachbarte Versorgungszentren (Innenstadt, Nachbargemeinden) hat der Vorhabensträger eine Auswirkungsanalyse (GfK Geomarketing GmbH) erstellen lassen. Damit wird belegt, dass durch das Vorhaben keine Über-*

*schreitungen der zulässigen Abschöpfungsquoten und damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu erwarten sind. Insofern trägt die Stadt Weiden i.d.OPf. dem Gebot der erforderlichen gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber den Nachbargemeinden Rechnung.*

*Die Sortimente wurden mit der Regierung der Oberpfalz vorabgestimmt.*

*Die Planung wird zusätzlich einer landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz unterzogen, in der die notwendigen Vorgaben und Maßgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden.*

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszentren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.*

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

**9. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Neustadt / WN-Weiden  
Schreiben vom 21.04.2009**

Die derzeitige Versorgungslage in Weiden und dem näheren Einzugsgebiet des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab wird als ausreichend erachtet. Eine Nutzung brachliegender Areale ist nur dann sinnvoll und nachhaltig, wenn die neue Nutzung langfristig gesichert werden kann und nicht durch Verdrängungsprozesse neue Brachen entstehen, so dass im Vergleich zur Ist-Situation kein Gewinn entstünde.

Möglicherweise führt die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes an der Peripherie zu einem weiteren Ausbluten kleiner, fußläufig erreichbarer Geschäfte in der Innenstadt. Dies führt zu mehr Verkehr bzw. zu einer schlechteren Versorgung weniger mobiler Menschen in der Innenstadt. Darüber hinaus ist die Bevölkerungsentwicklung in der nördlichen Oberpfalz nach den vorliegenden Prognosen rückläufig, so dass auch im Laufe der nächsten Jahre die allgemeine Nachfrage sinken dürfte und der Verdrängungswettbewerb unter den Märkten zunehmen wird.

Unseres Erachtens ist eher das Gesamtpaket einer zentralen Versorgung durch die geplante Ansiedlung unsinnig, weil Teilbereiche bereits abgedeckt sind.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Stadt Weiden ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. Das geplante Vorhaben ist im Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Weiden als „zentralitätsbedeutende Einzelhandelszone mit Teilfunktion Nahversorgung“ dargestellt. Es soll dazu beitragen, die zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums Weiden OPf. zu stärken.*

*Zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf benachbarte Versorgungszentren (Innenstadt, Nachbargemeinden) hat der Vorhabensträger eine Auswirkungsanalyse (GfK Geomarketing GmbH) erstellen lassen. Damit wird belegt, dass durch das Vorhaben keine Überschreitungen der zulässigen Abschöpfungsquoten und damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren und Verdrängungsprozesse oder das „Ausbluten“ von Geschäften in der Innenstadt zu erwarten sind.*

*Die Planung wird zusätzlich einer landesplanerischen Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz unterzogen, in der die notwendigen Vorgaben und Maßgaben zu Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen werden.*

*Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet, so dass die Verträglichkeit mit angrenzenden Versorgungszent-*

ren (Innenstadt und Nachbargemeinden) gesichert ist.

Die Stadt Weiden i.d. OPf. sieht keinen Anlass, die Nachhaltigkeit der geplanten Investitionen in Frage zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss schließt sich der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes an.

**10. E.ON Bayern AG**

**Schreiben vom 24.04.2009**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der E.ON Bayern AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der E.ON Bayern AG zu sichern ist.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Standort für eine evtl. erforderliche Transformatorenstation wird ggf. ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der E.On Bayern AG diene zur Kenntnisnahme.

**11. Kabel Deutschland GmbH**

**Schreiben vom 29.04.2009**

Im Bereich Ihrer beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Beachtung unserer Kabelschutzanweisung. Hierbei ist dem Punkt 6 besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Sind Sie nicht im Besitz der Kabelschutzanweisung, dann kann diese bei uns angefordert werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Bitte beachten Sie, dass bei Änderung Ihrer angegebenen Baumaßnahme eine erneute Bestandsauskunft erforderlich ist. Diese Auskunft verliert mit Ablauf von 8 Wochen ihre Gültigkeit.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Kabel Deutschland GmbH diene zur Kenntnisnahme.

**12. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

**Schreiben vom 23.04.2009**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, die in

ihrem Bestand gesichert bleiben müssen. In die zugehörigen Lagepläne kann über "Trasenauskunft Kabel" eingesehen werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorgesehen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen ist es erforderlich, dass sich die Kommune **rechtzeitig** mit dem zuständigen Bezirksbüro Netze, Wilhem-Pitz-Str. 1 in Bayreuth, in Verbindung setzt.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.*

Beschlussvorschlag:

Das Schreiben der Deutschen Telekom diene zur Kenntnisnahme.

### **13. Stadtkämmerei**

#### **Schreiben vom 28.04.2009**

Im Bebauungsplan wäre eine Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche wünschenswert. Ein Rückgriff auf vergleichbare Baugebiete ließe sich damit vermeiden.

Sofern sich durch den Bebauungsplan die zulässige bzw. erreichbare Geschossfläche erhöhen sollte, würde dies zu einer Nacherhebung von Rohrnetzkosten- und Kanalherstellungsbeiträgen führen.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und Angaben zur Geschossfläche werden ergänzt. Dabei wird auf die tatsächliche Geschossfläche abgestellt, da es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der nur dieses Vorhaben zulässt und keine Angebotsplanung darstellt. Die tatsächliche GFZ beträgt nach Angaben des Architekten 0,35.*

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

#### **Folgende Fachstellen und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert:**

Markt Floß: Schreiben vom 05.05.2009; Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a. d. Waldnaab (Parkstein, Kirchendemenreuth, Püchersreuth, Störnstein, Theisseil): Telefonat am 11.05.2009; Fachstellen Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab; PLE.doc (Gasleitungen): Schreiben vom 28.04.2009; Umweltamt: Schreiben vom 20.04.09; Liegenschaftsabteilung: Schreiben vom 17.04.2009; Stadtwerke Weiden: Schreiben vom 07.05.2009.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung wurden bereits entsprechend den Stellungnahmen der o. g. Fachstellen und Träger öffentlicher Belange geändert bzw. ergänzt.

#### **Landesplanerische Beurteilung:**

In Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz erfolgt die notwendige landesplanerische Überprüfung des Vorhabens im Rahmen eines Vereinfachten Raumordnungsverfahrens. Die von den Fachstellen und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen werden dabei für die landesplanerische Beurteilung herangezogen. Die Stellungnahmen wurden an die Regierung der Oberpfalz weitergeleitet.

Die landesplanerische Beurteilung durch die Regierung der Oberpfalz ist noch nicht abgeschlossen. Ein Ergebnis ist jedoch mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und

Fachstellen gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu erwarten. Die zulässigen Sortimente wurden in der Zwischenzeit mit der Regierung der Oberpfalz vorabgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

**Weiterer Verfahrensverlauf:**

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachstellen und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Behandlung der Stellungnahmen mit Abwägung / Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.
- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                         nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### **Tagesordnungspunkt 06:**

#### **Stadtplanungsamt**

**Bebauungsplan Nr. 271 „Für das Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Bahnlinie nördlich des Steinweges und südlich des Grundstücks Flst. Nr. 5702/1“  
Antrag auf vorhabenbezogene Änderung gemäß § 12 (2) BauGB**

#### **Sachstandsbericht:**

##### Vorgeschichte

..., der Besitzer des ... und der ..., auf dem Flurstück ... ist im Laufe des Monats Mai 2009 zweimal bei der Stadtverwaltung vorstellig geworden, mit der Frage ob es auf seinem Grundstück zulässig wäre, ein Spielcasino einzurichten.

Ihm wurde mitgeteilt, dass dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 widerspricht und auch eine Abweichung oder Befreiung im Sinne des § 31 BauGB nicht in Frage kommt, da zum einen eine solche Ausnahme nicht vorgesehen ist und zum anderen die Grundzüge der Planung deutlich berührt wären. Planungsrechtlich ist daher ein solches Vorhaben unzulässig und eine dennoch erteilte Baugenehmigung wäre eindeutig rechtswidrig.

Daher hat ... gemäß § 12 (2) BauGB, mit Schreiben vom 08.06.2009 beantragt, den für sein Flurstück geltenden Bebauungsplan vorhabenbezogen dahingehend zu ändern, dass die Einrichtung eines Spielcasinos planungsrechtlich zulässig wird.

##### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seit dem 15.10.1997 rechtskräftige Bebauungsplan ist ein „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 (3) BauGB, da er keine Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen enthält. Daher richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit zusätzlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile)

Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Gewerbegebiet (Nach § 8 BauNVO (1990)) fest, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer offenen Bauweise. Weiterhin werden Festsetzungen zu Emissionen, Gebäudehöhen, Werbe- und Beleuchtungsanlagen getroffen.

Die Nutzung im Gewerbegebiet wird nach § 1 (5) BauNVO insofern eingeschränkt, als dass Spielhallen für nicht zulässig erklärt werden. Diese Festsetzung stellt den Kern des gesamten Bebauungsplanes dar, da die Hauptintention der Planung war, Glücksspieleinrichtungen an eben dieser Stelle auszuschließen. Dementsprechend dürfen Spielcasinos nicht zugelassen werden, auch nicht über Befreiungen, da diese Festsetzung einen wesentlichen Grundzug der Planung darstellt, der nicht durch ein Ermessen überwunden werden kann.

Die Diskussion, dass an diesem Ort Spielhallen unzulässig sein sollen, wurde bereits ab-

schließlich im Bauausschuss und im Stadtrat geführt.

#### Hinweise zu den geführten Gesprächen

In den geführten Gesprächen hat...r darauf hingewiesen, dass er ein Spielcasino an dieser Stelle vor allem deshalb einrichten möchte, um in Konkurrenz gehen zu können, zu einem eventuellen „Entertainment Center“ (Spielcasino) an der Unteren Bauscherstraße in der ehemaligen .... Er verweist darauf, dass auch dort der Bebauungsplan dementsprechend geändert wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 290 (Südlich Untere Bauscherstraße) wird allerdings nicht vorrangig deswegen durchgeführt, weil die Einrichtung einer Spielhalle an dieser Stelle von Seiten des Eigentümers geplant ist, sondern weil an der Unteren Bauscherstraße, zur Steuerung des Einzelhandels der Bebauungsplan in Änderung begriffen war. Die Anregung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein „Entertainmentcenter“ zu schaffen wurde zusätzlich in das Verfahren mit aufgenommen, weil diese Nutzung gegenüber der vorherigen einen geringeren Störgrad als die bisherige aufweist. Discotheken sollen hier künftig über den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

#### Empfehlung der Verwaltung

Laut § 12 (2) BauGB muss die Stadt Weiden über den Antrag auf vorhabenbezogene Änderung nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Gleichwohl gibt es keine Pflicht, dem Antrag zuzustimmen.

Grundsätzlich sollen Vergnügungsstätten in der angedachten Größenordnung in Kerngebieten untergebracht werden. In Gewerbegebieten sind sie nach § 8 der Baunutzungsverordnung lediglich ausnahmsweise zulässig.

In der Stadt Weiden befinden sich bereits viele Glücksspieleinrichtungen. Ein weiterer Bedarf ist deshalb nur schwer argumentierbar. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271, vor dem Hintergrund einer fundierten Diskussion in den politischen Gremien, Spielhallen absichtlich gänzlich ausgeschlossen. Dieser Grundsatz sollte auch weiterhin beibehalten werden.

Sollten Spielhallen für zulässig erklärt werden, hätte dies auch Konsequenzen für die umliegenden unbeplanten Bereiche, in denen ebenfalls künftig Spielhallen nach § 34 BauGB zulässig werden könnten.

Aus diesen Gründen wird empfohlen den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Änderungsverfahrens abzulehnen.

#### ***Bau- und Planungsausschuss:***

(x) beratend                      ( ) beschließend

(x) öffentlich                      ( ) nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### ***Tagesordnungspunkt 07:***

#### **Stadtplanungsamt**

#### **Studie Barrierefreie Innenstadt, Kostenmehrung**

#### **Vorgang:**

**Stadtrat vom 14.05.07 Nr. 248**

**Bau- und Planungsausschuss vom 29.01.09 Nr. 6**

**Letztmalig im Bau- und Planungsausschuss vom 29.04.09 Nr. 39**

#### ***Sachstandsbericht:***

Die Pflasterung des Altstadtrings mit alten Großpflastersteinen und unregelmäßigem Fugenbild ist im Bereich der Altstadtzugänge (Schulgasse, Türlgasse, Fleischgasse, Spitalgasse, Untere Bachgasse) gemäß Studie zur barrierefreien Altstadt auszuwechseln. Vorgesehen war bisher ein ca. 2 m breiter Streifen mit gesägten und geflammten Steinen (vorauss. Wiederverwendung der verlegten Steine).

Dieser 2 m breite Streifen soll nun nach Besprechungen mit der Regierung der Oberpfalz, dem Büro SEP, der Tiefbauabteilung und dem Stadtplanungsamt auf die gesamte Gassenbreite ausgeweitet werden. Auch der Kommunale Behindertenbeauftragte der Stadt Weiden i. d. OPf. stimmt der Erweiterung zu.

Die einvernehmlich diskutierten Gründe hierfür sind:

- je nach benutzter Straßenseite ist für Rollstuhlfahrer die Entwässerungsrinne (Barriere) zu überqueren
- ein Erkennen der schmalen ausgewechselten Spur ist für Rollstuhlfahrer erst sehr spät erkennbar und ggf. mit Umwegen verbunden
- die Spur kann leicht durch abgestellte Fahrzeuge, Auslagen oder Passanten blockiert sein. Daher ist es erforderlich, die Kreuzungen des Altstadtrings mit den Gassen in diesem Bereich bis zu den Hauskanten auszuwechseln.

***Somit können die vom Bau- und Planungsausschuss gewünschten weitergehenden Ziele umgesetzt werden.***

Die in der Studie zur barrierefreien Innenstadt vorgelegten Gesamtkosten für die nördlichen und südlichen Altstadtzugänge in Höhe von 38.490,50 € (inkl. Nebenkosten und Mwst.) erhöhen sich somit auf 155.200 € (inkl. Nebenkosten und Mwst.).

In dieser Summe sind die Nebenkosten und der neu aufgenommene Bereich Judengasse enthalten.

Nachdem das Projekt nicht über das Konjunkturpaket II realisiert werden konnte, wird in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz eine Förderung im Rahmen der Städtebauförderung angestrebt.

Ergänzung von der Tiefbauabteilung:

Im Haushalt 2009 sind derzeit 95.000 € eingestellt. Vorbehaltlich eines positiven Zuwendungsbescheides der Regierung der Oberpfalz kann somit noch heuer mit den Bauarbeiten begonnen werden (u. a. Oberes/Unteres Tor). Die restlichen Haushaltsmittel werden für das Jahr 2010 beantragt.

***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### **Tagesordnungspunkt 08:**

#### **Hoch- und Tiefbauamt – Hochbauabteilung -**

**Antrag der Stadtratsfraktion „Die Bürgerliste Weiden“ vom 13.05.2009 bezüglich der Erneuerung der Heizungsanlage im Tower des Flugplatzes in Latsch.**

#### **Sachstandsbericht:**

Wie schon in der Stellungnahme vom 04.03.2009 berichtet war wegen eines irreparablen Schaden an der Elektroheizung des Towers im Herbst 2008, eine Erneuerung der Heizung notwendig geworden.

„Die Bürgerliste Weiden“ hat über den Sachstandsbericht hinaus zusätzliche Fragen.

1. Wie hoch waren die Energiekosten des Towers vor Installation der Geothermie?

Die Stromkosten für den Tower beliefen sich für die Zeit vom 26.10.2007 bis zum 22.10.2008 auf Grund vorliegender Rechnung, auf 3.305,54 €.

2. Wie viel hätten alternative Heizungskonzepte (Elektro, Flüssiggas oder Gas) gekostet?

Am Tower in Latsch steht weder Gas noch Öl zur Verfügung. Eine öl- oder gasbefeuerte Heizungsanlage hätte den Einbau einer Kamin- oder Abgasanlage erforderlich gemacht. Diese kann wegen der auskragenden Towerkanzel nicht im Gebäude untergebracht werden. Es wäre deshalb ein gesondertes „Gebäude“ mit freistehender Kaminanlage erforderlich geworden. Darüber hinaus hätten sich sowohl bei Öl wie auch bei Flüssiggas Schwierigkeiten bzw. Mehrkosten für die Lagerung ergeben. Die Kosten von „alternativen Konzepten“ für die Beheizung mit Flüssiggas oder Öl wurde deshalb aus den vorgenannten Gründen nicht untersucht.

Die Installationskosten für die angeregte „elektrische Marmorplattenheizung“ hätten sich auf ca. 12.300,- € belaufen.

3. Wie hoch wären im Vergleich die laufenden Energiekosten bei Geothermie, Flüssiggas, Öl oder Elektro.

Die Heizungsanlage am Tower ist erst seit Februar diesen Jahres in Betrieb. Eine Aussagen zu den Energiekosten ist deshalb zur Zeit noch nicht möglich.

4. Wie kann sich eine Investition in die Heizung amortisieren ?

Im Hinblick auf die Amortisierung der Investitionskosten verweisen wir auf die beigefügt Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage einer Marmorplatten-Elektroheizung im Vergleich zu einer Erdsonden-Wärmepumpe.

Daraus ergibt sich bei einer 20-jährigen Laufzeit eine Einsparung von 50.834,30 €.

Auf Grundlage einer 25-jährigen Laufzeit beträgt die Einsparung schon insgesamt

69.297,35 € zugunsten der Erdsonden-Wärmepumpe.

Als Nebeneffekt ergibt sich wegen des höheren Stromverbrauchs eine CO<sub>2</sub> Einsparung von ca 12.000 kg/a.

5. Wurden Möglichkeiten abgeklärt, um im Verbund mit den gewerblichen Nachbarn oder der Gaststätte Pegasus ggf. Anschaffungskosten der Geothermieanlage auf mehrere Nutzer zu verteilen ?

Die Geothermieanlage des Towers ist von der Größe her, auf den Bedarf des Towers ausgelegt. Größere Anlagen (heizungsmäßig) sind wegen der beengten Raumflächen im Tower nicht unterzubringen.

Die Kubatur der angesprochenen gewerblichen Nutzer übersteigt die Kubatur des Towers erheblich. Dies hätte über die vorhandenen 3 Bohrungen hinaus wesentlich mehr Bohrungen mit einem Stückpreis von ca. 5.000,- € erfordert.

Darüber hinaus wäre im Erdreich die Verlegung von kostenintensiven gedämmten Wärmeleitungen erforderlich geworden.

Abschließend ist festzustellen, dass die Beheizung des Towers in Latsch durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, aus unserer Sicht die umweltfreundlichste und wirtschaftlichste Art der Beheizung darstellt. Darüber hinaus kann durch diese Technologie auch noch eine wesentliche CO<sub>2</sub> Einsparung verzeichnet werden.

### ***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

## **Vorlagebericht**

**an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses**

### ***Tagesordnungspunkt 09:***

#### **Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 27.05.09**

**Der Radweg in der Mooslohstraße befindet sich in einem schlechten Zustand. Die dort auf dem Rad- und Fußweg gepflanzten Bäume behindern Radfahrer und Fußgänger. Verursacht durch das Wurzelwachstum der Bäume ist die Ebenheit des Belages nicht mehr gegeben.**

#### **Die CSU-Stadtratsfraktion beantragt:**

Die Verwaltung plant eine Umgestaltung dieses Weges und ermittelt die Kosten welche aufzubringen sind, wenn die Bäume entfernt werden und der Weg instand gesetzt wird.

#### ***Sachstandsbericht:***

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Sonderausschusses – Radwege am 27.3.01 beraten und in der BAS-Sitzung am 24.04.01 behandelt. Das Tiefbauamt hat für die Sanierung der Fuß- und Radwege 50.000.- DM ermittelt. Die Stadtgärtnerei und der Bauhof wurden mit der Maßnahme beauftragt. Im Haushalt 2001 waren 100.000.- DM für das Fuß- und Radwegenetz eingestellt.

Die Arbeiten beinhalteten folgende Maßnahmen:

- a) In den Bereichen der Bäume die bestehen bleiben, werden die Baumscheiben bzw. die aufgebrochene Oberfläche des Geh- bzw. Radweges ausgebessert. Die Baumscheiben werden entsprechend ausgerichtet, bei Bedarf werden die Flächen mit Kleinpflaster ergänzt.
- b) 8 abgestorbene Bäume und die entsprechenden Baumscheiben werden entfernt
- c) Fehlende Absenkungen im Radwegbereich werden hergestellt, Radfahrfurten werden erneuert bzw. ausgebessert

Da es sich bei der Sanierungsmaßnahmen um Unterhalt handelte, kamen keine Kosten auf die Anlieger zu.

In der BAS-Sitzung am 24.04.01 wurde folgendes beschlossen:

Der Sachstandsbericht des Stadtplanungsamtes diene zur Kenntnis

Mit der vorgesehenen Sanierung der Radwege in der Mooslohstraße besteht Einverständnis, ebenso mit den dafür erforderlichen Kosten. Die Arbeiten sollen möglichst vom städt. Bauhof und der Stadtgärtnerei ausgeführt werden.

***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### ***Tagesordnungspunkt 10:***

#### **Stadtplanungsamt**

#### **Beantwortung der Anfrage von Stadtrat ...**

**Stadtrat ... möchte wissen, welche Bebauung nach Bebauungsplan im Bereich der Weigelstraße vorgesehen ist. (privater Parkplatz südlich der Weigelstraße)**

### ***Sachstandsbericht:***

#### **Planungsrechtliche Situation**

Das besagte Gelände liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61 26 179 (Bebauungsplan für ein Mischgebiet südlich der Weigelstraße). Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vor. Als Gebietstypologie liegt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 vor. Als Bauweise wurde eine abweichende (bis 135 m Gebäudelänge) gewählt. Hinsichtlich der Dachform werden flachgeneigte Dächer und die Firstrichtung festgesetzt.

Stellplätze und Garagen dürfen sich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den sonstigen dafür vorgesehenen Flächen befinden.

Nebengebäude, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Neben diesen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan außerdem Regelungen zur Bepflanzung, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen.

Der gesamte Bebauungsplan kann während der Sitzung oder bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

### ***Bau- und Planungsausschuss:***

beratend                       beschließend

öffentlich                       nichtöffentlich

## **Vorlagebericht** an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

### ***Tagesordnungspunkt 11:***

#### **Hoch- und Tiefbau – Tiefbauabteilung -**

#### **Neubau bzw. Instandsetzung des Stadtbadwehres mit Brücke über die Waldnaab Anfrage des Herrn Stadtrates ...**

#### ***Sachstandsbericht:***

Die Tiefbauabteilung der Stadt Weiden hatte das Ing.-Büro Dr. Schroeter & Dr. Kneidl beauftragt, oben genanntes Bauwerk auf Tragfähigkeit und Zustand der Objektsubstanz zu untersuchen. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde vom Ing.-Büro eine derzeitige Tragfähigkeit von 9 to nach DIN1072 angegeben. Vor einer Freigabe der Brücke für die Brückenklasse 9 to sind jedoch die laut Prüfbericht mangelhaften Absturzsicherungen zu erneuern. Die Kosten für eine Erneuerung der Absturzsicherung würden sich auf ca. 25.000,- Euro belaufen.

Gegenstand dieser Untersuchung war nur das Bauwerk selbst, nicht aber die von der Stadtgärtnerei zu unterhaltende Hubschütze der Stauanlage, welche bei der jüngsten Aufstauung des Stadtbades Schaden nahm. Mittlerweile ist das Wehr mit einem Kostenaufwand in Höhe von ca. 2.400 € (Angaben Stadtgärtnerei) wieder instandgesetzt und funktionsfähig.

Für eine langfristige Nutzung des Gesamtbauwerks ist eine Generalsanierung oder ein Neubau anzudenken. Die Kosten einer Generalsanierung lassen sich derzeit nicht abschätzen und müssten auf Grundlage einer detaillierten Untersuchung (Kosten: ca. 20.000,- €) durch ein Ing.-Büro ermittelt werden. Aufgrund der oben genannten Voruntersuchung wird eine Generalsanierung des Bauwerkes jedoch bereits jetzt seitens des Ing.-Büros als nicht wirtschaftlich erachtet. Nach Rückfrage beim Wasserwirtschaftsamt Weiden, welches auf Erfahrungswerte bei ähnlichen Bauwerken zurückgreifen kann, werden die Kosten für eine Erneuerung des Bauwerks auf ca. 400 - 450 Tausend Euro geschätzt.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) teilte auf erneute Anfrage der Tiefbauabteilung mit, dass die Zuständigkeit für das Bauwerk (Bau- und Unterhaltungslast) grundsätzlich bei der Stadt Weiden liege. Die Tiefbauabteilung steht derzeit jedoch bezüglich fachlicher Unterstützung zu einem möglichen Neubau bzw. Generalsanierung mit dem WWA im engen Kontakt. Fördermöglichkeiten werden auch derzeit seitens des WWA geprüft. Das weitere Vorgehen soll unter anderem bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem WWA, der für Ende Juli 2009 geplant ist, erörtert werden.

#### ***Bau- und Planungsausschuss:***

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend              | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich         |

